

2010年3月31日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 <速報版>

調査時点 2009年12月末

<供給動向>

- 2010年の供給量(85万㎡)は、3年連続で過去平均(103万㎡)を下回る水準
- 2011年(153万㎡)と2012年(140万㎡)は過去平均を上回る水準
- 都心3区の供給割合(57%)は過去10年(75%)と比べ低水準
- 都心3区は建替割合(66%)が高く、ストック増は供給量の概ね半分程度

<需要動向>

- 2009年の新規需要は31万㎡、2009年末の空室率は5.9%
- 新規賃借意向が回復し、75%が都心3区での新規賃借を予定

<今後の市場動向>

- 都心3区の大規模オフィスビルを中心に空室率が改善へ向かう可能性が高い

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 森稔)では、1986年から継続して、東京23区で1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル(以下「大規模オフィスビル」という)を対象に、需給動向に関する調査を行っております。この度、最新(2009年12月末時点)の集計がまとまりましたので、速報版として調査結果をご報告致します。

なお、2009年11月に当社にて実施致しました「2009年 東京23区オフィスニーズに関する調査」の結果も踏まえた需給動向の詳細分析及び今後のオフィスマーケットに関する考察、展望については今夏に発表予定です。

■「市場動向調査」調査要項

調査時点	: 2009年12月末
対象地域	: 東京23区
集計対象ビル	: 事務所延床面積10,000㎡以上(1986年以降竣工)

※一般に公開されている情報を基に、各計画について現地調査ならびに聞き取り調査を行っています。

※供給量は、1986年以降に竣工した大規模オフィスビル(自社ビルを含む)のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積(グロス)を集計しています。

※新規需要(吸収量)とは、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)のことで、供給量と比較するため、賃貸面積(ネット)を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積(グロス)に割り戻しています。

【問合せ先】

森ビル株式会社

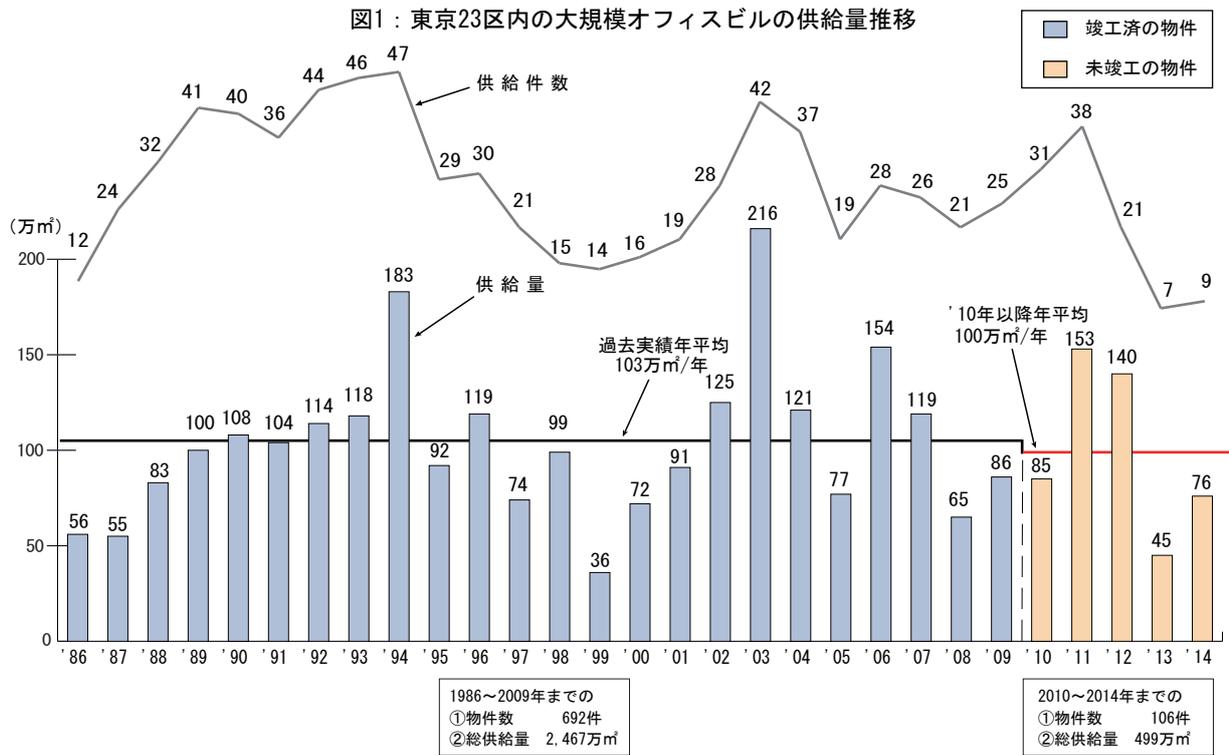
営業本部 マーケティング室 松本 栄二 諸 黎璋(ショレイイ)
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155
TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

