

東京23区のおフィス需給見通し

足元の強いオフィス需要が継続するかが焦点

2024年5月17日

お伝えしたいポイント

- ・ 2024年～2028年のオフィス供給量は低水準で推移
- ・ 都心3区でのオフィス供給が続く
- ・ 足元の強いオフィス需要が継続するかが焦点

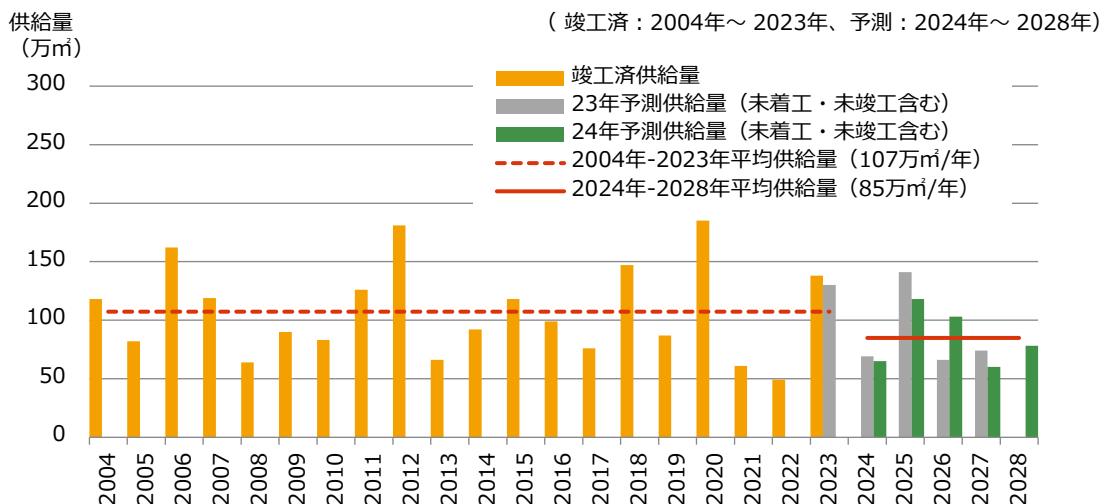
2024年～2028年のオフィス供給量は低水準で推移

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 2024」によると、2023年は138万㎡と過去5年間では2020年に次ぐ供給量となりました。

2024年以降の5年間の供給量は低水準での推移が見込まれます。今後5年間の平均供給量は約85万㎡/年と、過去20年平均である107万㎡/年を下回る水準となります。5年間で最多となる2025年でも118万㎡/年と相対的に大きな面積ではなく、当面の供給量は抑制傾向となる見通しです。

2023年は大規模オフィスの大量供給による市場環境の悪化が懸念されていましたが、経済活動の正常化やオフィス回帰が進んだことで、オフィス需要は堅調に推移しており、空室率は低下傾向にあります。森トラストの調査によると、テナントの移転理由としてコロナ禍の2021年から2022年にかけては、賃料削減やテレワークに伴うオフィス利用面積の縮小が多かったものの、2023年には業容拡大や人員増といったテナントの堅調な企業業績を背景とした移転が増加しました。

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

都心3区でのオフィス供給が続く

2024年～2028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、2019年～2023年と比べて千代田区の割合は減少する一方で、中央区と港区の割合が増加傾向にあります。地区別では東京駅前の大規模再開発などが進む中央区の「八重洲・日本橋・京橋」エリアをはじめとして、港区の「白金・高輪」エリア、「赤坂・六本木」エリアの供給が増加する見通しです。

足元の強いオフィス需要が継続するかが焦点

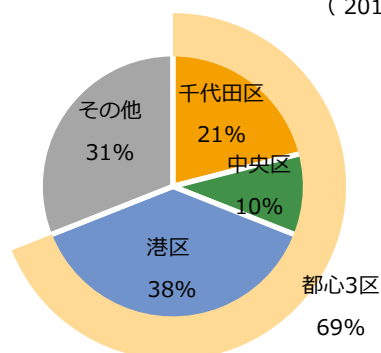
都心のオフィス空室率は、2023年春以降改善基調が続いています。2024年は5月と8月に竣工予定のオフィスビルが多くの空室を残している模様で、一時的に空室率が上昇する可能性があります。ただし、2024年の供給量は2023年を大きく下回ることや、大量供給が予想されていた2025年の見通しが人手不足などによる工事の遅延などを理由に大きく下方修正されるなど、今後5年間の供給は過去20年平均を下回る見通しとなりました。供給の増加が市況の大きな悪化要因となるリスクが低下したことは、中期的なオフィス市況にとってはポジティブであるとみています。

新型コロナウイルス感染症の5類以降から1年が経過し、経済活動が正常化するとともに、対面でのコミュニケーションを重視し、手狭になったオフィスを拡張するなど、オフィス回帰を進める企業が増加しています。また、コロナ禍におけるリモートワークの広がり、オフィスの在り方を見直すきっかけとなりました。従来のような単なる仕事場所としてのオフィスではなく、従業員の快適性の向上やイノベーションの創出、交流の促進などに資する付加価値の高いオフィスに対する需要が高まりつつあります。引き続き都心3区などに代表される利便性の高いエリアに立地するオフィスビルや、付加価値の高いオフィスビルには堅調な需要が期待され、今後も足元の強いオフィス需要が継続するかどうか注目が集まります。

テナントとなる企業の業績動向にも注目です。人員増や業容拡大などによるオフィス需要の高まりが見られます。ただし、国内外の金利上昇・高止まり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、利益を拡大できる環境が継続するか、今後の動向を注目しています。

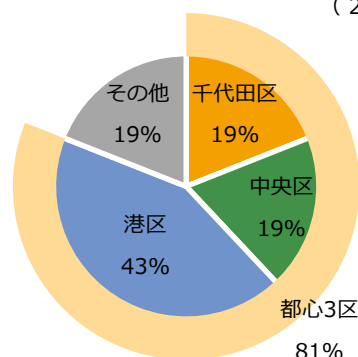
■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2019年～2023年)



■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2024年～2028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。