

J-REIT市場の投資環境

5月都心オフィスの賃料は前年同月比で3年半ぶりの上昇

2024年6月7日

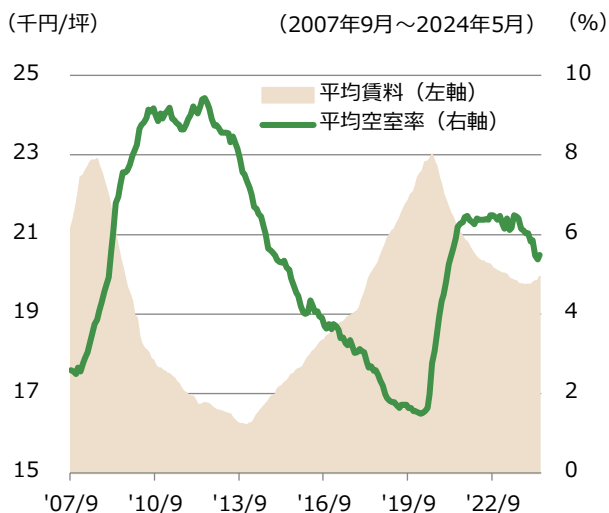
5月都心オフィスの賃料は前年同月比で3年半ぶりの上昇

2024年5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5.48%と前月から0.10ポイント上昇しました。5月は新築ビルが3棟竣工しました。2棟が募集区画を残したことや、既存ビルでも大型の募集開始があり、中規模の成約の動きが多くみられたものの、空室率は上昇しました。平均賃料は19,944円/坪と前月比0.60%上昇と4カ月連続で上昇しました。また前年同月比では0.34%上昇と3年半ぶりに上昇に転じました。オフィスを保有する不動産会社・REITの決算説明会では、稼働率の改善を背景に今後は賃料増額を積極的に目指す方針が示されており、今後の動向に注目しています。

5月は一部の大型オフィスが空室を多く残して竣工した影響で若干空室率が上昇しました。8月に竣工予定の大型オフィスも空室を多く残しており、一時的に空室率上昇圧力がかかりやすい状況です。一方で、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強いことに加え、2024年のオフィス供給量は2023年から大きく減少する見込みで、需給の観点から空室率の改善基調は継続することを想定しています。

人手不足などによる工事の遅延もあり、一時は2023年を上回る供給量が予想されていた2025年の供給量見通しは下方修正され、2024-2028年の平均供給量は過去平均を下回る見込みです。今後の中期的なオフィス市況を考える際に、供給の増加が市況の大きな悪化要因となるリスクは低下し、足元の強いオフィス需要の継続性に注目が集まります。

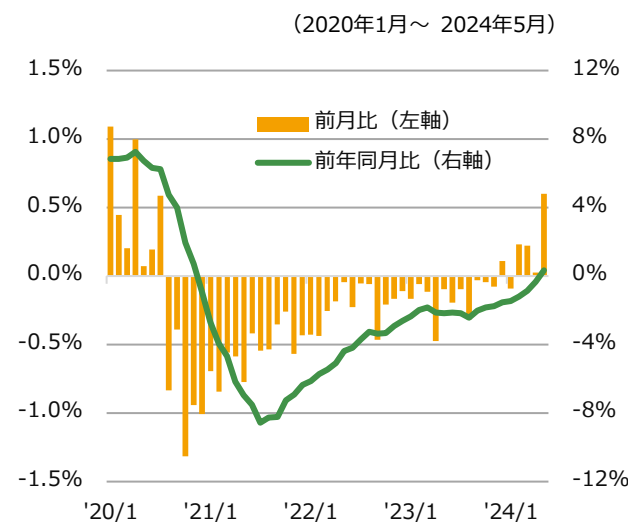
都心オフィス・ビル賃料・空室率の推移



※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。

都心オフィス・ビル賃料の推移（20年～）



（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