

2023
12
December

Topics

不動産トピックス

トピックス1

投資待機か？ 外資中心に大規模取引が75.6%減少
～2023年度上期における国内不動産の売買実績～ … 2

トピックス2

民間主体によるスタジアム・アリーナ開発の動向 …… 6

マンスリーウォッチャー

都心5区におけるオフィスビル供給見通し
～サブマーケット別の動向～ …………… 8

投資待機か? 外資中心に大規模取引が75.6%減少 ～ 2023年度上期における国内不動産の売買実績～

主に法人間で行われた国内不動産の売買で金額が明らかにされた取引^{※1}は、2023年度上期^{※2}（以下、当期という。）の公表総額が1兆3,565億円となり、前年度同期と比べて4,313億円（24.1%）減少しました。取引件数^{※3}は297件で同7件（2.4%）微増しましたが、大規模取引（以下、1件あたり200億円以上の取引をいう。）が7件にとどまり総額減少の主因となりました。当期の大規模取引の合計額は2,709億円で前年度同期と比べて8,402億円（75.6%）減少し、2008年世界金融危機以降の期ごとにみて3番目に低い水準でした。

取引の主体別では、外資系法人による取得額が前年度同期比5,898億円（71.0%）減少したほか、不動産・建設も同1,254億円（37.3%）減少しました。J-REITとSPC・私募REITは増加したものの、これら不動産投資セクター^{※4}の取得合計額は同3,879億円（25.6%）減少し1兆1,272億円でした。外資系法人について、減少幅が大きかった拠点国・地域^{※5}は、前年度大幅増となったJ-REIT買収の反動で減少した香港のほか、2008年度以降の取得総額で首位の米国がコロナ禍拡大（2020年度）以降低調です。

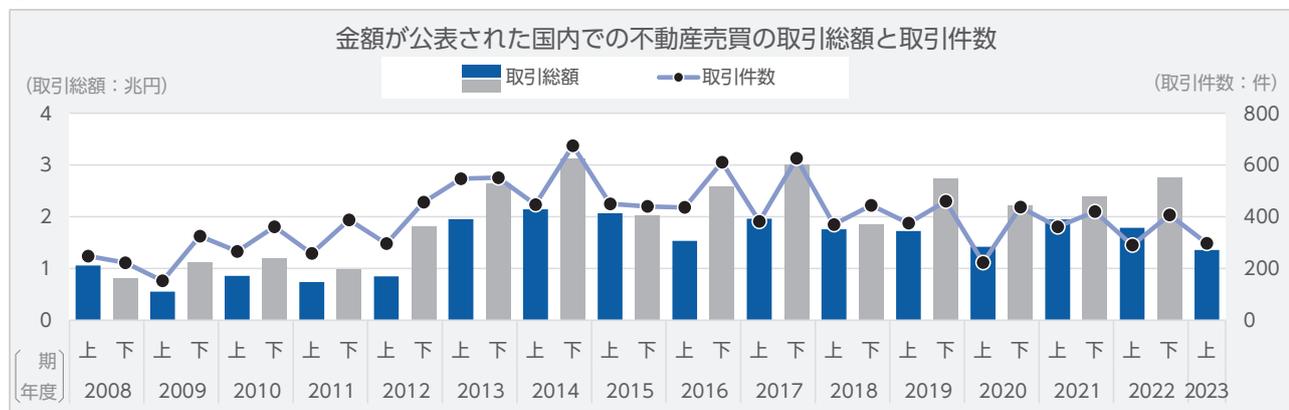
大規模取引を中心に取得額が激減した理由を考察すると、海外投資家の一部で海外市況の悪化に備えた資金留保が考えられるほか、日本での投資対象物件の品薄化と価格高止まりに対して、海外でのディストレスト^{※6}市場の拡大などオポチュニスティック^{※7}な投資機会に備えた資金待機の可能性が考えられます。

2023年度上期に公表された売買取引の総額は過去10年間で最少の約1.4兆円

**前年同期比（24.1%減）、前期比（50.9%減）
ともに大きく減少し、退潮色が強まる**

当期の取引総額は1兆3,565億円で、前年度同期比24.1%減少し、2012年度下期以降最少でした[図表1-1]。都心オフィスビルなどの大規模取引で急増した前期から1兆4,073億円（50.9%）減少しました。低下基調だった取引件数は297件で、前年度同期比2.4%微増しました。

