

J-REIT市場の投資環境

都心オフィス空室率は4カ月連続で低下

2023年11月10日

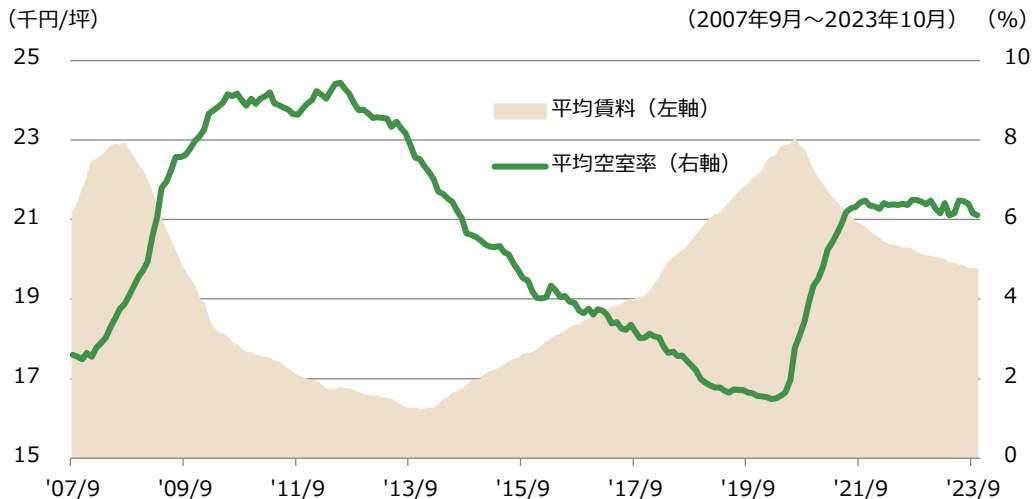
都心オフィス空室率は4カ月連続で低下

2023年10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6.10%と前月比0.05ポイント低下しました。10月は既存ビルで大規模な募集開始があったものの、大型成約も多く見られたことから、空室率が低下しました。平均賃料は19,741円/坪と前月比0.05%、前年同月比1.85%下落しました。平均賃料は39カ月連続の下落ですが、そのペースはかなり鈍化しています。

足元で空室率が4カ月連続で低下したように、供給量の多さから懸念されていた2023年の都心オフィス市況の悪化は限定的となりそうです。竣工予定の大型ビルはまだあるものの、リーシングは順調です。2024年はオフィス供給量が減少する見込みで、当面のオフィス市況は底堅い推移が続くことを想定しています。

オフィス市況が底堅い推移となった一因は、想定よりも強いオフィス需要です。対面でのコミュニケーションを重視し、オフィス回帰を進める企業が増えています。オフィス回帰を進めた結果、手狭になったオフィスを拡張したいという需要が生まれています。今後も強い需要が続くかは、テナントとなる企業の業績動向とオフィス戦略次第です。円安やインバウンド（訪日外国人）の恩恵で企業業績は堅調に推移することが想定されますが、国内外の金利上昇やコスト増などのマイナス要因もあります。企業が価格転嫁を進め、利益を拡大できるかが注目されます。またオフィス戦略について、在宅勤務は一つの働き方として定着するとみており、オフィス回帰の動きの継続性、今後の動向に注目しています。

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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 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