

J-REITレポート

森トラスト東京23区オフィス供給量調査結果

今後5年間の東京23区のオフィス市況は好調に推移すると予想

- ▶ 森トラストは、今後3年間の大量供給は既にテナント誘致を終了させたビルが多いこと、21年から2年間は供給が大きく減少すること等から、今後5年の市況は好調に推移すると予想。
- ▶ 大量供給によるオフィス市況悪化懸念が後退し、賃料引上げ交渉がやり易い環境となれば、上昇傾向を強めつつある賃料上昇に弾みがつく可能性も。

● 4月25日、森トラストが「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査 '18」を公表しました。大規模オフィスとは延床面積1万㎡以上のオフィスを指します。調査結果の概要は以下の通りです。

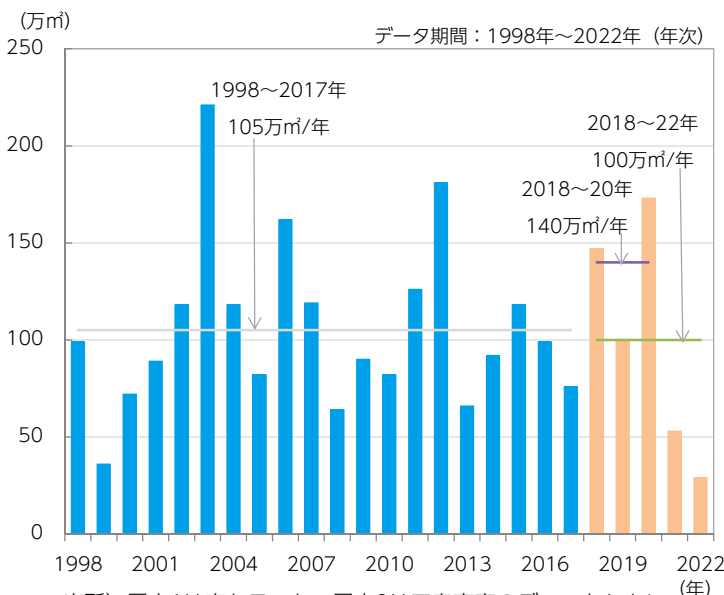
- (1) 供給量の推移：東京23区における大規模オフィスの供給量は、2018年が147万㎡、19年が100万㎡供給され、更に20年には過去20年で3番目に多い173万㎡の供給が予定されている。21年以降の2年間は一転し、過去平均を大きく下回る供給となる（図表1）。
- (2) 供給エリアの傾向：18年から22年も供給エリアの都心集中傾向は継続し、都心3区（千代田区・中央区・港区）での供給が過去5年間に続いて7割強となる。
- (3) 開発用地別の供給動向：都心3区では18年から22年も「建替え」による供給が過半数を占めるが、「低・未利用地（再開発等）※」での供給が伸びており、過去5年の約4倍に増加する。

※小規模ビル等をまとめて開発する等、高度有効利用を目指した土地での開発、駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道施設、遊休地等、有効利用されていなかった土地での開発

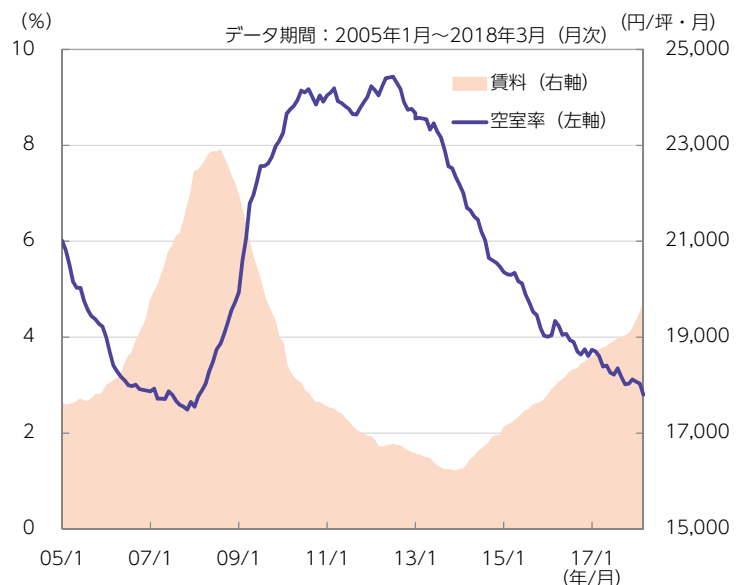
● 森トラストは今後5年間の見通しとして、18年からの3年間は大量供給が見込まれているものの、既にテナント誘致を終了させたビルも多く、さらに21年以降の2年間は供給量が過去平均の半分程度にまで減少する見込みであることから、旺盛な需要に支えられて引き続き堅調に推移すると予想しています。強い需要の背景には、生産性向上に向けた働き方改革を進める企業を中心とした多様な働き方や、クリエイティブな活動をサポートする環境を求める動きがあり、それらは今後更に拡大すると見えています。

● 都心5区（都心3区+新宿区・渋谷区）のオフィス市況が回復傾向を強めつつあります。3月の空室率は2.80%と2008年3月以来10年ぶりに3%を下回りました。賃料の伸び（前年同月比）は2018年1月：3.4%、2月：4.5%、3月：5.2%と今年に入り加速しつつあります（図表2）。森トラストの予測で大量供給による今後の市況悪化懸念が後退し、現状の好調な景気が継続することとなれば、不動産オーナーがテナントに賃料引上げを求めやすくなり、オフィス賃料の上昇が更に勢いを増すことも考えられます。

図表1：東京23区大規模オフィス供給量



図表2：都心5区オフィス市況



出所) 図表1は森トラスト、図表2は三鬼商事のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>