

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 2012年12月末

■ 供給動向

〈東京23区〉

- 今後5年間の平均供給量は85万㎡/年。過去平均供給量の105万㎡/年を下回る。
- 13年の供給量は58万㎡(前年比33%)。過去平均(105万㎡)の55%。

〈都心3区〉

- 今後5年間の平均供給量は62万㎡/年。23区に対する供給割合は73%。
- 13年の供給量は54万㎡(前年比56%)。23区に対する供給割合は93%。

■ 需要動向

〈東京23区〉

- 12年の吸収量(新規需要)は139万㎡(前年比1.5倍)。3年連続の増加。
- 12年の供給量は175万㎡(過去平均の1.7倍)。空室率は7.8%。(前年比0.9ポイント上昇)

〈都心3区〉

- 12年の吸収量(新規需要)は78万㎡(前年比3.7倍)。
- 12年の供給量は97万㎡(過去5年平均の1.7倍)。空室率は6.5%。(前年比0.8ポイント上昇)

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。この度、最新(2012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。

■ 「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 : 2012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。

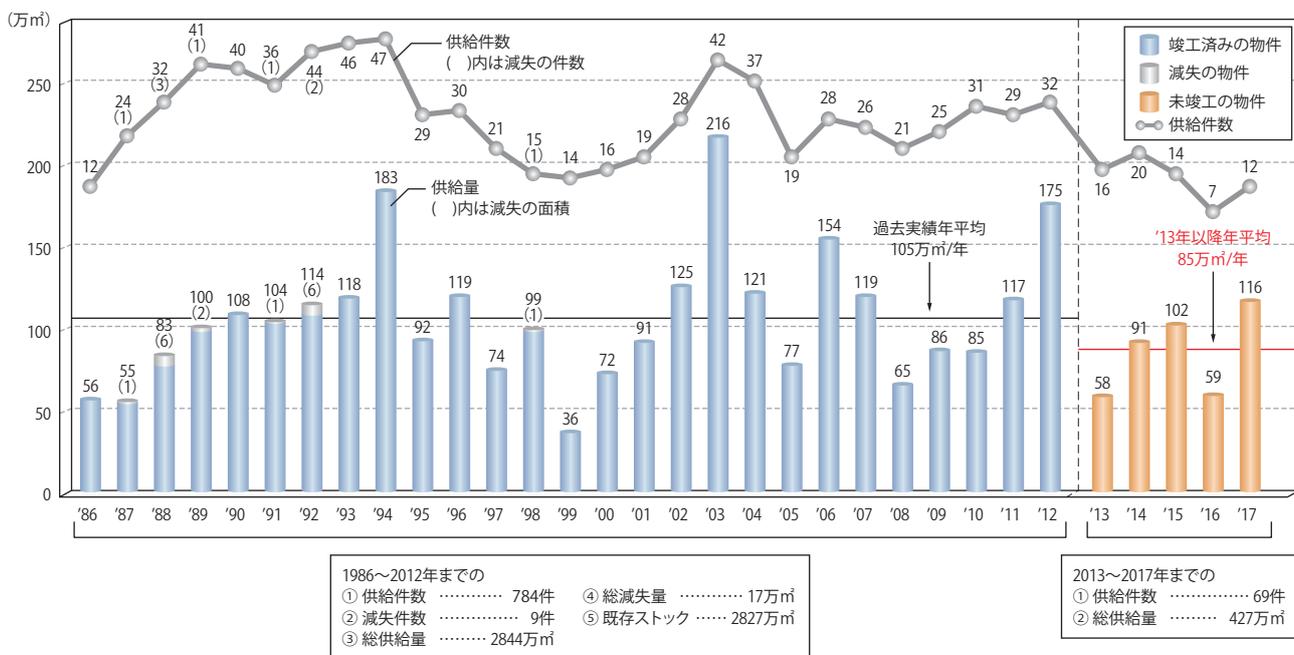
※吸収量(新規需要)とは、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)のことです。供給量と比較するため、賃貸面積(ネット)を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積(グロス)に割り戻しています。

1 供給動向

<東京23区>
 ○今後5年間の平均供給量は85万㎡/年。過去平均供給量の105万㎡/年を下回る。
 ○13年の供給量は58万㎡（前年比33%）。過去平均（105万㎡）の55%。
<都心3区>
 ○今後5年間の平均供給量は62万㎡/年。23区に対する供給割合は73%。
 ○13年の供給量は54万㎡（前年比56%）。23区に対する供給割合は93%。

