

不動産市場・ショートレポート／賃貸市場(オフィス)

主要7都市における賃貸オフィスの供給見通し

2023年3月15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 主任研究員／川村 康人**■ 東京都心5区の賃貸オフィス市場では国家戦略特区の活用により断続的な大量供給が続く見通し**

東京都心5区における各年の賃貸オフィスビル供給を見たものが図表1である。いわゆる「大量供給」の年を見ると、以前は2003年、2007年、2012年と概ね4～5年に1度のペースであったが、2016年以降は平均して2年に1度のペースで大量供給となっている。

各開発計画の公表情報をもとに今後のオフィス供給を集計すると、2023～2030年の8年間では、160万坪を超える賃貸オフィス床が供給される見通しである。これらのうち、約6割の開発が国家戦略特区の指定を受けているため、賃貸市況の悪化や建築費の高騰が継続したとしても、各開発事業者の単独の判断による供給計画の中止・大幅変更は容易ではないと考えられる。今後、特区の活用により、リニア中央新幹線や羽田空港アクセス線などの大型インフラ開発と合わせて、東京駅～品川駅間を中心に大型の供給が続く見通しである。

図表2は、主要7都市を対象に、将来8年間(2023～2030年)の賃貸オフィスの新規供給面積見通しの年間平均値を、過去20年間(2003～2022年)の年間平均値と比較したものである。また、図表3は、将来8年間(2023～2030年)の新規供給面積(フロー)が、2022年末時点の貸室総面積(ストック)の何パーセントに相当するかの「供給インパクト」の大きさを見たものである。

東京都心5区では、過去20年間と比較して将来8年間では供給が年平均で約1.3倍に増加し(図表2)、直近のストックに対する供給インパクトは20%と、主要7都市の中で2番目に大きくなる見通しである(図表3)。

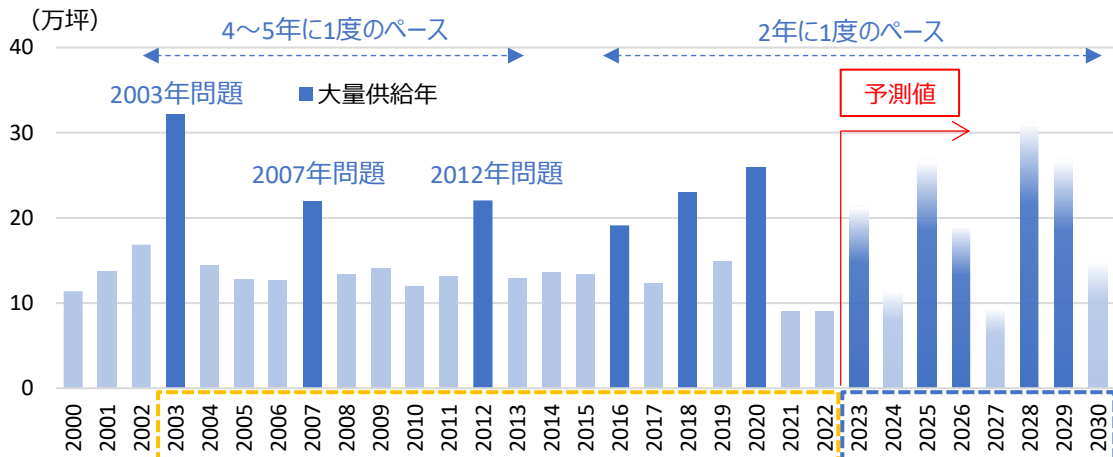
■ 札幌や福岡でも行政による築古ビルの建替え誘導策により賃貸オフィスの大量供給が続く見通し

東京以外の主要都市では、札幌では「都心における開発誘導方針」による容積緩和策等を受けて、北海道新幹線延伸や札幌五輪招致を見据えて、2030年頃まで札幌駅前通・大通公園エリアを中心に複数の大規模再開発が予定されている。過去20年間では総じて供給抑制であったため、将来8年間では供給面積が年平均で約2.7倍に増加する見通しである(図表2)。直近のストックに対する供給インパクトは20%超となっており、長期的には大量供給による需給バランスの悪化が懸念される(図表3)。加えて、創成川東エリア(北海道新幹線駅ホーム前・北5東1地区～バスセンター前駅間)でも、今後新たな開発構想が追加される可能性があり、さらなる供給増加に留意が必要と考えられる(図表4)。