[図表 1-1] 取引件数は前年度同期比2.4%微増だが、取引総額は24.1%減



[図表 1-2] 1件あたり200億円以上の大規模取引が大幅に減少し、世界金融危機以降3番目の低水準



図表 1-1、1-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

* 図表1-2で「200億～500億」は「200億円以上500億円未満」の意味。ほかの価格帯も同じ。

大規模取引激減の主因は3つと考察：海外悪化への投資待機と借換え対応、物件品薄で変動増大

外資系法人の取得額で、主力の米国は減少傾向 向き当期は142億円止まり

外資系法人による当期の取得額をその本拠地が所在する国・地域別に集計すると、データセンターや複数の物流施設などの取得でシンガポールが前年度同期比および前期比で増加した以外は、全ての国・地域で同じく減少または取得額がゼロでした[図表1-6]。

前年度同期公表のJ-REIT買収・非上場化で取得額を伸ばした香港は当期4億円台に減少し、2008年度以降の通期取得額で首位の米国は、コロナ禍が拡大した2020年度以降、為替効果が生じているにも関わらず減少基調です。

金融引き締めや建築費上昇などは取引減少の主因とは考えにくい

大規模取引が大幅に減少した原因を8つ、仮説として挙げ、それぞれについて現在の状況と仮説の蓋然性または妥当性を考察して[図表1-7]に整理しました。

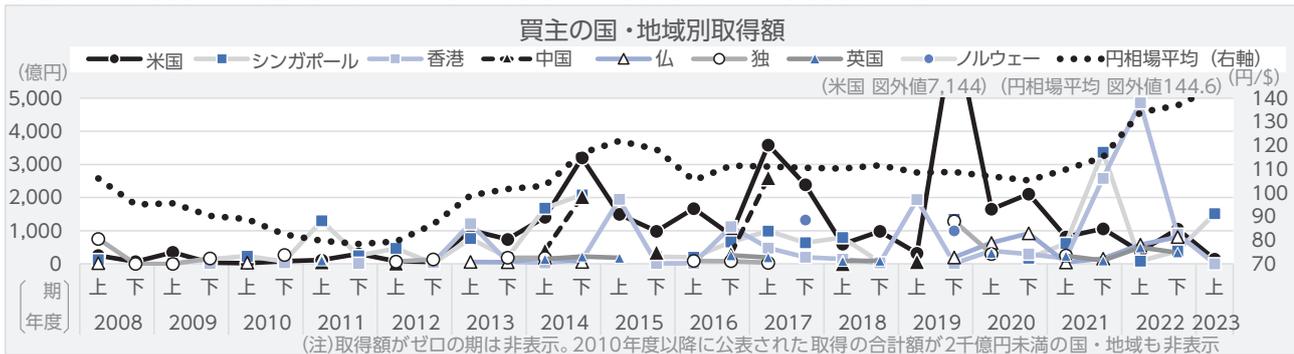
金利上昇や金融引き締めなどの資金調達関係について、日本国内は従前と同様の金融緩和で、大規模取引を

抑制するような状況はみられません。米欧では、長期金利の上昇と商業不動産などへの融資引き締めが生じていますが、日本で低利の円を調達すればよく、厚いイールドスプレッドの効果も得られるため、大規模取引を抑制する理由とはならないと考えられます。

国内は建築費上昇が著しく[図表1-8]、不動産投資関連の用途で建築着工面積が減少して[図表1-9]、開発投資にブレーキが掛かっているとの見方があります。しかし、大規模な開発プロジェクトの多くは建替えや再開発によるもので、大型の不動産売買を経由しないため、大規模取引の減少原因とはならないと考えられます。

なお、日本の不動産会社等による海外不動産投資について、英ナイト・フランクは2023年1-6月期に前年同期の2倍以上となる47.6億米ドル(7千億円強)に伸びたと推計^{※8}しています。国内取引の減少に影響したかは不明ですが、実態が国内減・海外増の投資シフトで、継続的な傾向となるのであれば今後影響が生じることが考えられます。

