

2020年に公表された国内に所在するオフィスビルの取引額は1兆3,693億円で、緊急事態宣言の影響で取引が停滞した局面があったものの、高額取引が複数あったことが寄与して、前年比8.1%増加した。本稿では2020年の取引を概観した上で、オフィスビルを取り巻く環境と今後の見通しを整理した。

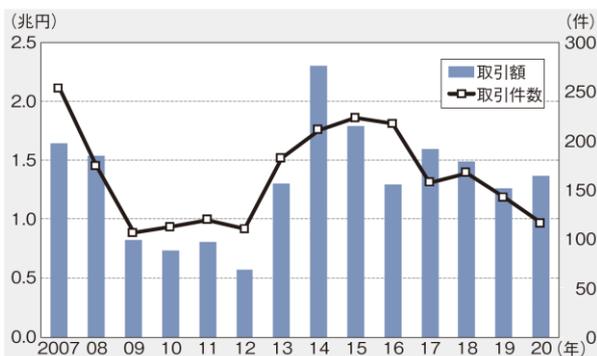
緊急事態宣言の影響で4-6月は取引が停滞するも、7月以降は回復

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、2020年に公表された国内に所在するオフィスビルの取引額は1兆3,693億円で、前年比8.1%増加。取引件数は116件で、前年比18.3%減少した[図表1]。2016年以降、取引額は概ね1.3兆円から1.6兆円のレンジで推移しているが、取引件数は減少傾向にある。

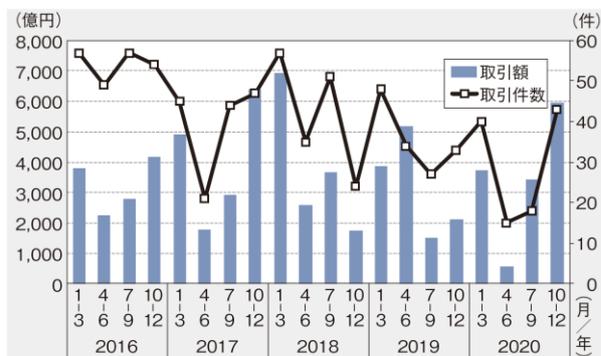
四半期別に集計すると、2020年1月から3月の間(以下、1-3月と表記。7-9月なども同様)の取引額は概ね前年同期と同じ水準であったが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言期間を含む4-6月は取引活動の制限や社会経済情勢の先行き不透明感による様子見姿勢などから売買取引が大きく停滞し、取引額は前年同期比89.0%減、取引件数は同55.9%減となった。

緊急事態宣言の解除後は企業活動の再開などから売買取引に回復がみられ、7-9月は取引件数は前年同期比33.3%減の18件であったものの、取引額は同127.2%増の3,438億円となった。10-12月は回復基調が更に鮮明となり、三井不動産が日本ビルファンド投資法人に Grantウキョウサウスタワーの一部^{※1}と新宿三井ビルディングを計2,170億円で売却した高額取引が寄与して取引額は前年同期比183.2%増加して5,948億円、取引件数も同30.3%増加して43件であった[図表2]。

[図表1] オフィスビルの取引額と取引件数(暦年別)



[図表2] オフィスビルの取引額と取引件数(四半期別)



図表1、図表2のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

買主セクター別の取引動向

買主セクター別では、外資系法人とJ-REITの取得額が前年比増加した[図表3]。外資系法人の取得額は5,295億円で、2000年以降で最高となった。都心に所在する大規模ビルの取得事例が相当数あったこと、高額な複数物件一括取引があったことが要因である。外資系法人の四半期別の取得額と取得件数は、1-3月:1,978億円/2件、4-6月:0円/0件、7-9月:1,086億円/4件、10-12月:2,232億円/4件で、緊急事態宣言発出後に停滞した取引は解除後には持ち直した。

J-REITの取得額は、先述の日本ビルファンド投資法人の事例が寄与して前年比23.4%増加して4,948億円となったが、取引件数は前年比25.8%減少して49件であった。

