

J-REIT市場の投資環境

都心オフィス空室率はわずかに上昇するものの5%台にとどまる

2024年3月8日

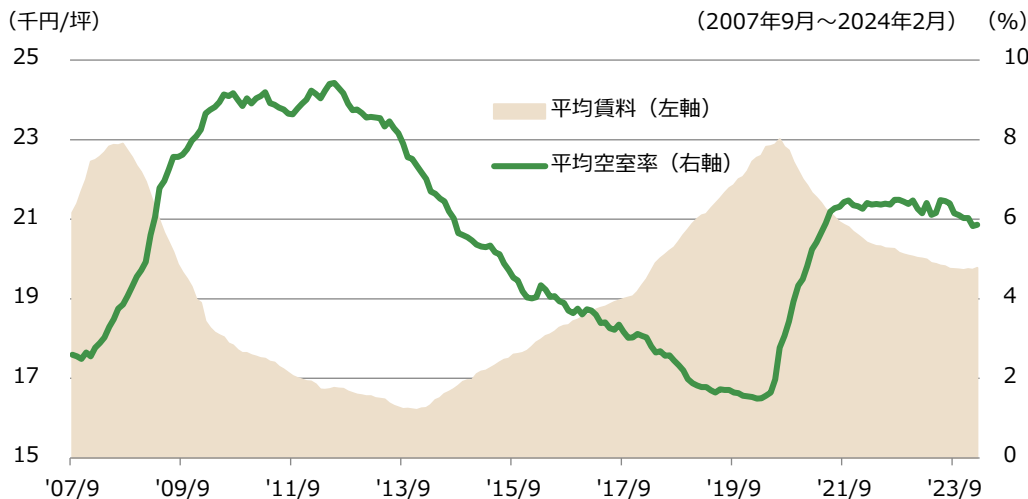
都心オフィス空室率はわずかに上昇するものの5%台にとどまる

2024年2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5.86%と前月から0.03ポイント上昇しました。2月は既存ビルでは大規模な募集開始の動きがある一方、拡張移転などの成約が見られ空室率はわずかに上昇しました。平均賃料は19,776円/坪と前月比0.23%上昇、前年同月比では1.19%下落しました。空室率は上昇したものの、先月5%台に低下した水準は維持しました。一方賃料は2カ月ぶりにプラスとなり、空室率・賃料ともに市況の底打ちが見られる結果となりました。

空室率は、2023年春をピークに改善基調に転じ、2021年春以来の水準まで改善しています。オフィス市場が改善している背景は、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。

2024年は2023年に比べオフィス供給量が減少する見通しで、強いオフィス需要の継続性に注目が集まります。その上で重要となるのはテナントとなる企業の業績動向とオフィス戦略です。円安や半導体不足の解消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、国内外の金利水準の高まり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