

今日のキーワード 1月の「オフィスビル空室率」さらに低下（日本）

「オフィスビル空室率」は、オフィスビル仲介大手の三鬼商事が、毎月中旬頃にホームページに公表しています。「空室率」のほか、オフィスビルの平均賃料や棟数なども公表されており、オフィスビル市場を見る上で有益です。仙台、東京、横浜、大阪、名古屋、札幌、福岡の7つのビジネス地区について、新築、既存ビルに分けられたデータとなっています。

ポイント1 1月の都心5区の空室率は4.01%に低下 2012年のピーク時に比べ半分以下の水準に

- 2月10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1月の空室率は、前月比で0.02ポイント低下の4.01%となりました。2012年6月のピークからみると空室率は半分以下の水準にまで低下しました。
- 好調な企業業績を背景にオフィス需要が拡大している一方で、新規のオフィスビルの供給が限定的であることが背景です。

ポイント2 賃料は25カ月連続で上昇 人気エリアでは空室が殆どない状況

- タイトな需給を反映して、オフィスの賃料の上昇も続いています。1月の平均賃料は坪当たり17,790円、前年同月比で+4.0%、前月比では+0.6%の上昇です。前月比では25カ月連続の上昇でした。
- 1月の空室率の低下ペースは、これまでに比べ鈍化しましたが、これは自社ビルへの移転に伴う大型の解約がマイナス要因となった模様です。一方で大企業の拠点統合による新規契約があり、これを吸収した模様です。

【東京都心5区のオフィスビル空室率】



(出所) 三鬼商事のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

今後の展開 リートには追い風続く

■ 空室率5%以下で賃料上昇が加速

空室率が5%を下回ると売り手市場となり、賃料は上昇する傾向にあります。新規の供給が限定的なため、賃料上昇は今後も続くことが予想されます。また東京だけでなく、大阪、名古屋などでも空室率は低下しており、賃料の上昇は主要都市で共通しています。

■ 東証リート指数は株価に比べ下落率小さい

日本のリートはオフィスに特化したものが多く、金融緩和が続く中、賃料の上昇は追い風です。東証REIT指数の昨年末からの下落率は▲3.2%（2月12日引け値ベース）にとどまっており、日経平均の同▲21.4%と比べ、底堅い推移となっています。

ここも
チェック! 2016年2月 9日 「街角景気」、先行き判断が上昇（日本）
2016年1月29日 日銀の金融政策（2016年1月）

■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。