[図表 1-6] 円安で為替効果生じるも、米国ほか外資系法人の取得額は減少



(注) 国・地域の区分は、運用会社の本拠の所在地による。項目の並び順は、2008年度以降の国・地域別取引額の降順
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、みずほ銀行「外国為替公示相場ヒストリカルデータ」

[図表 1-7] 大規模取引が大幅に減少した原因についての仮説と考察(要旨)

	大規模取引激減の原因についての仮説	現在の状況	買主の対応に関する仮説と傍証	仮説としての強度
資金調達	1 日本国内での資金調達難(資金コスト上昇、金融引き締め)	特に顕在化していない	傍証：日銀短観の不動産業向け貸出態度判断DIはプラス維持、同じく不動産業向け設備資金の新規貸出は増勢	ファクトと不整合につき、棄却
	2 海外での資金調達難(資金コスト上昇、金融引き締め)	やや難化	・買主は低利の円を調達すれば厚いスプレッドで投資可能	対処可能と推定され、棄却
市況悪化時の防御と機会	3 日本での物件価格の高止まりで新規投資を手控え	高値感(=低い投資利回り)続く	・低金利継続でイールドスプレッドが他国比高く、投資減退の理由とは考えにくい	取得激減の論拠としては弱い
	4 海外での市況先行きの悪化見通しに起因して、借換え時等の追加拠出資金を確保するため、日本での新規投資を手控え	米国や中国などで市況悪化との見方あり	・価値が下落した物件を保持していた場合は、借換え等での追加拠出に備え資金留保している可能性 ・買主が資産の入れ替え済みであれば影響は大きくない 傍証：大手ファンドは米国内のオフィスビル売却等で資産入替済みとの海外情報 日本で外資の資産処分うかがえず[図表1-5]	資金繰り懸念のあるファンド等には該当するだろう 資金繰りに窮しないファンドについては、投資手控えの論拠として弱い
その他	5 海外でのディストレスト市場の拡大やコア資産の価格調整期待を背景に、オポチュニスティック投資へのシフトと今後の投資機会に備えた資金待機	海外の報道によれば、米中などでディストレストへの投資機会に注目集まる	傍証：パイアウトやディストレストなどのPEファンド(投資対象は非上場株式。不動産を含む。)で、待機資金が2020年以降増加、2023年の増加は特に顕著[図表1-10]	期待利回りはオポ投資>日本の不動産投資であり合理的 多くの外資大手の相業はオポ投資で、蓋然性が高い
	6 建築費の先高観と建設従事者の人手不足から開発投資にブレーキ	顕在化[図表1-8、9]、先高懸念も	・大型プロジェクトは既存物件の建て替えまたは再開発によるものがほとんどで、取引激減の理由とはなりにくい	仮説としての論拠弱く、棄却
	7 国内不動産会社等が海外投資にシフト	2023年1-6月期の海外投資は前年同期の2倍以上で7千億円強	・海外投資が増加した分、国内の大型投資が減少したかは明らかでなく、大規模取引の減少への影響は不明	現状として論拠弱い。今後、国内減・海外増として継続するならば影響が顕在化
	8 取引機会の希少化で変動性増大	投資対象の品薄定着	・取引の超大型化と件数減少で期ごとのボラティリティ増大	根底にある原因のひとつと推測

出所：筆者作成。青色で網掛けした原因5と8が主で、灰色で網掛けした原因4が一部の属性に該当し5と8に次ぐと筆者はみる。

主因は、大規模取引の希少化による変動増、海外で市況悪化への資金手当、オポ投資拡大に向けた資金待機、と推定

8つの原因仮説を取捨すると、主因として考えられるのは次の3つです。

まず、取引の超大型化と件数減少で、期ごとのボラティリティが増大していることが根底にあると考えられます。都心大規模ビルや大型物件の複数一括取引など、1千億円を超える規模の取引で期の総額は大きく変動するからです。

