

国内主要都市 オフィス市場の展望 2023

<要旨>

2022年の国内主要7都市におけるオフィス市況は、経済活動の正常化により、1年前の見通し通りにオフィス需要が回復したことに加え、新規供給が一旦落ち着き貸室面積の増加ペースが鈍化したことから、全般的に改善傾向となった。

一方、今後5年間の新規供給は7都市全てで過去5年間よりも増加し、特定のエリアに供給が集中する見通しである。新規供給増加の影響は、供給が集中するエリア以外にも波及するため、新築ビルのテナント誘致が順調に進捗したとしても、他エリアの既存ビルでの空室発生や賃料動向にも目を配らなければならない。

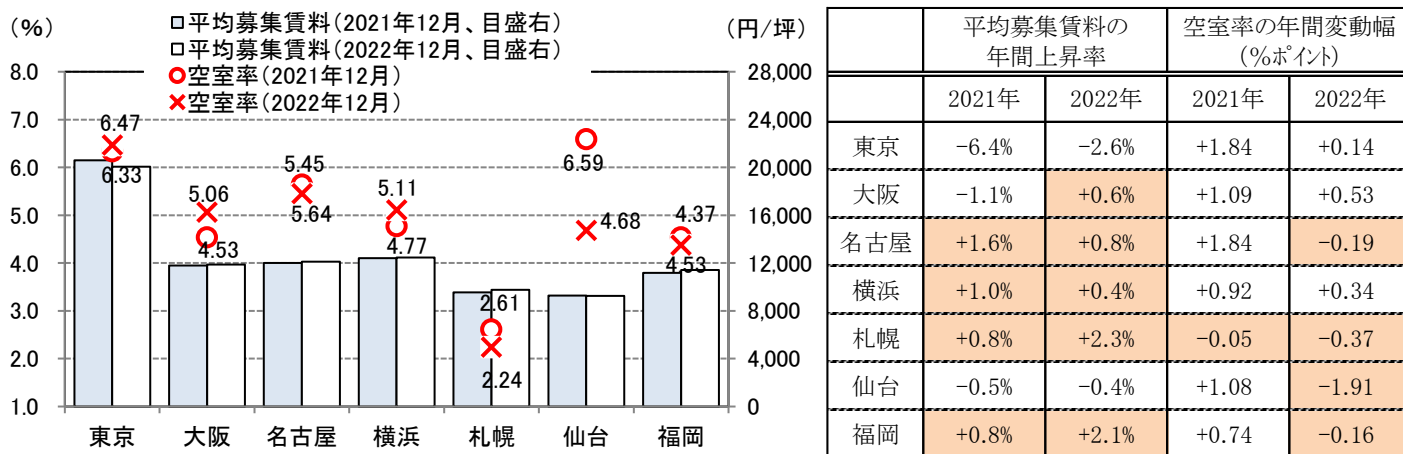
需要については、景気回復の継続を前提に、オフィスの需要面積は緩やかな増加が続くと予想している。新規供給増加に需要もある程度付いていき、急激に市況が悪化することはないとみているが、この見通しが下振れするリスク要因として2点挙げられる。

第一に海外景気の悪化から国内景気が腰折れし、「オフィス需要の緩やかな増加」という前提が崩れることであり、2点目はテレワーク拡大を理由とするオフィス解約が想定以上の規模になることである。後者に関しては、一時に比べ解約の動きは落ち着いているが、特に東京については、2020年の大量供給時に新築ビルに入居したテナントによる解約が、定期借家契約の期限となる2025年前後に増加するリスクは依然残っている。

1. 2022年のオフィス市況は全般的に改善傾向

オフィス仲介会社の三鬼商事(株)が公表している「オフィスマーケットデータ」によると、国内主要7都市のうち、2022年に空室率が低下した都市は前年の1都市から4都市に増加し、空室率が上昇した3都市についても、上昇幅は前年よりも縮小している。平均募集賃料は5都市で上昇となり、下落率が最も大きい東京についても、下落率は2021年の▲6.4%から2022年は▲2.6%へ縮小するなど、2022年のオフィス市況は全般的に改善傾向となった(図表1)。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化



