

## 今日のキーワード 『オフィスビル空室率』は8月は小幅な上昇

『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、平均賃料は緩やかな上昇にとどまっています。2018年以降の新築ビル的大幅供給増を控え、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 8月の都心5区の空室率は3.35% 既存ビルの解約の影響が大きく前月上昇

- 9月7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『オフィスビル空室率』は、前月比+0.13%ポイントの3.35%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月以降は低下が一服しています。都心5区の中でも、新宿区は1.65%、渋谷区は2.17%と極めて良好な水準となっています。
- 8月は、大規模ビル1棟を含め、新築ビルが満室や高稼働で竣工しましたが、大型空室の募集開始や新築ビル移転に伴う既存ビルの解約の方が影響が大きく、全体の空室率は上昇に繋がりました。

### ポイント2 平均賃料は44カ月連続の上昇 緩やかな賃料上昇が続く

- 8月の都心5区の平均賃料は、坪当たり18,957円でした。前年同月比+3.47%、前月比+0.22%となりました。平均賃料は44カ月連続の上昇となります。
- 新築ビルの8月の平均賃料は前月比では▲1.33%、前年同月比では▲3.66%と大幅下落となりました。新築ビルの『オフィスビル空室率』は、昨年10月以降上昇傾向にありましたが、8月は前月比で▲6.50%ポイントと大幅に低下しました。大規模ビル1棟を含め、新築ビルが満室や高稼働で竣工したためと考えられます。
- 既存ビルの『オフィスビル空室率』は前年同月比では▲0.50%低下しましたが、前月比で+0.18%ポイント上昇しました。



### 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

- 2018年以降の新築ビル的大幅増を控え、8月の大規模ビルの竣工の影響が注目されましたが、新築ビルへの強いニーズとともに、既存ビルの空室率への影響も確認される結果となりました。
- 2017年内は供給も限定的であるため、当面空室率は、低水準で推移すると見込まれます。2018年以降の新築ビルの供給増は空室率に徐々に影響し始めると見られますが、日本では金融緩和政策が続き、低水準の長期金利と企業の根強いオフィスビルへの需要が空室率の下支え要因になると考えられます。

ここも  
チェック! 2017年8月15日 『オフィスビル空室率』は7月は小幅な低下  
2017年7月18日 『オフィスビル空室率』は低水準が続く（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。