

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2009年12月末

<市場動向>

- 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年の吸収量(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
- 外資系企業と金融保険業の新規賃借意向が旺盛

<今後の市場動向>

- 2010年～12年は吸収量が供給量を上回り、2012年には空室率が5%を下回る見込み

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。また当調査結果を多角的に分析することで、将来のオフィスマーケット動向の予測も行っております。この度、2009年12月末時点の調査結果をご報告致します。

■「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」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。

※吸収量(新規需要)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 諸黎瑋

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

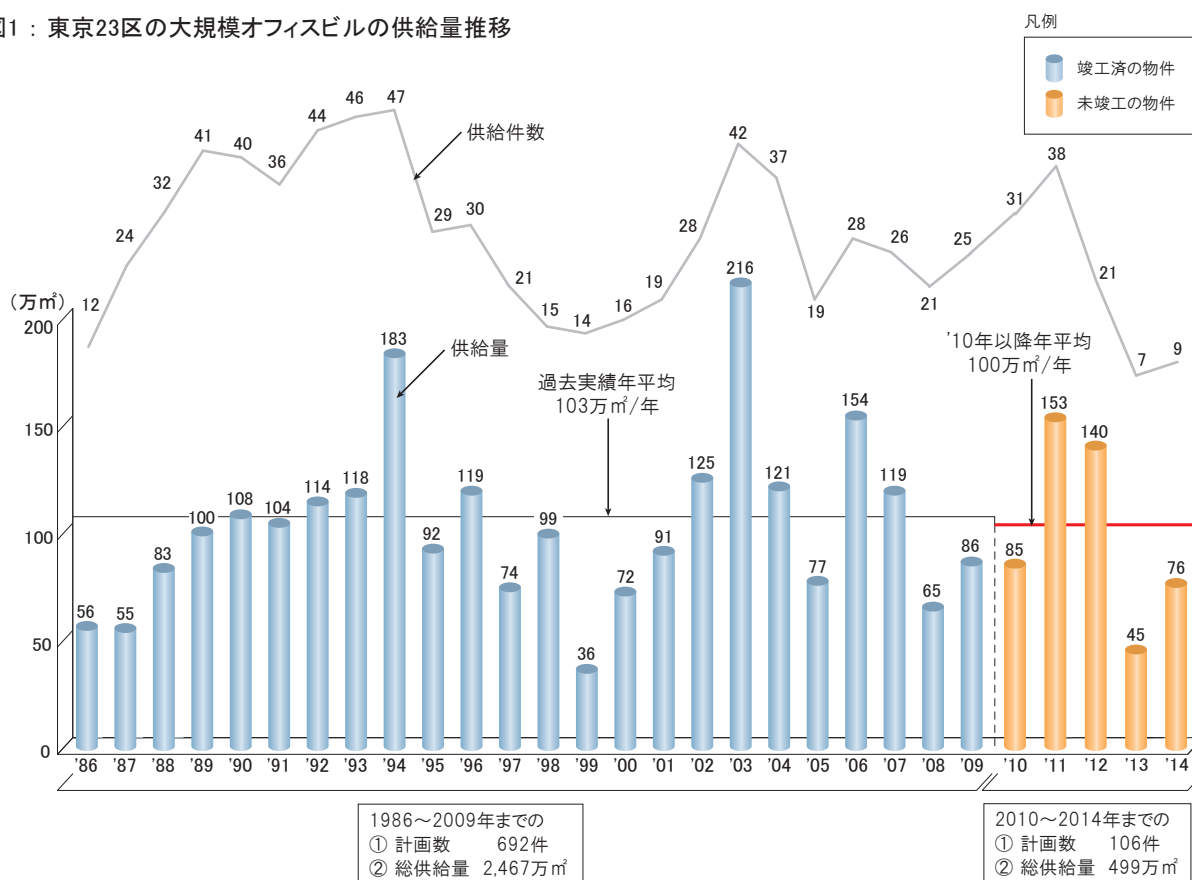
TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

1-1. 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

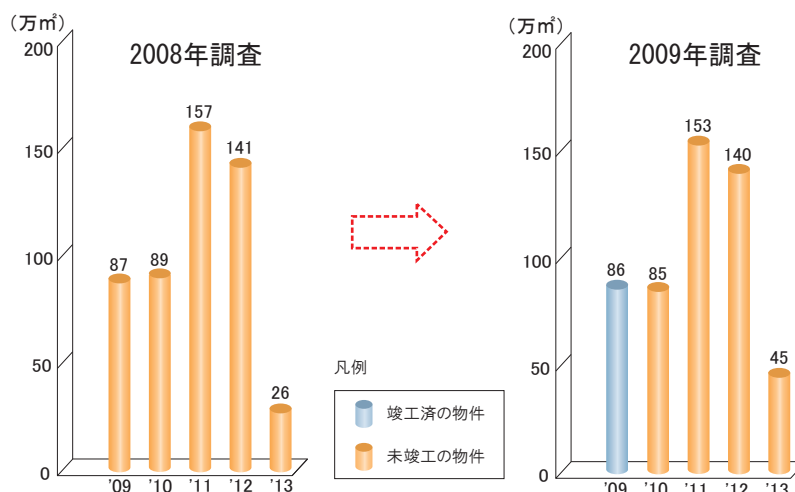
2010年の大規模オフィスビル供給量は85万㎡となり、2008年から3年連続で過去平均(103万㎡)を下回る水準となる(図1)。一方で、2011年(153万㎡)と2012年(140万㎡)は過去平均を上回る水準となり、2010～2014年の供給量は499万㎡(約100万㎡/年)。

