

# 2018年の東京オフィス市場の見通し

2018年が明け、世界景気の拡大を背景に、日本の株式市場も好調な滑り出しを見せました。一方、不動産市場、特に東京のオフィス市場についてみると、2018年から始まるオフィスの大量供給に多くの関心が集まっています。実際、2017年の東京のオフィス新規供給量は約82万㎡で、過去10年平均よりも18万㎡減少しました。しかし、2018年以降の3年間は、過去10年平均を大幅に上回る大量供給が予定されています。そこで、今回のコラムでは、大量供給が注目される2018年の東京のオフィス市場の見通しについてご紹介いたします。

## 1. 今後3年間の東京のオフィス供給量予測

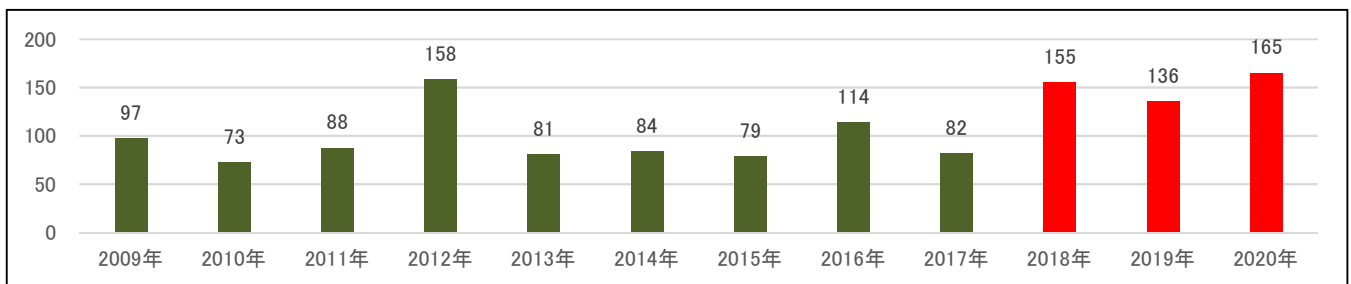
冒頭触れたように、東京のオフィス供給量は、2017年こそ少なかったものの、2018年は155万㎡、2019年は136万㎡、2020年は165万㎡と予測され、2018年からの3年間で大幅な新規供給が見込まれています（図表1参照）。

その理由としては、やはり、2020年の東京五輪が大きな要因と考えられます。2013年9月の誘致決定以降、東京五輪に伴うインフラ整備の一環として、この時期に計画・着工されたオフィスが2018年以降、順次竣工供給されるからです。三鬼商事株式会社と当研究所との共同研究でも、2018年以降の大量供給がオフィス賃料と空室率にも影響すると見込んでいます（図表2参照）。

## 2. 「2003年問題」との比較

しかし、悲観論ばかりが蔓延しているわけではありません。オフィスの大量供給として、「2003年問題」がよく引き合いに出されます。2003年は汐留の旧国鉄貨物駅跡地において、大規模なオフィスの開発が巻き起こり、東京のオフィス市場に大きなインパクトを与えました。そのときを引き合いに、今後の東京のオフィス市場も大きく影響を受けると見る向きもありますが、今回のオフィス大量供給はその構造が異なる点に注意が必要です。つまり、「2003年」は汐留地区に代表されるように真っ新たな大規模街区でオフィスの新規大量供給が起きましたが、今回のオフィス供給の多くは、既存ビルの建て替え・再開発が中心であるという点です。つまり、まさしく東京の空白地帯に大規模オフィスの供給があった2003年と比べると、2018年以降の供給は、既存ビルの建替え・再開発中心であるため、ネットベース（新規供給から取り壊し量を差し引いた部分）の供給では当時よりも少ないのが明らかです。このことから、市場に与えた物理的なインパクトで言えば、「2003年」の方が大きかったといえるでしょう。さらに、昨今の経済環境を背景に、企業のオフィス需要も堅調であり、この点も「2003年」とは大きく異なります。株高に代表されるように日本経済は景気回復が続いており、こうした追い風に乗って、2018年以降の新築オフィスも順調にリーシングが進んでいるのが現状です。

図表1 東京23区のオフィス新規供給量と供給予測（単位：万㎡）



（資料）日本不動産研究所・三鬼商事株式会社「オフィス賃料予測」より

注）2016年までは実績値、2017年は三鬼商事の予測結果、2018～2020年は日本不動産研究所の推計。

# 2018年の東京オフィス市場の見通し

## 3. オフィス市場に吹き込まれた新たな風

一方、現在、IoT や AI などの第 4 次産業革命が注目され、シェアリングエコノミーなど新たな産業が生まれています。こうした潮流は今後のオフィス市場動向にも大きく影響を及ぼすでしょう。

