

J-REIT市場の投資環境

3月都心オフィスは賃料の高い伸びが続く

2026年4月13日

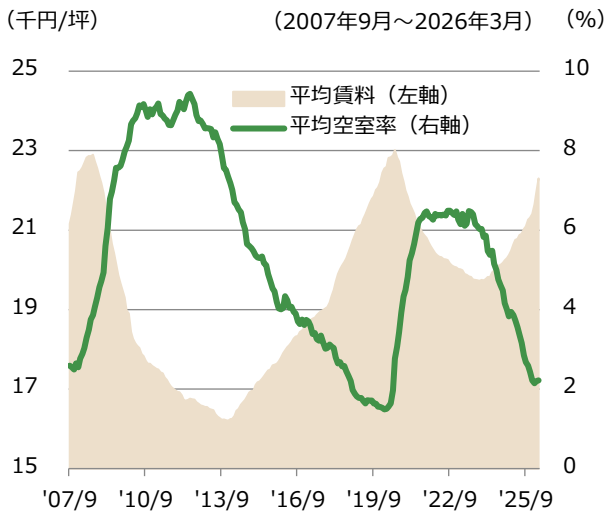
3月都心オフィスは賃料の高い伸びが続く

2026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2.22%と前月から0.02ポイント上昇しました。平均賃料は22,302円/坪と前月比1.52%上昇、前年同月比では8.05%上昇しました。平均賃料は26カ月連続上昇、前月比の伸び率は2月の1.48%上昇に続き、3月に1.52%と高い伸び率が続いています。空室率は2カ月連続で上昇したものの、上昇した理由は共に新築ビルが一部空室を残して竣工した影響で悪化幅も小幅にとどまり、懸念する必要はないとみています。4月以降は当面大きな新築ビルの竣工は予定されておらず、空室率は再び低下していくことを想定しています。

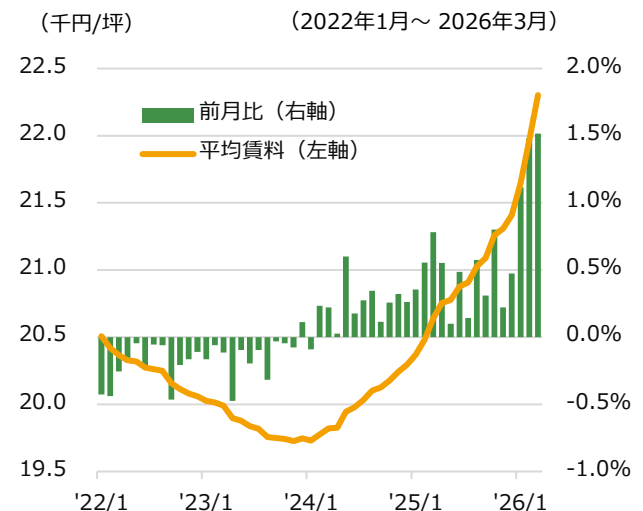
オフィスを保有するREITでは、空室率が低位となり、需給が改善したことから賃料増額を積極的に進めていく方針です。取材では様々な商品の値上げが続く環境のなか、オフィスの市場賃料も上昇しており、賃料増額についてテナント企業の理解が得やすい環境になっているとの声もありました。今後の賃料増額加速へ自信を深めている印象です。

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となり、今後の供給は限定的となるとみています。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。このような環境のもと、質の高いオフィスを保有するJ-REITの業績改善が続く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。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management