図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



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㎡)。

図2：供給量の比較



1-2. 規模別の供給動向

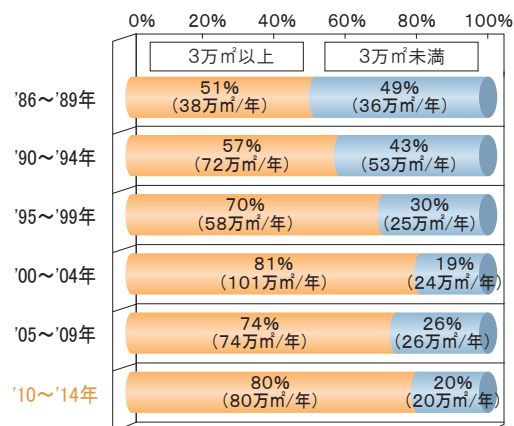
○ 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルは80%と引き続き高い水準

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図3は供給量を年代ごとに区分し、「事務所延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所延床面積が3万㎡以上の物件（以下「超大規模オフィスビル」）」に分けて集計したものである。

過去15年間は、超大規模オフィスビルの割合が70%～80%で推移している。

今後5年間も、総供給量に対して、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合(80%)は依然として高いことが分かる。

図3：規模別大規模オフィスビルの供給量割合



1-3. エリア別の供給動向

○ 今後5年間の都心3区の供給割合(57%)は、過去10年(75%)と比べ低い水準

○ 特に、2010年～2012年は、都心3区の割合が47%に低下

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。過去10年間は都心3区が約75%を占めていたが、今後5年間は都心3区の割合が57%に低下し、エリア別の供給動向が大きく変化することが分かる(図4)。

また今後の供給エリアを年別に見ていくと、2010年～2012年の都心3区の供給割合は47%となり、その他20区での供給割合が急激に増加していることが分かる(図5)。この理由としては都心部での大規模開発用地が少なくなったことが挙げられる。

図4：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

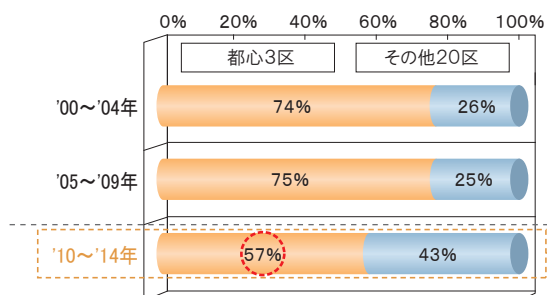
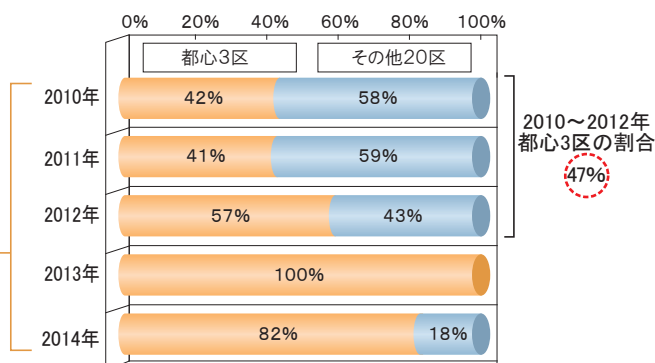
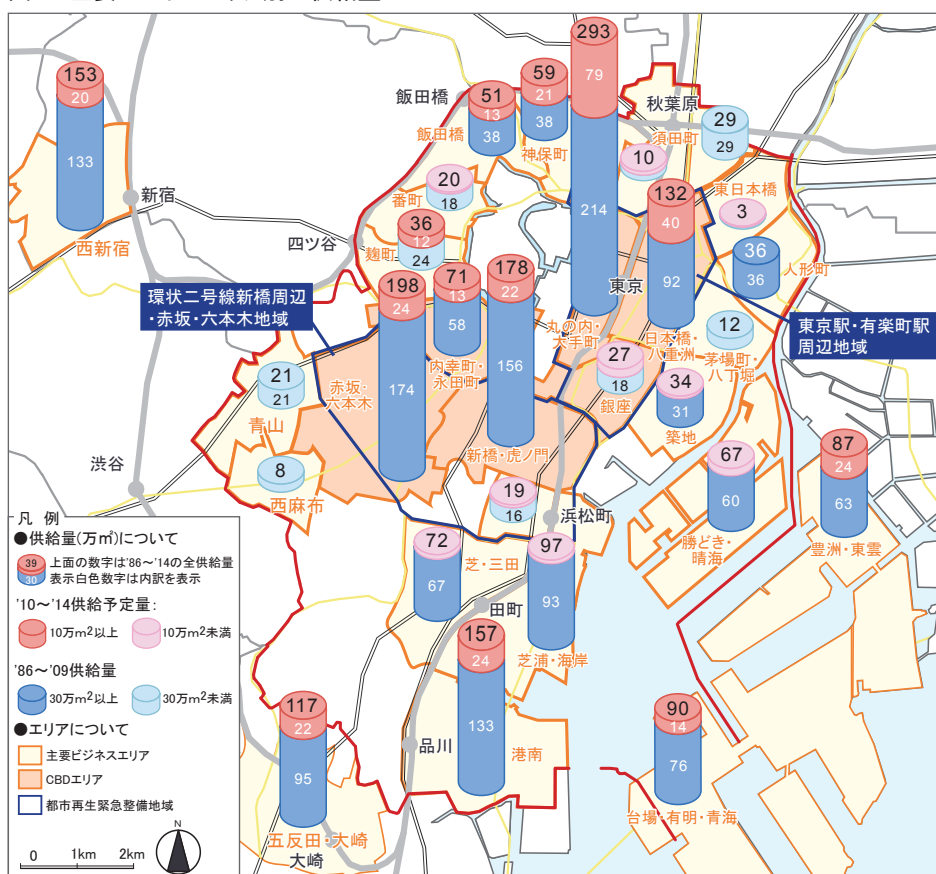


