

楽読 (ラクヨミ) Vol.137

Raku Yomi

今後のオフィスの空室率は ～低水準の新規オフィス供給が下支えか？

nikko am fund academy

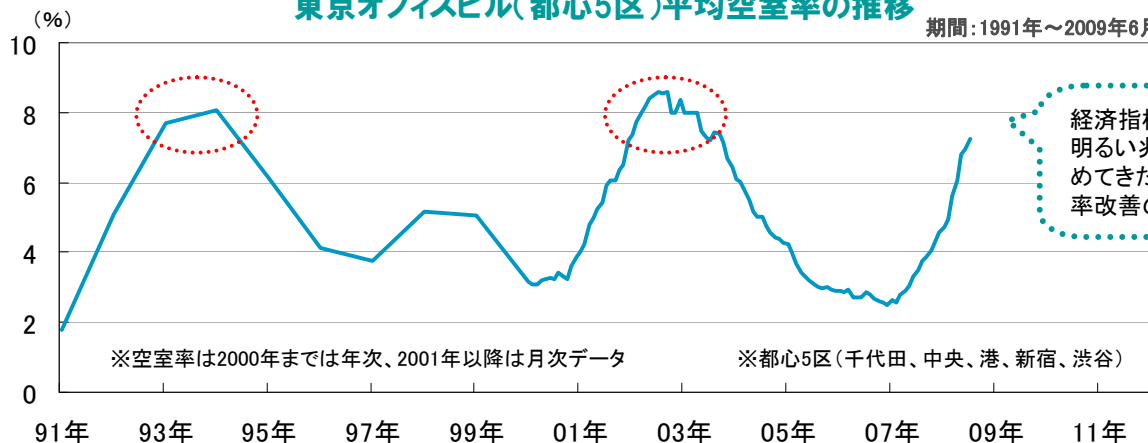
楽読 (ラクヨミ)

オフィス仲介大手の三鬼商事が9日まとめた東京都心5区の6月末のオフィスビル空室率(解約予告を含む)は、7.25%と前月比0.29ポイントの悪化となり、2004年9月以来、4年9か月ぶりに7%台となりました。近年にない景気悪化の影響で、企業のオフィス縮小や解約が相次いでいることなどから空室率の悪化が続いています。今後の不動産市況も引き続き不透明感の強い展開となりそうですが、2009年-2010年には過去の平均*供給量を下回る低水準の新規オフィス供給が予想されていることなどから、供給量の減少という側面からは今後の空室率改善の可能性を考えると考えられます。もちろん、2011年以降、新規オフィス供給量が再び増加することが予想されていることに注意する必要がありますが、景気の状態によっては着工・竣工計画の延期や中止などが想定され、供給量が下振れする可能性もあると考えられます。

※過去の平均(1991年～2008年)：(供給量110万㎡/年)

東京オフィスビル(都心5区)平均空室率の推移

期間：1991年～2009年6月



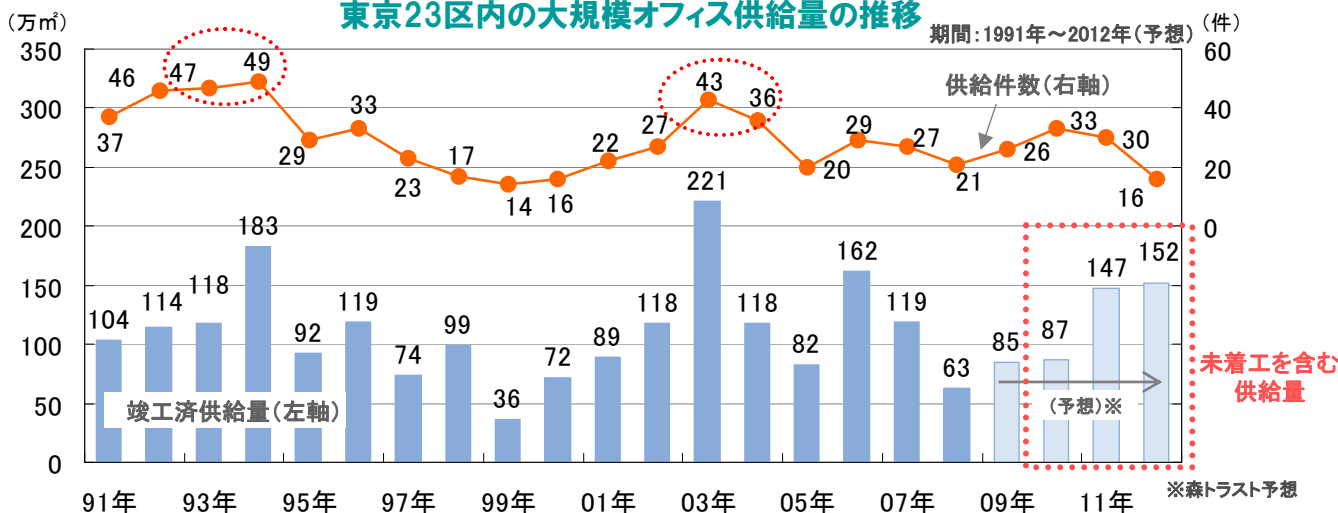
経済指標の一部に明るい兆しが出始めてきたことは空室率改善の追い風に

※空室率は2000年までは年次、2001年以降は月次データ

※都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)

東京23区内の大規模オフィス供給量の推移

期間：1991年～2012年(予想)



未着工を含む供給量

※森トラスト予想

※森トラストおよび三鬼商事調査など信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は過去のもの及び予想であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。