

J-REIT市場の投資環境

3月の都心オフィス空室率は2カ月ぶりの改善

2022年4月11日

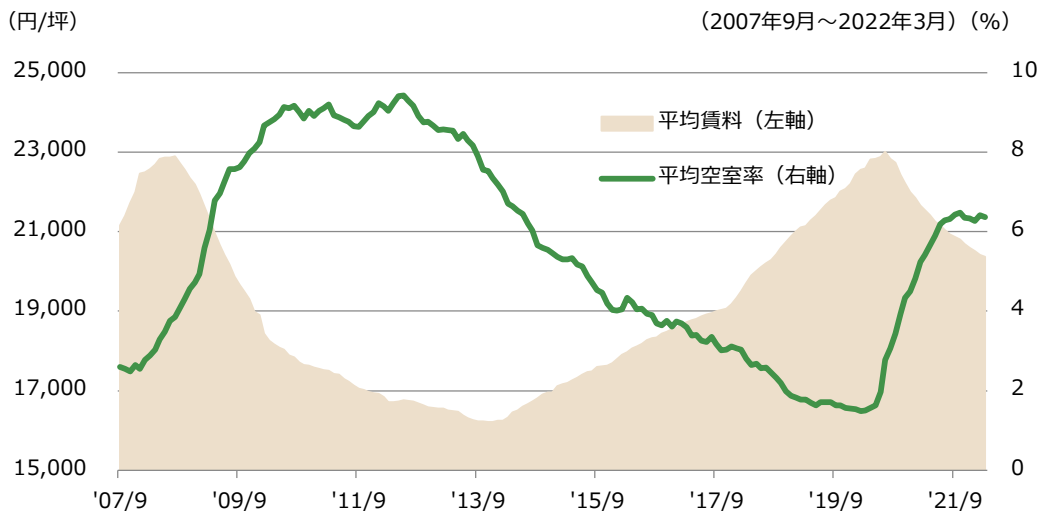
3月の都心オフィス空室率は2カ月ぶりの改善

2022年3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6.37%と前月比0.04ポイント低下しました。空室率の低下は2カ月ぶりです。3月は大型解約の影響が少なかったことや、中小規模ながら成約の動きがみられたことから、空室率は小幅に低下しました。平均賃料は20,366円/坪と前月比0.25%、前年同月比5.45%下落しました。平均賃料の下落は20カ月連続です。

2021年後半に空室率の悪化ペースが鈍化し、直近6カ月間で4カ月改善したのは、①2021-2022年のオフィス供給量が過去平均と比べると大幅に低水準であること、②意思決定の早い企業の解約が一巡したこと、③緊急事態宣言明け以降、停滞していたオフィス成約の動きがみられることがあげられます。

今後の空室率の推移は当面横ばい圏での一進一退という予想を維持します。オフィス成約の動きが活発化することを期待するものの、大企業が今後のオフィス戦略を再考するなかで、契約期間の終了に合わせた解約も出てくると考えているためです。2022年は、経済活動の正常化に合わせて、2023年の大量供給までに今ある空室がどの程度埋め戻されるのかや、今後供給される予定の新規ビルのリーシングの進捗度合いに注目しています。中長期的なリスク要因はウクライナ情勢を中心とした地政学リスクの高まりと資源価格の高騰が企業業績に与える影響です。業績への悪影響が大きくなる場合、オフィス需要にも悪影響が出るのが想定されるためです。

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