

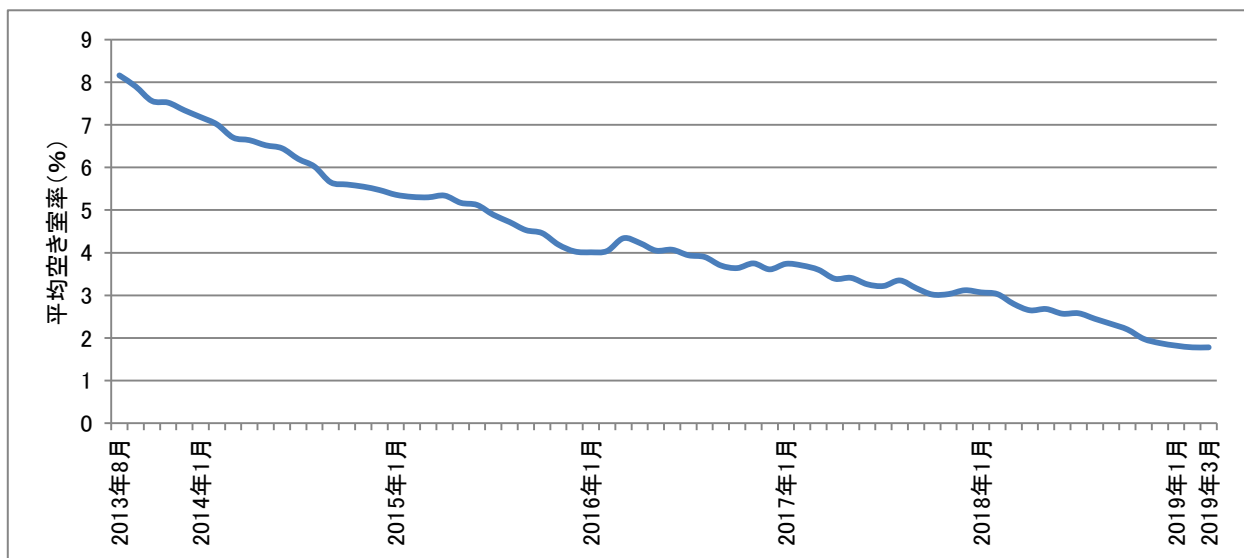
リサーチ・メモ

東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の転換点を迎えている オフィス空き室率と平均賃料（対前年同月比増減率）の動向について

2019年5月7日

図表1は、2013年8月以降2019年3月までの、最近68か月分の毎月の都心5区におけるオフィスの平均空き室率の推移である。2019年3月の平均空き室率は、最近までの低下傾向に歯止めがかかり、前月比横ばいの1.78%となった（図表1）。

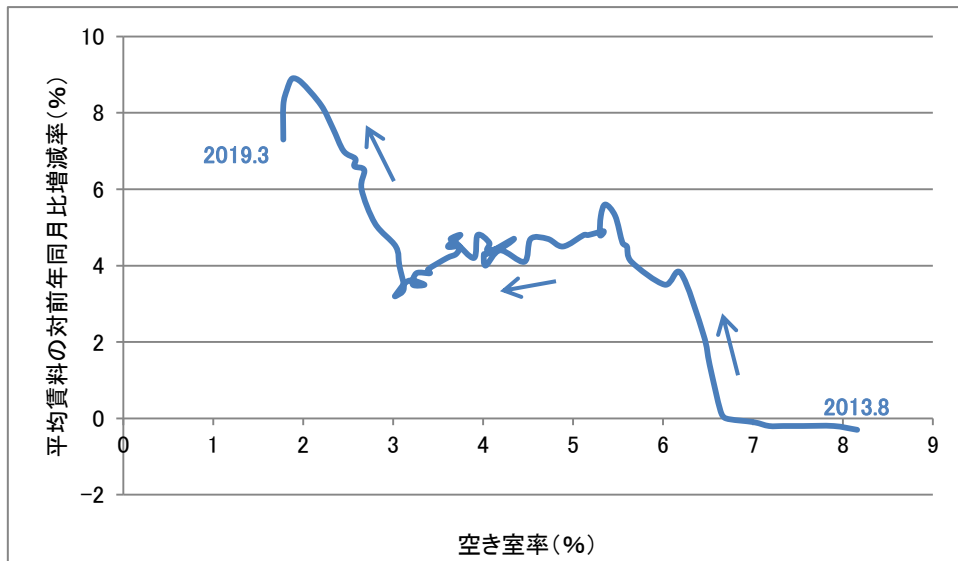
（図表1）都心5区におけるオフィスの平均空き室率の推移（2013.8～2019.3）