図5：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合



更に供給動向をビジネスエリア毎に、より詳細に見てみる(図6)。その結果、丸の内・大手町エリア(79万㎡)と日本橋・八重洲エリア(40万㎡)が突出しており、両エリア(119万㎡)で今後5年間総供給量の約4分の1を占める。続いて、20万㎡以上の供給が予定されているエリアは、赤坂・六本木(24万㎡)、港南(24万㎡)、豊洲・東雲(24万㎡)、新橋・虎ノ門(22万㎡)、五反田・大崎(22万㎡)、神保町(21万㎡)、西新宿(20万㎡)である。

図6：主要ビジネスエリア別の供給量



※ 都心部でも供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、①赤坂・六本木エリア、②丸の内・大手町エリア、③新橋・虎ノ門エリアであり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重ねあわせると、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となり、このエリアを東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)と定義。

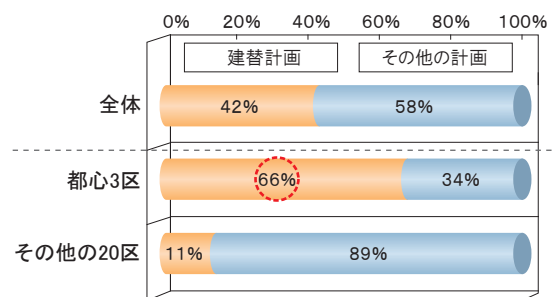
1-4. 新規・建替の供給動向

- 都心3区における今後5年間の供給量の3分の2が建替計画
- 都心3区のストック増は供給量(284万㎡)の概ね半分程度(145万㎡)

今後5年間の供給量の内訳を見ると(図7)、約4割が建替計画※となっている。これをエリア別に見ると、都心3区では供給量の3分の2を建替計画が占めている。

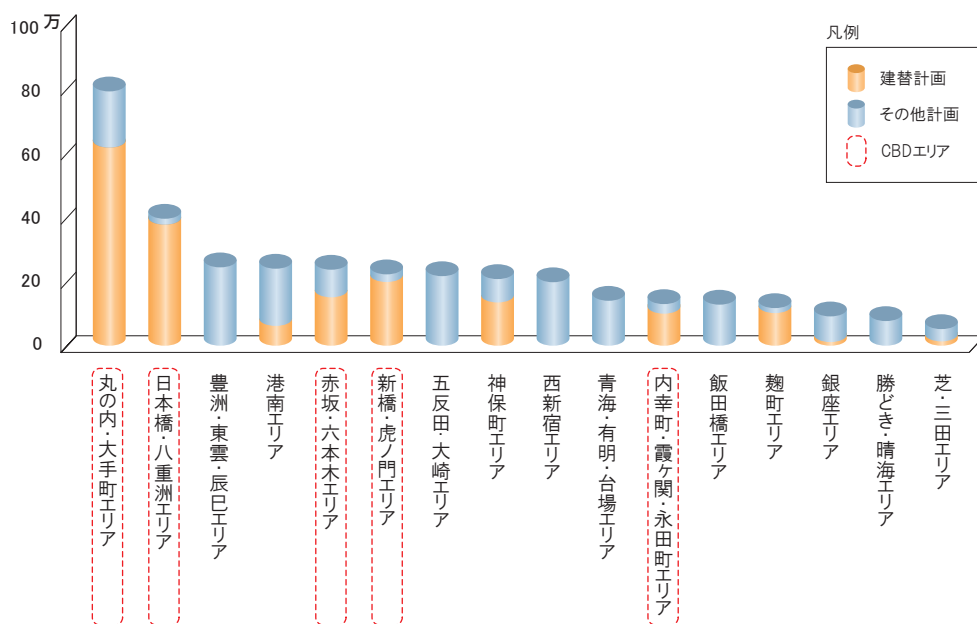
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替は含まない。

図7：供給量のうち建替計画の割合



また、ビジネスエリアごとに見ると、東京CBDでは、建替計画の比率が高いことが分かる(図8)。特に、丸の内・大手町エリアでは8割弱、日本橋・八重洲エリアでは9割強を建替計画が占めている。

図8：主要ビジネスエリア別建替計画の割合



【参考】

昨年の調査によって、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% (図9) に相当することが分かった。

この数値を用いて、**今後5年間、都心3区のオフィスビルのストック増を試算すると、供給量(284万㎡)の概ね半分程度(145万㎡)と推計される※。**

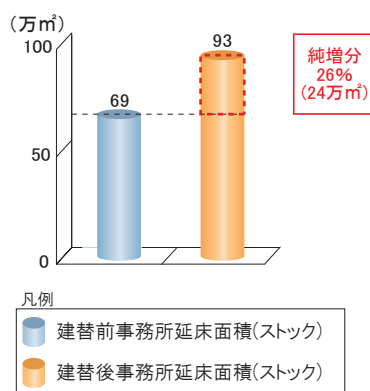
※自社試算より、建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26%に相当する。(参考:2008年東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査)

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㎡) = 建替計画によるストックの増加 + 建替以外の計画によるストックの増加
 = 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9：建替計画16件の事例による建替前後のオフィスストックの変化