1. 供給動向

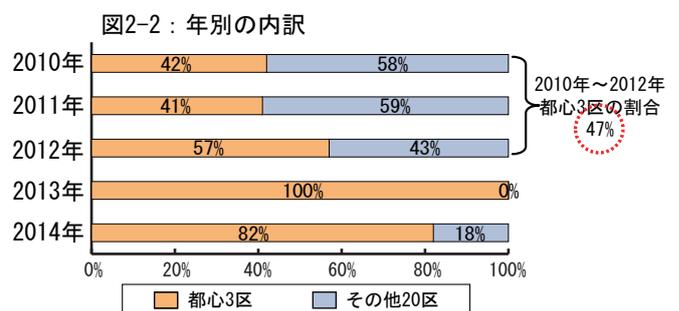
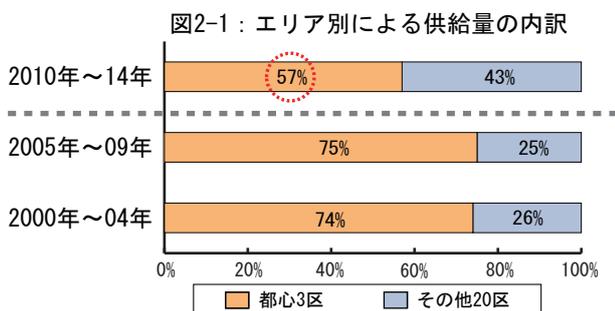
- 2010年の供給量(85万㎡)は、3年連続で過去平均(103万㎡)を下回る水準
- 2011年(153万㎡)と2012年(140万㎡)は過去平均を上回る水準
- 都心3区の供給割合(57%)は、過去10年(75%)と比べ低い水準
- 都心3区は、建替割合(66%)が高く、ストック増は供給量の概ね半分程度

2010年の大規模オフィスビル供給量は85万㎡となり、2008年から3年連続で過去平均(103万㎡)を下回る水準となる(図1)。一方で、2011年(153万㎡)と2012年(140万㎡)は過去平均を上回る水準となり、2010～2014年の供給量は499万㎡(約100万㎡/年)。

通常は、1年が経過して、新たな計画が浮上するため、供給量は前回調査より増加する傾向にあるが、計画の凍結や竣工時期の遅延により2010～2012年の供給量が前回調査より減少(2010年▲4万㎡、2011年▲4万㎡、2012年▲1万㎡)。



2010年～2014年の供給量の内訳を見ると、都心3区の供給割合は57%(図2)。特に、2010～2012年の都心3区の供給割合は47%となり、過去10年間(75%)と比べ低い水準。



また、2010年～2014年の供給量のうち、建替※1割合は42%（図3）。特に、**都心3区の建替割合は66%**にのぼり、**都心3区のオフィスビルのストック増は供給量（284万㎡）の概ね半分程度（145万㎡）**と推計される※2。

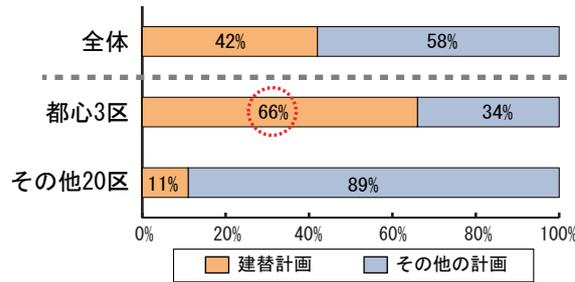
※1 当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替えは含まない。

※2 自社試算より、建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26%に相当する。（参考：2008年東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査）

計算式： 都心3区の供給量(284万㎡) = 全体供給量(499万㎡) × 都心3区の割合(57%)

都心3区ストックの増(145万㎡) = 都心3区の供給量(284万㎡) × 都心3区建替割合(66%) × 純増係数(26%)
+ 都心3区の供給量(284万㎡) × 都心3区建替以外の割合(34%)

図3：供給量のうち建替計画の割合



2. 需要動向

- 2009年の新規需要（31万㎡）は2008年（34万㎡）と同程度
- 2009年末の空室率は5.9%
- 新規賃借意向が回復し、75%が都心3区での新規賃借を予定

前回調査では、2008年9月以降の急激な景気後退の影響により2009年の新規需要（吸収量※3）を3万㎡、2009年末の空室率を7.1%と予測した（図4）。しかしながら、**新規需要は31万㎡、空室率は5.9%**となり（図5）、予測を上回る新規需要が発生した。

※3 新規需要(吸収量)とは、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積（前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積）のことで、供給量と比較するため、賃貸面積(ネット)を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積(グロス)に割り戻しています。