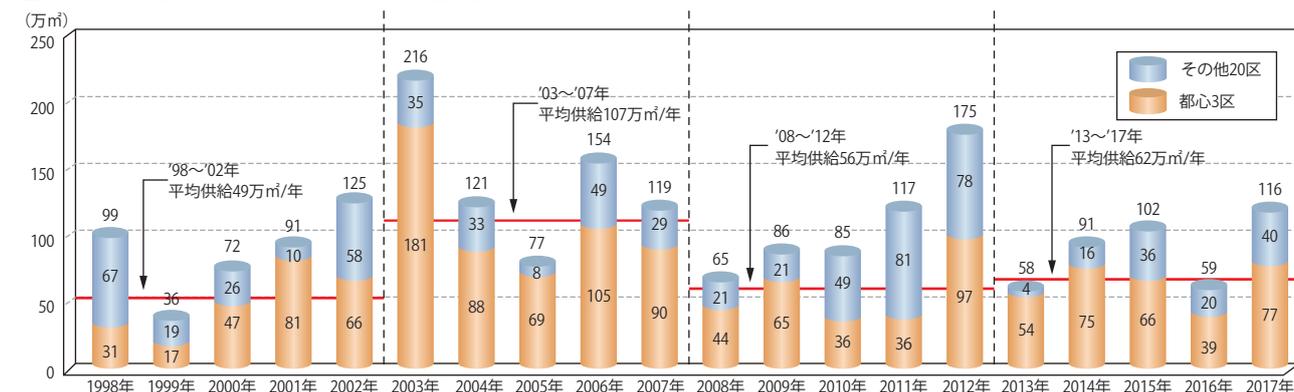
東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間（2013～2017年）の平均が85万㎡/年となり、過去平均（105万㎡/年）を下回る見込み。2013年の供給量は58万㎡（前年比33%）。過去平均の55%となり、低水準。（図1）

【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】



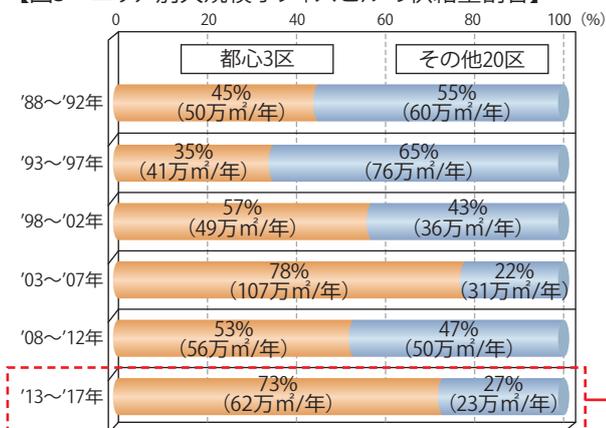
都心3区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間の平均が62万㎡/年となり、過去5年間（2008～2012年）の平均（56万㎡/年）を上回るものの、2003～2007年の平均（107万㎡/年）は下回る。（図2）