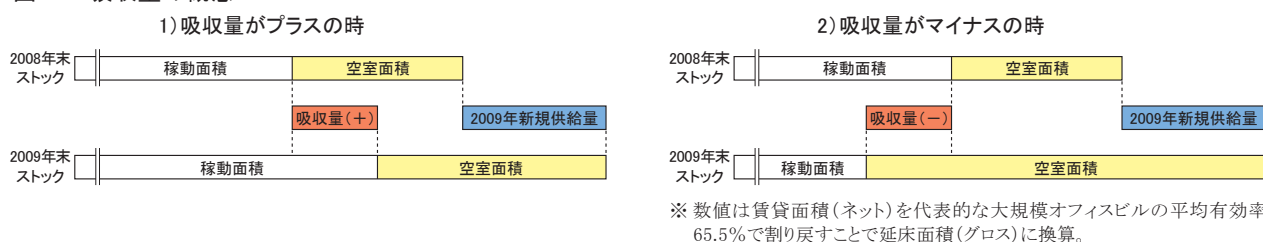


2-1. 需要動向

- 2009年の吸収量(新規需要)は31万㎡
- その結果、2009年末の空室率は5.9%

次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての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)を示す(図10)。

図10：吸収量の概念



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年の吸収量(新規需要)を3万㎡、2009年末の空室率を7.1%と予測した(図11)。しかしながら、結果的には、**吸収量は31万㎡、空室率は5.9%となり、予測を上回る新規需要が発生した(図12)**。その理由としては、空室率の上昇に伴い賃料相場が調整され、相対的に競争力が強い大規模オフィスビルが、ビルグレード改善や集約・統合ニーズなどの需要を獲得したためであろう。

図11：前回調査の予測

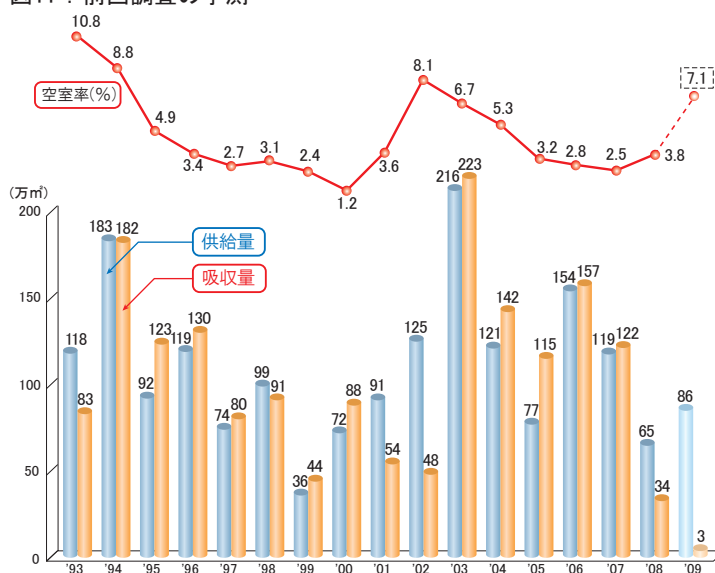
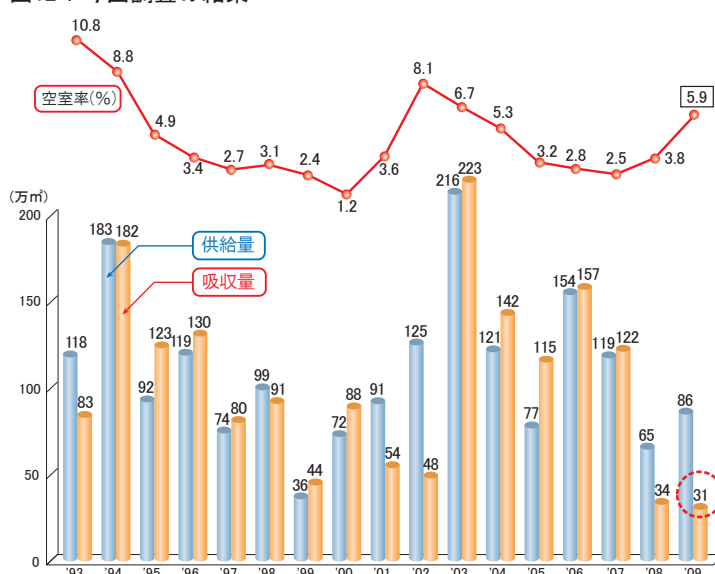


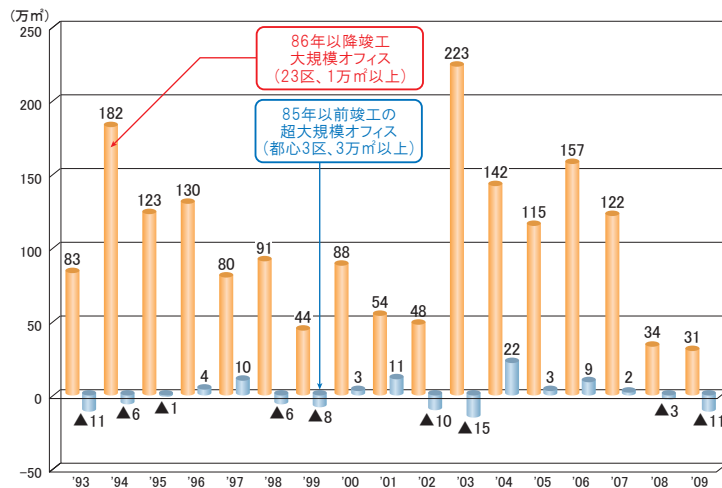
図12：今回調査の結果



【参考】

ここで、築年数は経っているものの、大規模かつ好立地のオフィスビルの需要動向を把握するために、都心3区における1985年以前に竣工した3万㎡以上の超大規模オフィスビル(以下「1985年以前の超大規模オフィスビル」)の吸収量も見ておく(図13)。1985年以前の超大規模オフィスビルは景気後退の影響を受け、2008年の▲3万㎡に引き続き、2009年も吸収量がマイナス(▲11万㎡)となった。

