

J-REIT市場の投資環境

3月の都心オフィス市況

2021年4月9日

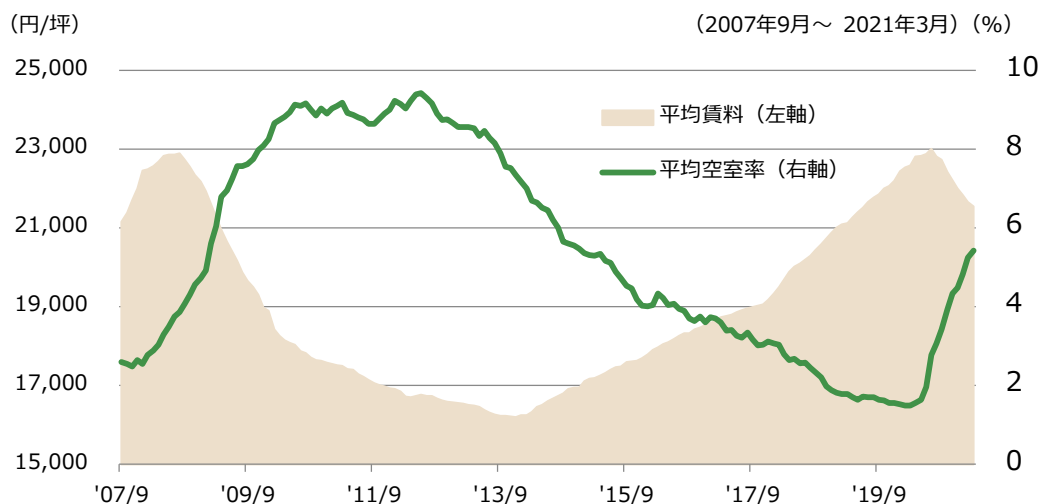
3月の都心オフィス市況

2021年3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5.42%と前月比0.18ポイント上昇しました。空室率の上昇は13カ月連続です。3月は既存ビルの大型空室に成約の動きは見られましたが、集約などに伴う解約や新規供給の影響もあったため、空室率が上昇しました。平均賃料は21,541円/坪と前月比で0.56%、前年同月比で4.66%下落しました。平均賃料の下落は8カ月連続です。

2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準となった模様で、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生が足元の空室率上昇の大きな要因です。またコロナ禍で業績が悪化した企業の解約があった一方で、今後の事業環境が見通しにくいなかでテナントの成約に向けた動きが停滞していることも空室率上昇に寄与したと考えられ、今後も同様の傾向が続く可能性があります。しかし、2021-22年にオフィス供給量は低水準となる見込みです。加えて小規模な区画を中心にテナントの成約数が増加している模様で、今後の需給悪化は緩やかなものになると想定しています。

今後オフィス市況を考える上で、重要となるのは景気動向、企業業績、オフィスワーカーを中心とした雇用情勢です。国内での新型コロナウイルスのワクチン接種の進展と経済活動の正常化が期待される一方で、在宅勤務の拡大などオフィス利用の在り方の変化がどの程度の規模となるのかにも注目しています。そのなかでの二次空室の埋め戻しの進捗が今後注目されます。

都心5区のオフィス・ビル賃料・空室率の推移（月次）



※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。