

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

2012年9月26日

■今後の市場動向

- 12年上期の吸収量(89万㎡)は11年通期並み(91万㎡)だったが、供給量が過去2番目の高水準を記録したため、12年6月末の空室率は8.4%に上昇(11年末比1.5ポイント増)
- 23区の空室率は、12年6月末(8.4%)をピークに12年末は7.6%へ低下する見込み(11年末比0.7ポイント増)
- 都心3区の空室率は、12年6月末(6.9%)をピークに12年末は5.6%へ低下し、(11年末比0.1ポイント減)その他20区の空室率との差が拡大する見込み

■供給動向

<東京23区>

- 今後5年間の供給量は90万㎡/年で過去平均(103万㎡/年)を下回る
- 12年(181万㎡)は、11年竣工予定5棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加

<都心3区>

- 今後5年間の供給量は66万㎡/年で過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る
- 都心3区の供給割合は74%から85%へ増加する見込み

■需要動向

<東京23区>

- 11年の吸収量(新規需要)は91万㎡(前年比32%増)
- 吸収量が供給量(117万㎡)を下回り、11年末の空室率は6.9%(前年比0.6ポイント増)

<都心3区>

- 12年竣工ビルへの移転(需要流出)に伴い、11年の吸収量は21万㎡(前年比58%減)
- 吸収量が供給量(37万㎡)を下回り、11年末の空室率は5.7%(前年比0.7ポイント増)

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)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、最新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

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)

※供給量は、一般に公開されている情報を基に、2011年12月に現地調査ならびに聞き取り調査を行っております。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 西尾純吾 上原諒悟
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>)

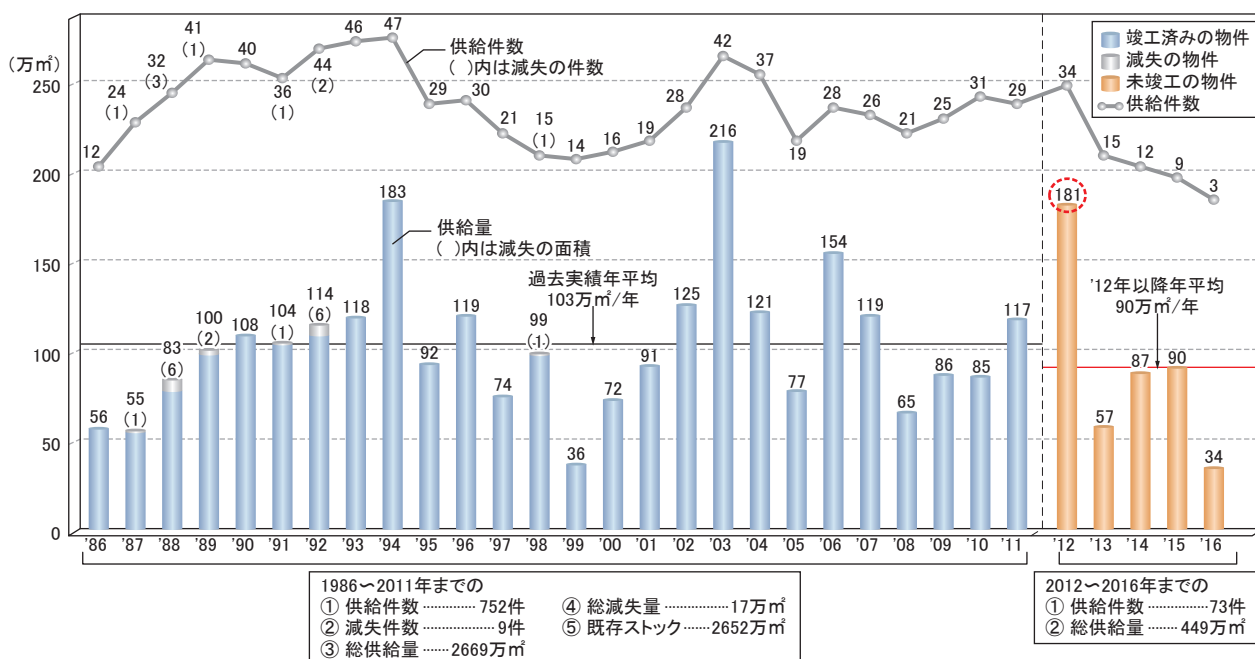
1-1. 供給動向

- 東京23区の今後5年間の供給量は90万㎡/年で過去平均(103万㎡/年)を下回る
- 12年(181万㎡)は、11年竣工予定5棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2012~16年)の平均が90万㎡/年となり、過去平均(103万㎡/年)を下回る見込み(図1)。2012年は前年調査時点(154万㎡)より増加して過去3番目に多い181万㎡となったが、これは震災の影響で2011年に竣工予定だった5棟の竣工が遅延したことが主な要因である。一方、2013年以降の4年間の供給量は平均67万㎡/年に落ち込み、特に2013年の供給量(57万㎡)は過去4番目に少ない水準となる。

また、2011年に解体された大手町フィナンシャルセンターを始め、1986年以降に竣工したビルの滅失状況を調査したところ、9棟17万㎡が滅失したことを確認した。9棟のうち5棟は既に解体され、残り4棟はオフィス以外の用途に変更された。

【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】

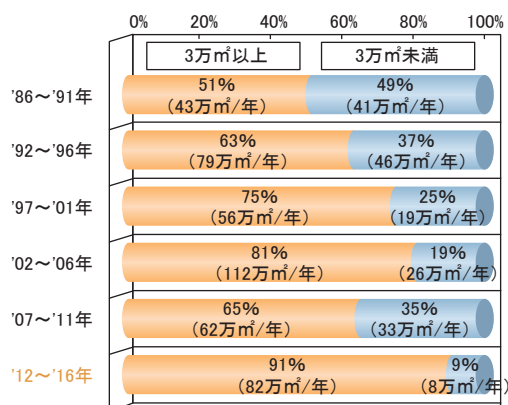


1-2. 規模別の供給動向

- 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの供給割合は91%と過去最高の水準

次に、ビルの規模別の供給動向をしてみる。図は供給量を年代ごとに区分し、「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」)」と「事務所延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」に分けて集計したものである。今後5年間における超大規模オフィスビルの供給割合は91%と過去最高の水準となる見込みである。

