

## 今日のキーワード 『オフィスビル空室率』、低い水準で推移

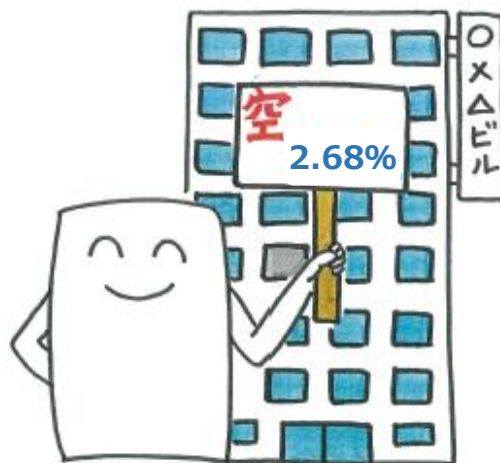
『オフィスビル空室率』や平均賃料は、オフィスビル仲介大手の三鬼商事が、毎月中旬頃に公表しています。2012年には9%台だった東京都心5区の空室率は2%台まで低下しました。空室率の低下に伴い、平均賃料も緩やかながら上昇基調にあります。今後は、東京でオリンピックが開催される2020年にかけて、新築ビルの大量供給が予定されています。空室率と平均賃料に及ぼす影響が注目されるところです。

### ポイント1 5月の都心5区の『オフィスビル空室率』は低水準で推移 既存ビルでの成約が順調に進展

- 6月7日に公表された三鬼商事の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の5月の『オフィスビル空室率』は2.68%でした。前月に比べ0.03ポイント上昇しましたが、引き続き低い水準を維持しています。
- 新築ビルの空室率は7.00%、同2.29ポイントの低下となったものの、既存ビルの空室率が2.60%、同0.06ポイント上昇しました。
- 5月は、大規模ビル1棟が満室で竣工したほか、既存ビルでも順調に成約が進みましたが、竣工予定ビルへの移転に伴う大型空室の募集開始が影響しました。

### ポイント2 平均賃料は緩やかな上昇が続く 8年10カ月振りに2万円台乗せ

- 空室率の改善に伴い、賃料は緩やかながら上昇が続いています。5月の都心5区の平均賃料は、前月比0.62%増の坪当たり2万19円となりました。平均賃料の2万円台乗せは、2009年7月以来8年10カ月振りのことです。
- 5月は、新築ビルの平均賃料が2万7,065円、同0.16%の低下となったのに対し、既存ビルは1万9,806円、同0.65%上昇しました。



### 今後の展開 今後『オフィスビル空室率』は緩やかな上昇へ

- 東京では、2018年から2020年にかけて、オフィスビルの大規模な新規供給が予定されています。2013年9月に、東京でのオリンピック開催が決定して以降、インフラ整備の一環として、計画・着工されたオフィスが2018年以降、順次竣工し、供給されるからです。
- 一方、世界的に景気が拡大基調にあるため、東京都心でのオフィス需要も堅調な拡大が見込まれます。今後、空室率は上昇に向かうと予想されますが、需要がしっかりしていることを踏まえると、上昇のペースは比較的緩やかなものになる見通しです。賃料も底堅い推移となりそうです。

ここも  
チェック! 2018年5月17日 『実質GDP』は9四半期ぶりにマイナス成長  
2018年5月14日 『街角景気』は好天に恵まれ2カ月連続改善

■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。