

都心5区のオフィスビルの供給動向と 賃貸マーケット見通し

都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷区）のオフィスビルの新規供給面積^{※1}は2019～2020年の2年間は年平均165万㎡と過去平均（2001～2018年）の124万㎡を33%上回る大量供給が見込まれている。しかし、2019～2024年の6年間でみると年平均供給面積は128万㎡と過去平均を4%上回る程度にとどまる見通しである。供給エリアでは、虎ノ門周辺、浜松町～品川間や渋谷周辺で過去平均を大きく上回る供給が行われるとみられる。大量供給エリアでは短期的に空室率が上昇し、賃料に下げ圧力がかかることが懸念されるが、他方、オフィスビルの大量供給は企業集積をもたらし、中長期的にはオフィスエリアとしての魅力度を高め、当該エリアの賃料水準を押し上げる可能性がある。

※1：延べ床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物が対象。複合ビルの場合、他用途の延べ床面積も含まれる。自社ビルの延べ床面積も含む。

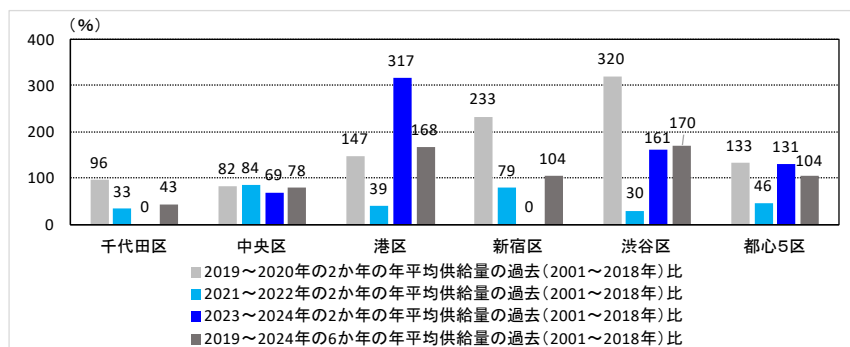
今後の新規供給面積は過去平均とほぼ同水準。区別では港区、渋谷区が過去比で高水準

都心5区における今後（2019～2024年）のオフィスビルの新規供給面積を過去（2001～2018年）と比較（年平均比較）すると、現在の大量供給期が終わる2020年までの2年（2019～2020年）は過去比133%と高水準で、その後の2021～2022年はいったん46%と急減するが、2023～2024年は再び131%の大量供給が見込まれる。しかし、2019～2024年の6年間でみると104%と過去平均とほぼ同水準にとどまる見通しである〔図表1〕。

区別では、港区と渋谷区がそれぞれ過去比168%、170%と高水準の一方、千代田区は43%、中央区は78%にとどまっている〔図表1〕。都心5区における供給面積割合では、港区が過去34%から今後は55%となり、過半を占める見通しである〔図表2〕。

エリア別では、過去の供給面積上位の大手町・丸の内・有楽町エリア（大丸有エリア）、赤坂・青山・六本木エリアは今後の新規供給面積が過去の半分以下の水準（それぞれ50%、38%）にとどまる見通しである。この2エリアに次いで供給面積が多かった汐留・新橋・虎ノ門エリアは虎ノ門から麻布台にかけての地区で複数の大規模開発が予定されており、過去比211%と高水準の供給が続くとみられる。この汐留・新橋・虎ノ門エリアのほか、JR品川車両基地跡地開発などが行われる予定の海岸・芝浦・品川駅高輪口エリアが同289%、三田三・四丁目地区で大規模な再開発が予定されている浜松町・芝・品川駅高輪口エリアが同153%となっており、虎ノ門周辺や浜松町～品川間での供給増が顕著である〔図表3〕。