【図2：規模別大規模オフィスビルの供給量割合】



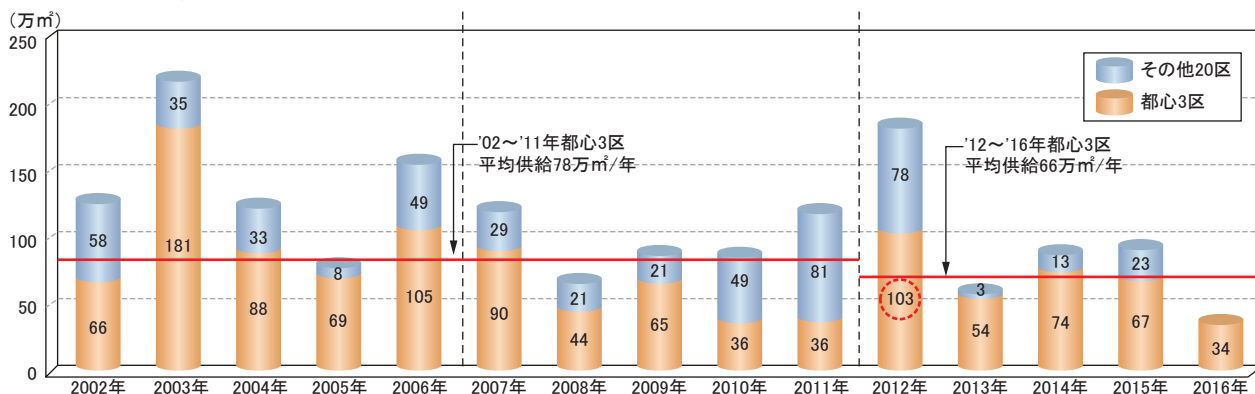
1-3. エリア別の供給動向

- 都心3区の今後5年間の供給量は66万㎡/年で過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る
- 都心3区の供給割合は74%から85%へ増加する見込み

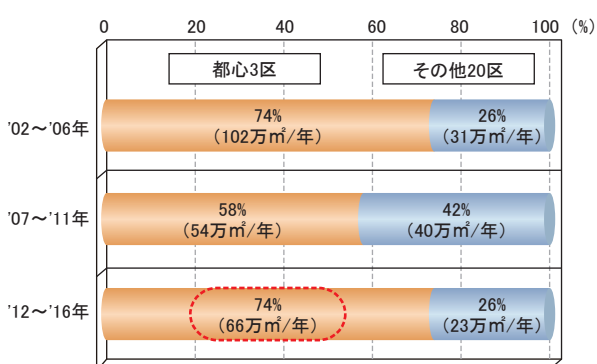
都心3区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間の平均が66万㎡/年となり、過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る見込み(図3)。2012年は前年調査時点(88万㎡)より増加して103万㎡となったが、2013年以降の4年間の供給量は平均57万㎡/年となる。

一方で、都心3区の供給割合は今後5年間では74%となり(図4)、2002～06年と同水準。また、2013年以降の4年間では85%(図5)に上昇し、都心3区の供給割合は増加する見込み。

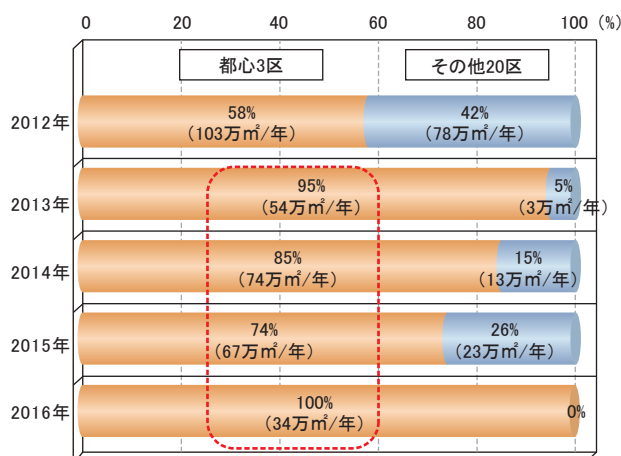
【図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量】



【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】

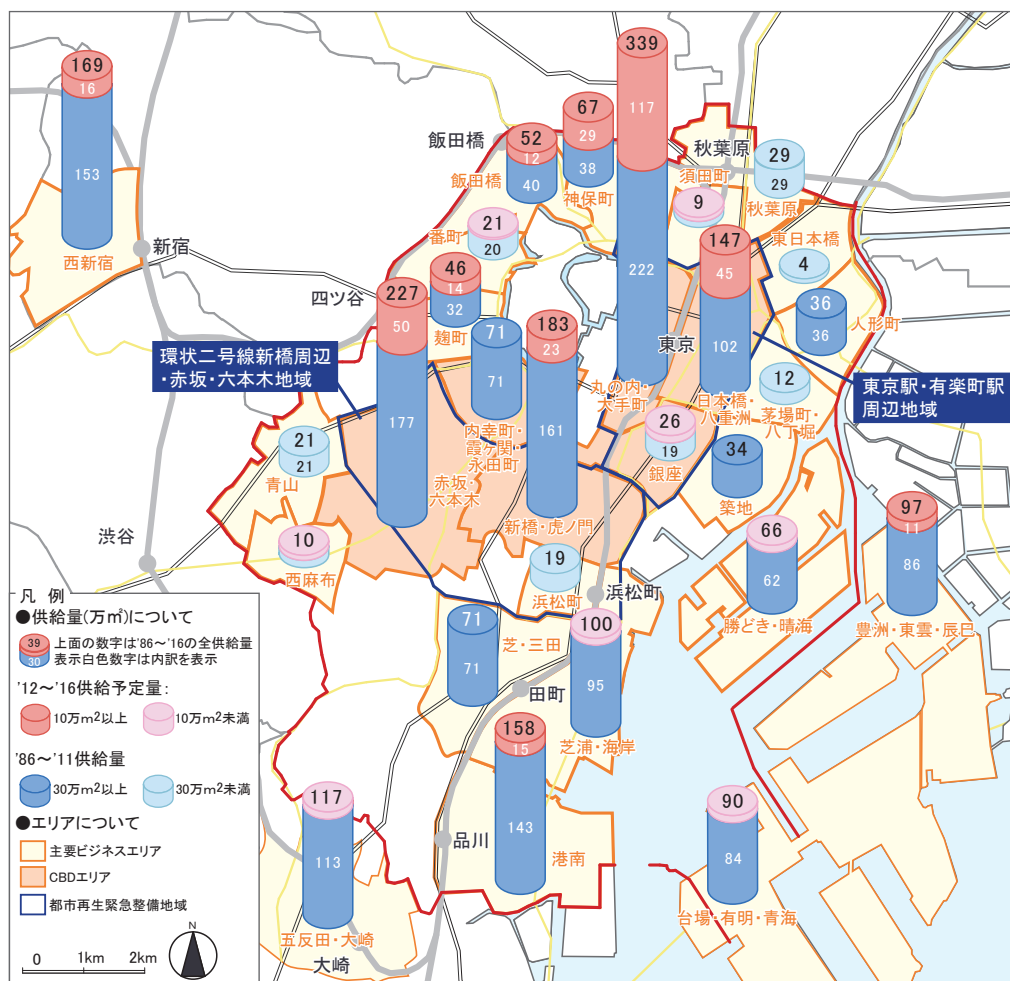


‘13年以降は85%

更に供給動向を詳細に見てみる(図6)。

今後5年間の東京CBD*の供給量は242万㎡となり、東京23区の総供給量(449万㎡)の54%(昨年比13ポイント増)、都心3区の総供給量(332万㎡)の73%(昨年比6ポイント増)を占める。前回調査時点に比べ、東京CBDへの供給割合が高まった。