（注）三鬼商事公表資料による。

図表2は、同じく2013年8月以降2019年3月までの、最近68か月分の毎月の都心5区におけるオフィスの平均空き室率と平均賃料の対前年同月比増減率の推移をプロットしたものである（図表2）。このところ、オフィス賃料の水準は支払い能力の上限に近づいているものと見られることから、平均賃料の対前年同月比上昇率は鈍化傾向を示しており、今後、空き室率が低位のまま推移したとしても、景気動向にも陰りがみられることもあり、平均賃料上昇率は低下気味に推移する転換局面を迎えたとも考えられる。

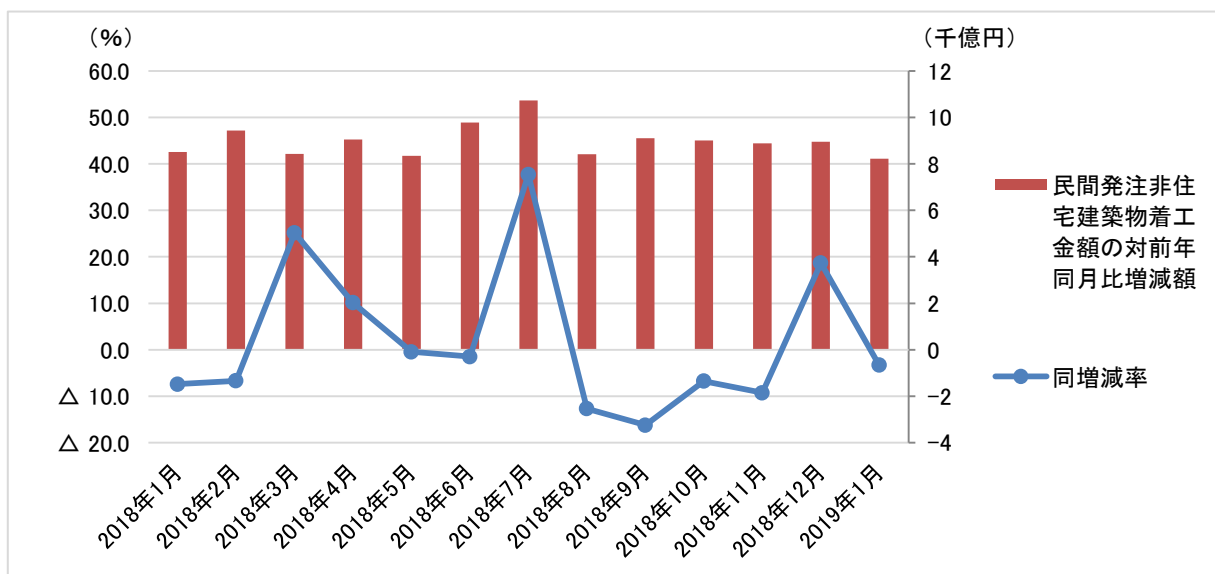
(図表2) 都心5区におけるオフィスビルの平均空き室率と平均賃料の対前年同月比増減率の推移 (2013.8~2019.3)