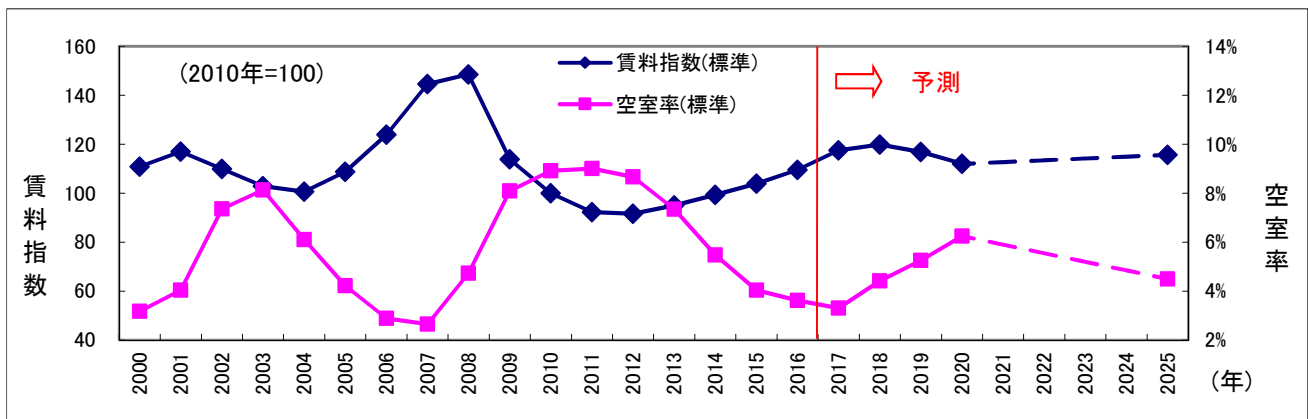
例えば、米国発祥の WeWork（ウィワーク）は、同社が不動産を借りて必要な設備をそろえたうえで、オフィスユーザーに必要な期間や用途・規模に応じて貸し出すシェアオフィス・サービスを提供しています。同社は世界各都市に営業網を広げていますが、2018 年、銀座・六本木を皮切りに、東京でのサービス提供を予定しています。民泊やライドシェアビジネスの Airbnb（エアビーアンドビー）や Uber（ウーバー）等のように、WeWork が企業のオフィスニーズや既存のオフィスサービスそのものに大きな変化をもたらすことも考えられます。更に、政府が推進する「働き方改革」の行方も今後のオフィス市場を考える上で、重要な要因となるでしょう。例えば、政府の「働き方改革実行計画」では、柔軟に働きやすい環境整備の一環としてテレワークの推進が明記されています。テレワークは ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方を表しており、テレワークの進展は、在宅勤務や遠隔勤務等の勤務形態を増やし、会社のオフィス床の需要を減らすと見る向きがある一方、職員間のコミュニケーションの場や知識・情報交差の場としてのオフィス

の重要性（立地を含めた）が改めて再認識されるとも言われています。

## 4. 今後の見通し

東京のオフィス市場には、2018 年以降の 3 年間、大量の新規供給が予定されています。このようなオフィスの大量新規供給は空室率上昇や賃料下落に繋がる可能性もありますが、現在の東京オフィス市場を取り巻く環境は必ずしもネガティブな要因ばかりではありません。先に述べたように IoT や AI、シェアリングエコノミーなど、新たな産業が生まれており、こうした要因がオフィス市場に新たなイノベーションを生み出す効果が期待されるからです。確かに、民泊仲介の Airbnb やライドシェアの Uber 等の新たな形態のビジネスモデルは、既存の宿泊・運送業界に影響を与えました。一方、Airbnb 等がホテル不足と空き家問題が深刻化している日本において、民間の家を民泊施設として活用促進することにより、多くの観光客を呼び込む機会にも繋がると考えられているように、オフィス市場におけるオフィスシェアや遠隔勤務、働き方改革等の変化が、新たなオフィスニーズにつながる可能性も十分あります。例えば、テナント企業職員の多様な働き方を確保するため、オフィスビル内に託児所や保育施設を併設するなど、すでに新たな動きも出始めています。2018 年の東京オフィス市場では、市場における新たな動向や変化を捉える姿勢が、今後益々重要になると思われます。【研究部：金 東煥（経済学博士）】

図表 2 東京 23 区のオフィス賃料指数と空室率の推移と見込み



(資料) 日本不動産研究所・三鬼商事株式会社「オフィス賃料予測」より