福岡では、天神ビッグバン^{*1}や博多コネクティッド^{*2}の活用により、築古ビルの建替えや一体開発が多数計画されている。将来8年間では過去20年間と比較して、供給面積が年平均で約1.6倍に増加し(図表2)、直近のストックに対する供給インパクトは15%超と、主要7都市の中で3番目に大きくなる見通しである(図表3)。2025年頃までに竣工を迎える天神ビッグバン関連の開発は、既存の賃貸ビルの建替えが中心であるため、築古ビルの滅失によりストックの純増幅が抑制されることや、移転需要の発生により需給の下支えとなる一方で、2026年以降に竣工を迎える天神ビッグバン・博多コネクティッド関連の開発は、既存の賃貸ビル以外の建て替えが多いため、ストックの純増幅が大きくなり、需給バランスを悪化させやすい点に留意が必要である。

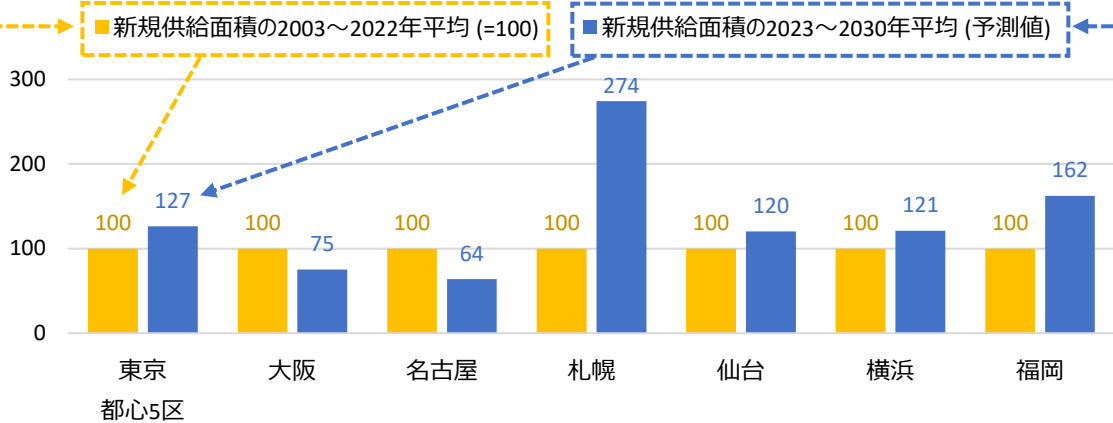
2022年末時点の状況を見ると、札幌・福岡では空室率が低水準で推移し、オフィス供給不足が続いている。しかしながら、大規模新築ビルの高額な賃料を負担可能な企業は、グレード別のオフィスビルストックの分布から推計すると、ビジネスエリア内でも上位2～3割前後と考えられ、今後供給される賃料が高額な大規模新築ビルは、既存のオフィス需要のボリュームゾーンである「値ごろ感のあるビル」の供給不足を解消できず、空室率の上昇や賃料調整を招く可能性が考えられる。全国的には生産年齢人口の減少が続く、大都市部でも2030年頃までには生産年齢人口増加の頭打ち～緩やかな減少が予想される中で、自社ビルから賃貸ビルへの移転需要や、他都市・周辺部から中心部へのオフィス需要の取り込みなど、今後、各種のリーシング戦略が重要になると考えられる。

図表1 東京都心5区の中長期における新規供給面積の見通し(貸室面積ベース)



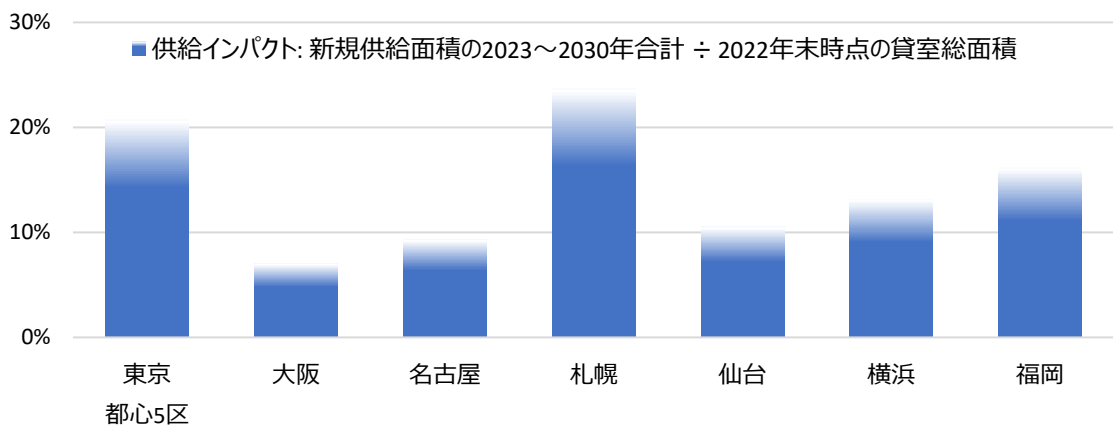
出所) 実績値は三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、予測値は三井住友トラスト基礎研究所
 注) 各開発計画の公表情報等をもとに各年の賃貸オフィスビルの貸室面積を推計(2022年12月時点集計、以下同様)

