

今日のキーワード 9月の「オフィスビル空室率」さらに低下（日本）

「オフィスビル空室率」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るデータで知ることができます。「空室率」のほか、オフィスビルの平均賃料や棟数なども公表されています。仙台、東京、横浜、大阪、名古屋、札幌、福岡の7つのビジネス地区について、新築、既存ビルに分けられたデータとなっています。

ポイント1

9月の都心5区の空室率は4.53%に低下

2012年のピーク時に比べ半分以下の水準に

- 10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）の空室率は前月比で0.19ポイント低下の4.53%となりました。2012年6月のピークからみると空室率は半分以下の水準にまで低下しました。
- 好調な企業業績を背景にオフィス需要が拡大している一方で、新規のオフィスビルの供給が限定的であることが背景です。

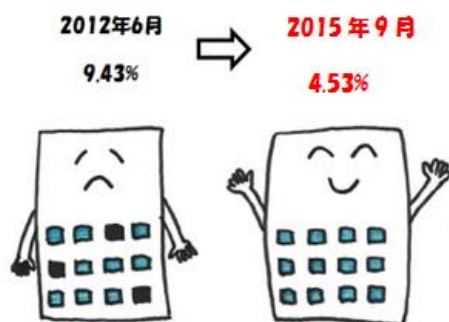
ポイント2

賃料は21カ月連続で上昇

丸の内などでは空室が殆どない状況

- タイトな需給関係を反映して、オフィスの賃料の上昇も続いています。9月の平均賃料は坪当たり17,594円、前年同月比で+4.7%、前月比では+0.6%の上昇です。前月比で21カ月連続のプラスでした。人気の高い丸の内、大手町エリアでは殆ど空室がない状態です。
- 東京だけではなく、大型ビルの竣工など特殊要因のあった仙台、名古屋を除く他の地域でも9月の空室率は低下しており、賃料の上昇は全国的な傾向となっています。

東京都心5区のオフィスビル空室率



今後の展開

賃料上昇は今後も続く

■ 空室率5%以下で賃料上昇が加速

空室率が5%を下回ると、いわゆる売り手市場となり、賃料は上昇する傾向にあります。新規の供給が限定的なため、賃料の上昇は今後も続くことが予想されます。10月に東京駅前に大型ビルが完工しますが、契約状況は順調とのことです。

■ リートには追い風

東証REIT指数は、世界的な株安に伴い大幅に下落した後、反発しています。日本のリートはオフィスに特化したものが多く、賃料の上昇に加え、地価の上昇も加わり、好調な収益への見直しが起こることも考えられます。

ここも チェック!

2015年10月16日 「企業物価指数」、4カ月連続で下落（日本）

2015年 9月29日 「物価」下落でも基調はしっかり？（日本）

■ 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。