

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

2022年7月12日

お伝えしたいポイント

- 2022年～2026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
- 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

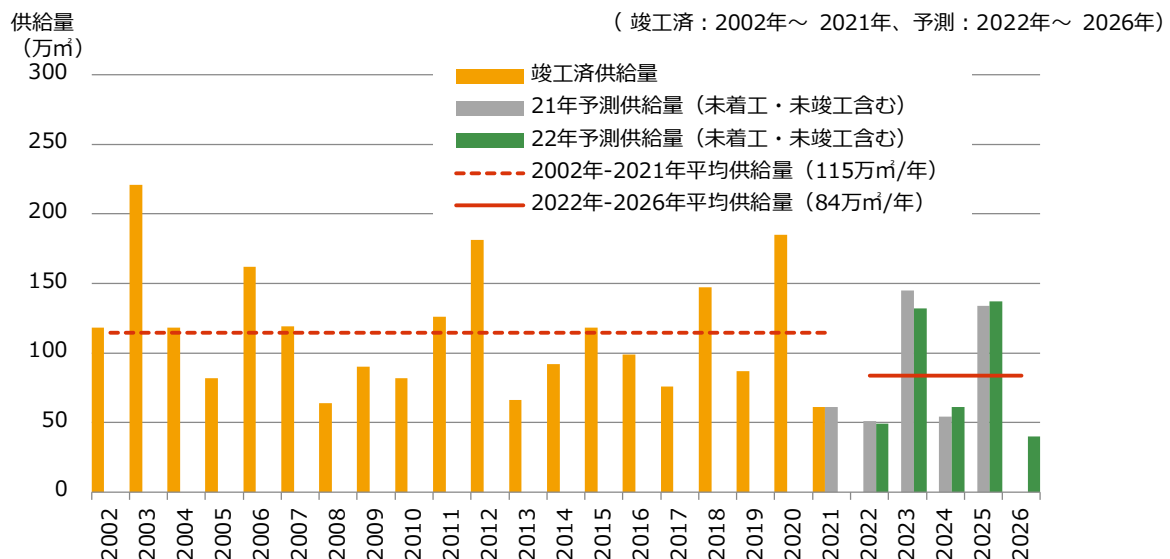
2022年～2026年の平均供給量は低水準で推移

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'22」によると、2021年は61万㎡と、過去20年で最も少ない供給量となりました。

また、2022年～2026年の供給量は平均すると低水準で推移します。2022年、2024年、2026年の供給はそれぞれ、49万㎡、61万㎡、40万㎡と低水準となる一方、2023年、2025年の供給は132万㎡、137万㎡と大きく増加し、過去20年の平均供給量115万㎡を上回ることが予測されます。2022年以降の5年間の平均供給量は約84万㎡/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2022年竣工予定ビルは約5割、2023年竣工予定ビルは約3割が内定しており、新築ビルの需要は底堅い状況としているものの、当社では今後のリーシングの進捗に加えて、足元で横ばい圏となっている既存ビルの空室率の動向にも注目しています。

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

主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中

2022年～2026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、2017年～2021年と比べて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

新型コロナウイルス感染拡大後、東京のオフィス市況は悪化に転じましたが、都心の空室率は2021年後半から悪化ペースは鈍化し、足元では横ばい圏の推移となるなど、悪化に一巡感があります。その要因として、①2021-2022年のオフィス供給量が過去平均と比べると大幅に低水準であること、②意思決定の早い企業の解約が一巡したこと、③緊急事態宣言明け以降、停滞していたオフィス成約の動きがみられることがあげられます。

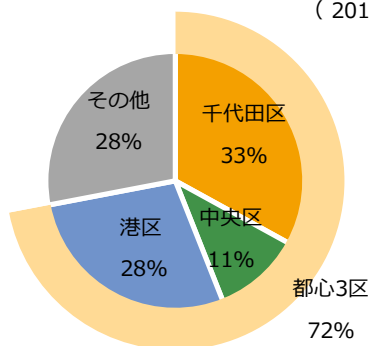
森トラストの調査では、テレワークの普及が、対面コミュニケーションの重要性を認識する機会となったことでオフィス回帰傾向が強まっており、さらに、今後5年間の大規模オフィスビルの平均供給は過去20年間で約3割下回る低水準となっていることから、需給バランスは締まっていくと見込まれる、としています。

一方で、短期的には不透明感もあります。今後の竣工予定ビルの内定率を確認すると、2022年が約5割、大規模な供給が予定される2023年が約3割と新築ビルへの一定の需要が確認できる一方で、コロナ禍によるリーシングの中断などを含め、コロナ前と比べると内定率が高いとは言えません。今後のリーシングの進捗に加えて、足元で横ばい圏となっている既存ビルの空室率の動向にも注目しています。

また中期的なテーマとして、コロナ禍によりテレワークが大企業を中心に普及したことで、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。

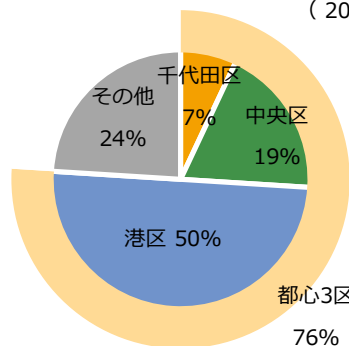
23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2017年～2021年)



23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2022年～2026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。