

今日のトピック オフィスビル空室率の動向

都心の空室率低下は続き、賃料もさらに上昇へ

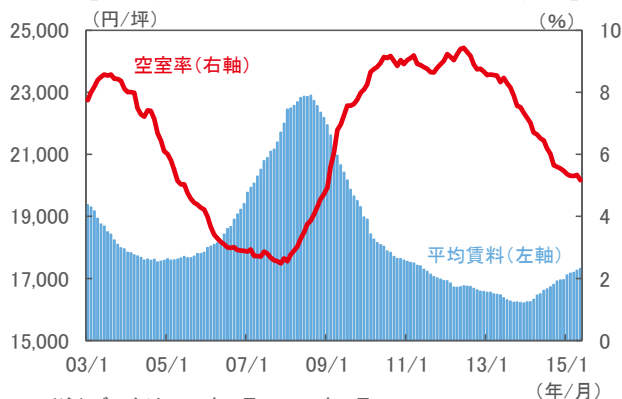
ポイント1 都心の空室率は2カ月ぶりに低下

平均賃料は直近底値から約7%上昇

■オフィス仲介大手の三鬼商事が12日にホームページで公表した、5月の東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)のオフィスビル空室率は、前月比▲0.17ポイントの5.17%と低下(改善)しました。4月は大規模ビルの竣工により1年10カ月ぶりに空室率が上昇(悪化)しましたが、5月に入りテナントの成約が進み、再び低下しました。都心でのオフィス需要の底堅さがうかがわれます。

■5月の同地域のオフィスビル平均賃料は前月比+0.37%の17,320円(1坪当り)と1年5カ月連続で上昇し、直近の底値(2013年12月)から+6.9%上昇しました。

【東京都心5区オフィスビルの空室率と平均賃料】



(注) データは2003年1月～2015年5月。

東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

(出所) 三鬼商事、Datastreamのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

ポイント2 地方都市の空室率も低下傾向

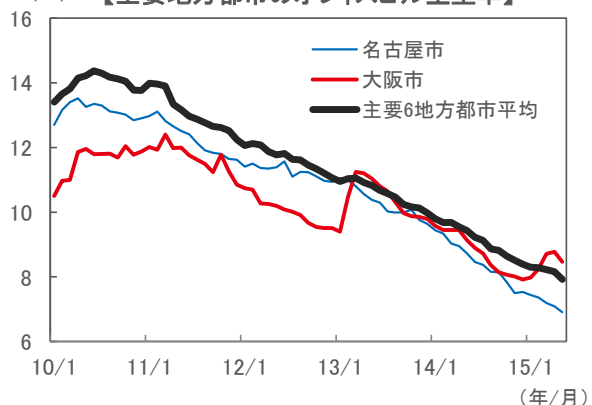
企業収益拡大が背景

■地方都市の空室率も順調に低下しています。三鬼商事が調査する札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市すべての5月の空室率は前月比低下しました。大阪市は新築ビルの竣工などにより2015年1月から空室率は前月比で上昇していましたが、5月は5カ月ぶりに低下しました。

■都心と地方都市の空室率低下の背景には、堅調な企業収益があります。主要216社(金融を除く)(*)の2014年度経常利益は、7年ぶりに過去最高を更新し、リーマン・ショック後最低となった2009年度と比べ約2.2倍に拡大しました。企業収益の回復によりオフィス需要が拡大していると見られます。

(*) 三井住友アセットマネジメントが主に調査対象とする企業。

【主要地方都市のオフィスビル空室率】



(注) データは2010年1月～2015年5月。主要6地方都市平均は、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市の空室率の平均。

(出所) 三鬼商事、Datastream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 平均賃料の上昇傾向は続く見込み

■賃料は、空室率の動きに1年～2年程度遅行し、底値からピークまでの期間は4年程度です。2013年末頃に底打ちし、まだ1年半程度しか経過していません。景況感は強まりつつあり、空室率の低下とともに賃料上昇はさらに続くと考えられます。

■世界的な国債利回り上昇を受け、足元の東証REIT指数は軟調な動きとなっています。オフィスビル市況の活況は続くと考えられ、国債利回りの上昇が落ち着くにつれ、東証REIT指数は底堅い推移となることが期待されます。

ここも
チェック!

2015年06月11日 主要国のリート市場の最近の動向(5月)

2015年06月09日 最近の指標から見る日本経済(2015年6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。