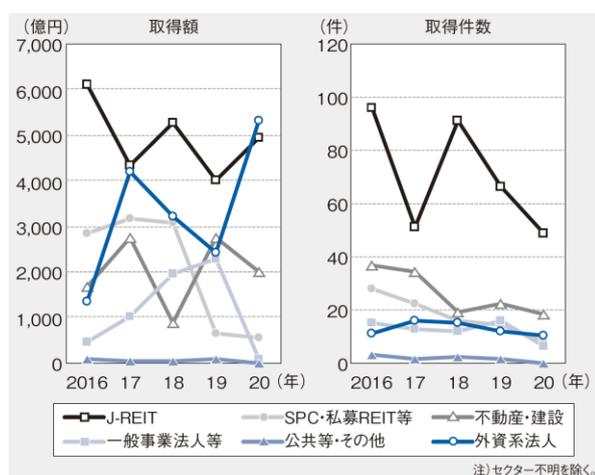
売主セクター別の取引動向

売主セクター別では、外資系法人と不動産・建設セクター、J-REIT の売却額が前年比増加した〔図表 4〕。

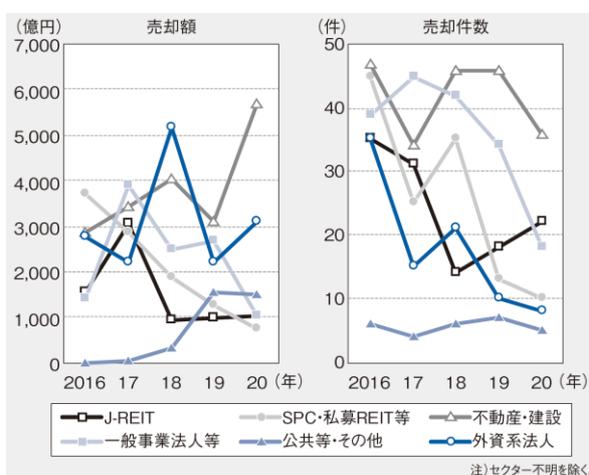
外資系法人による売却先の大半は外資系法人、すなわち近年多くみられている外資系企業同士の取引であった。このため、外資系法人の四半期別の売却額と売却件数は、1-3 月:1,030 億円/2 件、4-6 月:0 円/0 件、7-9 月:736 億円/3 件、10-12 月:1,313 億円/3 件で、緊急事態宣言解除後に持ち直しがみられた点で先述の買主セクターと同様の傾向であった。

不動産・建設セクターの売却額は 5,650 億円で、2000 年以降で 2 番目に高い金額となった。先述の三井不動産の事例や、三菱地所が大手町パークビルディングの一部^{※2}を約 998 億円で売却した高額事例が寄与した。7-12 月は金額ベースで前年同期比 400%超増加しており、系列の J-REIT への物件売却を中心に取引が活発にみられた。J-REIT の売却額は 1,031 億円で、前年比微増(1.8%増)であった。これまでの傾向と同様、資産入替えのための築古物件等の売却が中心であった。

〔図表 3〕買主セクター別の取得額と取得件数



〔図表 4〕売主セクター別の売却額と売却件数



図表3、図表4のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

オフィスビルを取り巻く環境と今後の見通し

賃貸オフィス市況は新型コロナウイルスの感染拡大を契機に空室率が上昇し、募集賃料は下落している^{※3}。

金融緩和が継続される中、投資家の不動産取得の意欲は引き続き旺盛な状況である。オフィスビルに関しては、テレワークの進展による床需要の減少を懸念する向きもあるが、今後 2~3 年間で日本国内でオフィスビルを中心に約 1 兆円投資する計画があるカナダの外資系ファンドは、日本国内ではテレワークが将来にわたる大幅なオフィス需要減をもたらすことはないかとみていると報じられるなど、今後の床需要に対して強気な姿勢をみせている投資家もいる。

一般事業法人による売却は 2018 年以降減少傾向にあるが〔図表 4〕、2020 年後半頃から業績悪化を背景に、資金調達や利益捻出が目的と推定される自社ビルや収益目的に保有する賃貸ビルの売却事例が散見されている。今後の経済情勢次第では、こうした売却が増加する可能性があり、先述した外資系法人などのような取得意欲が旺盛な取引主体がこのような物件を取得する動きが強まると、オフィスビル売買取引の増加につながる可能性がある。ただし、都心部を中心に進むオフィスビルの集約、面積縮小の動きが構造的なオフィス床の需要減につながってオフィスビルの取得需要に変化が生じるか、今後の動向には注視が必要である。

※1：土地：所有権の共有持分約51.17%および借地権の準共有持分約5.22%、建物：区分所有権（専有面積割合約13.33%）

※2：土地：信託受益権準共有持分の約33.1%、建物：9階～20階の事務所部分・店舗部分・地域冷暖房施設部分における区分所有権の共有持分の49.9%

※3：三鬼商事「オフィスデータ」によると、東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の平均空室率は2020年2月の1.49%を底に上昇し、2020年12月時点で4.49%。平均募集賃料は2020年7月の23,014円/坪をピークに下落し、2020年12月時点で21,999円/坪