

## 不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

## アフターコロナでの新しい不動産市場②／賃貸市場(オフィス)

2022年3月1日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 研究主幹／坂本 雅昭

## ■テレワークによる需要の伸び悩みとともに、大量供給も懸念材料。

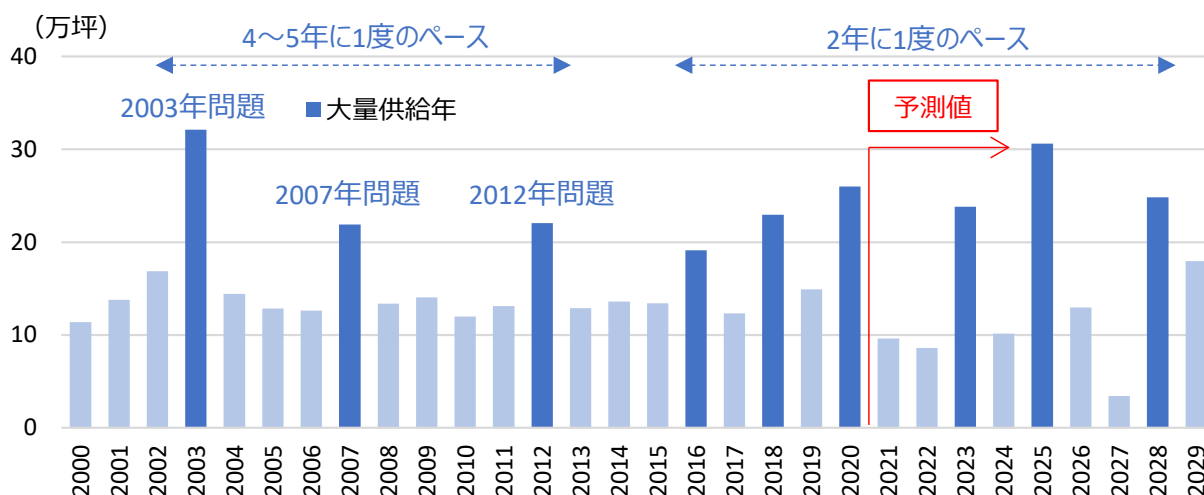
テレワークの普及はコロナ禍前より進んでいたが、利用できる社員は子育てや介護等の家庭事情のある社員がほとんどであったため、普及ペースは緩やかであった。ところが、コロナ禍を契機に、テレワークは一般的なワークスタイルとして一気に普及した。コロナ禍が収束しても、テレワークは一定程度定着するとみられ、一時的な変化ではなく構造変化と言えるであろう。テレワークは、足元だけでなく、今後のオフィス需要の伸び悩みにつながる懸念材料である。

こうしたオフィス需要の変化は、賃貸オフィス市場における需給バランスの悪化要因となるが、一方の供給動向はどのような状況だろうか。東京都心5区の供給動向を見てみると、過去の大量供給は、「2003年」、「2007年」、「2012年」と概ね4～5年に1度のペースで生じていた(図表)。しかし、2016～20年にかけては2年に1度のペースで大量供給となっており、今後も同様の動向が続く見込みである。特に2025年は、過去最大となった2003年に匹敵する供給量となる見込みであり、加えて、これらに含まれない東京周辺区でも大量供給が予定されている。

このように大量供給が続く背景の一つとして、国家戦略特区が挙げられる。国家戦略特区は、アベノミクスの成長戦略の1つで、「世界で一番ビジネスがしやすい環境」を作ることを中心に、大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇を行う規制改革制度である。この国家戦略特区の特例措置の一つに、容積率・用途等の土地利用規制の見直しがある。国家戦略特区は安倍政権の後も継続している。当社調べでは、東京都心5区の2021～29年の新規供給量の約6割が国家戦略特区の区域における供給である。

東京では、2022年には雇用の回復によりオフィス需要は増加に転じる見通しである。しかし、中期的には、テレワークの普及による出社率の低下に加えて、女性や高齢者の労働参加が限界に近づくことで、オフィスワーカーの増加ペースは鈍化し、オフィス需要の増加ペースも弱まってくる。そのような需要動向の中で、これまでのように大量供給が続けば、需給バランスは好転しにくい。需要動向だけでなく、今後の供給動向にも注目が必要である。

図表 東京都心5区のオフィス新規供給の動向・見通し(貸室面積ベース)



出所)実績値は三井商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、予測値は三井住友トラスト基礎研究所

## 当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP([https://www.smtri.jp/service/report/market\\_research\\_report.html](https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html))をご参照下さい。

### 【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。