

J-REIT市場の投資環境

11月都心オフィスの空室率は低下、賃料は22カ月連続で上昇

2025年12月12日

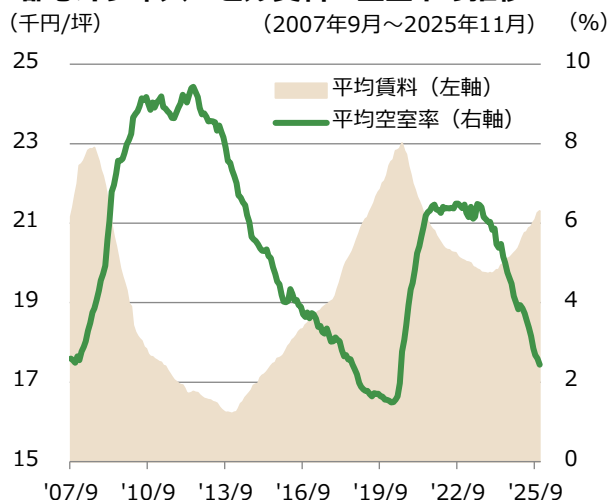
11月都心オフィス空室率は9カ月連続低下、賃料は22カ月連続で上昇

2025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2.44%と前月から0.15ポイント低下しました。11月は大規模ビルへの移転にともなう大型解約があったものの、自社ビルからの移転や分室などの大規模成約が見られたため、空室率は低下しました。平均賃料は21,308円/坪と前月比0.22%上昇、前年同月比では5.26%上昇しました。空室率が9カ月連続で低下し、水準自体も低位となるなか、平均賃料は22カ月連続上昇とオフィス賃貸市場は極めて良好です。なお賃料動向について、高額物件の募集が減少したことが募集賃料の伸び率を押し下げる働きをしており、実態としての賃料上昇は統計上の数値以上に伸びていると弊社ではみています。

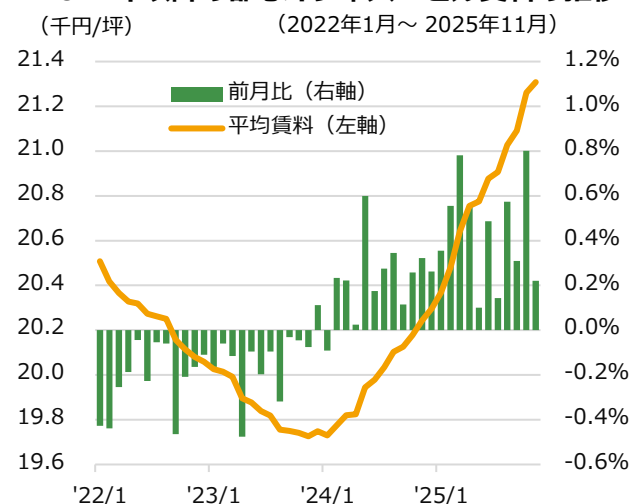
オフィスを保有するREITへの取材では、空室率が低位となり、需給が改善したことに加えて、様々な商品の値上げが続く環境のなか、賃料増額についてのテナント企業との交渉も従来より行いやすくなったとのコメントもありました。今後の賃料増額への自信を深めている印象です。

人手不足による工事の遅れや建築コストの上昇などで供給計画は全体的に後ろ倒しとなり、今後の供給は限定的となるとみています。需要についてはオフィス回帰の動きに加えて、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るなど好調で、オフィス需給はひっ迫した状態が続くとみています。このような環境のもと、質の高いオフィスを保有するJ-REITの業績改善が続くことを期待しています。

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