【図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量】

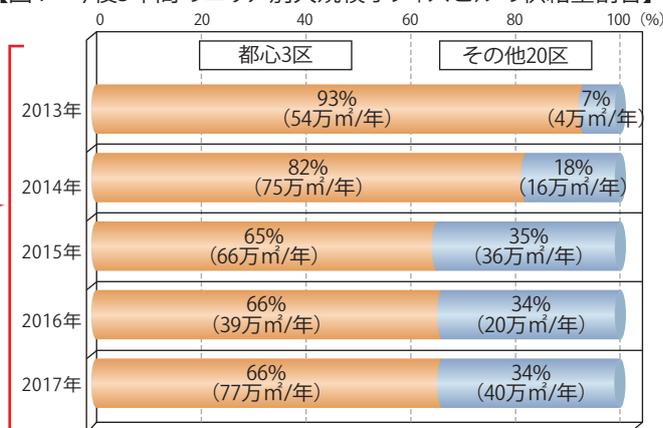


割合を見ると、今後5年間の供給量のうち、都心3区の供給割合は73%。（図3）特に2013年は93%と都心3区への供給割合が高い。（図4）

【図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合】



【図4：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】



2 需要動向

<東京23区>

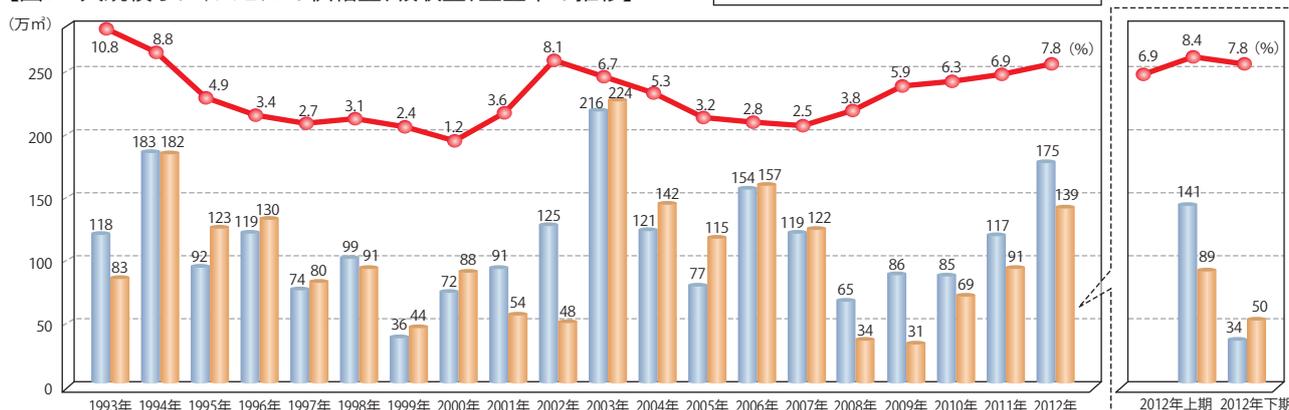
- 12年の吸収量（新規需要）は139万㎡（前年比1.5倍）。3年連続の増加。
- 12年の供給量は175万㎡（過去平均の1.7倍）。空室率は7.8%。（前年比0.9ポイント上昇）
- 上期は吸収量（89万㎡）が供給量（141万㎡）を下回ったが、下期は吸収量（50万㎡）が供給量（34万㎡）を上回った。

<都心3区>

- 12年の吸収量（新規需要）は78万㎡（前年比3.7倍）。
- 12年の供給量は97万㎡（過去5年平均の1.7倍）。空室率は6.5%。（前年比0.8ポイント上昇）
- 上期は吸収量（45万㎡）が供給量（68万㎡）を下回ったが、下期は吸収量（33万㎡）が供給量（29万㎡）を上回った。

東京23区大規模オフィスビルの2012年の吸収量は139万㎡（前年比1.5倍）で3年連続の増加となった。一方、供給量は175万㎡（過去5年平均の1.7倍）となり吸収量を上回ったため、結果、2012年末の空室率は前年から0.9ポイント上昇し、7.8%となった。2012年を上期、下期別に見ると、上期は吸収量（89万㎡）が供給量（141万㎡）を下回った。一方、下期は吸収量（50万㎡）が供給量（34万㎡）を上回った。2012年の特徴として、年間供給量の81%に相当する141万㎡もの供給が上期に集中したことが挙げられる。そのため、上期の吸収量（89万㎡）は前年通期並（91万㎡）と高水準であったにもかかわらず、供給量を下回り、空室率が上昇した。下期は供給が一服したこともあり、吸収量が供給量を上回り、空室率が低下した。（図5）

【図5：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2012年の吸収量は78万㎡(前年比3.7倍)。供給量は97万㎡で吸収量を上回ったため、2012年末の空室率は前年から0.8ポイント上昇し、6.5%となった。

一方、20区の吸収量は61万㎡(前年比87%)。供給量は78万㎡で、都心3区同様、吸収量を上回ったため、2012年末の空室率は前年から0.9ポイント上昇し、9.3%となった。

2012年を上期、下期別に見ると、都心3区、20区ともに上期は吸収量が供給量を下回り、下期は吸収量が供給量を上回っており、23区と同様の傾向となった。そのため、空室率も23区同様に、上期は上昇、下期は低下した。(図6)

【図6：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】

