

2018年問題とオフィス需給の見通し

～都心オフィス供給インパクトは緩和、堅調な需給環境を想定～

2018年5月2日

お伝えしたいポイント

- ・2018年以降の5年間のオフィス供給インパクトは緩和
- ・主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中
- ・オフィス空室率は過去最低水準まで低下

<2018年以降の5年間のオフィス供給インパクトは緩和>

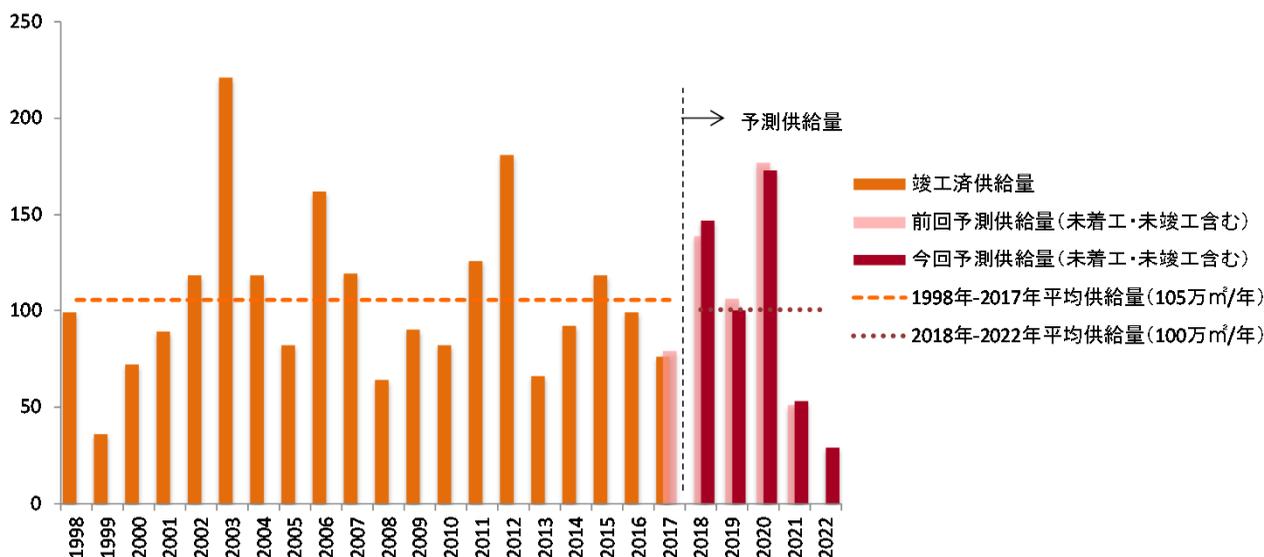
東京のオフィスビル供給について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'18」によると、2017年は76万㎡と過去20年の平均（105万㎡/年）を下回った一方で、2018年は147万㎡、さらに2020年には173万㎡と高い水準での供給となる見込みです。（図1）

一方で、前回調査時点（2017年4月）の見通しと比較すると、計画の後ろ倒しなどに伴い、2019年、2020年の供給量はやや縮小しています。また、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、2018年以降の5年間の平均供給量は約100万㎡と、過去20年平均（105万㎡/年）を下回る水準に落ち着く見通しです。

上記のように2018年以降の供給量見通しは一時的に過去平均を上回りますが、2021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、後述のように、都心のオフィス需要は堅調であり、テナント誘致が順調な新規供給ビルが多いことから、オフィス市況の大幅な悪化は考えにくいとみています。

供給量
(万㎡)

(図1) 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移
(竣工済:1998年～2017年、予測:2018年～2022年)



(出所)森トラスト

当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。■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。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00～17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

大和投資信託

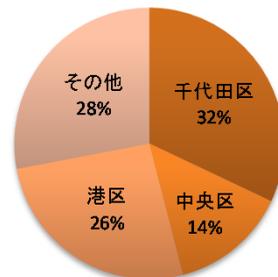
Daiwa Asset Management

<主な供給エリアはオフィス需要が強い都心3区に集中>

2018年～2022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（図2）が、都心3区ではここ数年の供給が建替え中心です。オフィス床面積のストックは供給量に対して緩やかな伸びにとどまり、空室率も低水準で推移しています。

また、東京では企業の業績拡大、女性・中高年層の活用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た増床・移転ニーズが強く、2018年の新規供給も順調に消化しています。例えば、今年3月に開業した「東京ミッドタウン日比谷」（東京・千代田）には旭化成本社が移転を予定しているように、開業時点でテナントが内定しているオフィスも多くあります。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、需給環境が大幅に悪化する可能性は低いと想定されます。

（図2）23区別の大規模オフィス供給量内訳（2018年～2022年）

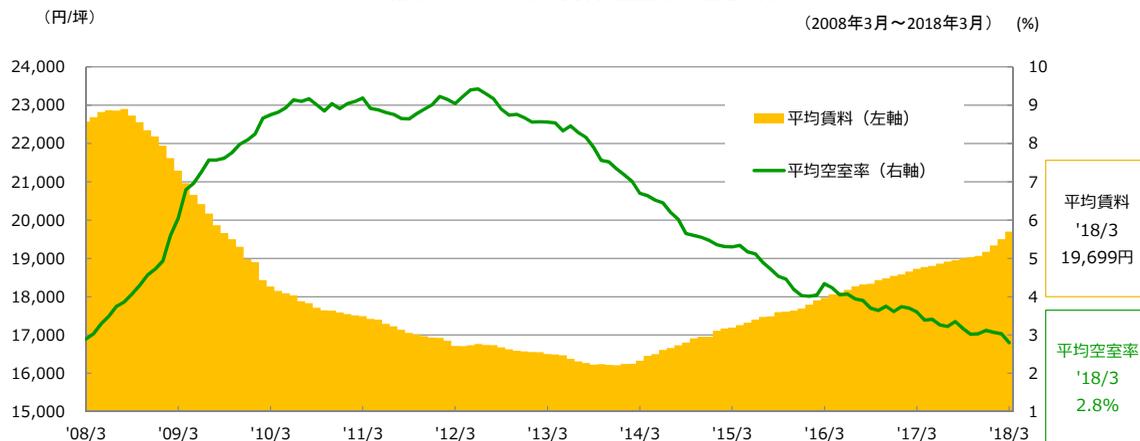


（出所）森トラスト

<オフィス空室率は過去最低水準まで低下>

2018年3月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は、2.8%と2月に比べて0.23ポイント低下、2008年3月以来10年ぶりに3%を割り、過去最低水準まで低下しました（図3）。足元では、東京都心におけるオフィス需要が高いことがうかがえます。今後もさらなる人員増加による増床ニーズやオフィスの集約移転ニーズの高まりも期待できます。

（図3）都心5区のオフィス賃料・空室率の推移（月次）



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.24200%（但し、最低 2,700 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.97200%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会