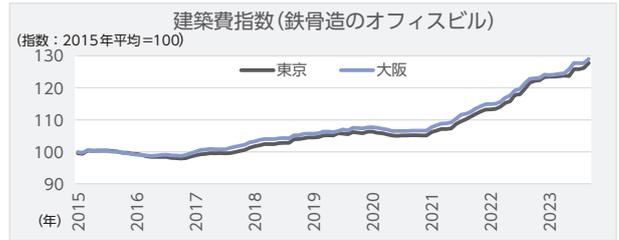
次に、米国の一部のファンドなどで、借換えに備えた資金を留保している可能性です。米国では2023年から2027年に総額約390兆円の商業不動産ローンが返済期日を迎えるとされ^{*9}、不動産評価額の下落によって、借換え時に追加の資金拠出が必要な場合があると見られています。大手ファンドは米国の従来型オフィスビルなどを売却済み^{*10}のため影響が小さいとみられますが、一部のファンドでは資金手当のため新規投資を留保している可能性があります。

最後に、もっとも蓋然性が高いと思われるのが、今後米欧と中国で不動産市況の悪化や不動産会社等の破綻が進むと予想して、オポチュニスティックな投資機会に向けて資金を待機している可能性です。グローバルPE^{*11}ファンドで2022年以降待機資金が急増しており[図表1-10]、不動産投資市場でもディストレストの機会拡大を予想する見方が強まっています。海外オポ投資の期待利回りが日本の大規模優良物件の期待利回りを上回るとみれば、合理的な投資選択です。また、外資系ファンドの多くはオポ投資が本来の投資戦略で、基本に還る投資選択であるとも考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。当該取引の開示または記事日付を取引の基準日として採録している。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。
- ※2：4月1日から翌年3月31日までの期間を年度と表記し、このうち4月1日から9月30日までの期間を上期、10月1日から翌年3月31日までの期間を下期と表記する。
- ※3：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された（される）物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別に一括して分類した。

【図表 1-8】 オフィスビルの建築費(東京)は2020年末から2023年9月にかけて21.6%上昇



データ出所：(一財)建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」

【図表 1-9】 オフィス用途、不動産業用ともに建築着工面積が減少



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

【図表 1-10】 世界の非上場株式(PE)投資で2020年以降、待機資金が増加、2023年は急増



データ出所：S&P Global Market Intelligence
待機資金のデータ原出所は Preqin

(注) 2000年から2023年の間に設立(資金提供)されたグローバル・プライベート・エクイティ・ファンドの待機資金を集計したもの。

※4：業種セクターの分類は下表のとおりである。※を付したセクターを不動産投資セクターと総称する。

分類	内訳	
国内法人等	J-REIT (※)	J-REIT
	SPC・私募REIT等 (※)	SPC・私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。
	不動産・建設 (※)	不動産業、建設業
	製造業	機械、電気機器、繊維製品、化学、鉄鋼、非鉄金属、食料品等
	運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、情報通信
	商業	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
外資系法人 (※)	サービス	電気・ガス、サービス
	その他事業法人	水産・農林・鉱業等
	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人

- ※5：外資系法人の国・地域別分類は運用会社の本拠の所在地に基づく。投資ファンド等への資金拠出者(投資家)の国・地域は不明である。
- ※6：市況悪化や資金繰り逼迫などによって本来の価値よりも著しく価格が下落した資産およびこれに対する投資
- ※7：キャピタルゲインの獲得を主目的とした機会追求型の投資で、一般的にハイリスク・ハイリターンの特長
- ※8：Knight Frank「Japanese commercial real estate transaction volumes surge to two-decade high」2023年9月18日
- ※9：日本経済新聞電子版「米商業不動産、迫る借り換え5年で400兆円 利上げ影響」2023年8月1日
- ※10：Blackstoneは米国内の伝統的なオフィスビルへの投資配分を2%以下に抑えた(2023年5月時点)。故 Sam Zell氏は「自分の投資会社はオフィス市場に投資していない」と述べた(2022年1月時点)など。
- ※11：PEはプライベート・エクイティの略で、非上場株式等に投資するファンド。バイアウトやディストレストなどの投資手法を採り、投資対象に不動産を含めるファンドもある。

民間主体によるスタジアム・アリーナ開発の動向

スタジアム・アリーナは従来公共施設として主として行政によって整備されてきました。少子高齢化等で財政が逼迫する状況では新設が容易でなく、維持管理や老朽化対応なども負担となっています。PFI法の制定・改正などの環境整備により官民連携手法を用いた整備・運用の事例も出てきていますが、民間企業が主体的に建設・運営するスタジアム・アリーナ建設の動きもみられます。