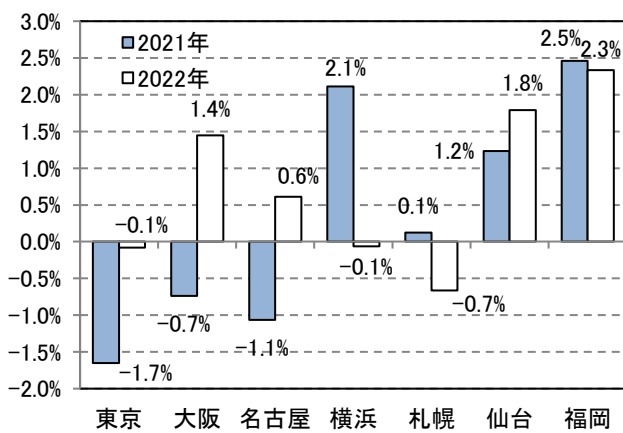
(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

昨年1年間の需要サイドの動きを需要面積(=貸室面積-空室面積)の増減率でみると、東京は2021年に需要が大きく減少していたが、2022年の需要面積は前年比▲0.1%とほぼ横ばいとなった(図表2)。東京に次いで2021年の減少率が大きかった名古屋と大阪も、2022年の需要面積が増加に転じており、仙台は増加率が拡大している。

横浜は2021年の+2.1%から2022年は▲0.1%となったが、2021年は「みなとみらい21(MM21)地区」で竣工した大型ビルに、東京から移転してきたテナントが入居したため需要面積が大きく増加したのに対し、2022年は大型ビルの竣工が無く需要面積は横ばいになったものである。

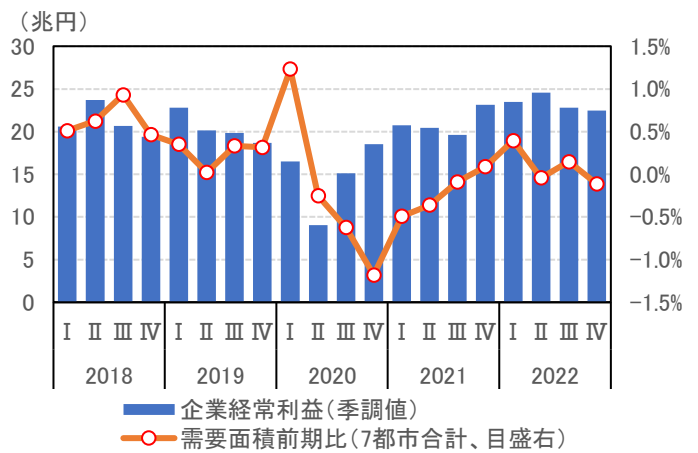
企業収益は2021年も回復過程にあったが、2022年はコロナ禍前の水準を上回るなど企業収益が一段と強まったことを受け、オフィスの需要面積も2021年の前年比▲0.8%(7都市合計ベース)から2022年は同比+0.4%へプラス転換したものと考えられる(図表3)。

図表2 需要面積増加率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

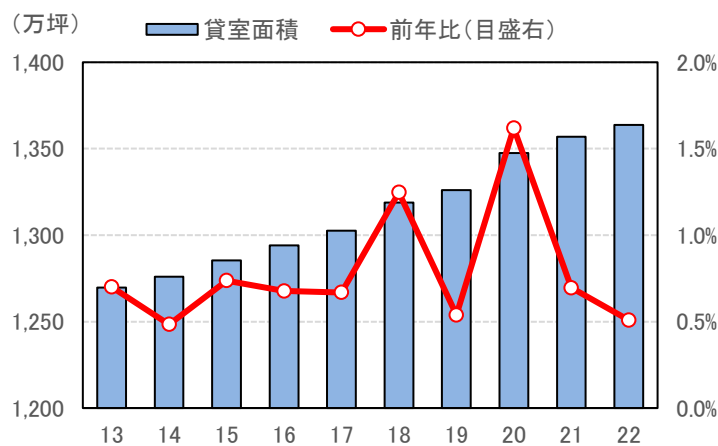
図表3 企業収益とオフィス需要



(資料)財務省「法人企業統計」、三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

需要サイドの動きに対して、貸室面積の増減で供給サイドの動きを確認すると、7都市合計の貸室面積は2022年も増加が続いているが、東京で前回の大量供給があった2020年をピークに増加率は低下しており、2022年は+0.5%と2021年の+0.7%から増加ペースが減速した(図表4)。

