

東京23区のオフィス需給見通し 今年後半の供給の消化の行方に注目

2023年7月18日

👉 お伝えしたいポイント

- ・ 2023年～2027年の平均供給量は低水準で推移
- ・ 主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中
- ・ 短期的には今年後半の供給の消化の行方に注目

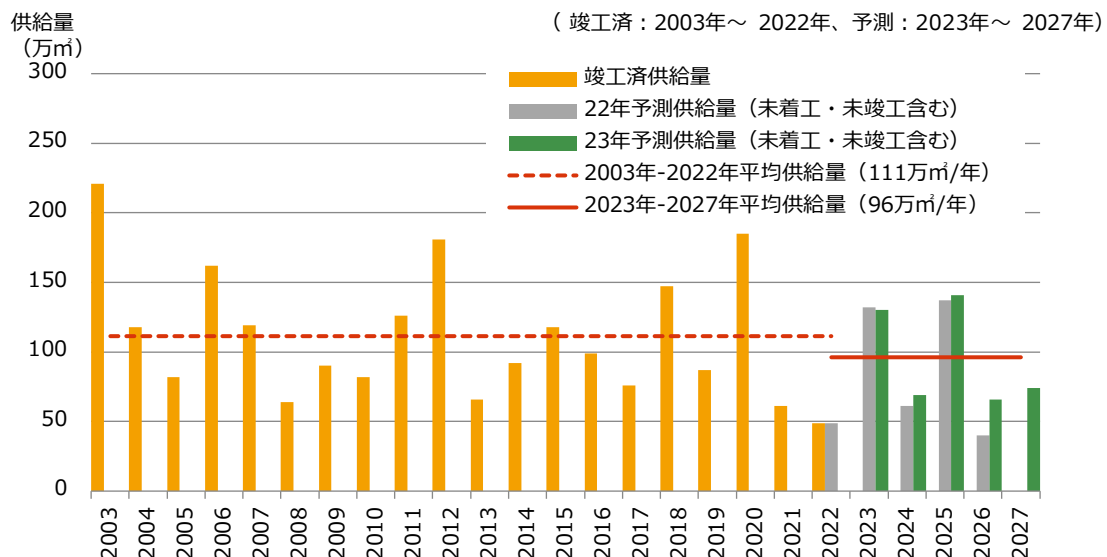
2023年～2027年の平均供給量は低水準で推移

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'23」（調査時点：2022年12月）によると、2022年は49万㎡と過去20年で最も少ない供給量を2年連続で更新しました。

2021年、2022年と低水準の供給が続いた後、2023年は130万㎡と大きく供給が増加すると予測されています。ただし、2025年の141万㎡を除くと低水準の供給となる年が多く、2023年以降の5年間の平均供給量は約96万㎡/年と、過去20年平均を下回る水準に落ち着く見通しです。

森トラストの調査では、テナントの内定状況については2023年竣工予定ビルは約5割、2024年竣工予定ビルは約3割が内定しており、昨年同時期の調査と同程度の内定率でした。ただし、前年調査の2022年竣工予定ビルの内定率約5割と今年調査の2023年同約5割では、供給量の違い（2022年49万㎡、2023年予測130万㎡）からオフィス市場に与える影響が大きく異なり、2023年はいくつかの大型ビルが空室を残して竣工することが、都心の空室率を押し上げることを当社は想定しています。

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

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中

2023年～2027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、2018年～2022年と比べて港区の比率が高まっています。2023年6月に竣工したオフィスを含む複合ビル「麻布台ヒルズ森JPタワー」など、港区での大規模なオフィスビルの竣工が相次いで予定されているためです。

短期的には今年後半の供給の消化の行方に注目

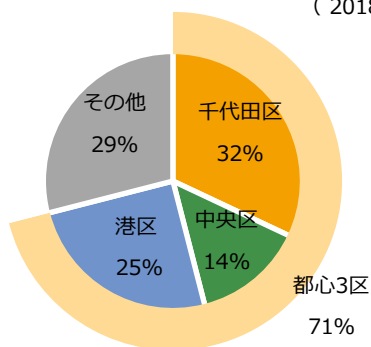
2023年に新規供給される大規模オフィスビルの多くは6月以降に竣工予定となっており、短期的には今後竣工のビルがどの程度空室を抱えたまま竣工するのかが都心のオフィス空室率に大きな影響を与えます。新築ビルの供給が続くなか、テナントが移転により退去した二次空室が既存ビルで発生することが想定されます。幸い2024年の新規供給は低水準となることが予測されており、2023年の供給により上昇した空室率が2025年の供給を前にどこまで消化されるかが注目されます。

森トラストの調査では、既存オフィスビルの需要は、2020年こそ落ち込みを見せましたが、2021年には反転し、2022年には2019年とほぼ同水準まで回復しており、足元では館内拡張を中心とした需要の高まりがみられるため、2023年からのさらなる復調が期待される、としています。経済活動の正常化が一段と進むなか、オフィス成約の動きが活発化しており、企業のオフィス需要は改善傾向です。

今後の需要を占う鍵となるのは、テナントとなる企業の業績動向とオフィス戦略です。企業業績について、国内で一段と経済活動の正常化が進むことはプラス要因ですが、国内外の金利上昇やインフレによるコスト増などのマイナス要因もあります。企業が価格転嫁を進め、利益を拡大できるかが注目されます。また足元でテレワークの実施率は低下傾向でオフィス出社を推進する企業も増えています。テレワークは一つの働き方として定着するでしょうが、対面でのコミュニケーションの重要性を意識し、オフィスの機能を強化する動きや減らしすぎたオフィス面積を元に戻す動きもあり、今後の動向を注目しています。

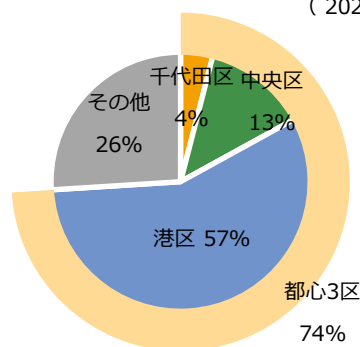
■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

（2018年～2022年）



■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

（2023年～2027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。