【図6：主要ビジネスエリア別の供給量】



※東京CBDとは:
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。

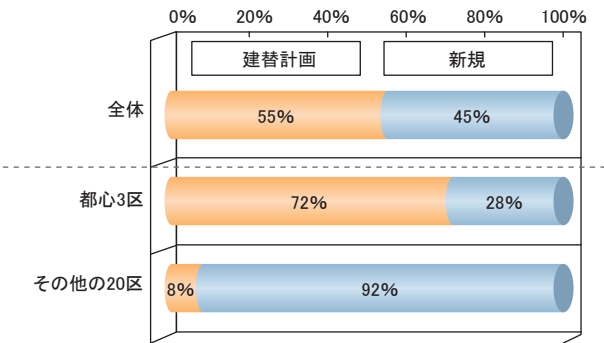
1-4. 新規・建替の供給動向

- 都心3区における今後5年間の建替割合は72%（昨年比6ポイント増）となり建替割合が増加
- 都心3区のストック純増分は供給量（332万㎡）の約半分となる155万㎡の見込み

今後5年間の都心3区の建替※割合は72%（図7）となっており、昨年の66%から6ポイント増加した。結果、23区の建替割合も55%と、昨年(44%)から11ポイント増加した。

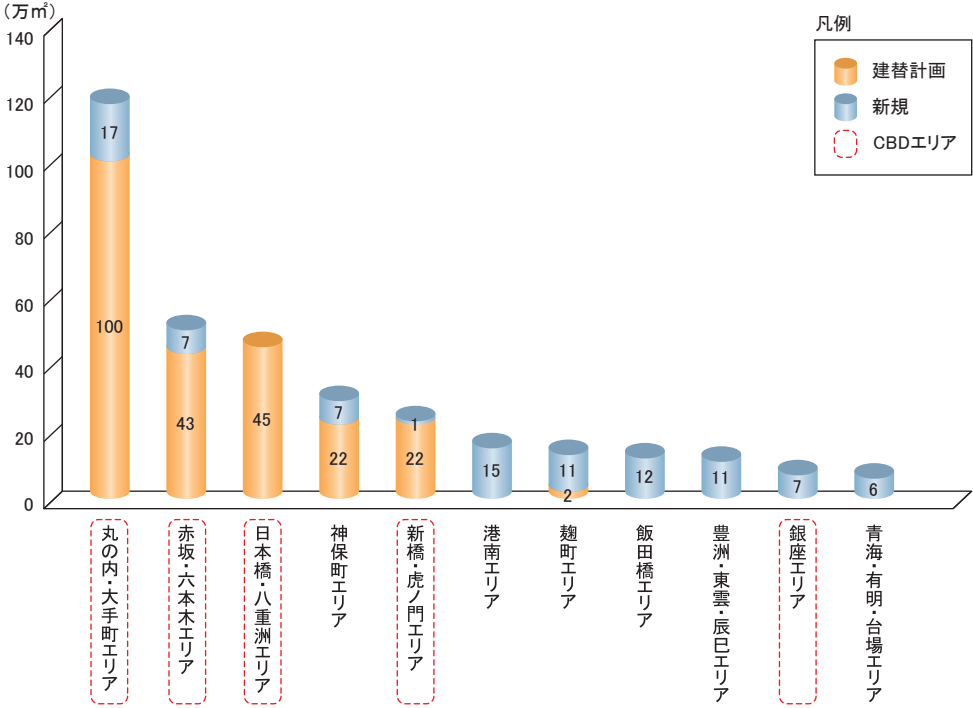
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替えは含まない。

【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、建替割合の高いエリアとして、丸の内・大手町エリア(85%)、赤坂・六本木エリア(86%)、日本橋・八重洲エリア(100%)、新橋・虎ノ門エリア(96%)が挙げられる。これら4つのエリアを含む東京CBD全体の建替割合は87%となっており、都心3区(72%)よりも高い割合となった。

【図8：主要ビジネスエリア別建替計画の割合】



【参考】

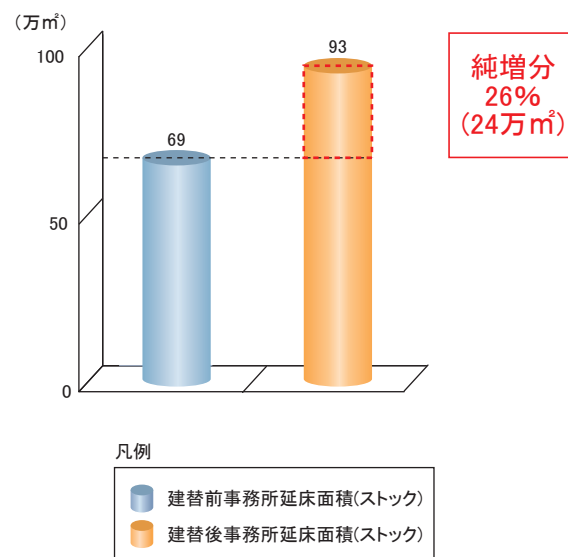
2009年の調査によって、建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26% (図9) に相当することが分かった。

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(332万㎡)の概ね半分程度(155万㎡)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区ストックの増加(155万㎡) = 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(332万㎡) × 都心3区建替割合(72%) × 純増係数(26%)
 + 都心3区の供給量(332万㎡) × 都心3区建替以外の割合(28%)

【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

<東京23区>

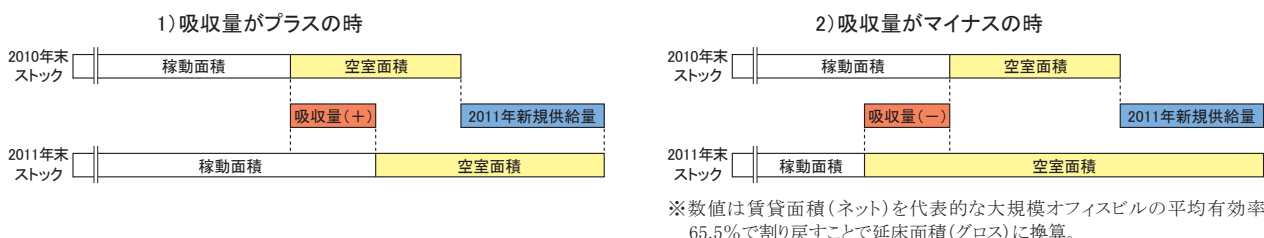
- 11年の吸収量(新規需要)は91万㎡(前年比32%増)
- 吸収量が供給量(117万㎡)を下回り、11年末の空室率は6.9%(前年比0.6ポイント増)

