

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年1月発行・要約版）第2章／不動産賃貸市場・オフィス編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（オフィス市場）

オフィスビルの立地・建物属性別の空室率動向

2024年5月7日

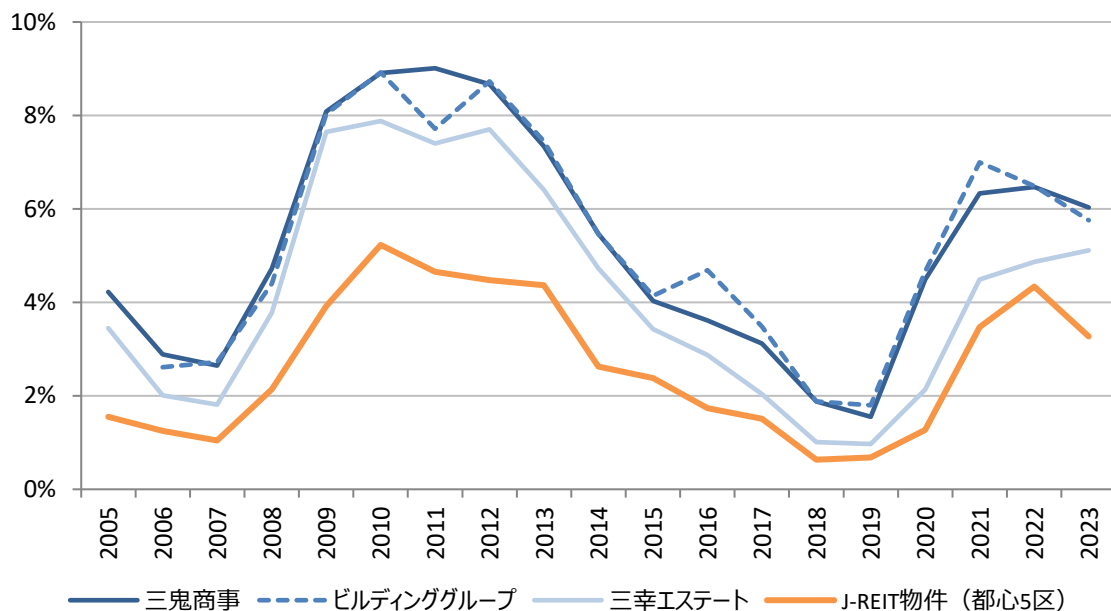
投資調査部 主任研究員
川村 康人

三井住友トラスト基礎研究所

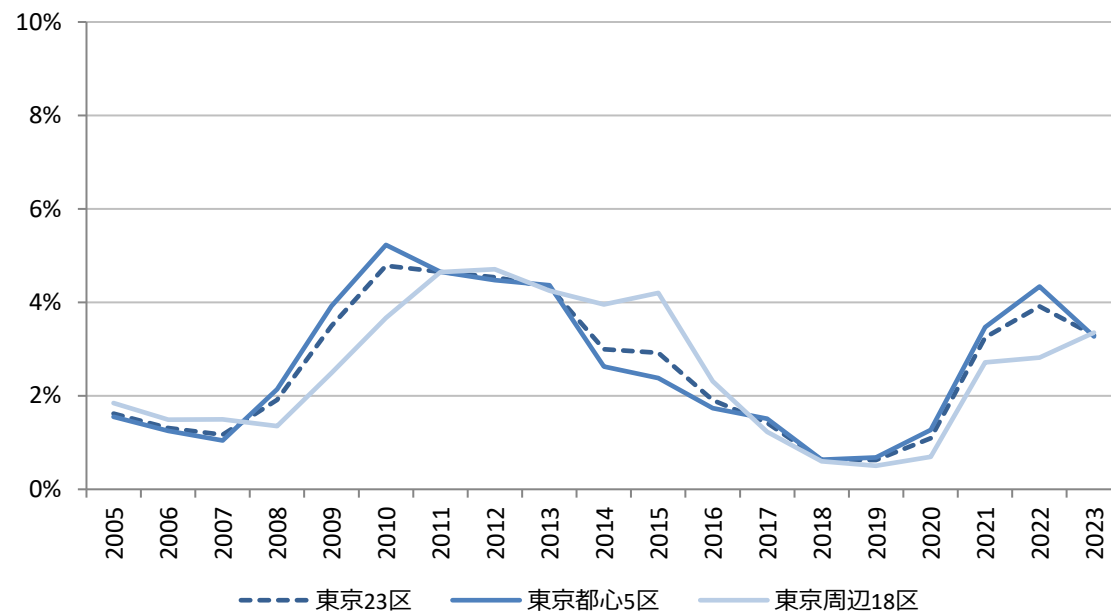
J-REIT保有ビルは空室率が相対的に低く、直近では都心5区で空室率が低下

- 東京都心部のオフィスビルについて、立地・建物属性別に需要の強弱を見るために、J-REIT保有ビルの空室率データを集計した