(注) 三鬼商事公表資料による。

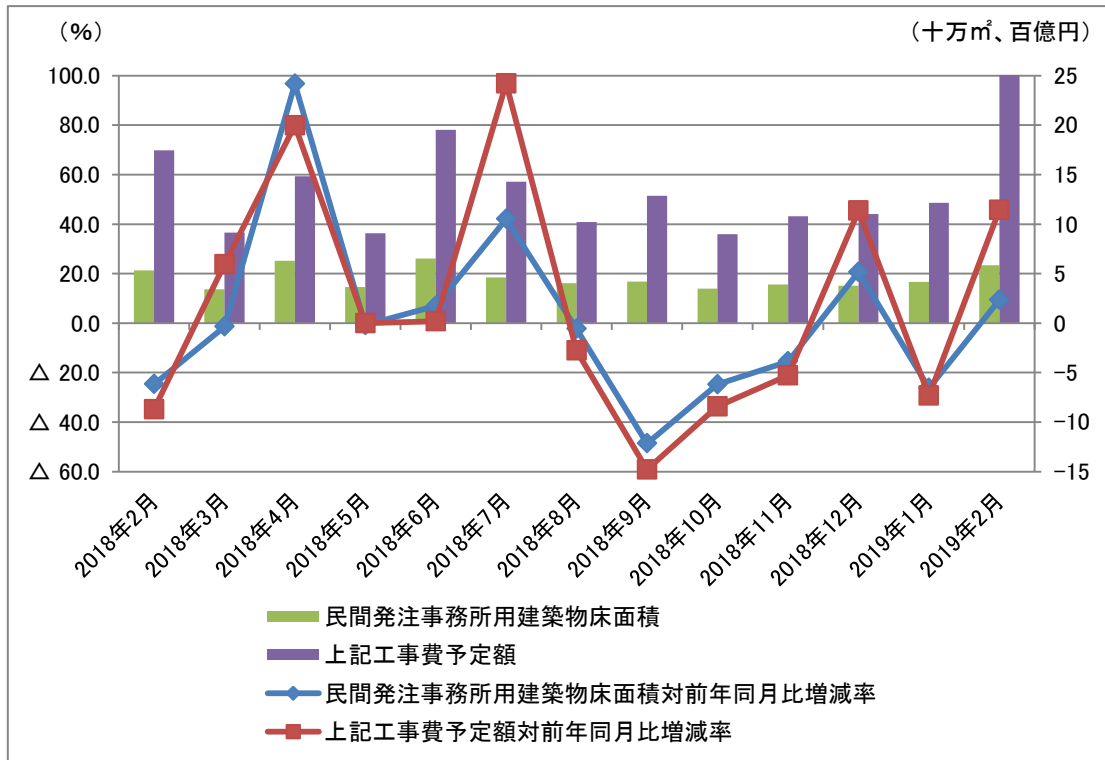
こうした中で、最近の建設工事出来高統計（着工ベース）でみると、民間による非住宅建築の着工工事金額は年度前半に比べ、年度後半はやや下方にシフトしている傾向があり（図表3-1）、また、建築着工統計により、民間によるオフィス向けの着工床面積及び着工工事金額も多少弱含みの傾向が見られる（図表3-2）、総じてみると、オフィスを含めた非住宅用建築物向けの設備投資にはやや弱さが感じられる状況になってきた。これに、最近の中国向け輸出の減少から、このところ製造業を中心とした機械受注設備投資（除：船舶、電力）が対前年同月比で横ばいから減少に転じてきている（1月、+0.9%、2月、-2.9%）こととあわせて、日本経済の設備投資が基調的に調整段階を迎えつつあると見ることも可能である。今後の動向を注視していく必要がある。

(図表3-1) 民間発注の非住宅建築着工金額の動向（単位：千億円、%）



(注) 国土交通省「建設公示出来高統計（着工ベース）」による。

(図表3-2) 民間発注のオフィス向け建築着工の動向 (床面積 (十万㎡)、
工事費予定額 (百億円) 及びそれらの対前年同月比増減率)



(注) 国土交通省「建築着工統計」による。

(荒井 俊行)