【参考】図13：都心3区の1985年以前竣工超大規模オフィスビルと1986年以降竣工大規模オフィスビルの吸収量推移



2-2. 今後の需要動向

- 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
- 外資系企業と金融保険業の新規賃借意向が旺盛

ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」から考察する。

2008年11月に実施した前回の調査は世界的な金融危機の直後だったこともあり、新規賃借予定「有り」の割合が13%と急激に落ち込んだが(前年比11ポイント減)、**2009年11月に実施した今回の調査では、新規賃借予定「有り」の割合が21%(図14)に回復した(前年比8ポイント増)**。この割合は、大量供給による借り控え需要が一気に顕在化した2003年調査と同じ水準である。**また、新規賃借予定時期も1年以内の割合が約4割、2年以内を含めると約6割(図15)となっている。**

資本・業種別では、**外資系企業(31%)と金融・保険業(29%)は新規賃借予定「有り」の割合が高く(図16)**、それぞれ前年比で14ポイント、12ポイント改善した(図17)。

以上のことから、外資系企業や金融・保険業を中心にこの1年でオフィスニーズが回復していることがうかがえる。

図14：新規賃借予定の有無

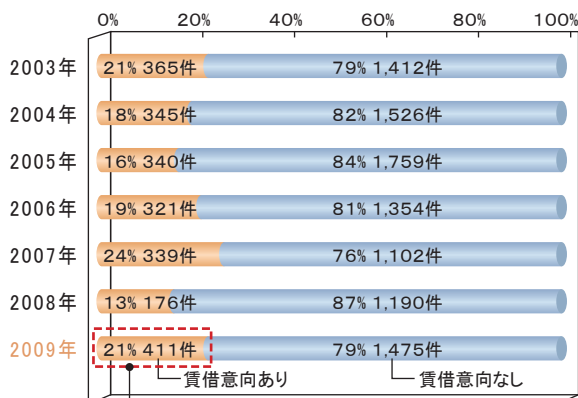


図15：新規賃借予定時期

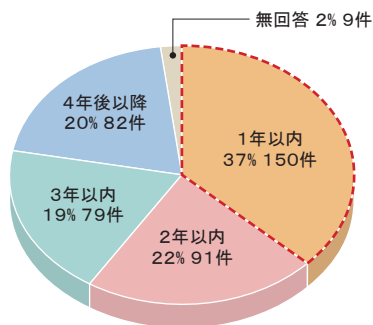


図16：2009年 回答企業別内訳

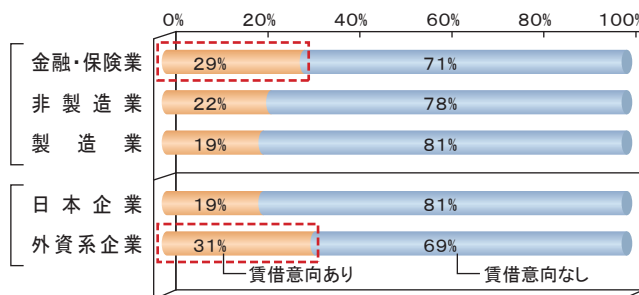


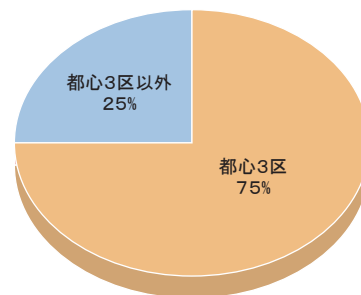
図17：過去5年間賃借意向あり回答企業別内訳

		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
業種	金融・保険業	21%	25%	23%	17%	29%
	非製造業	17%	20%	28%	13%	22%
	製造業	14%	15%	17%	11%	19%
資本種別	日本企業	15%	19%	21%	12%	19%
	外資系企業	23%	21%	36%	17%	31%