図4：昨年時点の吸収量、空室率の予測
（昨年当調査レポート予測より）

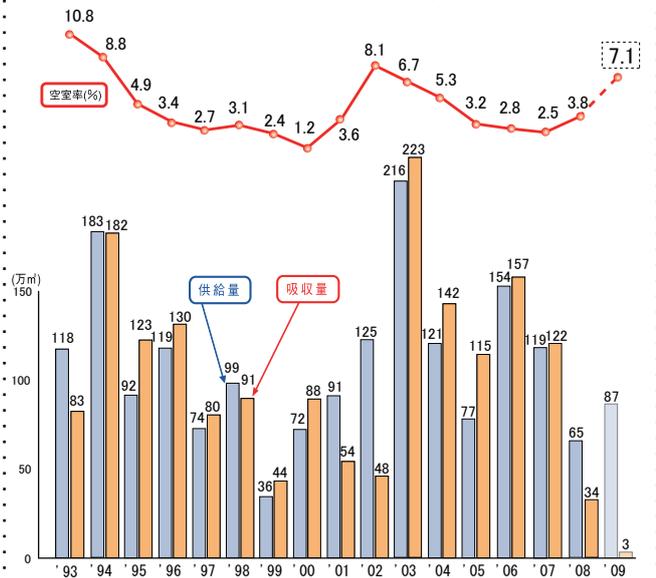
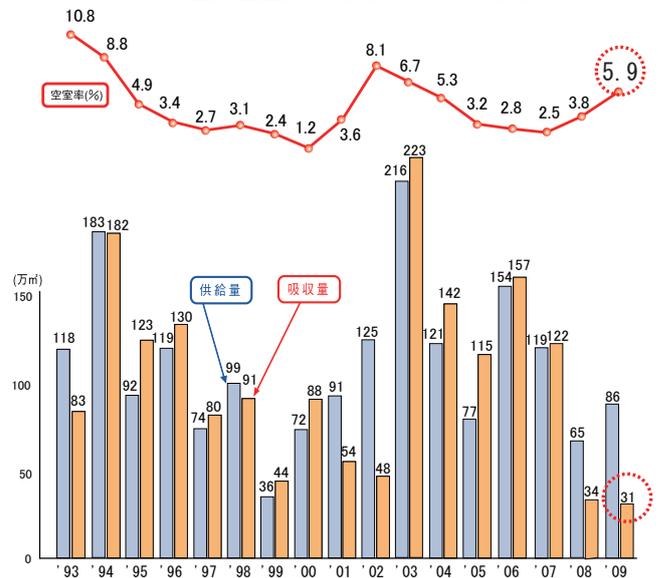


図5：東京23区の大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移（本年実績値）



一方で、2009年の東京23区オフィスニーズに関する調査※4によると、外資系企業や金融保険業を中心に企業の**新規賃借意向が2008調査の13%から21%に回復**しており(図6)、**新規賃借意向のある企業の75%が都心3区での賃借を予定**している(図7)。

※4 「2009年東京23区オフィスニーズに関する調査」2010年3月15日リリース
 詳細は <http://www.mori.co.jp/img/article/100315.pdf>

図6: 新規賃借予定の有無

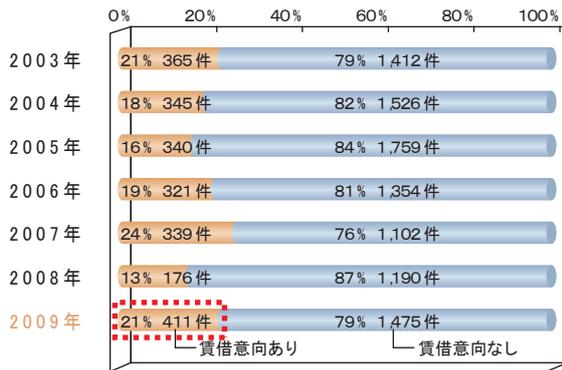
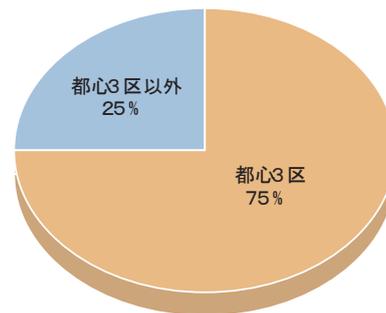


図7: 新規賃借予定地



3. 今後の市場動向

○ 都心3区の大規模オフィスビルを中心に空室率が改善へ向かう可能性が高い

前述した通り、都心3区の大規模オフィスビルの供給割合は過去10年と比べ少ない一方で、都心3区を中心に新規賃借意向が回復していることから、今後は都心3区の大規模オフィスビルを中心に空室率が改善に向かう可能性が高いと思われる。

なお、需給動向の詳細分析及び今後のオフィスマーケットに関する考察、展望については今夏に発表予定です。