

J-R E I Tレポート

森ビルのオフィス供給調査 (2019年) について

今後5年間 (2019~23年) の平均は過去平均と同水準となる見込み

- ▶ 森ビルの東京23区のオフィス供給調査によると、供給量は2020年と23年が高水準となる一方、21年と22年は2年連続で低水準。
- ▶ 同調査では2020年は供給量が吸収量(需要量)を約1割上回る見込み。但し、働き方改革の流れやニーズの多様化が更に進めば、吸収量が上振れする可能性もある。

(1) オフィス供給調査の概要

- 森ビルが4月16日に発表した「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019」の主なポイント(見通し等)は以下の通りです(図表1~3)。
- ① 供給量は2020年(172万㎡)と23年(132万㎡)が高水準となる一方、21年(57万㎡)と22年(50万㎡)は2年連続で低水準
- ② 今後5年間(2019~23年)の年平均は102万㎡となり、過去(1986~2018年)平均(103万㎡)並み
- ③ 今後5年間累計のエリア別では、新駅整備を含め大規模開発が行われる新橋・虎ノ門エリアが138万㎡で一番多く、全体の27%を占める
- ④ 2019年もオフィス需要は堅調に推移し、19年末の空室率は2.0%と低水準を維持。20年は過去平均を上回る高水準の供給となることから、2.3%へ小幅上昇する
- 大量供給で上昇が懸念されていた2018年末の空室率は1.9%と、2000年末以来18年ぶりの1%台となりました。その要因として森ビルは、近年の人手不足や働き方改革の動きを背景に、働きやすい環境づくりの重要性が高まったこと等を挙げています。オフィスの立地改善を目的とした都心部への移転やシェアオフィス(注)等の新設が増加し、吸収量を押し上げたと見ています。

(2) 2年連続の供給量減少はJ-R E I Tの支援材料に

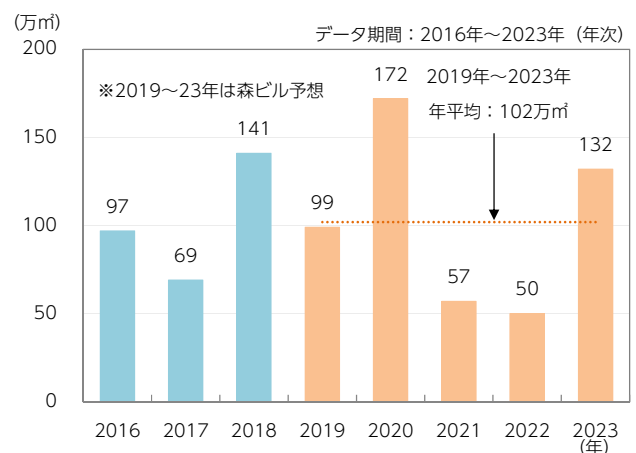
- J-R E I T保有物件(2019年1月末時点、鑑定評価額ベース)の内、東京23区のオフィスが全体の約30%を占めています。同区のオフィス市況はJ-R E I T業績の動向を占う上で重要な要素になるものと考えます。
- 森ビルによると、172万㎡の大量供給となる2020年の吸収量は157万㎡と、供給量を約1割下回る見通しです。しかし、働き方改革や新たなビジネスの誕生等によるテナントニーズの多様化が今後更に進み、吸収量が供給量を上回ることも想定されます。2020年を越えると、次の2年間は過去最低水準の供給量に減少すると予想されます(図表1、2)。オフィス市況の改善期待が高まる可能性もあり、J-R E I Tの支援材料となりそうです。

(注) 不特定多数の利用者がオフィス機能を持つスペースをシェア(共有)して利用するオフィスのことを指す

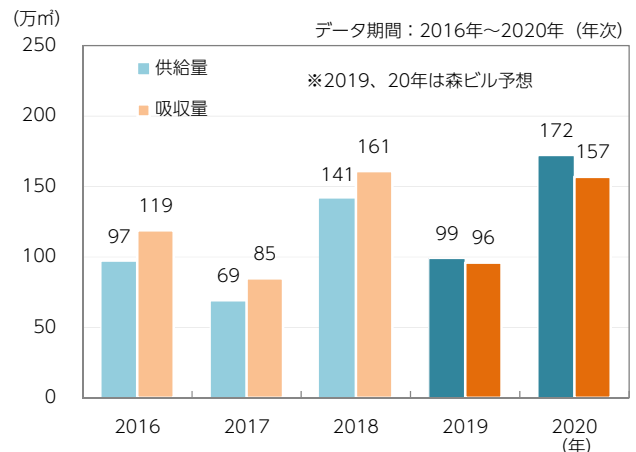
※森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019」
・調査時点: 2018年12月末 ・供給量及び吸収量は延床面積ベース
・集計対象ビル: 事務所延床面積1万㎡以上(1986年以降竣工)

出所) 図表1~3は森ビル資料をもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表1: 東京23区大規模オフィス供給量



図表2: 供給量と吸収量



図表3: 竣工予定の主なプロジェクト(ビル名)

竣工年(予定)	プロジェクト名(ビル名)	延床面積(万㎡)	所在地
2019年	渋谷スクランブルスクエア東棟	18.1	渋谷区渋谷
2020年	OH-1計画	35.9	千代田区大手町
	東京ワールドゲート神谷町トラストタワー	19.5	港区虎ノ門
	豊洲ベイサイドクロスタワーA・タワーC	18.6	江東区豊洲
2021年	東京駅前常盤橋プロジェクトA棟	14.6	千代田区大手町
2022年	八重洲二丁目北地区再開発A-1・A-2街区	29.0	千代田区八重洲
2023年	虎ノ門・麻布台地区再開発	86.4	港区麻布台
	虎ノ門1・2丁目地区再開発	25.3	港区虎ノ門

【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/>