

## J-REIT市場の投資環境

### 6月の都心オフィス空室率は上昇

2023年7月10日

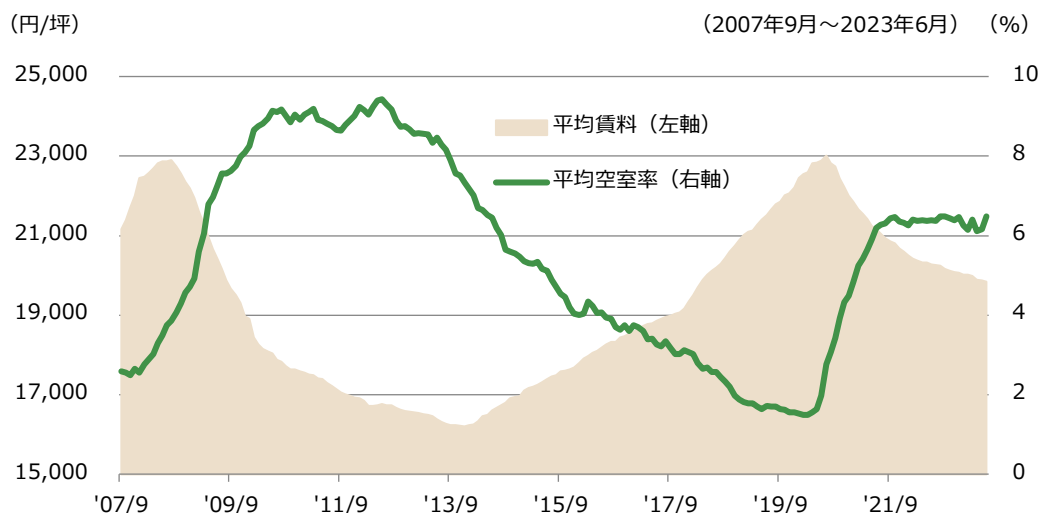
### 6月の都心オフィス空室率は上昇

2023年6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6.48%と前月比0.32ポイント上昇しました。6月はオフィスの拡張移転などがあった一方、大型ビル1棟が空室を残して竣工した影響が大きく、空室率が上昇しました。平均賃料は19,838円/坪と前月比0.20%、前年同月比2.15%下落しました。平均賃料の下落は35カ月連続です。

2023年6月以降、大型ビルが空室を残して竣工することが元々予想されており、6月に空室率が上昇したことは想定通りです。経済活動の正常化が一段と進むなか、オフィス成約の動きが活発化しており、企業のオフィス需要は改善傾向です。新築・既存ビルを合計した全体の空室率は6月に上昇しましたが、既存ビルのみ空室率は小幅に低下しました。7月以降も大型ビルが空室を残して竣工すると見られており、短期的には空室率の上昇が続く見込みですが、回復傾向の需要と供給の均衡時期が注目されます。

今後の需要を占う鍵となるのは、テナントとなる企業の業績動向とオフィス戦略です。企業業績について、国内で一段と経済活動の正常化が進むことはプラス要因ですが、国内外の金利上昇やインフレによる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。また足元でオフィス出社を推進する企業も増えています。在宅勤務は一つの働き方として定着するでしょうが、対面でのコミュニケーションの重要性を意識し、オフィスの機能を強化する動きや減らしすぎたオフィス面積を元に戻す動きも出てきており、今後の動向を注目しています。

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