<都心3区>

- 12年竣工ビルへの移転(需要流出)に伴い、11年の吸収量は21万㎡(前年比58%減)
- 吸収量が供給量(37万㎡)を下回り、11年末の空室率は5.7%(前年比0.7ポイント増)

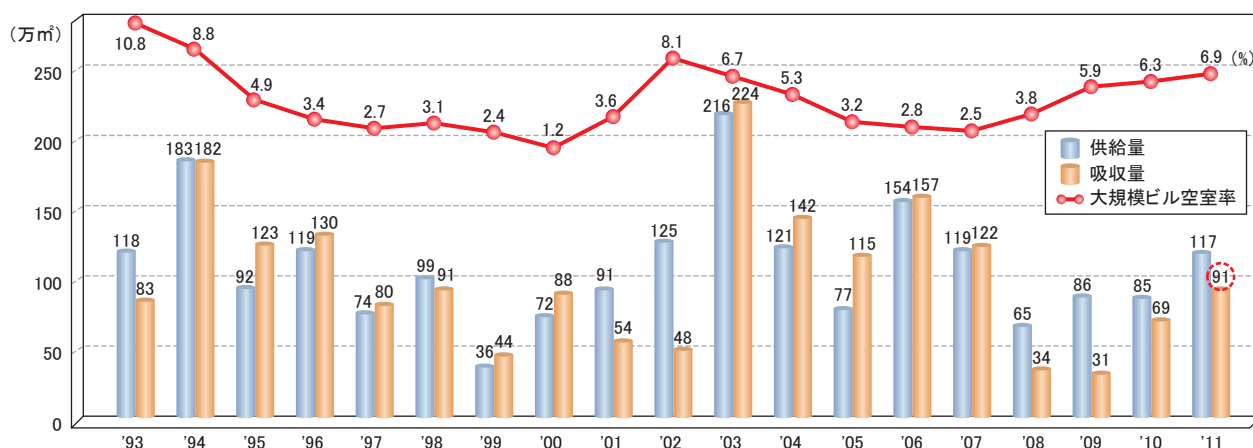
次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す(図10)。

【図10：吸収量の概念】



東京23区大規模オフィスビルの2011年の吸収量は前年比32%増の91万㎡となり、2年連続で増加したが、供給量(117万㎡)を下回ったため、2011年末の空室率は0.6ポイント上昇し、6.9%となった(図11)。

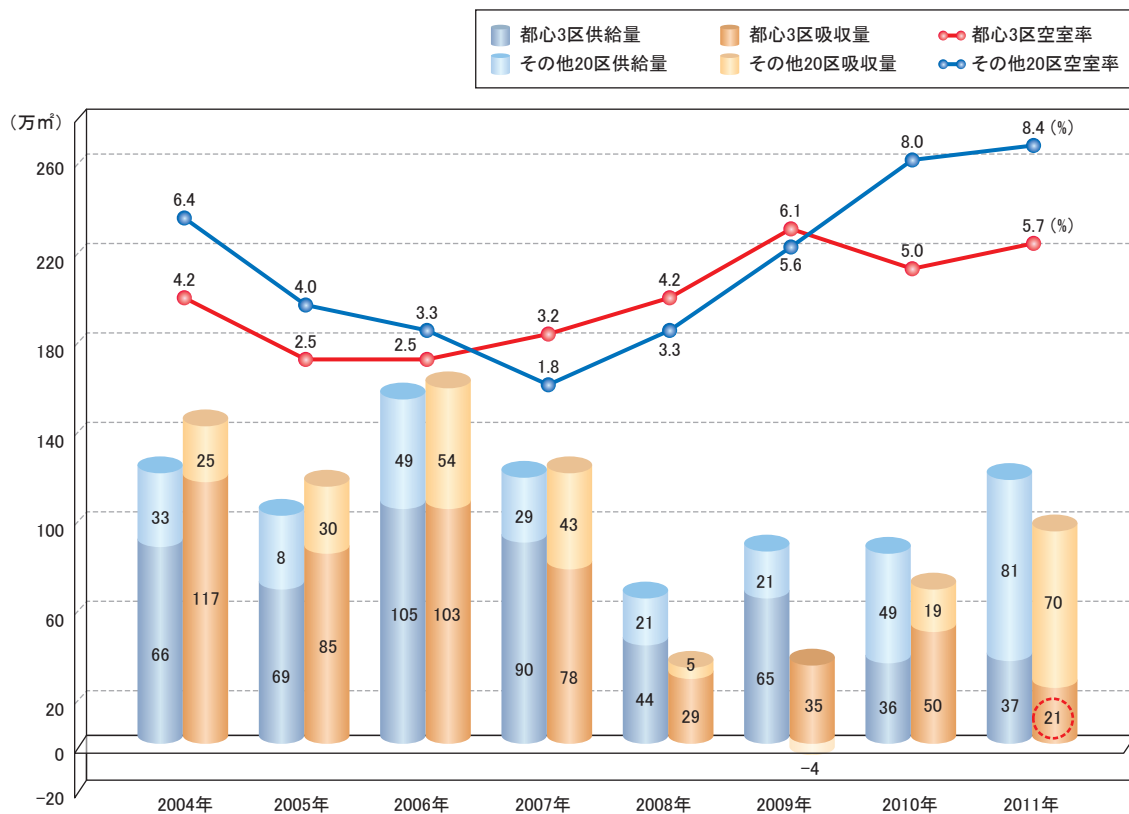
【図11：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



都心3区大規模オフィスビルの2011年の吸収量は、前年比58%減の21万㎡となり、過去最低の水準となった(図12)。これは、既存ビルのテナントが2012年竣工予定ビルへ移転を決定したことに伴い、既存ビルでの募集が開始され、結果的に需要が流出したことが主な要因である。結果、吸収量は供給量(37万㎡)を下回り、空室率は0.7ポイント上昇し、5.7%となった。

その他20区の2011年の吸収量は前年比3.7倍の70万㎡となり、過去最高を記録した。これは、昨年都心3区の空室が減少に転じたことに加え、耐震性能の高い大規模オフィスビルに対する需要がその他20区に波及したためと思われる。結果、吸収量は供給量(81万㎡)を下回り、空室率は8.4%(前年比0.4ポイント上昇)となった。

