

J-REIT市場の投資環境

都心オフィスは6カ月連続で空室率・賃料の改善

2024年12月16日

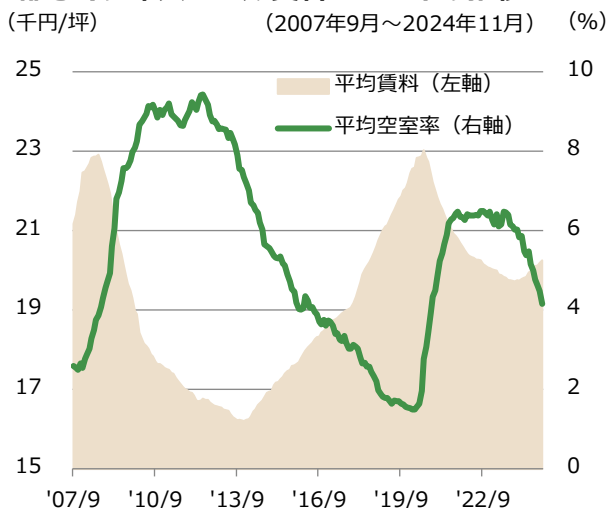
11月都心オフィスは6カ月連続で空室率・賃料の改善

2024年11月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は4.16%と前月から0.32ポイント低下しました。11月は解約が少なかった一方、拡張などによる大型成約が多く見られたことで、空室率は低下しました。平均賃料は20,243円/坪と前月比0.32%上昇、前年同月比では2.62%上昇しました。足元6カ月連続で空室率は低下、賃料は上昇とオフィス市況は改善が続いています。オフィスを保有する不動産会社の決算説明会では、稼働率の改善を背景に賃料増額に積極的に取り組んだ結果、賃料増額の実現により業績予想を上方修正する動きもあり、オフィスの収益は改善が進んでいます。

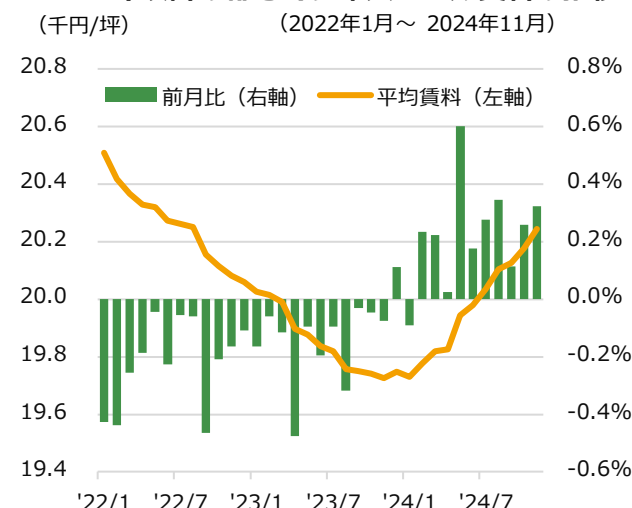
オフィス回帰の動きからオフィス需要は好調が継続しています。加えて足元では、企業が利便性・快適性の高いオフィスへ移転する事例が増えています。経済活動が再開し、人手不足が深刻化するなかで、よりよいオフィスへ移転するという「投資」を行うことで、新規採用や既存従業員のつなぎとめを目指す企業が増えているようです。こうした需要の変化は、全体的な市場の改善による賃料上昇と合わせて、質の高いオフィスを保有するJ-REITの業績を押し上げる期待があります。

今後のオフィス供給に注目すると、人手不足による工事の遅れや建築コストの上昇などで物件の竣工が遅れ、供給が後ろ倒しになる事例が出ています。過去には2025年に大量供給が懸念されましたが、計画の見直しにより、年ごとの供給が平準化され、供給による市況悪化圧力がより低下したとみています。

都心オフィス・ビル賃料・空室率の推移



2022年以降の都心オフィス・ビル賃料の推移



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management