図表4 貸室面積推移(7都市合計、各年末)



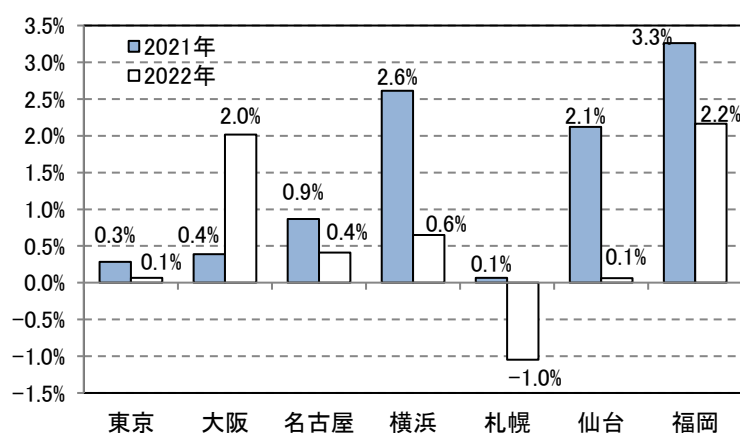
(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

貸室面積の増減を都市ごとにみると、東京は2年連続で小幅な増加に留まったのに対し、大阪は増加率が前年より大幅に拡大している(図表5)。大阪は、2021年には延床面積が1万坪を超える大型物件の新規供給は無かったが、2022年は「大阪梅田ツインタワーズ・サウス(延床79千坪)」「日本生命淀屋橋ビル(延床15千坪)」など大型ビルの竣工があったことから、貸室面積が大きく増加した。

福岡は2021年に大型ビルの「天神ビジネスセンター(延床18千坪)」が竣工し、貸室面積が大きく増加したが、2022年は中小型ビルが数多く竣工したものの、延床1万坪以上の大型ビルの竣工はなく貸室面積増加率は縮小している。

札幌は2022年に中小規模のビルが複数竣工したが、建替えを目的とする既存ビルの解体により減失面積が新築ビルの面積を上回り、貸室面積は▲1.0%と7都市の中で唯一減少となった。

図表5 貸室面積増減率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

このように、2022年はコロナ禍による行動制限等がなくなり、経済活動の正常化によりオフィス需要が回復したことに加え、貸室面積の増加ペースが大阪を除く6都市で鈍化したことから、オフィス市況は改善傾向になったとみることができる。

2. 今後の新規供給見通し

2022年は新規供給が一旦落ち着き、貸室面積の増加率が低下したことが市況改善の一因となったが、新規供給が今後の市況のカギになるとの見方は従来と変わりはない。本節では、各都市の新規供給見通しについて詳しくみていく。

(1) 全ての都市で新規供給は増加する

当部が公表資料や報道等から集計しているデータ¹に基づき、今後の新規供給を見通すと、今後5年間(2023-2027年)累計の新規供給は、全ての都市で過去5年間(2018-2022年)累計を上回る見通しである。

¹ 竣工予定が「●●年度」とされている物件は、基本的に年度末(3月)竣工として集計しており、たとえば2027年度竣工予定の「Torch Tower」(東京都千代田区)は、2028年3月にカウントしている。

東京は2020年に過去2番目となる高水準の供給があったが、今後も2023年と2025年に大量供給が見込まれる。特に2025年の供給量は2020年を上回る見通しであり、5年間累計の新規供給は100万坪に迫る水準に達する。その他の6都市は、いずれも2ケタ以上の増加率となり、名古屋・横浜・仙台は過去5年間比で2倍以上の供給が予想される(図表6)。

