



今日のキーワード 5月『オフィスビル空室率』は低下が継続

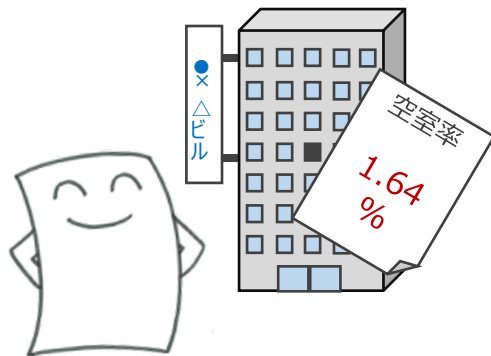
オフィスビル仲介大手の三鬼商事は、オフィスビルの空室率や平均賃料を毎月公表しています。2019年5月の東京都心5区の空室率は1.64%となり、月次データの残る2002年1月以降での最低を更新しました。平均賃料は上昇基調にあり、オフィスビル市況の需給は引き続き良好です。オフィスビル需要の堅調さから、オフィスビル市場の品薄感は続くと思われます。

ポイント1 5月の都心5区の『オフィスビル空室率』は過去最低を更新 新築ビルは上昇、既存ビルは低下

- 6月6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5月の『オフィスビル空室率』は、前月比▲0.06ポイントの1.64%となりました。これは、月次のデータを振り返ることの出来る2002年1月以降で過去最低の水準となりました。
- 新築ビルの空室率は同+0.30ポイント上昇して3.13%となった一方、既存ビルの空室率は同▲0.07ポイント低下して1.59%となりました。
- 新築ビルの空室率の上昇は、満室稼働の大規模ビルなどが新築ビルから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、大型空室の一部に成約があったことから低下しました。全体としてみれば、引き続き、オフィスビルの需要は旺盛な状況が続いている模様です。

ポイント2 平均賃料は長期的に上昇が継続 65カ月連続の上昇

- 2019年5月の都心5区の平均賃料は、前月比+0.5%の坪当たり2万1,396円でした。平均賃料は、2014年1月以降、65カ月連続の長期間にわたり上昇が続いています。
- 平均賃料は、新築・既存ビルともに上昇しましたが、なかでも新築ビルは同+0.3%の同3万1,405円と上昇が続き、前年比では+16.0%の大幅な上昇となっています。



今後の展開 オフィスビルの需給はひっ迫が続く見込み

- 2019年に都心5区で竣工が予定されている大規模ビルについては、入居テナントがおおむね決定し、当面まとまった空室は発生しないと見込まれているなど、オフィスビルの需給のひっ迫は続くと思われます。
- 旺盛なオフィスビル需要もあり、J-REIT市場は堅調に推移しています。5月はオフィスビル需要などに加え、J-REITがFTSEのグローバル株式指数に採用される可能性が浮上したことによる資金流入期待もあり、REIT指数は上昇しました。好調な不動産市況、長期化する金融緩和政策などから、J-REIT市場は引き続き堅調な展開が見込まれます。

ここもチェック! 2019年6月12日 『街角景気』は先行きが大幅悪化 2019年5月13日 『オフィスビル』市場は今年もひっ迫が続く

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DS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。