

今日のキーワード 『オフィスビル空室率』は1.8%台へ一段と低下

オフィスビル仲介大手の三鬼商事は、『オフィスビル空室率』や平均賃料を毎月中旬頃に公表しています。2018年12月の東京都心5区の空室率は1.8%台まで低下しました。2012年に9%台だった同空室率は低下傾向を続け、月次データの残る2002年1月以降で最低水準となりました。平均賃料は緩やかながら上昇基調にあり、オフィスビル市況は極めて良好な需給環境が続いています。

ポイント1

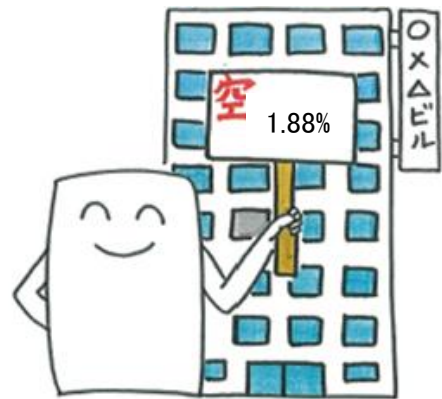
12月の都心5区の『オフィスビル空室率』は1.8%台へ低下 既存ビル、新築ビルの空室率はともに低下

- 1月10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2018年12月の『オフィスビル空室率』は1.88%でした。前月比で▲0.10ポイント低下し、月次データの残る2002年1月以降で最低水準となりました。
- 内訳をみると、新築ビルの空室率は同▲0.38ポイント低下の3.07%、既存ビルの空室率は同▲0.09ポイント低下の1.85%でした。新築ビルの空室率は、新規供給がなかったことや、竣工1年未満のビルに成約の動きがみられたことから低下しました。既存ビルの空室率は、オフィスの拡張移転や他地区からの移転による需要があった一方、竣工予定ビルなどへの移転に伴う解約もあったため、小幅な低下にとどまりました。

ポイント2

平均賃料は上昇が続く 60カ月連続の上昇

- 2018年12月の都心5区の平均賃料は、前月比+0.69%の坪当たり2万887円となり、2014年1月以降60カ月連続の上昇となりました。『オフィスビル空室率』の低下が示す通り、需給が引き締まっている状況にあり、平均賃料は緩やかながら上昇が続いています。
- 内訳をみると、12月の新築ビルの平均賃料は前月から横ばいの2万9,804円、既存ビルは同+0.7%の2万604円でした。



今後の展開

2019年も『オフィスビル空室率』は低水準が続く見込み

- 『オフィスビル空室率』が2017年12月の3.12%から1.88%に低下するなか、空室面積は141,528坪と、前年同月比で▲87,671坪減少しました。2018年は移転や増床によるオフィス需要に加え、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの新形態による大型需要もあり、新築・既存ビルともに空室面積が減少しました。
- 2019年の新規供給量は382,336坪、33棟の竣工が予定されています。2018年と比べると、棟数が増えるものの、総延床面積は減少する見込みです。2019年の『オフィスビル空室率』は、オフィスビルの品薄状況から、引き続き低水準が続くとみられます。

ここも チェック!

2018年12月28日 2018年のリート市場の振り返り
2018年12月19日 堅調、でも高くないリート

■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。