



今日のキーワード どこまで上がる？ オフィスビル『空室率』

オフィスビル仲介大手の三鬼商事は、オフィスビルの『空室率』や平均賃料を毎月公表しています。2020年11月の東京ビジネス地区の平均『空室率』は4.33%と9カ月連続の上昇となりました。新型コロナウイルス感染拡大を契機にオフィスビルの事業環境が急速に悪化しています。企業は業績悪化による経費削減を進めるとともに、在宅勤務の普及に伴いオフィスのあり方を再考し始めています。

ポイント1 11月の東京のオフィスビル『空室率』は4%台に上昇 オフィス縮小移転に伴う解約の動きが継続

- 三鬼商事が12月10日に発表した東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の2020年11月のオフィスビルの平均『空室率』は4.33%と、9カ月連続の上昇となり、2016年6月以来53カ月ぶりに4%台に上昇しました。既存ビルでオフィスの集約や縮小移転に伴う解約の動きがみられたことや、新築ビルの成約が進まない状況が続いたことが背景です。
- 内訳をみると、11月の新築ビルの『空室率』は、新築ビル4棟が募集面積を残して竣工したことなどから、前月比0.76ポイント上昇し2.89%となりました。既存ビルはオフィス縮小移転に伴う解約の影響により同0.39ポイント上昇の4.38%でした。

ポイント2 平均賃料は4カ月連続下落 前月比は▲0.94%下落

- 2020年11月の東京ビジネス地区の平均賃料は、前月比▲0.94%（▲211円）の坪当たり2万2,223円でした。月次統計が開始された2002年1月以来の高値を付けた7月から4カ月連続の下落となりました。前年同月比は+0.71%（+157円）でした。
- 平均賃料の内訳は、新築ビルが前月比▲432円の3万2,303円、既存ビルが同▲236円の2万1,994円でした。

【東京ビジネス地区の空室率と平均賃料】



(注) データは2002年1月～2020年11月。
(出所) Datastreamのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

今後の展開 企業は経費削減に加え、新常态への適応を進める

- 新型コロナ感染拡大による業績の悪化に伴い、企業は経費削減を進めるとともに、在宅勤務の普及など新常态の適応からオフィスのあり方を再考し始めており、非常に強かったオフィス需要は転換点を迎えています。
- 足元、各国・地域の積極的な金融・財政政策などから世界経済は回復に向かってきていますが、企業業績は依然厳しく、経費削減の動きは当面継続しそうです。また、コロナ禍で在宅勤務が定着するにつれ、従来のようなオフィスのあり方を見直す動きも継続しており、今後、『空室率』の上昇と平均賃料の下落がどこまで進むかが注視されます。

ここもチェック！ 2020年12月7日 リート市場の振り返り（2020年11月）
2020年12月3日 間もなく接種開始、新型コロナ『ワクチン実用化』へ

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DS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。