

東京23区のオフィス需給見通し

経済活動の正常化に合わせた今後のオフィス成約の動きに注目

2021年10月7日

お伝えしたいポイント

- ・ 2021～2022年はオフィスビル供給量が大きく減少
- ・ 主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中
- ・ 経済活動の正常化に合わせた今後のオフィス成約の動きに注目

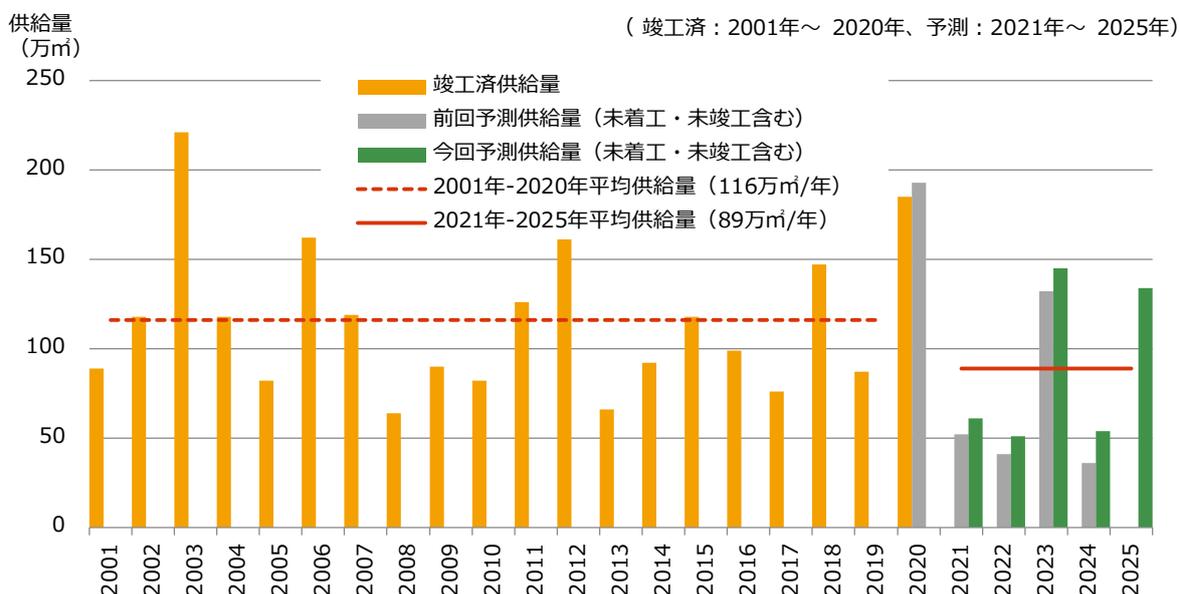
2021～2022年はオフィスビル供給量が大きく減少

東京のオフィスビル供給について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'21」によると、2020年は185万㎡と、過去20年で2番目の大量供給となりました。

一方で、2021年～2025年の供給量は平均すると低水準で推移します。2021年の供給は61万㎡と低水準となり2022年も51万㎡にとどまり、過去20年で最低水準となります。2023年には145万㎡へと大きく増加に転じますが、2024年は54万㎡と過去最低水準の供給量まで減少します。2025年は再び増加し、134万㎡の供給が見込まれます。2021年以降の5年間の平均供給量は約89万㎡/年と、過去20年平均（116万㎡/年）を下回る水準に落ち着く見通しです。

2021年、2022年の供給量が低水準となるなかで、2020年に発生した二次空室が2023年の大量供給までにどの程度埋め戻しが進むのかが注目されます。

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



(出所) 森トラスト

主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中

2021年～2025年に新規供給されるエリアは都心3区（千代田区、中央区、港区）に集中しており、内訳をみると、港区の比率が高まっています。2023年に竣工予定の大規模プロジェクト「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発」などが、港区比率の上昇要因となっています。

経済活動の正常化に合わせた今後のオフィス成約の動きに注目

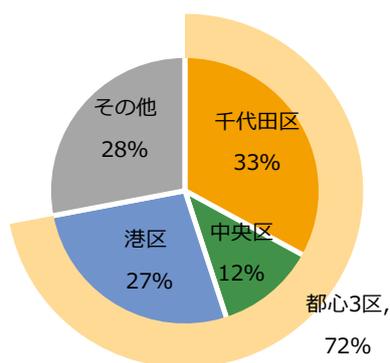
2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準となり、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生によりオフィス空室率が上昇する大きな要因となりました。一方で2021年、2022年の供給量は過去平均と比べると大幅な低水準となり、2021年のオフィス成約は順調に進んでいるとみられます。

足元では、コロナ禍で業績が悪化した企業の解約がみられ、今後の事業環境が見通しにくいなかで企業のオフィス成約に向けた動きが停滞している状況です。ただ、国内での新型コロナウイルスのワクチン接種は順調に進み、経済活動の正常化が期待されるなかで、停滞していたテナントのオフィス成約に向けた動きも見え始めています。

今後は、景気回復期待を背景に、2020年に発生した二次空室が2023年の大量供給までにどの程度埋め戻しが進むのかや、2022年以降に供給される予定の新規ビルのリーシングの進捗度合いに注目しています。また、コロナ禍により状況が変化する中で、中期的なテーマとして、企業がオフィスに求める役割が変化する可能性があり、今後の動向を注視しています。

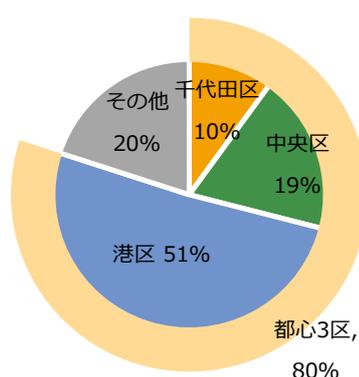
23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2016年～2020年)



23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2021年～2025年)



(出所) 森トラスト

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。