また、新規貸借予定の希望エリアは、**都心3区が75%を占める(図18)。**

図18：新規貸借予定地

全体では「丸の内」、「日本橋」、「品川」、「渋谷」の割合が高い一方で、港区のビジネスエリアは全般的に高い水準となった(図19)。



新規貸借意向の高い外資系企業は、「赤坂」、「六本木」、「品川」、「虎ノ門」の割合が「丸の内」とほぼ同水準となった(図20)。

同じく新規貸借意向の高い金融・保険業は、「丸の内」の割合が高く、「大手町」、「日本橋」、「赤坂」、「六本木」、「虎ノ門」が続く(図21)。

図19：新規貸借予定希望エリア

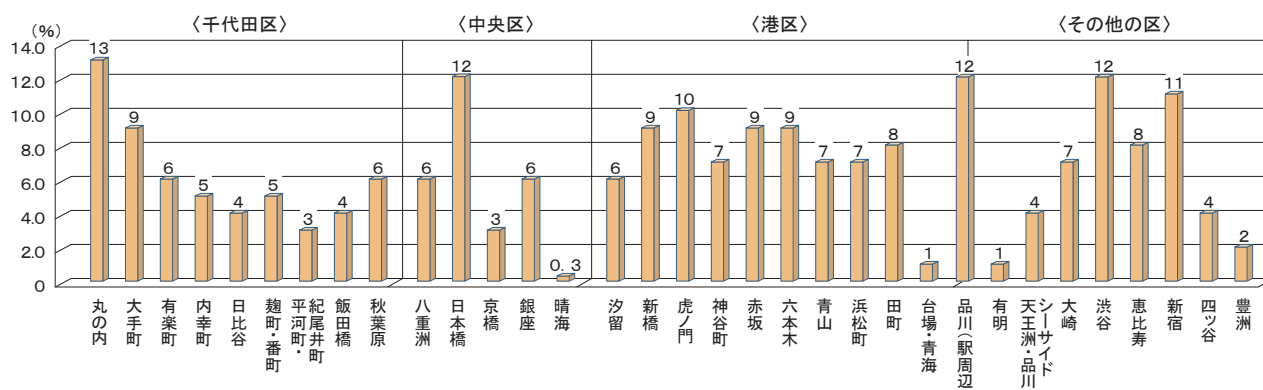


図20：資本別内訳

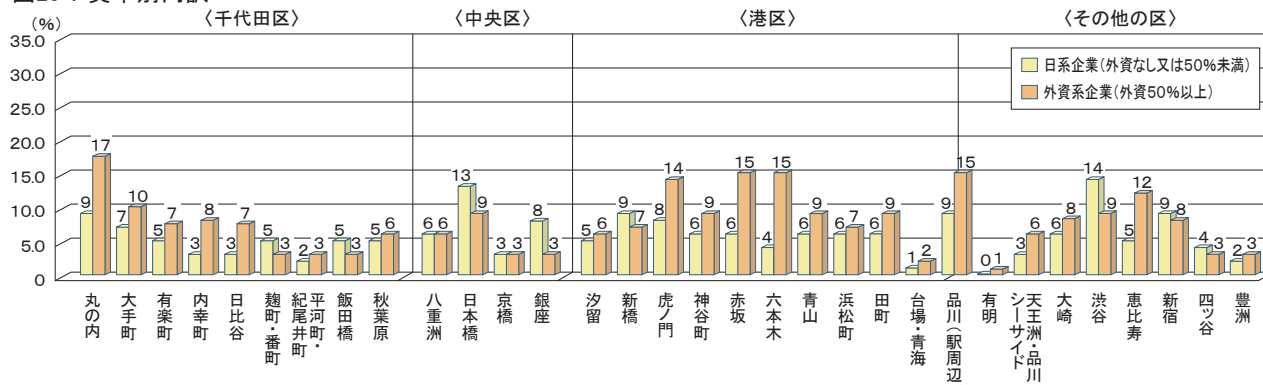
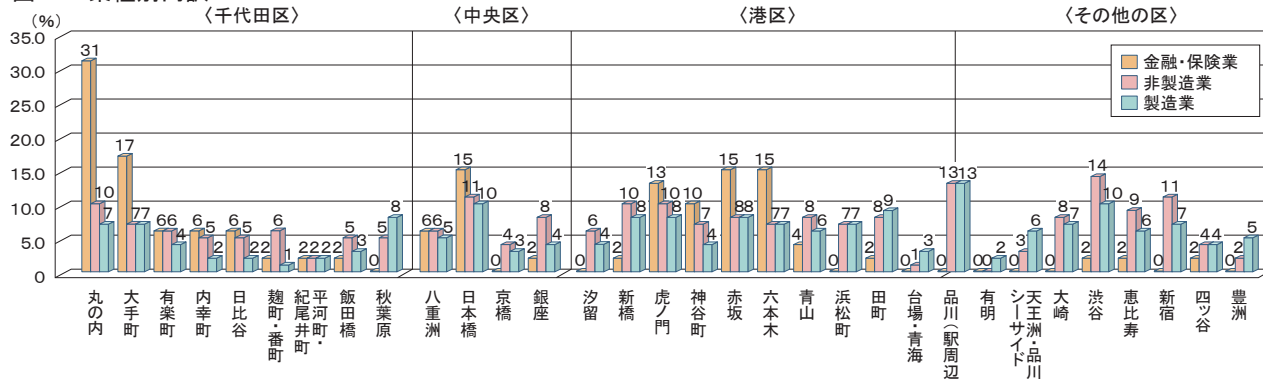


図21：業種別内訳



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。

景気の後退に伴い企業のコスト削減意識が強まったため、「賃料の安いビルに移りたい(40%)」が増加しトップとなった。前回の調査でトップだった「業容・人員拡大(28%)」は、減少したものの2番目に多く、以下、「1フロア面積が大きなビルに移りたい(21%)」、「立地の良いビルに移りたい(20%)」、「設備グレードの高いビルに移りたい(19%)」が続く(図22)。

外資系企業は「立地のよいビルに移りたい」、「設備グレードの高いビルに移りたい」、「企業ステイタスの向上」の割合が日本系企業より高く、立地やビルグレードの改善に前向きな姿勢がうかがえる(図23)。金融・保険業は「賃料の安いビルに移りたい」の割合が他業種と比べかなり低いことが特徴的である(図24)。

