

～ 都心オフィスの「2016年問題」について ～

(1) 都心オフィスの「2016年問題」とは

- 首都圏のオフィスビルに関して、2016年に新築ビルが数多く完成するのに伴い、オフィスビルの供給が過去最大水準となる見通し。
- オフィスビルの供給が2016年に増えることで、景気の回復期待から市況は上向いているものの、2016年に再び低迷するとの見方が出ている。という主旨ですが、(2)でその見方について考えてみたいと思います。

(2) 都心オフィスの「2016年問題」に関する見方

- 以下の理由から、「2016年問題」が都心の賃貸オフィス市況に及ぼす悪影響は、現時点ではそれほど大きくないと見ています。
- 東京オリンピック誘致の決定、「アベノミクス」の成長戦略に基づく首都圏機能の活性化等の材料が出れば、更に企業的首都圏への集約が進み、オフィスが不足する事態も考えられます。

①調査を行った会社によって供給予測に大きな差がある。

・三幸エステートの調査対象は、都心23区の延べ床面積3.3万㎡以上の賃貸オフィスですが、森トラストや森ビルの調査対象は、同1.0万㎡以上です。2016年の新規供給予想は、森トラスト調査では、過去(1993～2012年)平均並み【図表1】、森ビル調査では過去(1986～2012年)平均の半分程度となっています。

②供給予測の数値からは、建替えにより取り壊される面積が引かれていない。

・予定されている物件は再開発案件が多く、取り壊された面積部分を控除すると調査結果数値ほど供給圧力が大きくない可能性があります。

③商業施設等他の用途エリアを併設するケースもある。

・最近の大規模計画は、商業や住宅、ホテルなどとの複合開発が多くなっており、以前と比べオフィス床面積比率が減少しています。供給予測値にはオフィス面積として計算されている可能性があります。

④オフィス市況は需要と供給のバランスで決まる。新規供給が新規需要を生み出す可能性がある。

・昨年もオフィスの「2012年問題」として、大量供給による市況悪化が予測されていました。しかし、大型の優良物件の新規供給が、大規模な新規需要を生み出す結果となり、市況への影響は限定的でした【図表4】。

・借り手は、物件の選定基準として、耐震性や省エネ性を重視し始めており、当性能を兼ね備えた新築物件には引き続き高いニーズが見込まれます。

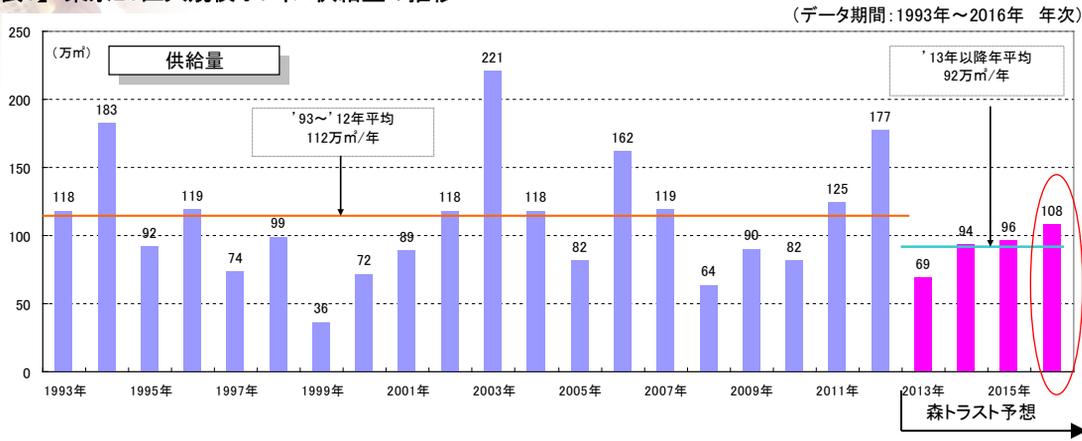
(※)耐震基準が厳しくなる前の建築基準法のもとで作られた築年数30年以上のオフィス(延べ床面積)は東京区部で約3割を占めます(2010年12月末時点)【図表6】。

⑤状況によっては計画の見直し等が行われる可能性がある。

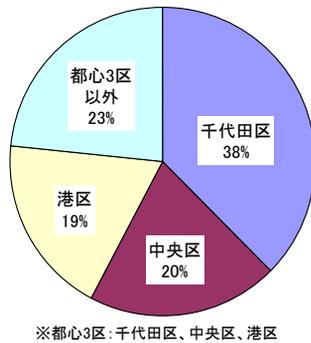
・最近になって、2016年の大規模開発計画が発表されるようになってきました。これは、景気回復への期待感や確信度の高まりを映しているともみられます。

・今後、景気の腰折れや不動産市況の悪化等が生じる事態となれば、事業者は竣工時期や計画の見直し等に入る可能性もあります。

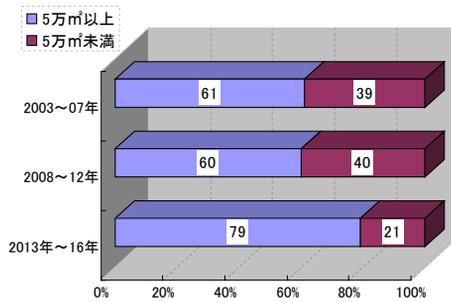
【図表1】 東京23区大規模オフィス供給量の推移



【図表2】 区別の供給量推移(2013年～2016年)