※J-REITは東京都心5区の賃貸オフィスビルのうち約10%の床を所有しており、新耐震基準・中小規模ビルの所有割合が相対的に高いといった特性がある（当社集計）
- J-REIT保有ビルは、好況期・不況期いずれの時期においても賃貸オフィスビルの中では空室率が相対的に低い（図表1）
- 市況悪化時には賃料の高い東京都心5区から需要流出、市況回復時には東京都心5区へ需要流入の傾向があるが、[新型コロナ発生後の2020～2023年でも同様の傾向が見られる](#)（図表2）

図表1 J-REIT保有ビルの空室率（仲介会社統計との比較）



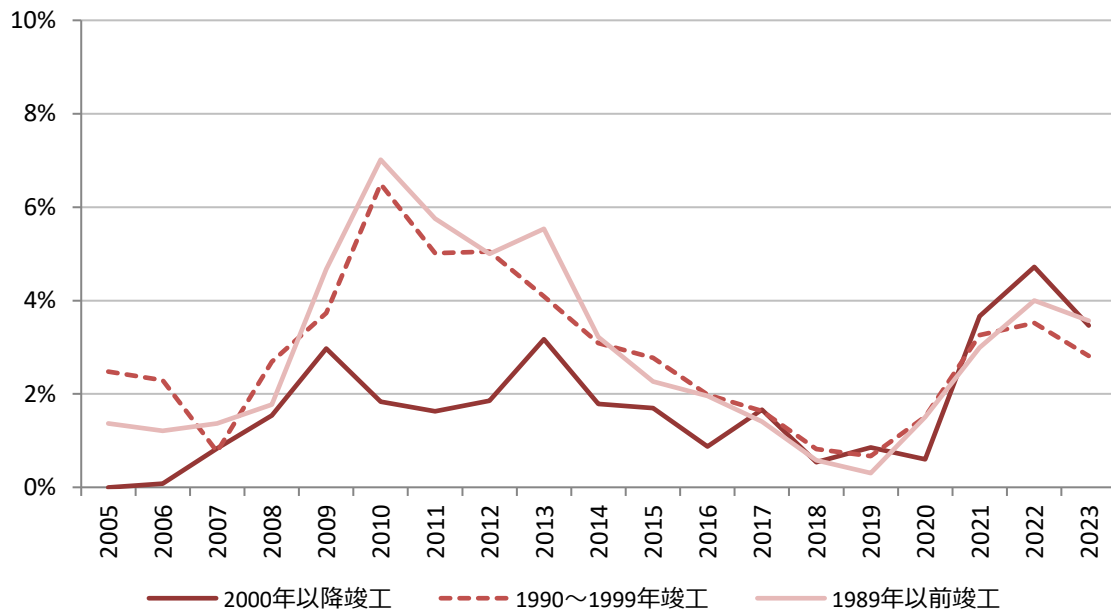
図表2 J-REIT保有ビル 地域別の空室率（東京23区、都心5区、周辺18区）