【図12：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】



2-2. 今後の需要動向

- 新規賃借予定「有り」の割合は22%で、3年連続で2割超
- 新規賃借予定「有り」の企業の38%が1年以内の新規賃借を予定
- 新規賃借予定「有り」の企業の50%がオフィス面積を拡大予定

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。

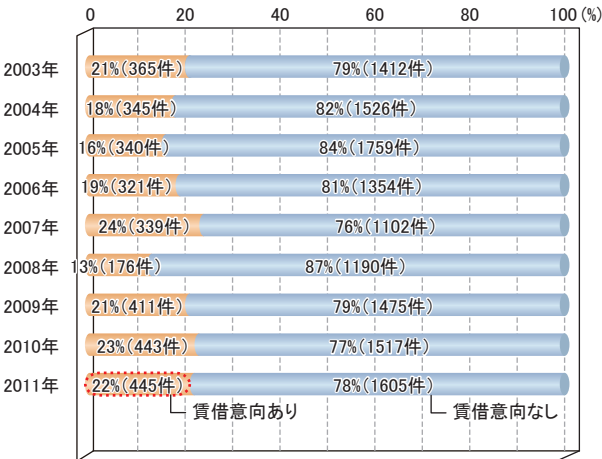
新規賃借予定「有り」の割合は、2010年11月に実施した前回調査より1ポイント減少したが、2009年より3年連続で2割を超えた(図13)。

業種別、資本別では、前回調査に引き続き、「金融・保険業(26%)」、「外資系企業(28%)」が高い割合を示した(図14)。

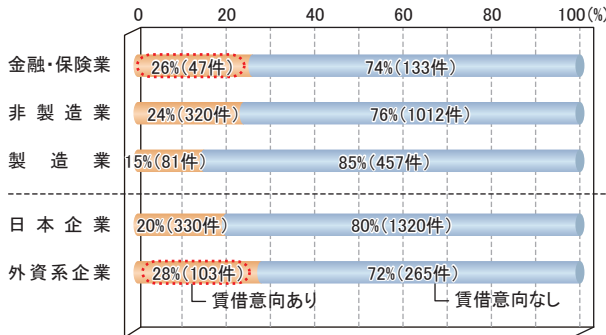
新規賃借予定時期は、1年以内が38%、2年以内が61%となり、前回調査(1年以内が37%、2年以内が58%)をわずかに上回った(図15)。

オフィス面積の拡大・縮小予定は、前回調査に引き続き拡大(50%)が縮小(22%)を大幅に上回る結果となった(図16)。

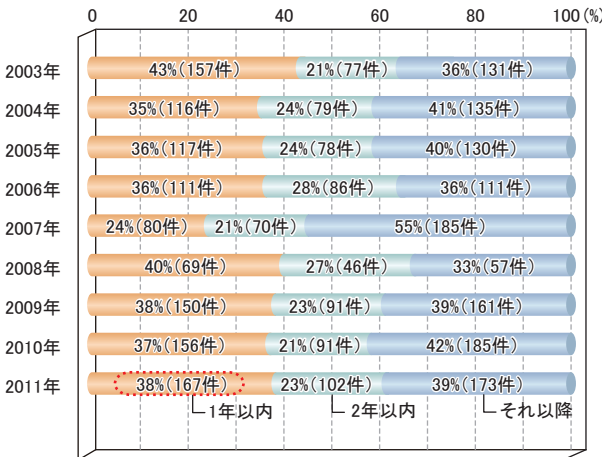
【図13：新規賃借予定の有無】



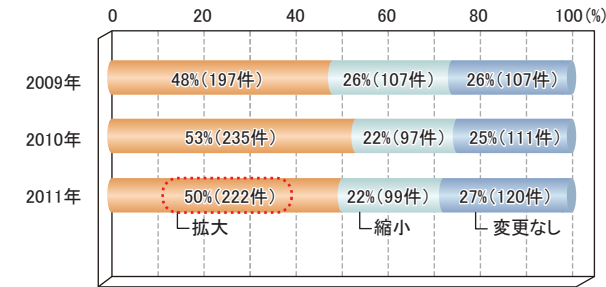
【図14：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図15：新規賃借予定時期】



【図16：新規賃借予定の拡大縮小割合】

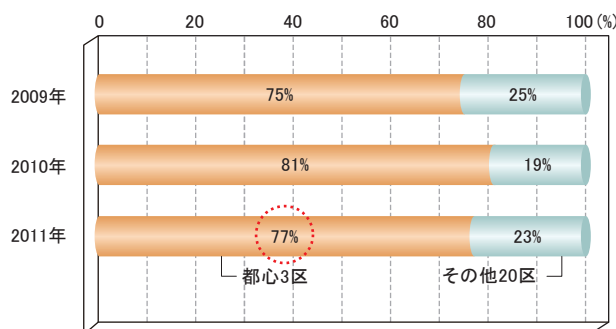


- 新規賃借予定「有り」の企業の都心3区希望は77%
- 11年から12年にかけて主要大型物件が竣工する「渋谷」、「新宿」の人気上昇

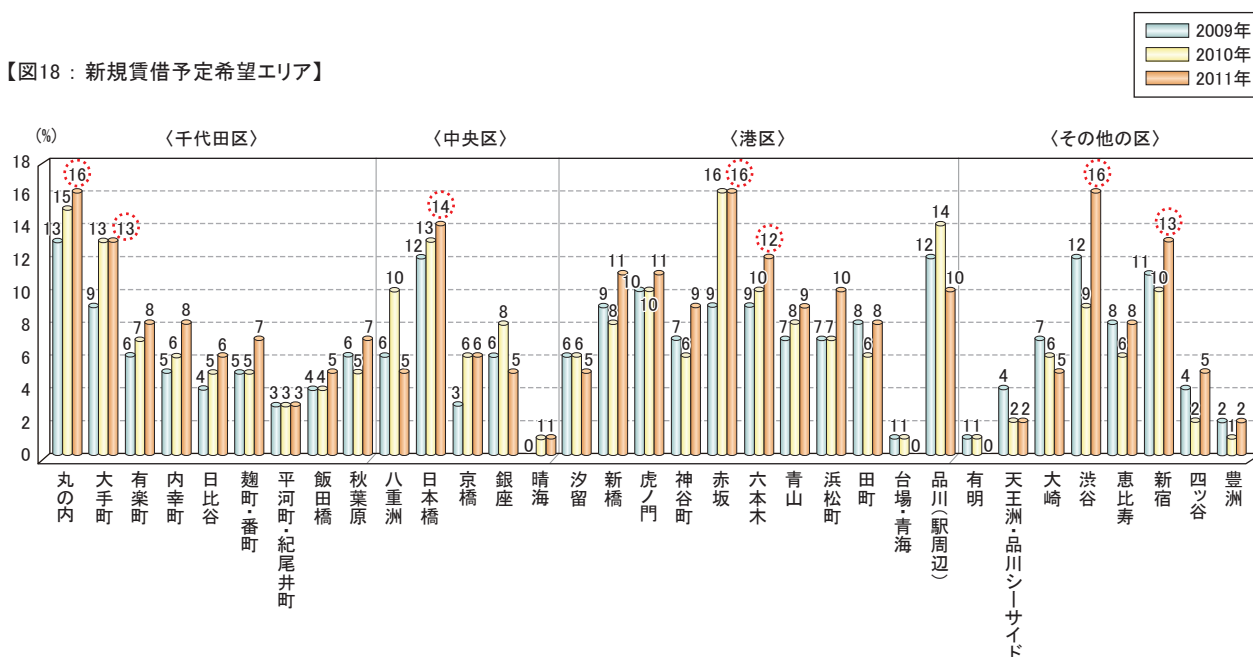
新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望は77%で、前回調査より4ポイント減少した。理由としては、2011年から2012年にかけて「渋谷」と「新宿」において主要大型物件が竣工することから「渋谷」、「新宿」が注目を集めたためと思われる(図17)。

