

よくわかるJ-REIT

「需給面から見た足元のオフィス市況」



東京のオフィス需要は改善傾向

コロナ禍で一時減少した東京のオフィス需要は、足元改善の兆しが見られます。

東京都心5区*のオフィス稼働率は、出社率の上昇や、立地・スペックの良い物件にオフィスを集約する動きを背景に底打ちが確認されています。保有物件の半分以上が東京23区内にあるオフィス特化型REITの物件稼働率は改善が進み、足元では日本ビルファンド投資法人が98%、ジャパンリアルエステイト投資法人が97%と上昇しています。

東京都心5区のオフィス賃料も、2023年末頃から前月比でプラスに転じ、稼働率・賃料の両面から東京のオフィス需要に改善の兆しうかがえます。

*東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

オフィス供給面でも改善を後押し

今後5年間の東京23区の大規模オフィス供給量は、過去5年と比べて減少する見込みです。2025年は2023年と同程度の供給が予定されているものの、2023年発表値と2024年発表値を比べると供給量予定が減少していることが確認できます。

東京23区の大規模オフィスの供給量予定合計(今後2年間)と翌年発表の同期間変化量を比べると、2020年発表までは良好な需給を背景に、翌年発表値が上方修正されました。しかし2021年以降、供給量予定合計は翌年発表時に下方修正され、2023年発表の供給量予定合計は2024年発表時に29万㎡減少しています。

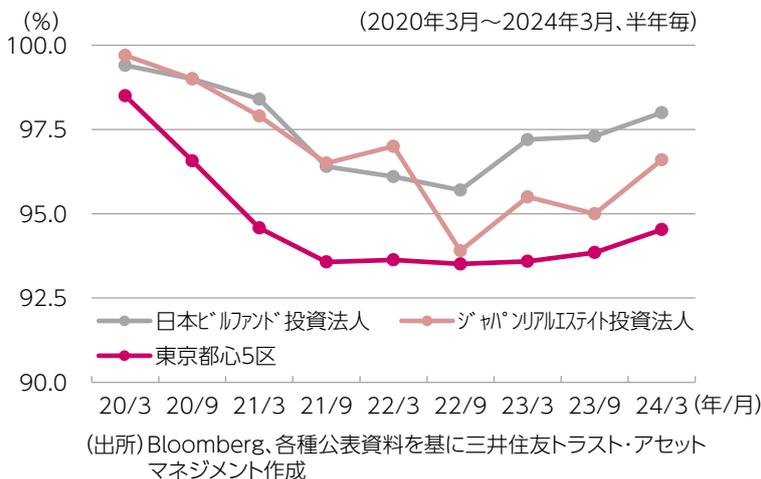
また足元では、人手不足や建築費の高騰により建築計画が難航し、時期や用途を見直す例もあるようです。実際、2023年春に着工予定だった五反田TOCビルの建替計画は、建築費高騰などを理由に延期され、一旦賃貸として営業再開することが公表されました。

人手不足や建築費の高騰は移転コストにも影響する可能性があり、立地条件の良い値ごろ感のある物件の場合は、移転ではなく増床によりオフィス面積を拡大するケースが増えることも考えられます。

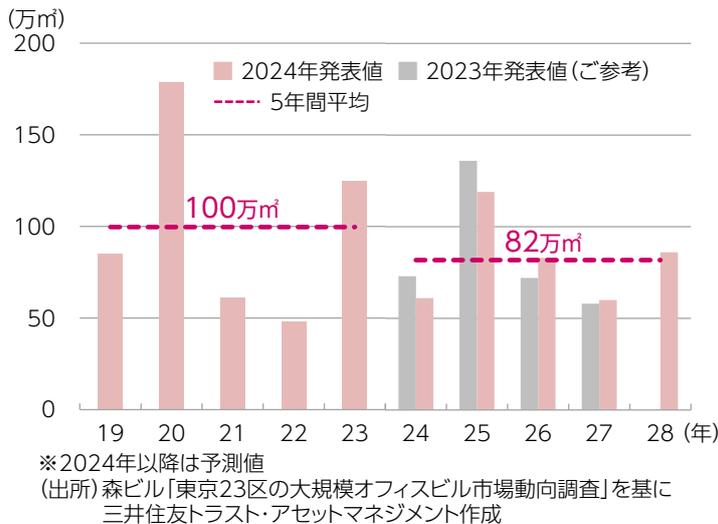
このようにオフィス市況は、建築計画見直しによる物件供給量の減少や供給時期の分散の可能性も相まって改善傾向にあり、J-REITが相対的に多く保有する優良物件を中心に、今後も安定的な稼働が期待されます。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

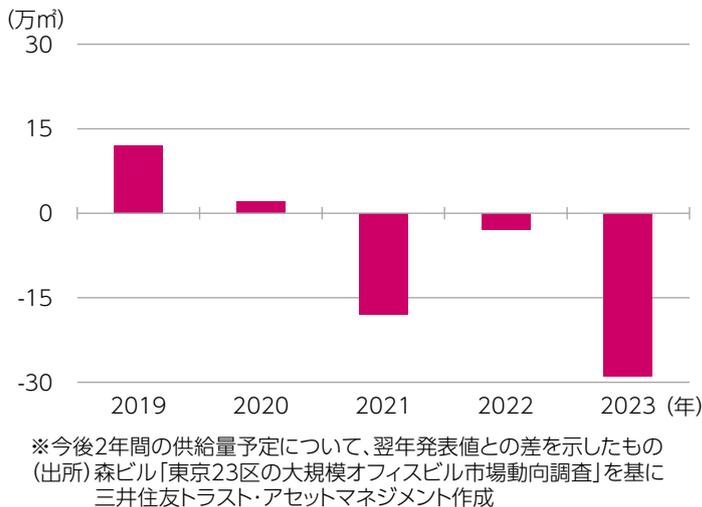
(図1) オフィス稼働率の推移

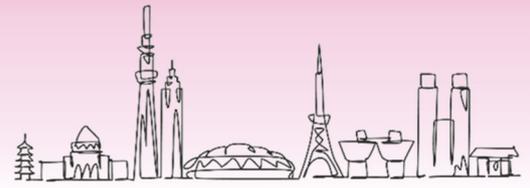


(図2) 東京23区の大規模オフィス供給量の推移



(図3) 東京23区の大規模オフィス供給量予定の変化





【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。