成長産業に期待されるスポーツ産業を支えるスタジアム・アリーナ改革

「スタジアム・アリーナ改革」の動き

日本の成長産業の一つとしてスポーツ産業が期待され、政府は2025年までに市場規模15兆円への拡大を目指していますが^{※1}、コロナ禍では外出自粛やスポーツ興行の中止、観客数制限などでダメージを受けたと推察されます。過去1年間に直接スポーツを観戦した人の数は2018年調査時点の3千万人超からコロナ禍真っ只中の2022年には約2千万人に減少しました[図表2-1]。現在は再び成長軌道に戻る途上にあるとみられます。

経済産業省とスポーツ庁はスポーツの成長産業化の施策の一つに「スタジアム・アリーナ改革」を掲げており、民間の資金やノウハウの活用により魅力的で収益性を有する施設として、コストセンターからプロフィットセンター^{※2}への転換を目指すとともに、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナの整備を促進しています。改革のモデルとなる「多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナ」について2025年までに20箇所の優良事業を選定し支援するとし^{※3}、これまでに2023年シーズンからプロ野球・北海道日本ハムファイターズの本拠地となったエスコンフィールド HOKKAIDOやFIBAバスケットボールワールドカップ2023の会場になった沖縄アリーナなど17施設が選ばれています[図表2-2]。

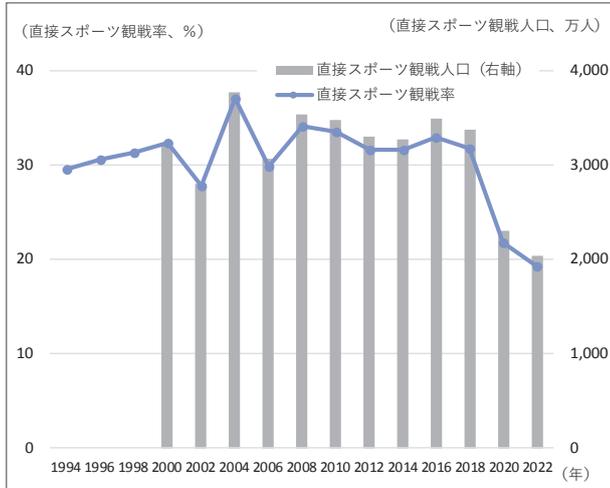
スタジアム・アリーナ整備のメリット

従来は主に行政が主体となって住民の健康増進や教育・余暇活動を目的にスポーツ施設を整備してきましたが、少子高齢化の進行や厳しい財政事情などを背景に、事業費や維持管理の負担軽減が課題となり、PFI事業や指定管理者制度などを導入して、民間のノウハウを活用した官民連携手法によるスタジアム・アリーナの整備が進められるようになりました。

スタジアム・アリーナを整備し、プロスポーツチームの本拠地となることは、観戦の来訪者や定住人口の増加、飲食や宿泊、観光産業など地域経済への波及効果、住民満足度の向上など、一定の社会課題の解決が期待できるとともに、周辺の新規開発の誘発等、地域の不動産価値の維持・向上につながる可能性があります。スポーツ以外の多様な活用、例えば音楽や芸術の公演機会の増加も同様のメリットが考えられます。

また、コンテンツホルダー（ホームチーム）を含む民間企業にとっては、官民連携のスタジアム・アリーナ整備に当たって出資や設計、建設、保有、運営といった各場面における収益機会の拡大や自由度の高い運営による興行の質的向上、施設運営の効率化などが実現可能と考えられます。