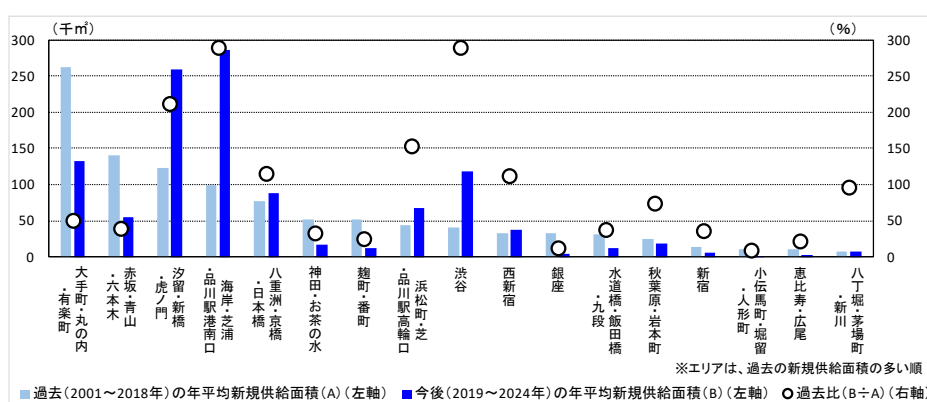
〔図表1〕 都心5区の今後の年平均新規供給面積の過去比較（区別）



〔図表2〕 都心5区の供給面積割合

	過去(2001～2018年)の新規供給面積の区別構成割合	今後(2019～2024年)の新規供給面積の区別構成割合
千代田区	36%	15%
中央区	18%	13%
港区	34%	55%
新宿区	6%	6%
渋谷区	6%	10%

〔図表3〕 都心5区の今後の年平均新規供給面積の過去比較（エリア別）



〔注〕 新規供給面積は延床面積ベースで自用含む。エリアは三鬼商事の区分と名称を用いた（大手町・丸の内・有楽町エリア除く）。三鬼商事のエリア区分は範囲が明示されていないため、新規供給面積のエリア別集計は一部推測を含む。また、三鬼商事の賃料データとCBREの貸室総面積データの両方を用いて分析を行う都合上、浜松町・芝・品川駅高輪口エリアの新規供給面積は高輪地区を含まない。

大量供給は企業集積をもたらし、オフィスエリアとしての魅力度を高める面も

オフィスの大量供給が見込まれる虎ノ門周辺や浜松町～品川間のように特定のエリアでオフィスの大量供給が行われると、短期的に空室率が上昇し、賃料に下げ圧力がかかることが懸念される。しかし、オフィスの大量供給は企業集積をもたらし、中長期的にはオフィスエリアとしての魅力度を高める好循環に作用し、当該エリアの賃料水準を押し上げる可能性がある。また、大規模開発に伴い鉄道新線開通や新駅開業などの交通インフラ整備が行われるケースでは交通利便性が向上し、エリアの魅力度を高める効果や、最寄り駅からのアクセス性が向上する効果が見込まれる。

過去に大量供給があったエリアの賃料は低迷していない

オフィスの大量供給があったエリアの賃料変動を考察するため、2000 年末時点のオフィスのストック面積^{※2}に対する 2001～2018 年の新規供給面積（自用の面積含む）の比率（以下、新規供給面積のストック比率という）と 2000 年末の平均募集賃料に対する 2018 年末の平均募集賃料の増減率（以下、平均募集賃料変動率という）^{※3}を比較すると [図表 4]、新規供給面積のストック比率の高いエリア（[図表 4] の左寄りのエリア）の平均募集賃料変動率が必ずしも低迷しているわけではない。すなわち、供給量が多いことでオフィスエリアとしての魅力度が低下するとは言い切れない。新規供給面積のストック比率が高いエリアの賃料上昇は、新規供給された大規模ビルの賃料自体がエリアの平均募集賃料を押し上げたことに加えて、企業集積がエリア全体の稼働率の上昇をもたらした結果と考えられる。また、新規供給面積のストック比率の上位エリアのうち、海岸・芝浦・品川駅港南口エリアは東海道新幹線品川駅開業、赤坂・青山・六本木エリアと汐留・新橋・虎ノ門エリアはともに都営大江戸線開通・新駅開業があり、交通利便性や最寄り駅からのアクセス性の向上が賃料を押し上げた一因と考えられる。