エリア別では、「丸の内」、「赤坂」、「渋谷」がトップ(16%)で、以下、「日本橋(14%)」、「大手町(13%)」、「新宿(13%)」、「六本木(12%)」が続くが、前述の通り「渋谷(9%⇒16%)」と「新宿(10%⇒13%)」がポイントを伸ばした(図18)。

【図17：新規賃借予定地】



【図18：新規賃借予定希望エリア】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

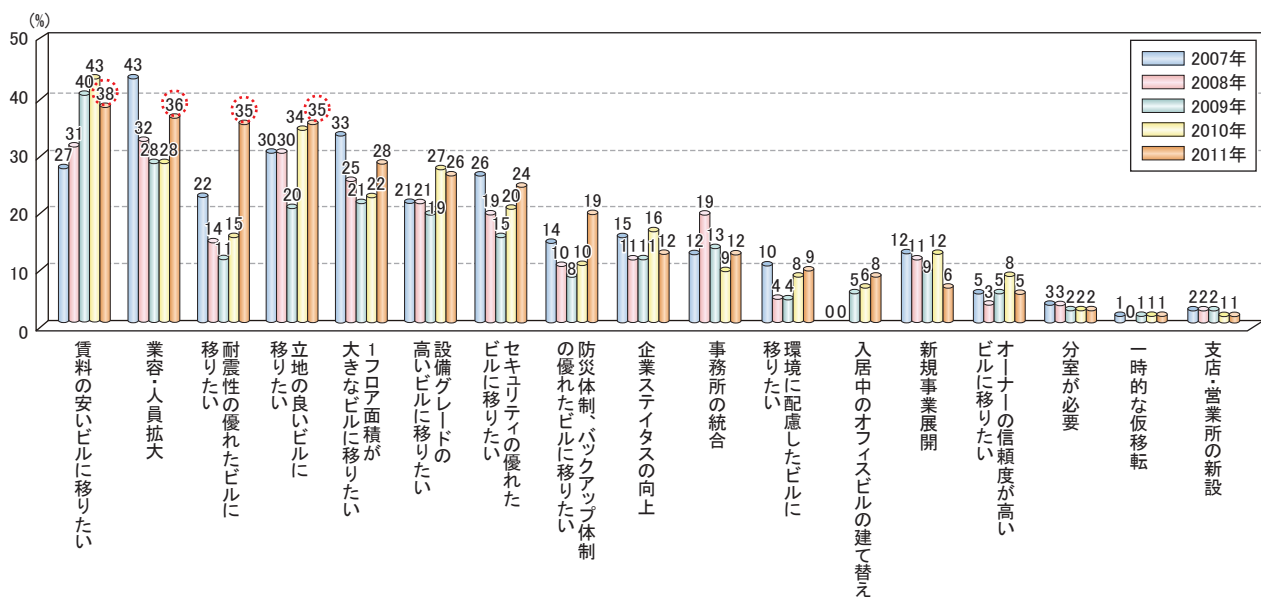
○ 賃借理由トップの「賃料の安いビル(43%⇒38%)」がポイントを減らし、2位以下の「業容・人員拡大(28%⇒36%)」、「耐震性能(15%⇒35%)」、「立地の良いビル(34%⇒35%)」、「1フロアの大きなビル(22%⇒28%)」がポイントを伸ばす

昨年に引き続き「賃料の安いビルに移りたい(38%)」がトップとなったが、前回調査と比べ5ポイント減少した。

一方で、2位は前回調査と比べ8ポイント増加した「業容・人員拡大(36%)」、3位は20ポイント増加した「耐震性の優れたビルに移りたい(35%)」と1ポイント増加した「立地の良いビルに移りたい(35%)」、5位は6ポイント増加した「1フロア面積の大きなビル(28%)」となった。