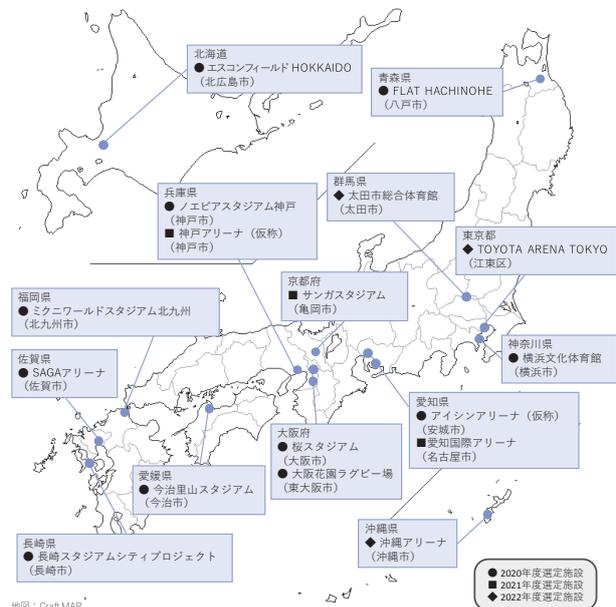
【図表 2-1】直接スポーツ観戦率と直接スポーツ観戦人口の推移



(注) 直接スポーツ観戦人口は直接スポーツ観戦率を元に推計。2014年までは20歳以上、2016年以降は18歳以上を調査対象としている。直接スポーツ観戦人口は2000年調査から推計値が公表されている。

データ出所：公益財団法人 笹川スポーツ財団「スポーツライフ・データ（スポーツライフに関する調査）」

【図表 2-2】「多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナ」選定施設



出所：経済産業省・スポーツ庁

新たなスタジアム・アリーナが周辺開発を誘発する可能性

官民連携によるスタジアム・アリーナの整備が広がる一方で、民設民営によるスタジアム・アリーナの建設も行われています。地域のまちづくりと連携することで土地利用やインフラの整備などで行政が支援・協力する部分もありますが、整備施設を活用した様々な取組による中長期での収益化を視野に入れた投資判断が行われているとみられます。

前述のエスコンフィールドHOKKAIDOは、北海道北広島市が土地を球団に貸与し、球団が主となってスタジアムを建設しました。スタジアムにはレストランやホテル・温浴施設を併設し賑わいと新たな観戦環境を創出するとともに、スタジアムを含む一帯の約32haは「北海道ボールパークFビレッジ(以下、Fビレッジ)」と命名され、フェーズ1として分譲マンション^{※4}やシニアレジデンス・メディカルモール、認定こども園、農業学習施設、プライベートヴィラ、ロジックなどが建設されています。今後も球団親会社などが設立した新球場保有・運営会社(ファイターズ スポーツ&エンターテイメント)による段階的なまちづくりが計画されています。近い将来には北海道医療大学の新キャンパスと大学病院がFビレッジに新設される計画があり、球場最寄りにJR千歳線新駅が設置予定であることから、周辺では更なる都市機能の開発・集積が誘発されると考えられます。行政サイドは貸与する土地の一部を無償貸与とするほか、新球場開業後の固定資産税などの減免、道路や新駅等のインフラ整備などでスタジアム運営と新たなまちづくりを支援する予定です。

長崎市ではスタジアム・アリーナを核とした大規模集客施設が民設民営で整備中です。市の中心部に近い造船所の跡地約7.5haをジャパネットホールディングスが取得し「長崎スタジアムシティプロジェクト」として、同社傘下のサッカーJリーグのV・ファーレン長崎の新たな本拠地となるサッカースタジアムとバスケットボールBリーグの長崎ヴェルカの本拠地となるアリーナ、スタジアムを展望できるホテル、約90店舗のショッピングモール、11階建てのオフィス棟などが2024年10月に開業予定です。ショッピングモールやオフィスビルを併設することで、試合やイベントのない日も一定の人出や賑わいが創出され、市中心部の活性化、さらに周辺開発の誘発につながると考えられます。

その他、下表で示すように民間主体による新たなスタジアム・アリーナが計画されており、集客力の高い街なかへの立地や商業施設や交流施設などを伴った複合開発も散見されます[図表2-3]。民間主体によるスタジアム・アリーナ事業は市場性や周辺開発を考慮すると大都市圏が中心になるとみられますが、行政と連携しながら、地域に根差した各種プロスポーツによる地域活性化や社会課題の解決の動きを捉えてさらに拡大する可能性もあります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

- ※1:「日本再興戦略2016」(2016年6月2日閣議決定)
- ※2: プロフィットセンターとは、施設単体で経費を上回る収入を得ることを必ずしも意味するわけではなくスタジアム・アリーナの活用によるにぎわいの創出や持続可能なまちづくり等の実現とそれに伴う税収の増加等も含めて、投資以上の効果を地域にもたらすという意味を含む(スタジアム・アリーナ改革ガイドブック<第2版>)
- ※3:「未来投資戦略2017」(2017年6月9日閣議決定)
- ※4: 分譲事業用地として日本エスコンが用地(約3,497㎡)を取得

