

今日のキーワード「オフィスビル空室率」、賃料はどうなる？（日本）

「オフィスビル空室率」、平均賃料は、オフィスビル仲介大手の三鬼商事が、毎月中旬頃にホームページに公表しています。2012年には9%台であった空室率は3%台まで低下し、平均賃料は上昇基調となりました。ただ3%台と極めて良好な空室率にもかかわらず、平均賃料の上昇は緩やかで、伸び悩みの兆しも見え始めました。今後の空室率と平均賃料の動向が注目されます。

ポイント1

5月の都心5区の空室率は3.41% 新築ビルの竣工の影響などから小幅上昇

- 6月8日に発表された三鬼商事の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の5月の「オフィスビル空室率」は、前月比+0.02ポイントの3.41%となりました。空室率は、2016年9月以降、3.6~3.7%台で推移していましたが、4月に大幅に低下した後、5月は小幅に上昇しました。都心5区の中でも、新宿区は1.96%、渋谷区は2.33%と極めて良好な水準となっています。
- 5月は、新築ビルの一部が募集面積を残して竣工した影響もあり、都心5区の空室面積がわずかに増加したため、空室率が小幅に上昇しました。

ポイント2

平均賃料は41カ月連続の上昇 緩やかな賃料上昇が続く

- 5月の都心5区の平均賃料は、坪当たり18,801円でした。前年同月比+3.83%、前月比+0.14%と、41カ月連続の上昇となりました。
- 5月は、新築ビルの平均賃料が前年同月比▲8.24%と大幅に下落しました。前月比では+0.60%です。新築ビルの「オフィスビル空室率」は、昨年9月に直近の底を付けてから上昇傾向にあり、賃料上昇の抑制要因となっていると考えられます。一方、既存ビルの平均賃料は前年同月比+4.14%、前月比+0.20%となり、緩やかながら賃料の上昇が続いています。



今後の展開

当面は「オフィスビル空室率」の低水準が続く見込み

- 平均賃料の動向に影響の大きい新築ビルの賃料下落が平均賃料の抑制要因となっています。2017年内は供給される大型ビルの数が限定的であり、「オフィスビル空室率」は当面低水準で推移し、平均賃料を下支えすると見られます。
- 日本では当面金融緩和が続き、長期金利が低水準で推移すると見られます。良好な「オフィスビル空室率」や低金利は、オフィスビルのウエイトの大きい日本のリート市場の下支え要因と考えられます。

ここも チェック!

2017年6月 1日 堅調に推移する米国の「住宅市場」（米国）
2017年5月11日 アジア・オセアニアのリート市場の動向（2017年4月）

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。