Market Letter 情報提供資料

J-REIT市場の投資環境

9月都心オフィス空室率は低下、賃料は上昇

2026年10月13日

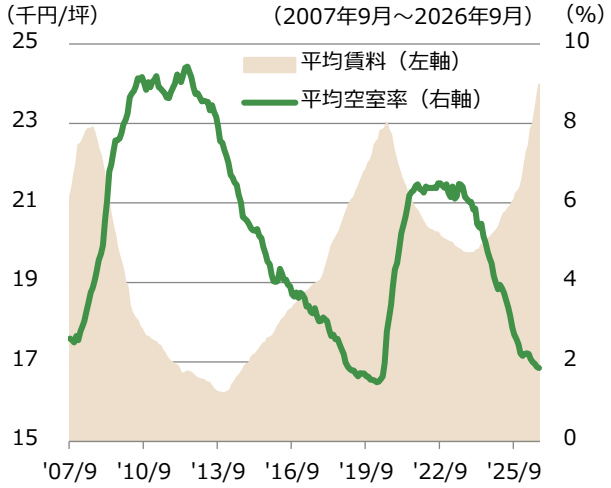
9月都心オフィス空室率は6カ月連続低下、賃料は32カ月連続で上昇

2026年9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1.85%と前月から0.02ポイント低下しました。平均賃料は23,985円/坪と前月比1.43%上昇、前年同月比では13.72%上昇しました。竣工1年未満のビルに大型成約が進んだことやビル内の増床などの動きが見られたことから、空室率は6カ月連続で低下しました。平均賃料は32カ月連続で上昇しました。引き締まった需給環境を背景に、オフィスを保有する不動産会社・REIT各社は、足元で賃料増額を加速させており、オフィス賃料は堅調に伸びていくとみています。10月は新規竣工は予定されておらず、大型ビルの竣工も当面予定されていないことから、10月以降の空室率も低位で推移すると想定しています。

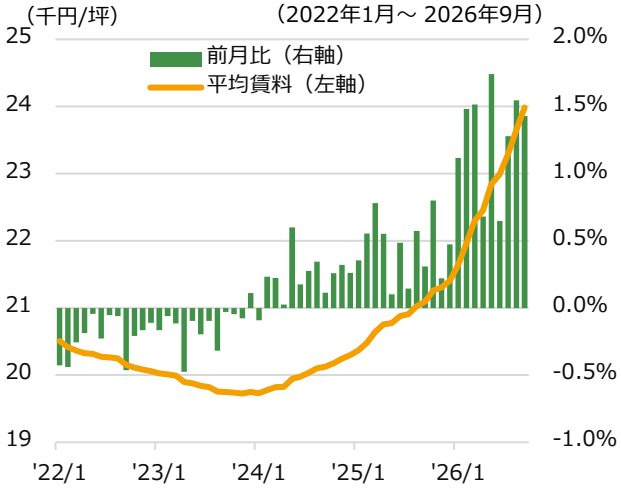
供給については、2026年以降の5年間の供給量は過去平均を下回ると予測されており、また、その新規供給についても順調に契約が進んでいます。需要についてはオフィス回帰の動きに加えて、人手不足が深刻化する中で、よりよいオフィスへ移転するという「投資」を行うことで、新規採用や既存従業員のつなぎとめを目指す企業が増えるなど好調で、オフィス需給はひっ迫した状態が続くとみています。

オフィスを保有するREITは、タイトな需給環境を背景に、賃料増額を従来以上に積極的に進めていく方針です。取材では、貸し手優位な環境や、インフレ環境下で賃料増額に対するテナント企業の理解が進んだことを背景に、かなり積極的な賃料増額交渉を行っている印象でした。このような環境の下、質の高いオフィス資産を保有するJ-REITの業績改善が継続する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。