[図表2-3] 主な民間主体のスタジアム・アリーナ建設計画

名称(仮称含む)	所在地	開業予定	主な事業者	概要
LaLa arena TOKYO-BAY	千葉県船橋市	2024年	三井不動産、ミクシィ	船橋市に収容数1万人規模のアリーナを建設。Bリーグ「千葉ジェッツふなばし」がホームアリーナとして利用するほか、音楽コンサートやスポーツイベント、企業の展示会など様々なイベントに対応可能。三井不動産グループが管理・運営する商業施設「三井ショッピングパーク ららぽーと TOKYO-BAY」に隣接。近隣に新たな商業施設「ららテラスTOKYO-BAY」も開業
TOYOTA ARENA TOKYO	東京都江東区	2025年	トヨタ自動車、トヨタ不動産、トヨタアルパルク東京	江東区青海のパレットタウン(メガウェブ)跡地にトヨタが開発。Bリーグ「アルパルク東京」がホームアリーナとして利用する他、卓球やバレーボール等にも活用。隣地にテーマパーク「イマーズン・フォート東京」などが開設予定
TOKYO GIANTS TOWN	東京都稲城市	2025年～	読売新聞東京本社、読売巨人軍、よみうりランド	よみうりランド遊園地に隣接する土地区画整理事業地内にイースタン・リーグ公式戦と読売ジャイアンツの練習に活用する水族館一体型の新球場や飲食・スポーツ関連施設等を開発
川崎新! アリーナシティ・プロジェクト	神奈川県川崎市	2028年	ディー・エヌ・エー、京浜急行電鉄	Bリーグ「川崎ブレブサンダース」のホームアリーナを京急川崎駅隣接地に建設。付随して宿泊施設、飲食施設、公園機能等を備える商業施設も建設。音楽ライブやダンス、格闘技など様々なイベントにも活用
等々力緑地再編整備・運営等事業	神奈川県川崎市	2030年	川崎とどろきパーク(東急、富士通、丸紅 他)	指定管理者として等々力緑地の運営・維持管理を担いながら(2023年から30年間)、等々力陸上競技場の球技専用スタジアム化(Bリーグ「川崎フロンターレ」のホームスタジアム)やとどろきアリーナの建替えなどの再編整備を2029年度末までに行う。
名古屋市新アリーナ	愛知県名古屋市	2026年	豊田通商	名古屋港区の「みなとアクルス」のII期開発エリアに傘下のBリーグ「ファイティングイーグルス名古屋」のホームアリーナを建設
アイシンアリーナ(三河安城交流拠点)	愛知県安城市	2026年	アイシン、シーホース三河 他(今後検討予定)	アイシンの工場跡地に傘下のBリーグ「シーホース三河」のホームアリーナを建設。アイシンググループの福利厚生施設としての利用や一般貸出で収益化も検討
万博記念公園駅前アリーナ	大阪府吹田市	2029年～	三菱商事都市開発、Anschutz Entertainment Group, Inc.、関電不動産開発、大阪府	大阪モノレール・万博記念公園駅前に国際的なスポーツやコンサートを開催可能な「西日本最大級」のアリーナ(最大約18,000人収容)を中心に、オフィスやホテル、商業施設、共同住宅などを整備する計画

出所: 各社の開示資料等に基づき都市未来総合研究所が作成

都心5区におけるオフィスビル供給見通し～サブマーケット別の動向～

都心のオフィスビルの新規供給面積^{※1}についてサブマーケット別に集計すると、同一区であっても年によって供給エリアが大きく変化するなど、区別集計ではとらえきれない傾向がわかります。

都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、2023年のオフィスビル大量供給期を過ぎましたが、2025年、2028年にも大量供給が見込まれます〔図表3-1〕。2023～2027年は港区が大半で、2028年は千代田区が約半分を占める見込みです。

