

今日のキーワード「オフィスビル空室率」、8月はさらに低下（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おり、オフィスビル市場を見る上で有益です。札幌、仙台、東京、横浜、大阪、名古屋、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

8月の都心5区の空室率は3.90%とさらに低下 オフィスビルの需給ひっ迫状態が継続している

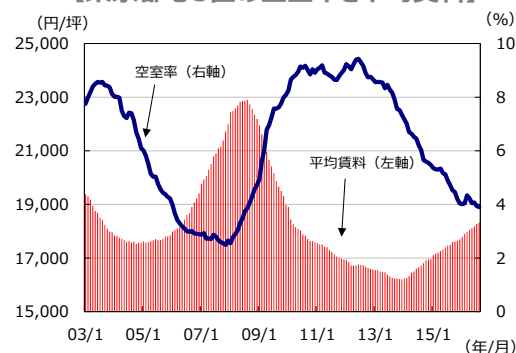
- 9月8日に発表された三鬼商事の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の8月の空室率は、前月比で▲0.04ポイントの3.90%となりました。空室率は7月に約8年ぶりに3%台に突入しましたが、8月はさらに低下となりました。直近のピークだった2012年6月の9.43%からみると、空室率は半分以上の水準にまで低下しています。
- 8月は新築ビルでテナントの移転に伴う大口の解約がありましたが、築年数の浅い大型空室で成約が進み、全体の空室率低下につながりました。オフィスビルの需給ひっ迫状態は継続しています。

ポイント2

賃料は32カ月連続で上昇 人気エリアでは空室が殆どない状況

- 堅調な需給を反映して、オフィス賃料の上昇も続いています。8月の都心5区の平均賃料は坪当たり18,322円、前年同月比で+4.8%、前月比では+0.3%の上昇です。
- 賃料の上昇は32カ月連続となります。都心5区の既存ビルに限った8月の空室率は3.55%と低水準にあり、人気エリアでは、殆ど空室がない状態が継続しています。

【東京都心5区の空室率と平均賃料】



(注) データ期間は2003年1月～2016年8月。

(出所) 三鬼商事のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

今後の展開

日本のリートには追い風続く、金利低下もプラス

■ 賃料上昇は今後も続く

オフィスビルの空室率が5%を下回ると、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、賃料上昇は今後も続くことが予想されます。また東京だけではなく、横浜、札幌、大阪、福岡などでも空室率は低下傾向にあります。低金利状態とあいまって良好な事業環境が継続しています。

■ 株式とは対照的にリートの好調が目立つ

日本のリートはオフィスビルに特化したものが多く、金融緩和が進行する中、賃料の上昇は追い風です。東証REIT指数の昨年末からの上昇率は+3.9%（9月15日引け値ベース）と、日経平均の同▲13.8%と比べ、対照的な推移となっています。

ここも チェック！

2016年9月13日 アジア・オセアニアのリート市場の最近の動向（2016年8月）

2016年8月31日 最近の指標から見る日本経済（2016年8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。