また、8位の「防災体制・バックアップ体制の優れたビル(10%⇒19%)」もポイントを大きく伸ばした。

【図19：新規賃借予定理由】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

3-1. 今後の見通し

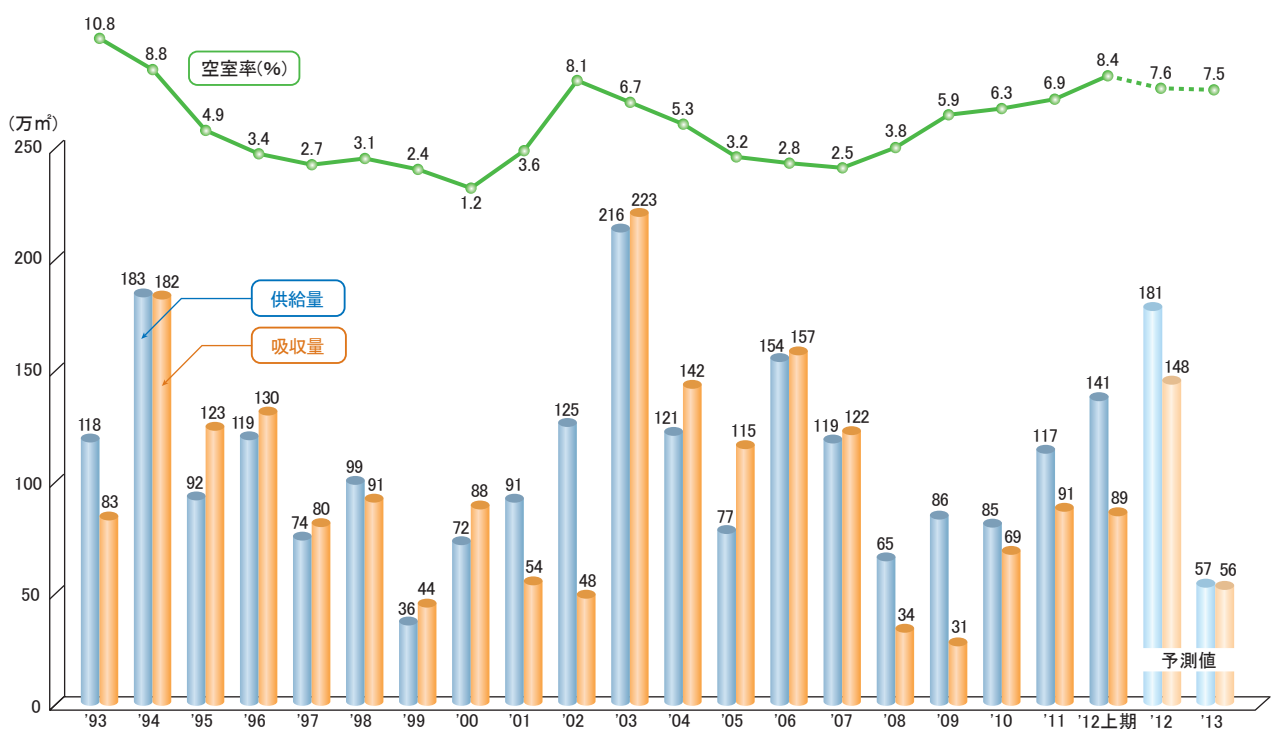
- 12年上期の吸収量(89万㎡)は11年通期(91万㎡)並みだったが、供給量が過去2番目の高水準を記録したため、12年6月末の空室率は8.4%に上昇(11年末比1.5ポイント増)
- 23区の空室率は、12年6月末(8.4%)をピークに12年末は7.6%へ低下する見込み(11年末比0.7ポイント増)
- 都心3区の空室率は、12年6月末(6.9%)をピークに12年末は5.6%へ低下し、(11年末比0.1ポイント減)その他20区の空室率との差が拡大する見込み

昨年調査時点では、2012年(通期)の吸収量が供給量を上回り、空室率が低下すると見込んでいた。しかしながら、2012年上期(1～6月)の吸収量(89万㎡)は供給量(141万㎡)を下回り、2012年6月末の空室率は8.4%(11年末比1.5ポイント増)に上昇した。

2012年上期の特徴は、年間供給量(181万㎡)の78%に相当する141万㎡もの供給が上期に集中したことがあげられる。半期で141万㎡という供給量は2003年(175万㎡)に次ぐ過去2番目に高い水準である。一方、2012年上期の吸収量(89万㎡)は2011年通期の吸収量(91万㎡)と同水準であり、半期の吸収量としては高水準である。つまり、吸収量は高水準だったものの、供給量が記録的な高水準だったため、空室率が上昇した、ということになる。

2012年下期に上期同等の吸収量(89万㎡)が発生すれば、通期の供給量(181万㎡)と吸収量(178万㎡)がほぼ同等になり、計算上は2012年末の空室率が6.6%(11年末比0.3ポイント減)に低下することになる。しかしながら、景気の先行き不透明感は薄れておらず、賃借意向は堅調ではあるものの、吸収量が供給量を上回る勢いが出てくるには時間がかかると思われたため、空室率は2012年末が7.6%、2013年末が7.5%と予測する。つまり、2012年6月末をピークに空室率は改善するものの、その足取りは緩やかに推移すると見込む。

【図20：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



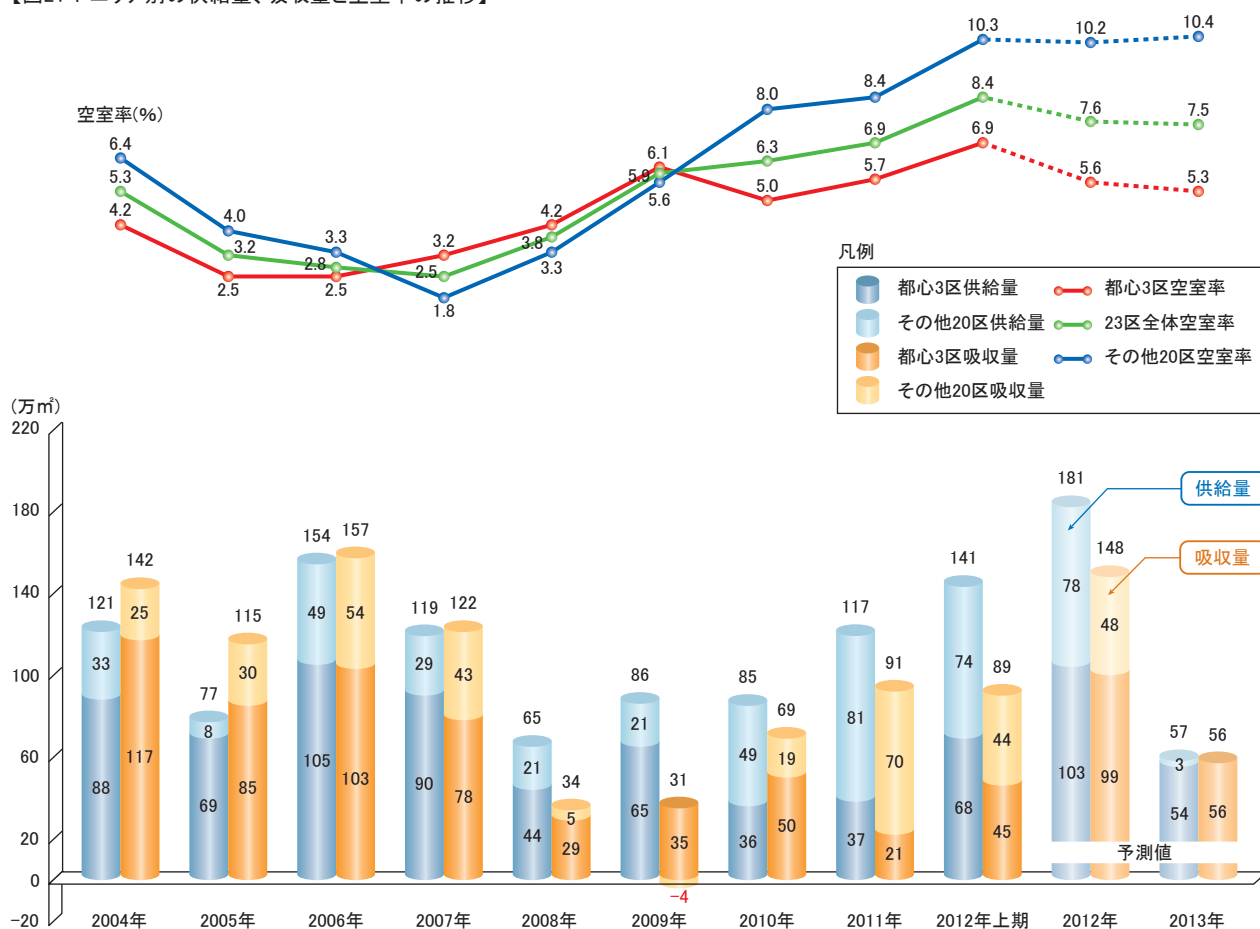
都心3区は、2012年上期の吸収量(45万㎡)が2011年通期(21万㎡)の2倍以上を記録したものの、供給量(68万㎡)を下回り、2012年6月末の空室率は6.9%(2011年末比1.2ポイント増)に上昇した。