区別^{※2}にサブマーケット別の動向をみると、港区〔図表3-2の左グラフ〕は2023年に続き、2025年と2027年に大量供給が見込まれます。供給エリアは大きく変化し、2023年は新橋・虎ノ門と六本木・麻布の2エリアで7割超を占めたのに対し、2025年、2027年は浜松町・高輪・芝浦・海岸の湾岸エリアに集中し、新橋・虎ノ門と六本木・麻布のエリアの供給はほとんど見込まれません。千代田区〔同中央グラフ〕は2028年に大量供給が見込まれ、そのほぼすべてが丸の内・大手町・有楽町エリアです。当エリアは2021年までは断続的に供給が続いていましたが、2022年以降は新規供給がほとんどなく、7年ぶりの大量供給となる見込みです。中央区〔同右グラフ〕は2025年、2026年、2028年と大量供給が見込まれ、その多くが八重洲・京橋・日本橋エリアです。中央区は2022年以降の新規供給は当エリアが中心となっており、当エリア以外の供給が相応の割合を占めていた2019年以前とは様相が異なります。日本橋室町・本町エリアは2028年に9年ぶりの大量供給となる見込みです。

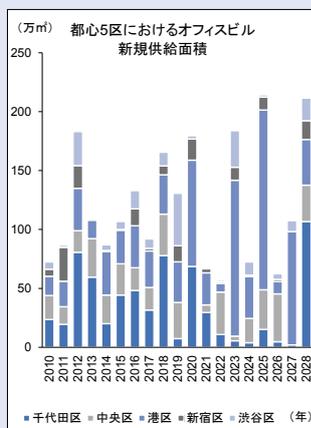
大規模オフィスビルが新規供給されると当該エリアでは需給バランスが一時的に大きく悪化する可能性がある反面、建替えプロジェクトの場合は(旧ビル解体前に)立ち退きによるテナント移転需要の発生が見込まれる可能性や、新規供給される大規模ビルに移転する大企業の関連会社が周辺ビルに移転する需要が見込まれる可能性があるなど、サブマーケットでのオフィスビルの供給動向把握は、投資対象物件のマーケット分析やテナント誘致戦略の策定ポイントの一つと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

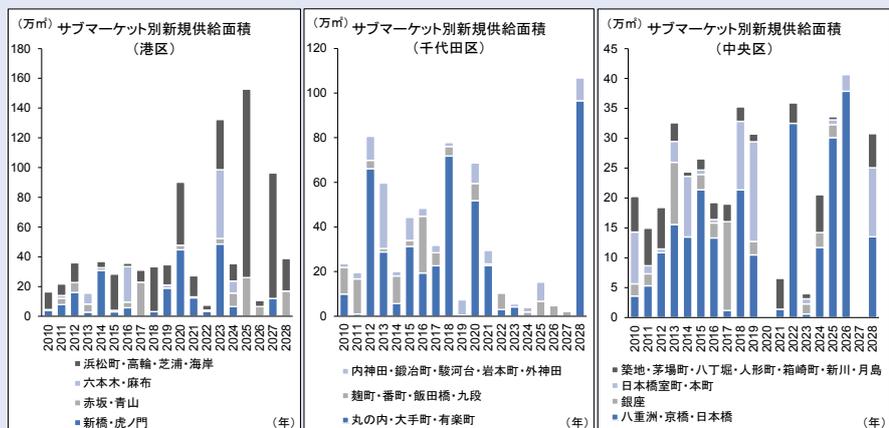
※1：延床面積5,000㎡以上でオフィス用途部分が存在する建築計画について集計。複合ビルの場合、他用途の延床面積を含む(自社ビル含む)。なお、オフィス用途部分の構成割合が非常に小さいと判断した建物は除外(例：高層マンションの低層階のごく一部がオフィス床)。2023年5月末時点

※2：紙面の関係上、グラフは未掲載だが、新宿区は2023年以降の供給の多くが西新宿エリアであるのに対し、2022年以前は当エリア以外の供給が相応の割合を占めていた。渋谷区は2023年以降の供給の多くが渋谷・原宿・桜丘・南平台エリアであり、2017年以降、同じ傾向が続いている。

〔図表3-1〕 都心5区の
オフィスビル新規供給面積



〔図表3-2〕 港区、千代田区、中央区の
サブマーケット別オフィスビル新規供給面積



図表3-1、3-2のデータ出所：各種公表データを基に都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2023.12

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)