

東京23区のオフィス需給見通し

需給悪化懸念は後退、オフィス市場は引き続き堅調と想定

2019年4月25日

お伝えしたいポイント

- ・ 都心オフィス市場は引き続き堅調に推移する見込み
- ・ 主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中
- ・ オフィス需給環境は良好、テナント内定も順調

都心オフィス市場は引き続き堅調に推移する見込み

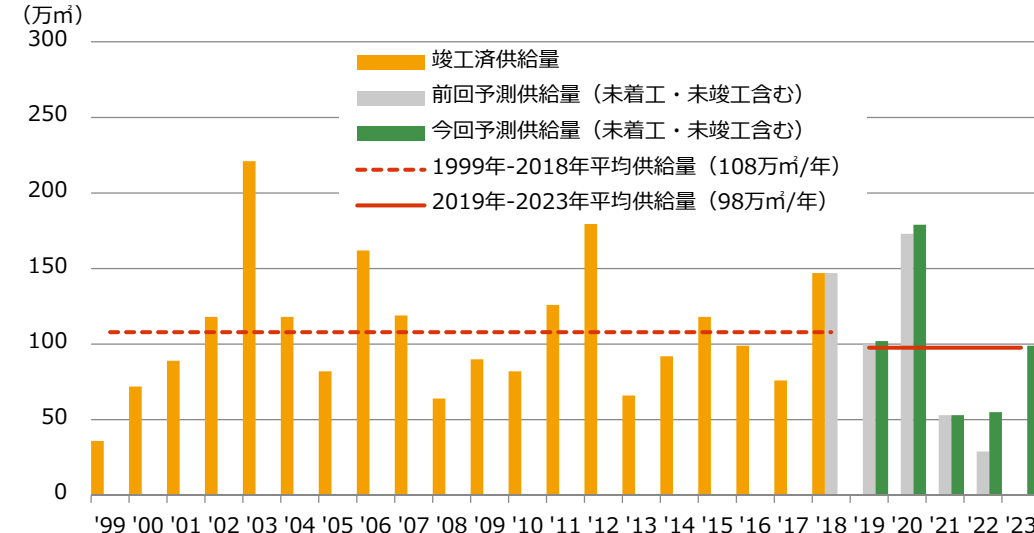
東京のオフィスビル供給について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'19」によると、2018年は147万㎡と過去20年で4番目に高い水準でした。2019年の供給は102万㎡と過去20年平均（108万㎡/年）並みの水準となりますが、2020年は再び上昇に転じ、過去20年で3番目の規模となる179万㎡の供給が見込まれます。

一方で、2021年～2022年の供給量は2020年までの大量供給の反動で大幅に減少します。2023年は99万㎡まで上昇しますが、過去平均並みの水準にとどまります。2019年以降の5年間の平均供給量は約98万㎡と、過去20年平均（108万㎡/年）を下回る水準に落ち着く見通しです。

上記のように2023年までの5年間でみると十分に供給の消化が見込まれる水準であるといえます。また、都心のオフィス需要は堅調であり、2019年竣工のビルは既に大部分で募集を終了させており、2020年竣工のビルもテナント誘致が順調なビルが多いことから、引き続きオフィス市場は堅調に推移すると見込まれます。

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移

供給量 (万㎡) (竣工済：1999年～2018年、予測：2019年～2023年)



(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

2019年～2023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）に集中していますが、内訳をみると、都心3区のうち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。

また、都心3区以外では、渋谷区での供給量が増加しており、渋谷駅周辺開発プロジェクトの一つである2019年11月に開業予定の「渋谷スクランブルスクエア（東棟）」などが含まれます。

オフィス需給環境は良好、テナント内定も順調

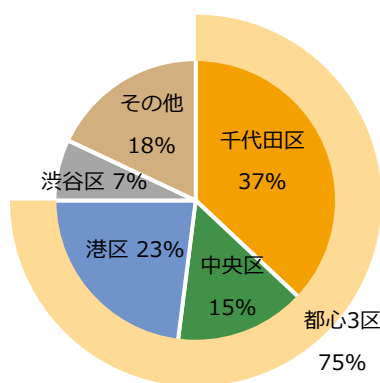
足元のオフィス需給は良好な状態にあり、東京都心では企業の業績拡大、女性の活躍推進、定年延長による労働人口の増加や、多様な働き方への移行など、生産性向上のための働き方改革などを背景としてオフィス需要が高まっていることが要因となっています。また、シェアオフィスやコワーキングスペースなどの普及に伴いまとまった規模でのオフィス需要が高まっていることや、IT関連事業拡大によるIT人材の採用増加なども理由としてあげられます。

テナント内定の例としては、2019年2月に竣工した「住友不動産渋谷タワー（Abema Towers）」（渋谷区）には、サイバーエージェントが全フロアに入居、同年3月に竣工した「日本橋室町三井タワー」（中央区）には自動運転車開発のトヨタ・リサーチ・インスティテュート・アドバンスト・デベロップメントが入居しており、竣工時点でテナントが内定しているオフィスビルも多くあります。

これらを踏まえると、オフィスの新規供給は底堅い需要によって消化され、オフィス市場は好調さを維持することが想定されます。

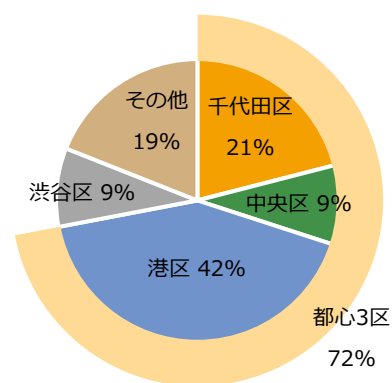
23区別の大規模オフィス供給量内訳

（2014年～2018年）



23区別の大規模オフィス供給量内訳

（2019年～2023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投資信託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。