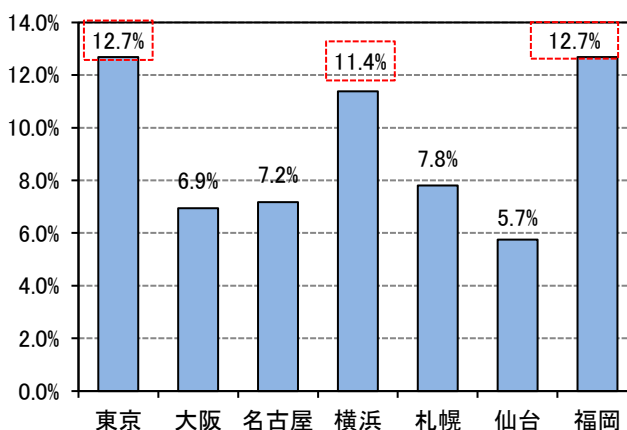
また、今後5年間の新規供給を、2022年末のオフィスストックに対する比率(=新規供給率)で比較すると、東京(12.7%)、福岡(12.7%)、横浜(11.4%)の3都市が10%を超えている(図表7)。減失によるオフィスストックの減少も考慮する必要はあるが、単純に考えれば、これら3都市には今後5年間でオフィスストックが1割以上増加するだけの供給圧力が存在していることになる。

図表6 新規供給見通し

(千坪)	2018-2022年 累計	2023-2027年 累計	増加率
東京	911	996	9.3%
大阪	87	154	76.5%
名古屋	31	71	128.1%
横浜	49	99	100.6%
札幌	23	40	76.7%
仙台	13	27	106.6%
福岡	64	92	44.2%

(資料)デベロッパー公表資料・報道等

図表7 新規供給率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、
デベロッパー公表資料・報道等

(2) 今後の新規供給は特定のサブエリアに偏る

当部の新規供給見通しは、三鬼商事(株)が用いているサブエリアごとにも集計しており、各サブエリアの新規供給を確認したところ、多くの都市で特定のエリアに供給が偏ることが分かった。

過去5年間の新規供給エリアは比較的分散していたのに対し、今後5年間の新規供給が特定エリアに集中することは各都市共通の特徴といえる。以下では、都市ごとにサブエリアの供給動向をみていく。

① 東京

供給割合	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
23-27累計	4.2%	16.7%	66.3%	4.0%	8.8%
18-22累計	32.5%	18.1%	35.9%	5.8%	7.8%

東京は今後5年間の新規供給のうち、2/3が港区に集中する。過去5年間は千代田区と港区で凡そ1/3ずつの供給割合だったが、千代田区は今後5年間については延床面積が3万坪を超えるような超大型物件の竣工が一段落する。対して、港区は虎ノ門、麻布台、三田・田町、品川、赤坂などで複数の超大型物件が計画・建設中であり、今後5年間の新規供給は過去5年間の約2倍になる見通しである。

② 大阪

供給割合	梅田地区	淀屋橋・本町地区	船場地区	心齋橋・難波地区	南森町地区	新大阪地区
23-27累計	53.7%	34.3%	0.0%	8.9%	0.0%	3.2%
18-22累計	37.1%	29.5%	1.0%	19.7%	0.0%	12.7%

大阪で供給が集中するのは梅田地区である。淀屋橋・本町地区でも引き続きコンスタントな供給が見込まれるが、梅田地区では貨物ヤード跡地再開発の第2期事業である「グラングリーン大阪」や、旧大阪中央郵便局跡地等の再開発である「JPタワー大阪」などの超大型物件が竣工予定であり、供給割合が5割を超える見通しとなっている。

③ 名古屋

供給割合	名駅地区	伏見地区	栄地区	丸の内地区
23-27累計	36.8%	5.1%	45.0%	13.1%
18-22累計	41.6%	26.8%	20.9%	10.7%