図22：新規賃借予定理由

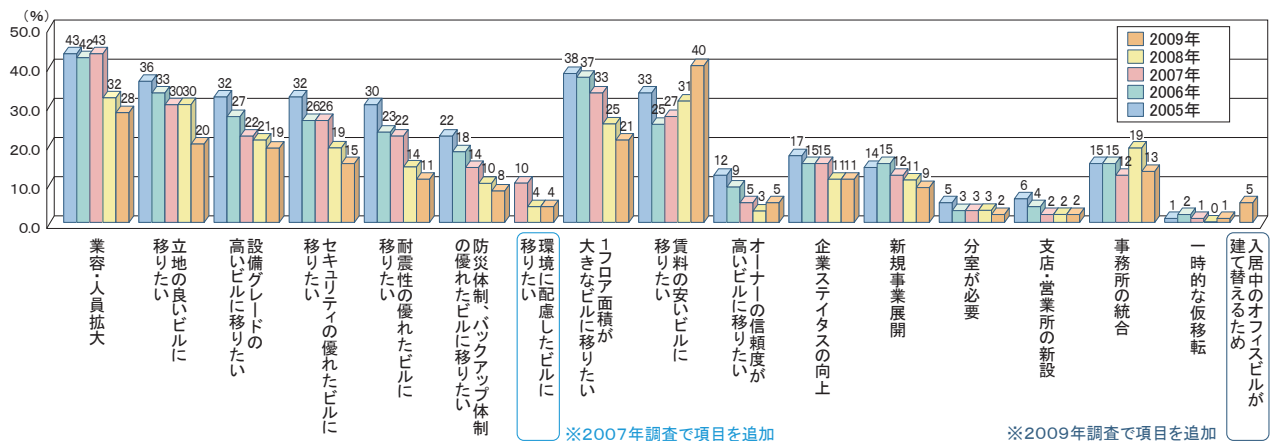


図23：資本別内訳

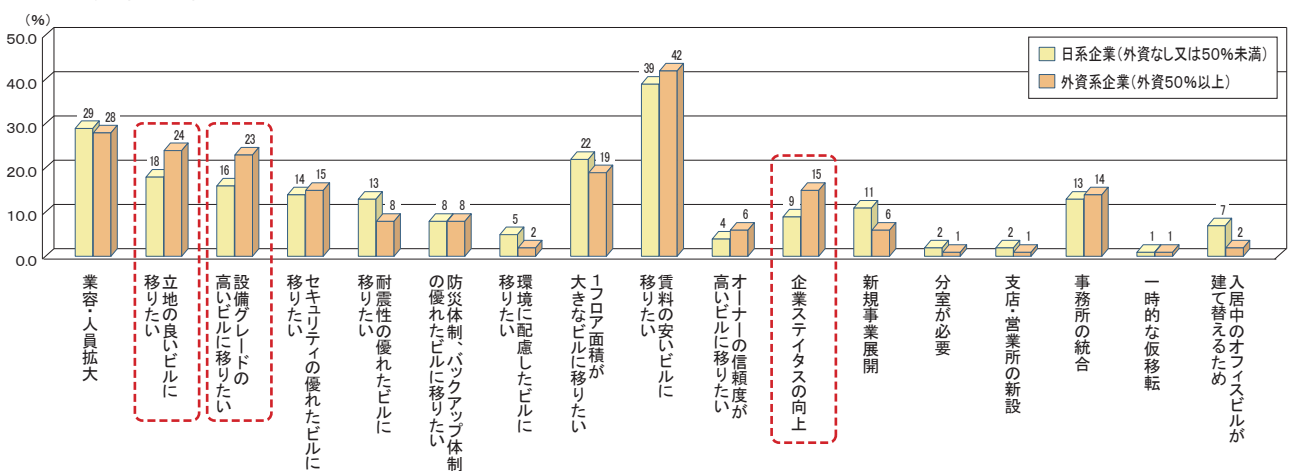
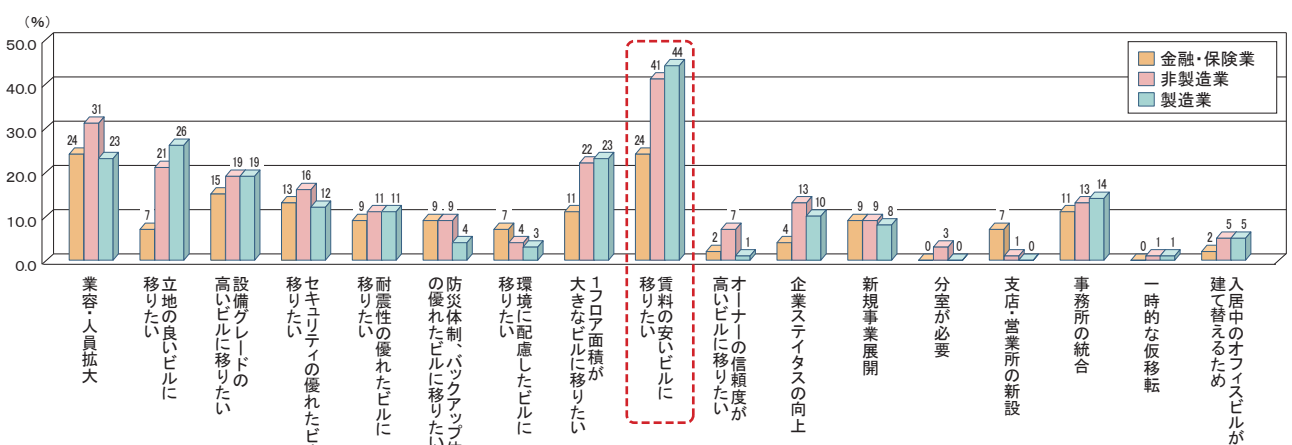


図24：業種別内訳



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。

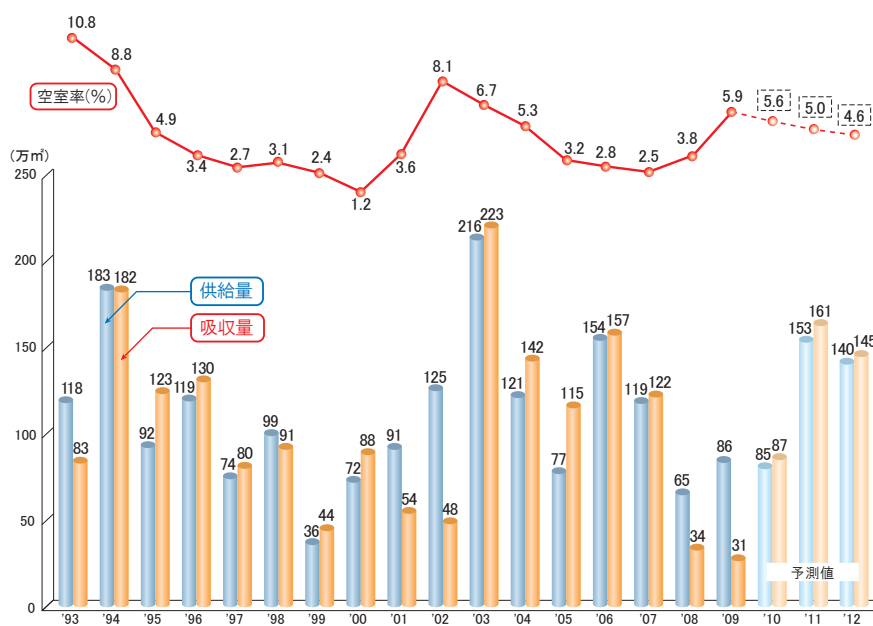
【参考】 今後の市場動向

2008年9月以降の急激な景気後退に伴い、2008年と2009年は吸収量が供給量を大きく下回る水準で推移した。その結果、空室率は2年連続で上昇し、2009年末の空室率は5.9%となった。