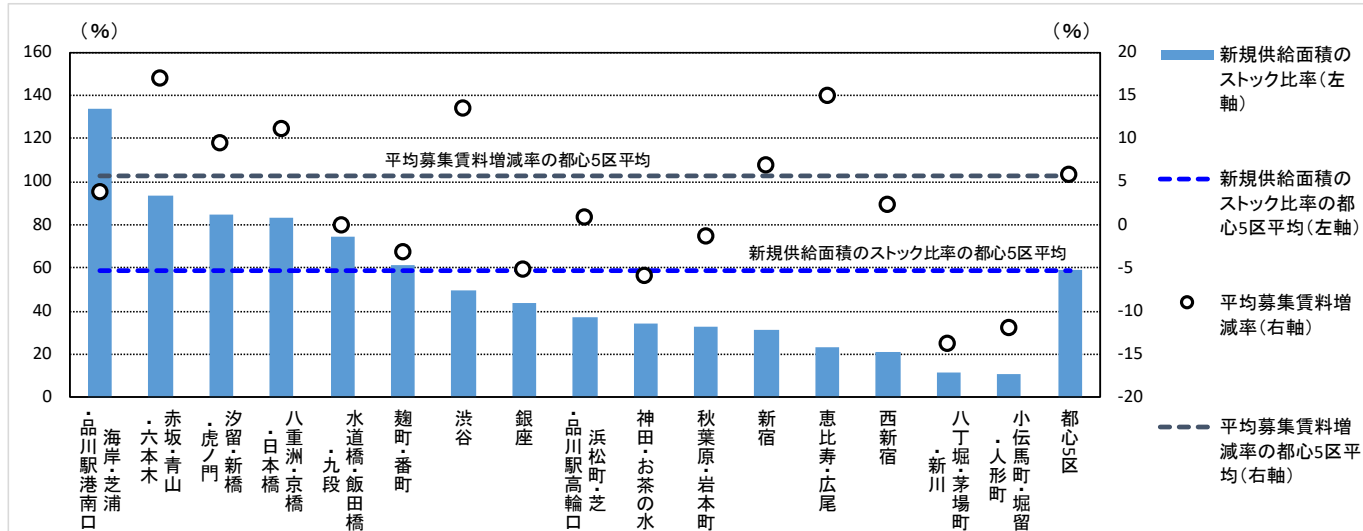
今後の大量供給エリアでは交通インフラ整備がオフィス需要にプラスの影響

今後の大量供給エリアでは、海岸・芝浦・品川駅港南口エリアは山手線新駅開業とリニア新幹線開通、汐留・新橋・虎ノ門エリアは東京メトロ日比谷線新駅開業が予定されている。また、渋谷エリアは渋谷駅周辺の大規模開発において歩行者動線の改善が行われ、駅へのアクセス性が向上する見込みである。そのため、上記エリアでは短期的には需給が悪化することがあっても、中長期的にはこれらの交通インフラ整備が需要にプラスの影響を及ぼすことが考えられる。

※2：CBRE が公表していた 2000 年末時点の貸室総面積をレントラブル比 60%で割り戻して延床面積ベースに換算

※3：賃料データがない大丸有エリア除く

[図表 4] 都心 5 区における新規供給面積のストック比率（2000 年末起点）と平均募集賃料変動率（2000 年末～2018 年末）



(注) 新規供給面積（延床面積ベース、自用含む）は都市未来総合研究所データ。賃貸オフィスのストック面積は CBRE の貸室総面積をレントラブル比 60%（三鬼商事データの都心 5 区における平均値を基に設定）で割り戻して延床面積ベースに換算。浜松町・芝・品川駅高輪口エリアの新規供給面積は高輪地区を含まない。

データ出所：三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」、CBRE「不動産白書 2001」都市未来総合研究所「Office Market Research」