

今日のキーワード 『オフィスビル空室率』は6カ月連続の低下

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。2019年1月の東京都心5区の空室率は1.82%となりました。6カ月連続の低下であり、水準としては月次データの残る2002年1月以降で最低となります。平均賃料は緩やかながら上昇基調にあり、オフィスビル市況の需給は引き続き良好です。

ポイント1

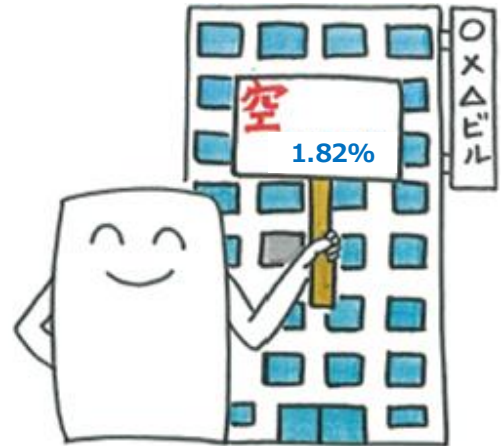
1月の都心5区の『オフィスビル空室率』は1.82% 新築ビルは上昇、既存ビルは低下

- 2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2019年1月の『オフィスビル空室率』は、前月比0.06ポイント低下の1.82%となりました。2018年8月以降6カ月連続の低下です。
- 新築ビルの空室率は前月の3.07%から3.21%に上昇したものの、既存ビルの空室率が同じく1.85%から1.78%に低下したためです。
- 新築ビルの空室率上昇は、大規模ビルを含め満室稼働のビルが既存ビルの区分に移行したことによるものです。他方、既存ビルの空室率は、統合等に伴う成約があったこと等から低下しました。

ポイント2

平均賃料は上昇が続く 61カ月連続の上昇

- 2019年1月の都心5区の平均賃料は、前月比0.6%上昇の坪当たり2万1,010円でした。平均賃料の上昇は、2014年1月以降61カ月連続となり、2009年3月以来9年10カ月振りの2万1,000円台乗せを果たしました。
- 内訳をみると、1月の新築ビルの平均賃料は前月からほぼ横ばいの2万9,819円、既存ビルは同0.4%増の2万691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

- 東京のオフィス需要は、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィス（自社だけではなく、複数の利用者が使用する形態のオフィス）の運営オペレーターに牽引され、2019年も拡大が見込まれています。
- オフィスビルの供給も引き続き増加していますが、旺盛な需要によって吸収されると予想されます。従って2019年も『オフィスビル空室率』は低い水準にとどまり、賃料は上昇が続く見通しです。

ここも チェック!

2019年2月 6日 リート市場の振り返り（2019年1月）
2019年1月17日 『オフィスビル空室率』は1.8%台へ一段と低下

■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。