図表2 主要7都市における新規供給面積の2023~2030年平均(新規供給面積の2003~2022年平均を100とした指数)



出所) 実績値は三鬼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

図表3 主要7都市における2023~2030年の供給インパクト

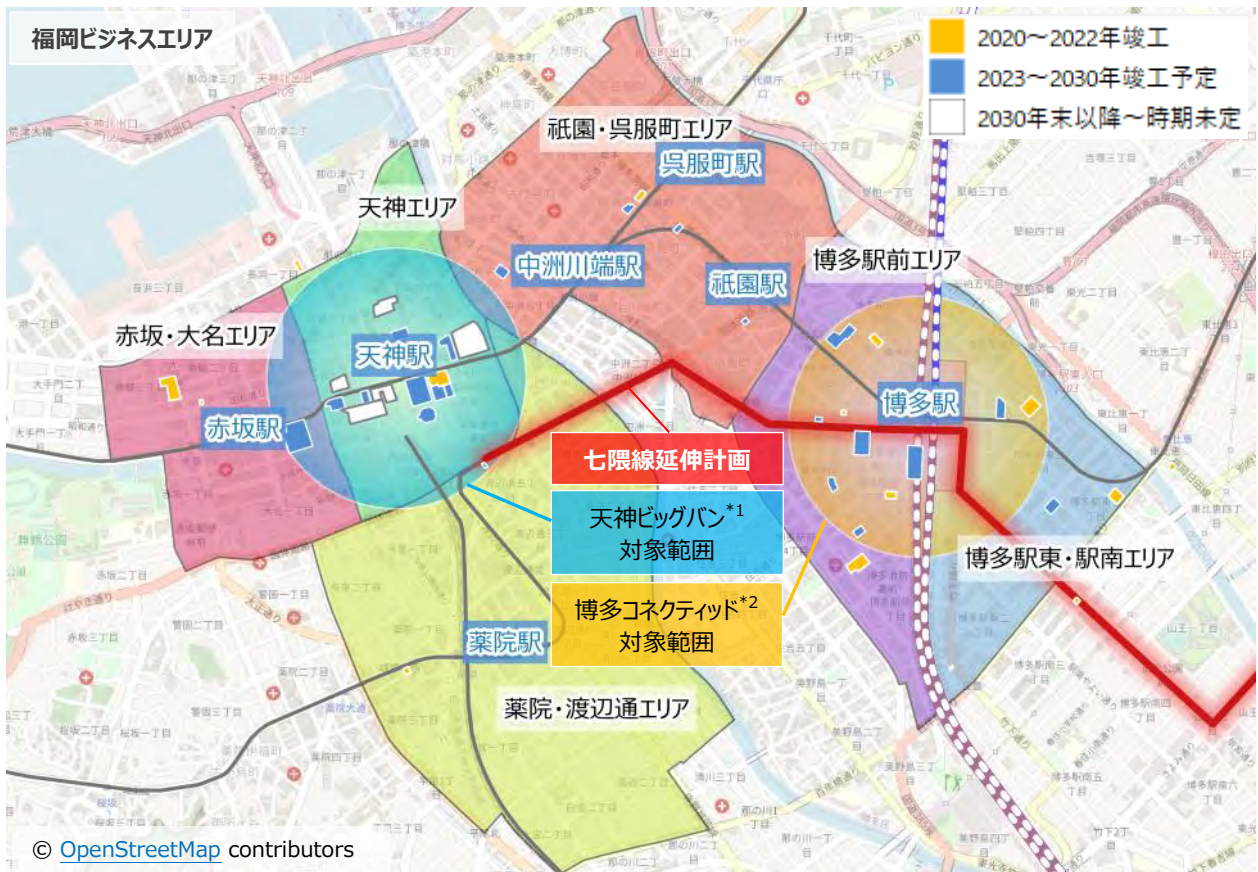
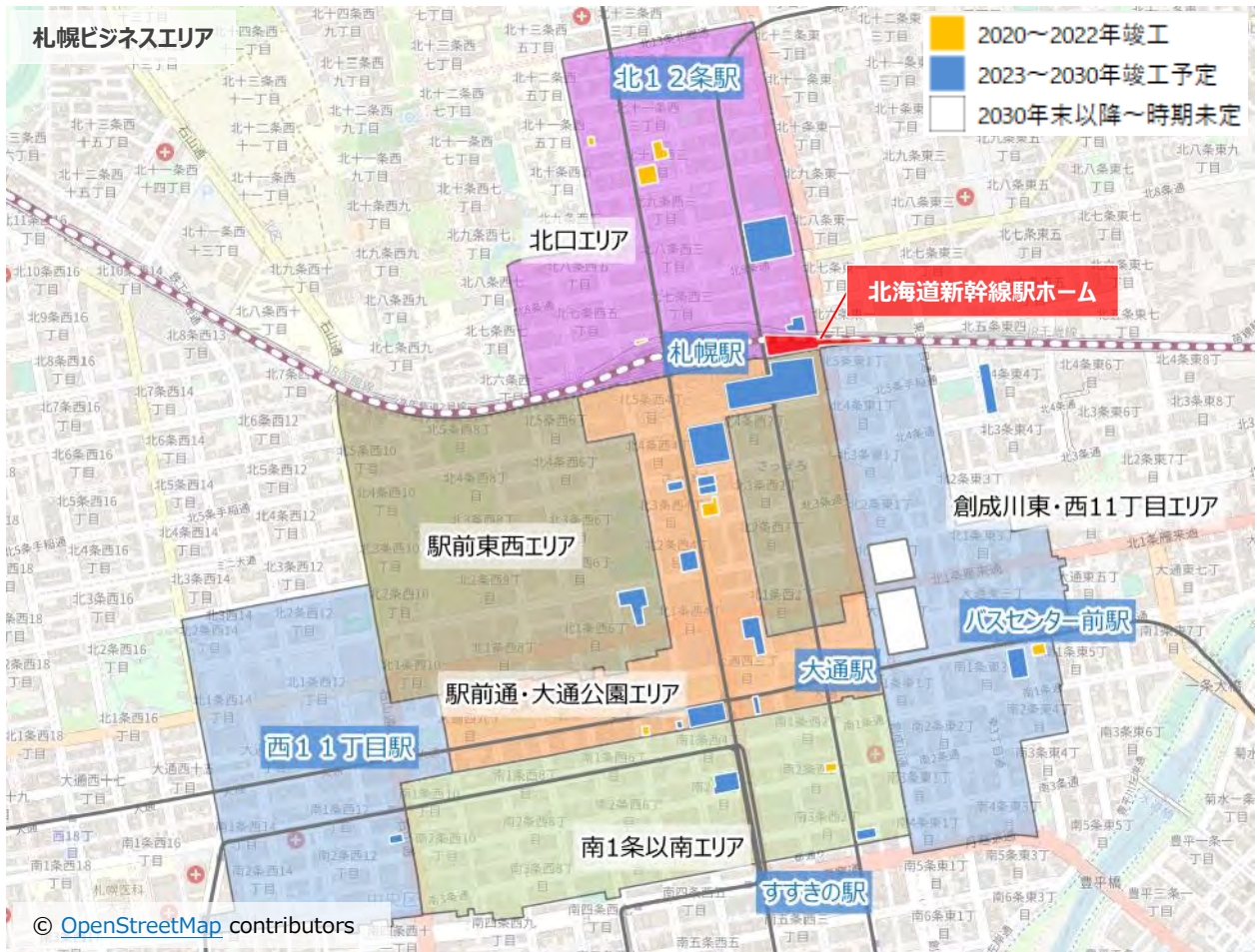


出所) 2022年末時点の貸室総面積は三鬼商事データ、新規供給面積の予測値・供給インパクトは三井住友トラスト基礎研究所

*1 天神ビッグバン: 天神地区の規制緩和により 2026年までの12年間(※)で30棟の民間ビルの建替えを誘導する施策
 ※当初は2024年までの10年間の予定であったが、2年間の延長が決定。また、複数街区にまたがる段階的・連鎖的な再開発の場合は2022年末までに届け出を行えば2026年末以降の竣工でも容積率緩和を受けられることが決定した。

*2 博多コネクティッド: 博多駅周辺の規制緩和により 2029年までの10年間で20棟の民間ビルの建替えを誘導する施策

図表4 札幌・福岡ビジネスエリアにおける主要なオフィスビル開発計画



出所) 総務省「国勢調査 2015」、国土交通省「国土数値情報 鉄道」、各種開発計画情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 竣工済みビルの所在地、新規供給計画地、行政施策・インフラ開発計画地は、おおよその位置を示したものである

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)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/117/>

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。