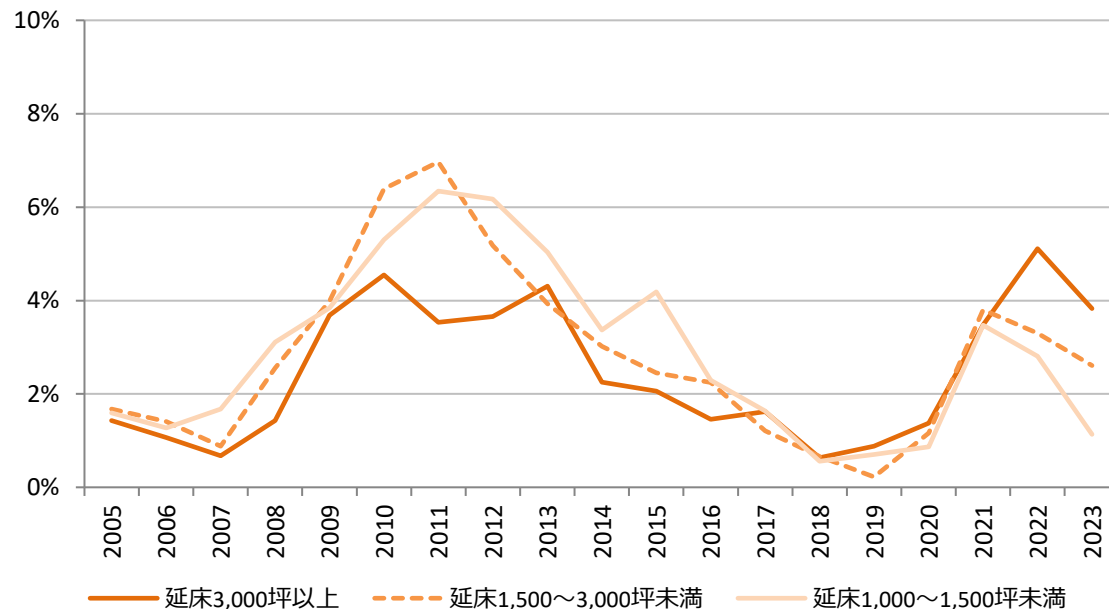
新型コロナ発生後、「近・新・大」のうち「新・大」のビルは空室率が相対的に高い

- いわゆる「近・新・大」の要素のうち、「新・大」のビル（築年数が浅いビル、規模が大きいビル）について、新型コロナ発生前は空室率が相対的に低かったものの、新型コロナ発生後は空室率が相対的に高い状況が続いている（図表3、図表4）
- ただし、2023年にはいずれの区分でも空室率は低下に転じており、賃料単価が相対的に高い「新・大」のビルの空室率が今後も相対的に高い状況が継続するかが注目点となる

