

J-REIT市場の投資環境

9月都心オフィスの空室率は低下、賃料は20カ月連続で上昇

2025年10月14日

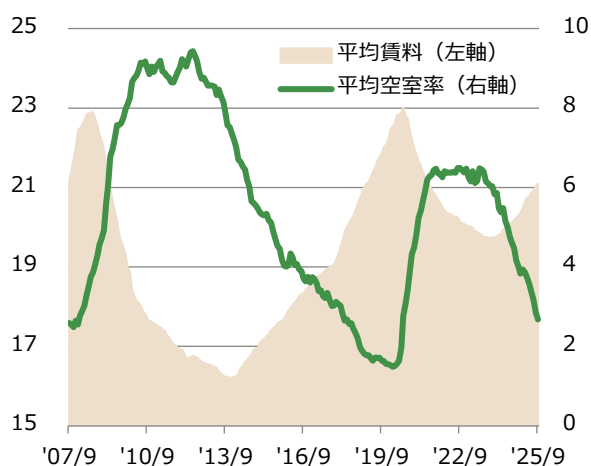
9月都心オフィスの空室率は7カ月連続低下、賃料は20カ月連続で上昇

2025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2.68%と前月から0.17ポイント低下しました。9月は拡張や合併統合などの解約があったものの、ビル内の増床や統合に伴う成約があったため、空室率は低下しました。平均賃料は21,092円/坪と前月比0.31%上昇、前年同月比では4.80%上昇しました。空室率が7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20カ月連続上昇とオフィス賃貸市況は極めて良好です。オフィスを保有する不動産会社、REIT各社は市況の改善を背景に積極的な賃料増額を目指しており、今後も平均賃料の上昇が続くことを期待しています。

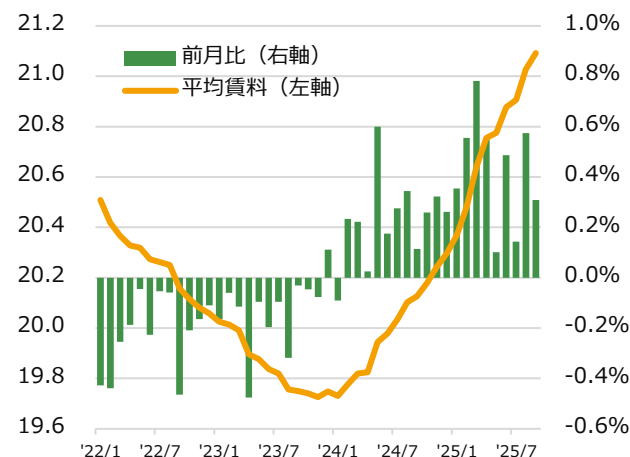
今後のオフィス供給に注目すると、2025年の供給量は2024年よりも増加するものの、今後供給予定の大型オフィスのリーシングは順調に進んでいるようで、供給により空室率が大きく悪化することはないと想定しています。人手不足による工事の遅れや建築コストの上昇などで供給計画は全体的に後ろ倒しになっており、今後のオフィス市況は需要動向が重要になると見ています。

その需要ですが、1.オフィス回帰の動きの継続、2.人材獲得のための立地・グレード改善目的での移転が続き、好調を継続することを想定しています。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ているようです。こうした需要の変化は、全体的な市場の改善による賃料上昇と合わせて、質の高いオフィスを保有するJ-REITの業績改善につなが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
(千円/坪) (2007年9月～2025年9月) (%)



2022年以降の都心オフィス・ビル賃料の推移
(千円/坪) (2022年1月～2025年9月)



※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