名古屋は最も供給が多い栄地区でも供給割合は5割未満だが、久しぶりに新規供給の中心が名駅地区から栄地区へ移る。名古屋では2006年に竣工した「ミッドランドスクエア」をはじめ、2015年・2017年には名古屋駅前で大規模ビル3棟が竣工するなど、近年の新規供給は名駅地区を中心に行われてきた。しかし今後5年間については、2023年竣工予定の「中日ビル建替え」など、栄地区で複数の大規模ビルが竣工し、新規供給量が名駅地区を上回る見通しである。

④ 横浜

供給割合	関内地区	横浜駅地区	新横浜地区	MM21地区
23-27累計	15.9%	0.0%	0.0%	84.1%
18-22累計	6.4%	8.6%	0.0%	84.9%

横浜は従来からMM21地区に供給が集中しており、今後5年間についてもMM21地区の供給が全体の8割を超える。MM21地区は開発が始まってから40年となるが、横浜市のウェブサイトによると本格利用の進捗率は9割であり、公募予定地や暫定利用地も依然残されていることから、今後も新たな開発計画が出てくると思われる。なお他のエリアについては、「横浜市旧市庁舎街区活用事業」が2025年に竣工予定であり、関内地区では久しぶりに大規模ビルが新規供給される。

⑤ 札幌

供給割合	駅前通・大通公園地区	駅前東西地区	南1条以南地区	創成川東・西11丁目近辺地区	北口地区
23-27累計	55.4%	9.1%	23.2%	8.7%	3.6%
18-22累計	20.1%	29.4%	16.5%	7.0%	27.0%

札幌は、駅前通・大通公園地区で主に建替えによる新築ビルの竣工が増加し、同地区に新規供給が集中する。同地区で、延床面積が1万坪を超える大規模物件の竣工は1件のみと今のところ

限定的だが、2030年度に予定されている新幹線の札幌延伸に向け、札幌駅周辺では複数の大型再開発が計画されている。したがって、2030年前後には札幌全体の新規供給が大きく増加するとともに、駅前通・大通公園地区の供給割合が一段と上昇する可能性が高い。

⑥ 仙台

供給割合	駅前地区	一番町 周辺地区	県庁・ 市役所 周辺地区	駅東地区	周辺オフィス 地区
23-27累計	71.2%	7.0%	0.0%	21.8%	0.0%
18-22累計	34.3%	15.8%	0.0%	49.9%	0.0%

仙台では、過去5年間は仙台駅東口の「JR仙台イーストゲートビル」など、駅東地区で新規供給が多かったが、今後5年間は仙台駅西口の中心市街地である駅前地区の供給割合が7割に高まる。駅東地区でも延床面積が2万坪を超える「ヨドバシ仙台第1ビル」が竣工予定だが、このビルは商業施設が主体とみられ、オフィス面積としては駅前地区に新規供給が集中する。

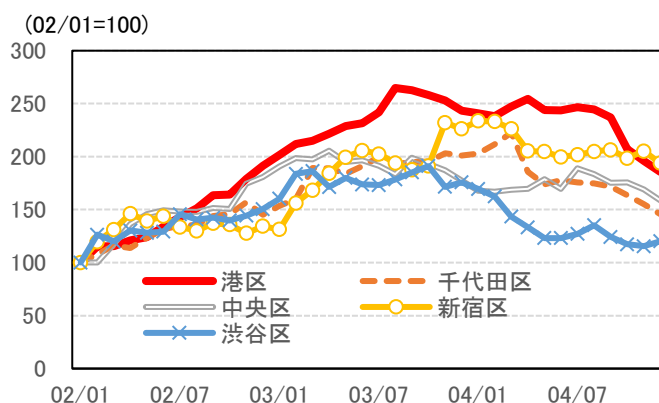
⑦ 福岡

供給割合	赤坂・大名 地区	天神地区	薬院・渡辺 通地区	祇園・呉服 町地区	博多駅前 地区	博多駅東・ 駅南地区
23-27累計	10.5%	61.4%	1.5%	13.4%	7.8%	5.4%
18-22累計	12.8%	19.3%	5.7%	10.8%	34.6%	16.8%

