

## 今日のキーワード 11月の都心5区の『オフィスビル空室率』は3.03%

『オフィスビル空室率』や平均賃料は、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%程度まで低下しました。ただ、3%程度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年以降は新築ビルの大量供給を控えており、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 『オフィスビル空室率』は3.03% 非常に良好な水準

- 12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11月の『オフィスビル空室率』は、前月比+0.01%と上昇したものの、3.03%と引き続き低水準となりました。空室率は、2012年6月の9.43%を直近のピークとして低下傾向にあります。過去15年間（2002年12月～2017年11月）の平均値6.05%と比べても非常に良好な水準にあります。
- 11月は、新築ビル（竣工1年以内）で大型ビルの竣工はなく、成約も進み空室率が低下しましたが、既存ビルで大口の解約の影響があり空室率が上昇したため、全体では空室率は小幅ながら上昇しました。

### ポイント2 平均賃料は47カ月連続の上昇 既存ビルを中心に緩やかな上昇が続く

- 11月の都心5区の平均賃料は前年同月比+3.18%、前月比+0.16%の19,064円（坪当たり）と、47カ月連続で上昇しました。
- 新築ビル、既存ビルともに平均賃料は、前月比では上昇しました。前年同月比では、既存ビルは+3.27%、新築ビルは同▲3.49%となりました。新築ビルの平均賃料は、2017年4月に大幅に下落しましたが、その後は坪当たり27,000円前後で推移しています。



### 今後の展開 当面は低水準の『オフィスビル空室率』が続く見込み

- 東京のオフィスビル市場は、2017年内は新築ビルの供給は限定的であるため、当面は『オフィスビル空室率』は低水準で推移すると見込まれます。一方、2018年以降に大量供給される新築ビルの募集は順調なようですが、新築ビルへの移転に伴い既存ビルの空室率などに、新築ビル供給増の影響が出始めると見られます。ただし、景気回復と好調な企業業績を背景とした企業の根強いオフィスビルへの需要など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12月12日 『街角景気』は改善が続き、一段と高水準へ  
2017年11月15日 記録更新が相次ぐ日本の『景気回復』

■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。