

J-REITレポート

都心5区オフィス空室率 5ヵ月連続上昇

空室率は3.0%目前、募集賃料は調整局面へ

- ▶ 2020年7月の東京都心5区の平均空室率は2.77%と、5ヵ月連続で上昇。
- ▶ 渋谷区の上昇が目立つ。IT企業による早期のテレワークの導入や、オフィス縮小が要因か。
- ▶ 上昇が続く賃料は調整局面へ。大手テナントが募集賃料の引き下げを検討する動きも。

都心5区平均空室率は5ヵ月連続で上昇

東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィス空室率の上昇が続いています。

三鬼商事が発表した2020年7月の東京都心5区の平均空室率は2.77%となり、前月から0.8ポイント上昇しました（図表1）。堅調なオフィス需要を背景に都心5区の平均空室率の低下傾向が続き、2020年2月は1.49%と過去最低となりました。しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けたオフィス移転の遅延や、オフィス縮小のための解約などが影響したとみられ、空室率は2月以降、5ヵ月連続で上昇しています。

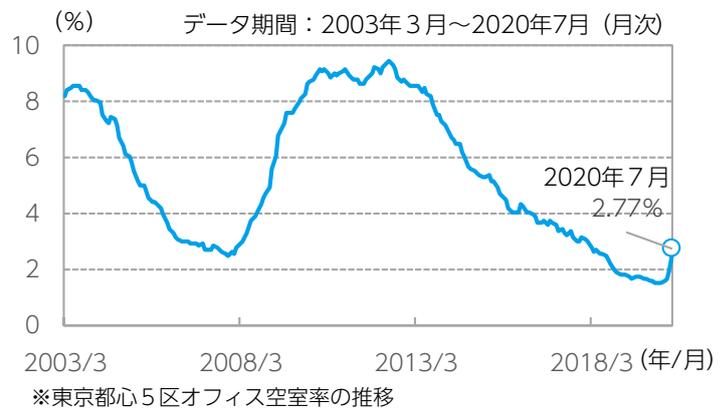
テレワークの推進によるオフィス縮小の動き

東京都心5区の上昇は、これまで比較的低水準を維持してきましたが、直近では渋谷区の上昇が目立ちます（図表2）。感染防止策として、渋谷区を拠点とする多数のIT（情報技術）企業が、コロナ禍前からテレワークが中心であったエンジニア以外の社員にもテレワークを実施したことや、郊外にサテライトオフィスを開設したことなどによる都心オフィスの縮小や解約の動きが、空室率の上昇につながったとみられます。

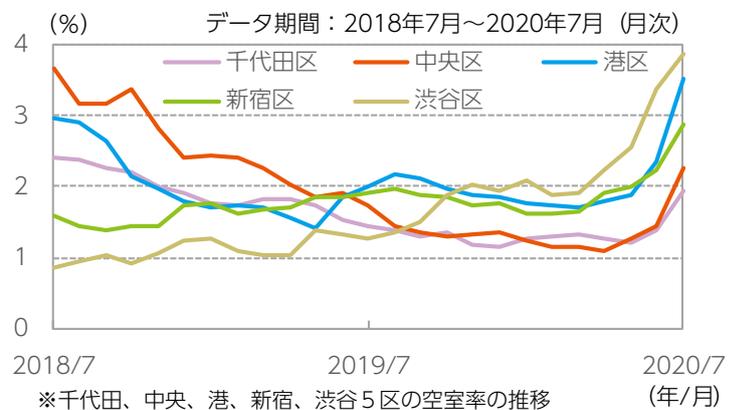
高騰を続ける募集賃料は調整局面に

空室率が上昇する一方、賃料の上昇が続いています。7月の東京都心5区の平均募集賃料は1坪（約3.3平方メートル）あたり23,014円と過去最高となりました（図表3）。一部で、2014年1月より79ヵ月連続で上昇を続ける賃料はピークを迎えたとの声や、大手テナントが募集賃料の引き下げを検討する動きもあるようです。かつて空室率が3.0%を超えた後に賃料が下落し始めたことなどから、募集賃料は調整するとみられます。

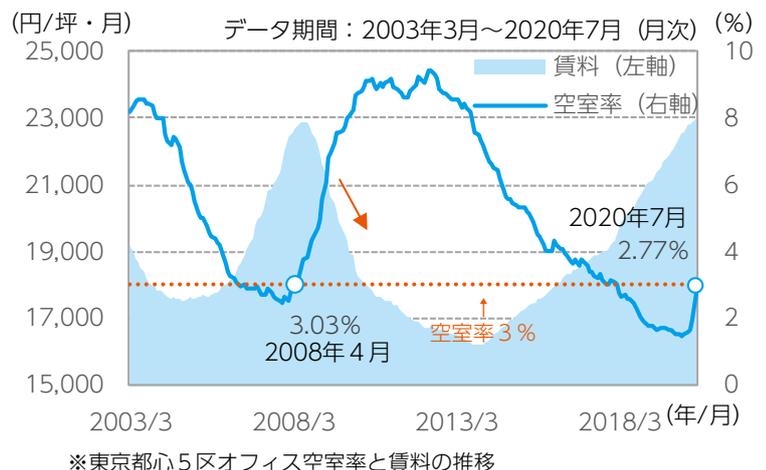
図表1：2月以降、空室率は5ヵ月連続で上昇



図表2：渋谷区の上昇が目立つ



図表3：賃料の高騰が続いている



出所) 図表1~3は、三鬼商事のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>