福岡は、「天神ビッグバン」による建替え・再開発の竣工が本格化し、天神地区の供給割合が大幅に上昇する。「天神ビッグバン」とは、福岡市が主導している再開発を推進する制度であり、高さ制限や容積率を緩和することで老朽化したビルの建替えを促すものである。複数のビルを一体で再開発する計画もあり、従来よりも大型で高性能なビルの新規供給が増加する見通しである。

以上、各都市の新規供給は特定のサブエリアに集中する見通しだが、新しいビルのテナント誘致が順調に進んだとしても、当該エリア内だけでなく他のエリアからもテナントが移動することで、周辺エリアでも既存ビルの空室(=二次空室)が増加する虞がある。たとえば、東京で過去最大の新規供給が行われた2003年は、新規供給の6割以上が港区に集中していたが、港区に限らず他の4区(千代田区、中央区、新宿区、渋谷区)についても空室面積が増加した(図表8)。

図表8 東京都心5区 既存ビル空室面積(2002年1月=100)

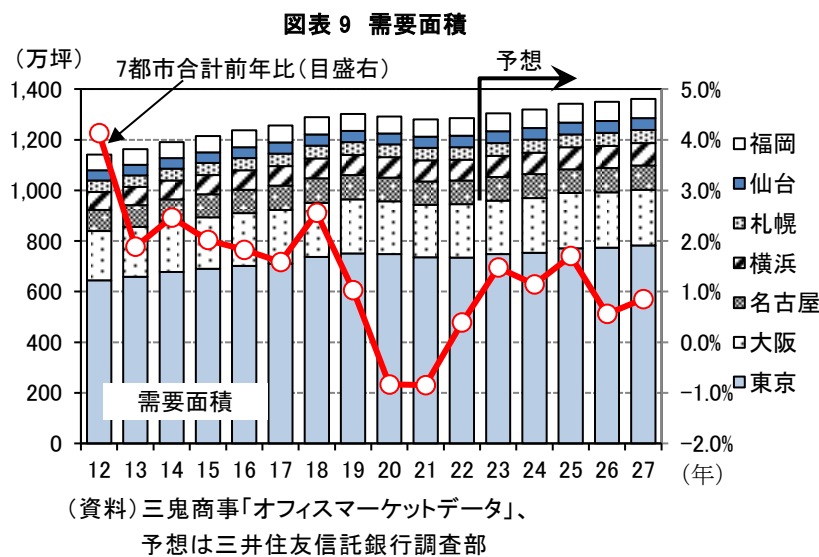


(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

このように、供給が集中するエリア以外にも新規供給増加の影響は波及するため、新築ビルのテナント誘致状況だけではなく、他エリアの既存ビルでの空室発生や賃料動向にも目を配らなければならない。

3. 今後の展望と留意点

1年前のオフィス市場展望では、「今後は、東京以外の都市も含めオフィス需要は増加基調に戻る」としていたが、この見通し通りに2022年のオフィス需要は7都市合計ベースでプラスに転じた。今後についても、景気回復基調が続くことを前提に、オフィスの需要面積は緩やかな増加が継続すると予想している(図表9)。



新規供給については、前述の通り全7都市で過去5年間より今後5年間の新規供給が増加し、なかでも東京・福岡・横浜は2022年末ストックに対する新規供給率が10%を超える水準となる。

このような需要と供給の見通しに基づくと、各都市の需給バランスは緩やかな緩和基調が続くと予想になる(次頁図表10)。東京は新規供給が増加する2023年と2025年に空室率が上昇し、2027年まで7%台で推移するとみており、横浜も1棟当たりの規模が大きいMM21での新規供給が続くことから、空室率は7%台へ上昇を予想している。