一方で、2010年以降は、実質GDP予測が前年度比でプラスに転じ、また、企業の新規賃借意向が回復していることから、**2010年以降は吸収量が供給量を上回って推移し、2012年には空室率が5%を下回ると予測する(図25)。**

また、都心3区の供給量が過去10年と比べて少ない一方で、新規賃借意向が都心3区に集中しているため、都心3区は23区全体に先行して空室率が改善するものと思われる。

図25：今後の需要予測



今後竣工予定(一部竣工済み)の主な大規模オフィスビル

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2010年				
豊洲3-1街区	106,877	32,330	三菱地所、IHI	江東区豊洲
住友不動産飯田橋ファーストタワー	78,398	23,715	住友不動産	文京区後楽
住友不動産新宿セントラルパークビル	153,464	46,423	住友不動産	新宿区西新宿
三井住友銀行本店ビルディング	80,134	24,241	三井不動産	千代田区丸の内
中日新聞 旧東京本社ビル建替え	72,621	21,968	中日新聞社	港区港南
2011年				
(仮)北新宿地区市街地再開発1街区・1-2業務棟	96,000	29,040	三菱地所、平和不動産	新宿区北新宿
(仮)西新宿8丁目成子地区市街地再開発事業・超高層棟	180,163	54,499	西新宿8丁目成子地区再開発組合(住友不動産)	新宿区西新宿
(仮)大崎駅西口C地区開発計画	123,962	37,499	ソニー	品川区大崎
有明セントラルタワー	71,285	21,564	日本土地建物、大和ハウス工業	江東区有明
豊洲3-3街区	98,823	29,894	第一生命保険	江東区豊洲
(仮)御殿山プロジェクト Aブロック	63,000	19,058	積水ハウス	品川区北品川
(仮)新飯野ビル計画	106,000	32,065	飯野海運	千代田区内幸町
JA共済ビル	87,620	26,505	全国共済農業協同組合連合会	千代田区平河町
(仮)京橋二丁目16地区開発 A地区(清水建設本社ビル)	51,000	15,428	清水建設	中央区京橋
パレスホテル建替計画 オフィス棟	68,000	20,570	パレスホテル	千代田区丸の内
(仮)元赤坂Kプロジェクト(鹿島日本社建替)	53,710	16,247	鹿島建設	港区元赤坂
(仮)東五反田地区(B地区)開発計画	72,543	21,944	東洋製缶	品川区東五反田
(仮)業平橋押上地区開発計画(新タワー計画)	229,410	69,397	東武鉄道	墨田区押上
2012年				
新宿イーストサイドスクエア	170,274	51,508	三菱地所、日本土地建物、大和ハウス工業、平和不動産	新宿区新宿
渋谷ヒカリエ	144,177	43,614	東京急行電鉄	渋谷区渋谷
(仮)虎ノ門・六本木地区再開発 複合棟	143,726	43,477	森ビル	港区六本木
(仮)南平台町計画	61,600	18,634	住友不動産	渋谷区南平台町
(仮)三井住友海上神田駿河台三丁目計画 新館	66,475	20,109	三井住友海上火災保険	千代田区神田駿河台
(仮)JPタワー	212,131	64,170	日本郵政公社	千代田区丸の内
大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業 A棟	110,000	33,275	都市再生機構	千代田区大手町
大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業 B棟	132,000	39,930	三菱地所	千代田区大手町
(仮)丸の内1-4計画	139,728	42,268	三菱地所	千代田区丸の内
(仮)三田ベルジュビル建設計画新築工事	56,500	17,091	ベルジュ	港区芝
(仮)明治安田生命新東陽町ビル新築工事	96,227	29,109	明治安田生命保険	江東区東陽
(仮)中野駅前開発プロジェクト(北東側)	39,025	11,805	東京建物	中野区中野
(仮)中野駅前開発プロジェクト(南東側)	151,577	45,852	東京建物	中野区中野
(仮)JR南新宿ビル	57,984	17,540	JR東日本	渋谷区代々木
2013年				
(仮)歌舞伎座建替え計画	93,900	28,405	松竹グループ	中央区銀座
(仮)淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業 北街区	129,223	39,090	準備組合(安田不動産)	千代田区神田淡路町
(仮)室町東地区開発計画(2-3街区)	63,000	19,058	三井不動産	中央区室町
(仮)21・25森ビル建替計画新築工事	55,061	16,656	森ビル	港区六本木
(仮)京橋3丁目1地区再開発	116,000	35,090	東京建物、大栄不動産	中央区京橋
2014年				
(仮)大手町1-6計画	198,390	60,013	東京建物、大成建設	千代田区大手町
(仮)環状2号線プロジェクト	259,200	78,408	森ビル	港区虎ノ門
(仮)芝浦水再生センター再構築工事	179,980	54,444	NTT都市開発	港区港南
(仮)上野ゲートタワープロジェクト	41,200	12,463	リサ・パートナーズ	台東区東上野

※ 延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。

※ 一般公開されている情報と事業主体へのヒアリング調査によって得た情報が相違するプロジェクトについては、当リストには掲載していない。

※ 当社発表の供給量は、当表の延床面積とは異なる“純粋な事務所部分の延床面積”にて集計。