図表3 J-REIT保有ビル 竣工年別の空室率（東京都心5区）



図表4 J-REIT保有ビル 規模別の空室率（東京都心5区）



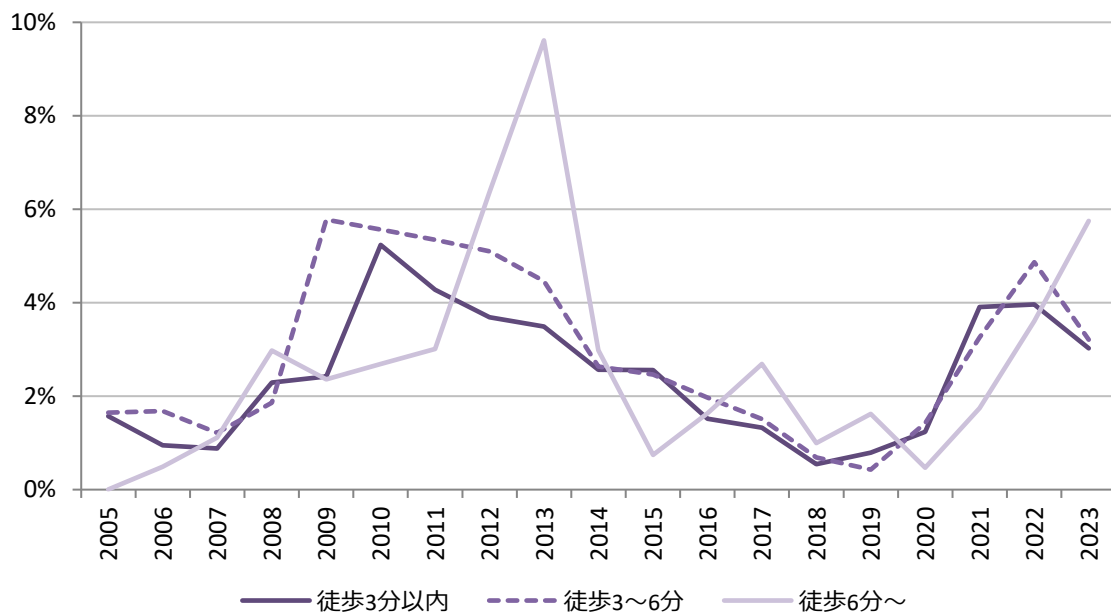
新型コロナ発生後も、交通利便性の高いビルは空室率が相対的に低い

- いわゆる「近・新・大」の要素のうち、「近」のビル（最寄駅からの距離が近いビル）や徒歩5分以内で3路線以上が利用可能なビルについては、新型コロナ発生前・発生後ともに空室率が相対的に低い傾向にある（図表5、図表6）

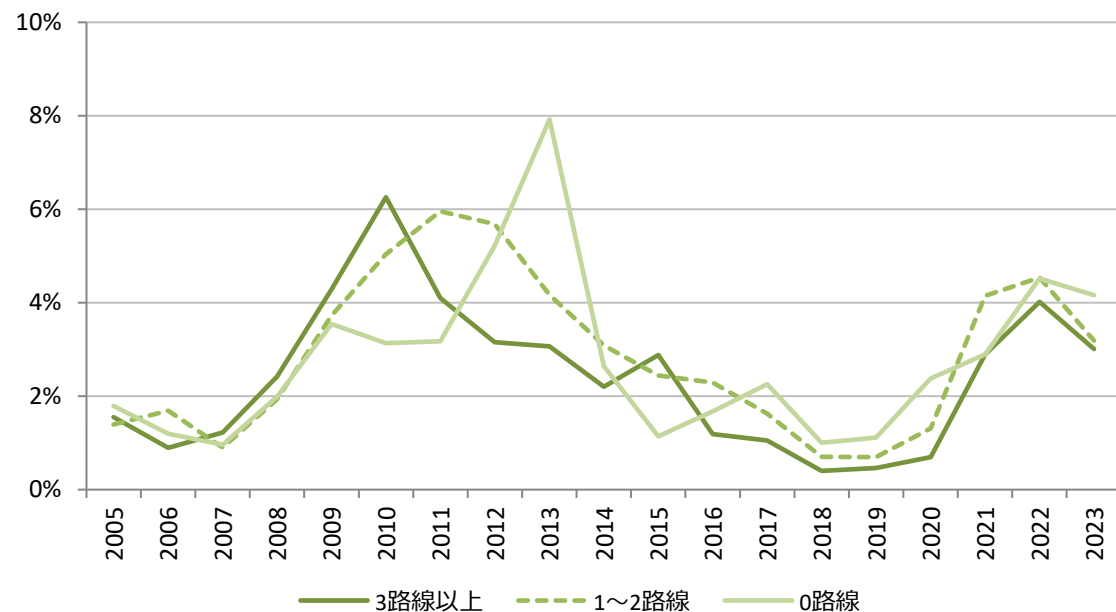
まとめ

- ✓ オフィスビルの建物属性に関しては、新型コロナ発生前後で比較すると、賃料単価が相対的に高い「大規模ビル」や「築浅ビル」に対するテナント企業の評価は低下している
- ✓ 一方で、オフィスビルの立地属性に関しては、新型コロナ発生前後で賃料単価が相対的に高い「東京都心5区内立地ビル」や「交通利便性の高いビル」に対するテナント企業の選好度合いに大きな変化は見られない

図表5 J-REIT保有ビル 最寄駅からの距離別の空室率（東京都心5区）



図表6 J-REIT保有ビル 徒歩5分以内の利用可能路線数別の空室率（東京都心5区）



当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>