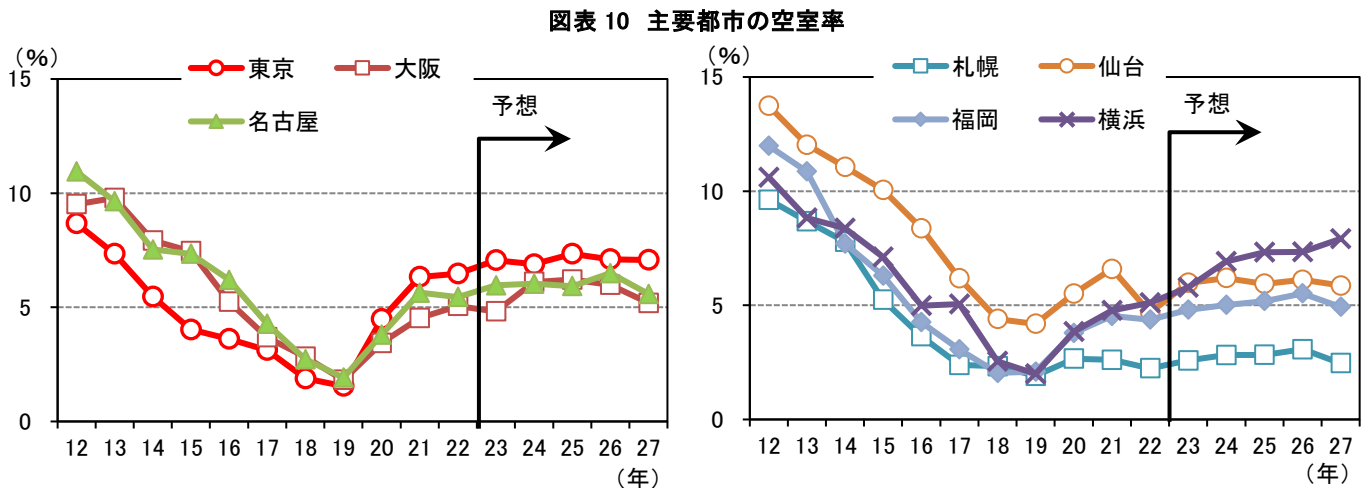
福岡も新規供給率は高くなるが、福岡では今まで高性能な大型ビルの供給が限定的であったため、周辺地域から中心部へ立地改善目的などの移転需要も生じている模様である。2022年末の空室率が前回の当部予想より低水準となったことも踏まえ、空室率は今後上昇をしても5%台と東京・横浜に比べ低位に留まる見通しである。

その他4都市についても、供給が増加するタイミングで空室率が上昇するとみており、新規供給が少ない札幌を除く3都市は2027年まで空室率5%超の水準が続くと予想する。

今後のオフィス市場見通しは、空室率の上昇・高止まりを予想しているとはいえ、リーマンショック時のような急激な市況悪化を予想しているわけではない。新規供給の増加に需要もある程度付いていき、需給バランスの緩和は緩やかに進むという見立てである。

このような空室率予想の元では平均募集賃料の上昇は見込めず、東京は2027年まで平均募集賃料の緩やかな下落を予想しており、東京以外の都市は東京ほど賃料の振れ幅は大きくないものの、賃料に下方圧力が掛かった状態が続くとみている。

なお、東京と横浜以外は2027年に新規供給が減少するため空室率の低下を予想しているが、今後新たな開発計画が明らかになる可能性は十分にあり、その場合は新規供給増加により空室率見通しが悪化し賃料の下方圧力も強まることから、引き続き各都市の開発動向を注視していく。



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、予想は三井住友信託銀行調査部

これらの見通しが下振れするリスク要因としては2点挙げられる。第一に景気が腰折れし「オフィス需要の緩やかな増加」という前提が崩れることである。海外景気がインフレ・金利上昇により悪化し、その影響が国内景気にも及び国内景気が悪化した場合はこのリスクが現実となる。

もう1点は、1年前の見通しでも挙げた「テレワーク拡大を理由とするオフィス解約が想定以上の規模になること」である。一時に比べ足元ではIT企業等による解約の動きは落ち着いているが、特に東京については、2020年の大量供給時に新築ビルに入居したテナントによる解約が、定期借家契約の期限となる2025年前後に増加するリスクは依然残っている。

(調査部 審議役 上席研究員 小林 俊二)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。