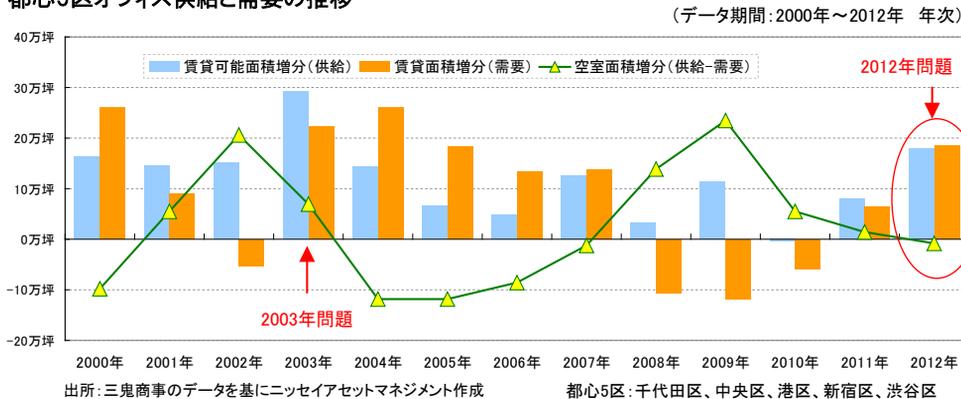


【図表3】 規模別供給割合



出所(図表1～3): 森トラストのデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表4】 都心5区オフィス供給と需要の推移



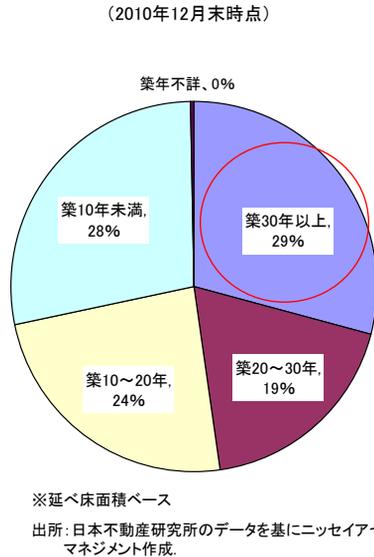
【図表5】 2013年以降竣工予定の大型オフィスビル

(2013年5月16日時点)

竣工年	ビル名・プロジェクト名	所在地	階数		延床面積
			地上	地下	
2013	ワテラス	千代田区神田淡路町	41	3	129,000㎡
	東京スクエアガーデン	中央区京橋	24	4	117,000㎡
	お茶の水ソランティ	千代田区神田駿河台	23	2	102,232㎡
	歌舞伎座タワー(GINZA KABUKIZA)	中央区銀座	29	4	94,097㎡
	読売新聞東京本社ビル	千代田区大手町	33	3	89,409㎡
2014	アーケヒルズサウスタワー	港区六本木	20	3	55,033㎡
2015	品川リンクトープ	港区港南	32	1	205,786㎡
	二子玉川第二地区再開発	世田谷区玉川	30	2	156,400㎡
	日本橋二丁目地区北地区	中央区日本橋	35	4	138,000㎡
	新鉄鋼ビル	千代田区丸の内	26	3	117,000㎡
	大手町1-1計画A棟	千代田区大手町	22	5	108,000㎡
2016	紀尾井町計画	千代田区紀尾井町	36	2	227,000㎡
	六本木三丁目東地区再開発	港区六本木	40	5	199,070㎡
	銀座六丁目10地区再開発	中央区銀座	13	6	147,600㎡
	新宿駅新南口ビル	渋谷区千駄ヶ谷	33	2	111,000㎡
	京橋二丁目西地区再開発	中央区京橋	32	3	119,039㎡

出所: 森トラストのデータを基にニッセイアセットマネジメント作成。

【図表6】 東京区部のオフィス築年別構成



【ご投資にあたっての留意点】

- 当資料は、ファンドに関連する情報および運用状況等についてお伝えすることを目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものです。金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。

【投資信託に関する留意点】

- 投資信託はリスクを含む商品です。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)はすべて投資家の皆様のものとなります。元本および利回りが保証された商品ではありません。
- 当ファンドは値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクもあります)に投資しますので基準価額は変動し、投資元本を割り込むことがあります。ファンドは投資元本の保証や一定の成果は約束されておりません。当ファンドの基準価額に影響を与える主なリスクは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。
- 分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますので、あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。運用状況によっては、分配金をお支払いできない場合もあります。また、分配金は投資信託財産からお支払いしますので、基準価額が下がる要因となります。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象となりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払い対象にはなりません。
- ご購入の際には必ず取扱販売会社より投資信託説明書(交付目論見書)をお受け取りになり、内容をご確認の上ご自身でご判断ください。

【手数料等】

【ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。】

- 申込時に直接ご負担いただく費用 申込手数料 上限3.675%(税込)
- 換金時に直接ご負担いただく費用 信託財産留保金 上限0.5%
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用 信託報酬 上限2.835%(税込)
- その他費用 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書等でご確認下さい。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、ニッセイアセットマネジメントが運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく目論見書をご覧ください。

【当資料に関する留意点】

- 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。
- 当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。
- 当資料のいかなる内容も、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

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 <http://www.nam.co.jp/>

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

NISSAY
ASSET MANAGEMENT

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