

J-REIT市場の投資環境

7月都心オフィスの平均賃料は2000年以降のピークを更新

2026年8月10日

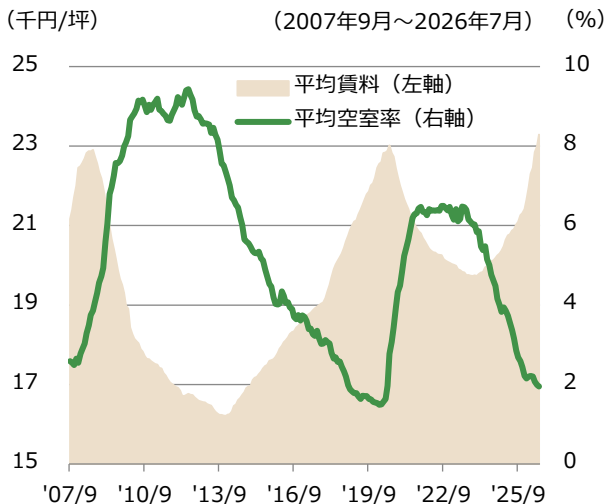
7月都心オフィスの平均賃料は2000年以降のピークを更新

2026年7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1.95%と前月から0.04ポイント低下しました。平均賃料は23,287円/坪と前月比1.28%上昇、前年同月比では11.38%上昇しました。ビル内の増床や立地改善などの成約の動きがあったことから、空室率は4カ月連続で低下しました。平均賃料は30カ月連続で上昇し、2000年以降のピークである2020年7月の水準を更新しました。8月の新規竣工ビルは満室と見込まれ、今後竣工予定の大型ビルも契約が順調に進んでいます。こうした状況から、需給環境は引き締まった状態が続くとみており、今後の平均賃料も堅調に推移すると想定しています。

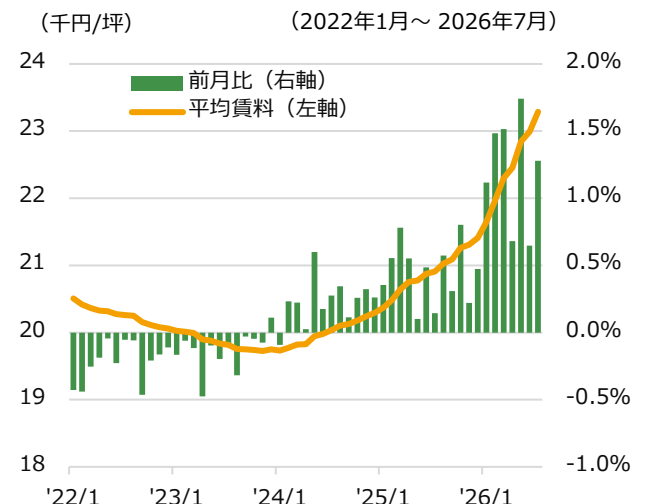
人手不足による工事の遅れや建築コストの上昇などで供給計画は全体的に後ろ倒しとなり、今後の供給は限定的となるとみています。需要についてはオフィス回帰の動きに加えて、人手不足が深刻化する中で、よりよいオフィスへ移転するという「投資」を行うことで、新規採用や既存従業員のつなぎとめを目指す企業が増えるなど好調で、オフィス需給はひっ迫した状態が続くとみています。

オフィスを保有するREIT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。取材を通じ、インフレ環境が継続する中で、賃料増額に対するテナント企業の理解が着実に進んでいるとの声が多く聞かれました。時間をかけて高水準の賃料を目指す方針をとるREITもみられるなど、今後の賃料増額に対する自信が高まっている印象です。このような環境の下、質の高いオフィス資産を保有するJ-REITの業績改善が継続す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



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