つまり、23区同様、吸収量は高水準だったものの、供給量が過去2番目の記録的な高水準だったため、空室率が上昇した、ということになる。

一方、その他20区は、2012年上期の吸収量(44万㎡)が2011年通期(70万㎡)の62%でまずまずのペースだったものの、供給量(74万㎡)を下回り、2012年6月末の空室率は10.3%(2011年末比1.9ポイント増)に上昇した。

今後の見通しとしては、新規賃借意向は都心3区に集中しているため、都心3区は2012年通期で供給量と吸収量がほぼ同等になると予測し、空室率は2012年末が5.6%、2013年末が5.3%と見込む。一方で、その他20区は新規供給が極めて少ない(2012年下期が4万㎡、2013年が3万㎡)こともあって吸収量が伸び悩み、空室率はほぼ横ばいで推移し、結果、都心3区との空室率の差が拡大すると見込む。

【図21：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】



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)		
2012年				
丸の内永楽ビルディング	139,800	42,290	三菱地所、住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行	千代田区丸の内
パレスビル	67,233	20,338	パレスホテル	千代田区丸の内
渋谷ヒカリエ	144,177	43,614	渋谷新文化プロジェクト推進協議会(東急電鉄他)	渋谷区渋谷
ダイバーシティ東京	64,880	19,626	青海Q区画特定目的会社(三井不動産他)	江東区青海
中野セントラルパークイースト	39,025	11,805	中野駅前開発特定目的会社(東京建物他)	中野区中野
JPタワー	212,000	64,130	日本郵便、東日本旅客鉄道、三菱地所	千代田区丸の内
新宿イーストサイドスクエア	170,220	51,492	新宿六丁目特定目的会社(三菱地所、日本土地建物他)	新宿区新宿
住友不動産渋谷ガーデンタワー	59,375	17,961	住友不動産	渋谷区南平台町
三田ベルジュビル	55,812	16,883	ベルジュ	港区芝
中野セントラルパークサウス	151,577	45,852	中野駅前開発特定目的会社(東京建物他)	中野区中野
アークヒルズ 仙石山森タワー	143,720	43,475	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合(森ビル他)	港区六本木
JR南新宿ビル	58,024	17,552	東日本旅客鉄道	渋谷区代々木
相互館110タワー	23,811	7,203	第一生命保険	中央区京橋
大手町フィナンシャルシティサウスタワー	132,500	40,081	都市再生機構、三菱地所	千代田区大手町
大手町フィナンシャルシティノースタワー (仮)新赤坂センタービル	110,000	33,275	都市再生機構、NTT都市開発、三菱地所、東京建物他	千代田区大手町
	39,787	12,036	関電不動産	港区赤坂
目黒一丁目計画	22,346	6,760	東急不動産	目黒区目黒
2013年				
日本橋本町二丁目計画	27,465	8,308	三井不動産、ロータスエステート	中央区日本橋本町
歌舞伎座建替計画	94,097	28,464	松竹グループ	中央区銀座
ワテラス	129,223	39,090	淡路町二丁目西部地区再開発組合(安田不動産他)	千代田区神田淡路町
京橋三丁目1地区再開発	117,526	35,552	京橋開発特定目的会社(東京建物他)、第一生命保険他	中央区京橋
御茶ノ水ソラシティ	102,179	30,909	駿河台開発特定目的会社(大成建設、ヒューリック他)	千代田区神田駿河台
高輪二丁目計画	22,908	6,930	日本土地建物、光和ビルディング	港区高輪
読売新聞東京本社ビル建替計画	80,000	24,200	読売新聞	千代田区大手町
21・25森ビル建替計画	55,052	16,653	森ビル	港区六本木
2014年				
大崎ウィズタワー	58,457	17,683	大崎駅西口南地区市街地再開発組合(日本土地建物他)	品川区大崎
京橋トラストタワー	52,000	15,730	森トラスト	中央区京橋
AIG大手町ビル建替計画	55,790	16,876	日本生命保険	千代田区丸の内
大手町1-6計画	198,390	60,013	東京プライムステージ(東京建物、大成建設)	千代田区大手町
西新橋一丁目計画	55,758	16,867	西新橋デベロップメント特定目的会社(三菱地所他)	港区西新橋
日本橋ダイヤビルディング	30,013	9,079	三菱倉庫	中央区日本橋
豊洲3-2街区	99,900	30,220	IHI、豊洲三丁目開発特定目的会社(三菱地所他)	江東区豊洲
環状二号线Ⅲ街区プロジェクト	244,305	73,902	東京都(森ビル)	港区虎ノ門
2015年				
(仮)北品川5丁目第1地区 A1棟	91,957	27,817	北品川五丁目第一地区再開発準備組合(三井不動産他)	品川区北品川
(仮)北品川5丁目第1地区 C1棟	44,769	13,543	北品川五丁目第一地区再開発準備組合(三井不動産他)	品川区北品川
二子玉川東地区市街地再開発Ⅱ-a街区業務棟	156,422	47,318	二子玉川東第二地区再開発組合(東急電鉄他)	世田谷区玉川
六本木三丁目東地区再開発	200,000	60,500	六本木三丁目東地区市街地再開発組合(住友不動産)	港区六本木
大手町1-1計画A棟	108,000	32,670	三菱地所、JXホールディングス	千代田区大手町
日本橋二丁目7番街区E街区	134,500	40,686	住友不動産	中央区日本橋
2016年				
大手町1-1計画B棟	147,000	44,468	三菱地所	千代田区大手町
赤坂一丁目地区再開発	168,000	50,820	赤坂一丁目地区市街地再開発組合(新日鉄興和不動産他)	港区赤坂

※ 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。

※ 事業主体欄()内は、参加組合員、特定目的会社出資者、特定建築者、共同施行者、共同事業者のいずれかに該当する主な企業。