

## 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 2014年12月末

**14年は予測よりも需要が伸長し、空室率の改善が進んだ。  
15年の供給量は過去平均を上回る見込み。**

### ■ 供給動向

&lt;東京23区&gt;

- 14年の供給量は87万㎡(前年比150%)。
- 15年の供給量は110万㎡(前年比126%)。

&lt;都心3区&gt;

- 14年の供給量は70万㎡(前年比130%)。
- 15年の供給量は80万㎡(前年比114%)。23区に対する都心3区の供給割合は73%。

### ■ 需要動向

&lt;東京23区&gt;

- 14年の吸収量(新規需要)は139万㎡(前年比140%)。
- 14年末の空室率は4.3%(前年比1.9pt低下)。

&lt;都心3区&gt;

- 14年の吸収量(新規需要)は106万㎡(前年比174%)。
- 14年末の空室率は3.5%(前年比2.4pt低下)。

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 : 2014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、2014年12月に実施した現地調査ならびに聞き取り調査によって供給量を算出しています。

※算出している供給量は、延床面積における事務所部分の集計であり、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)を対象としています。

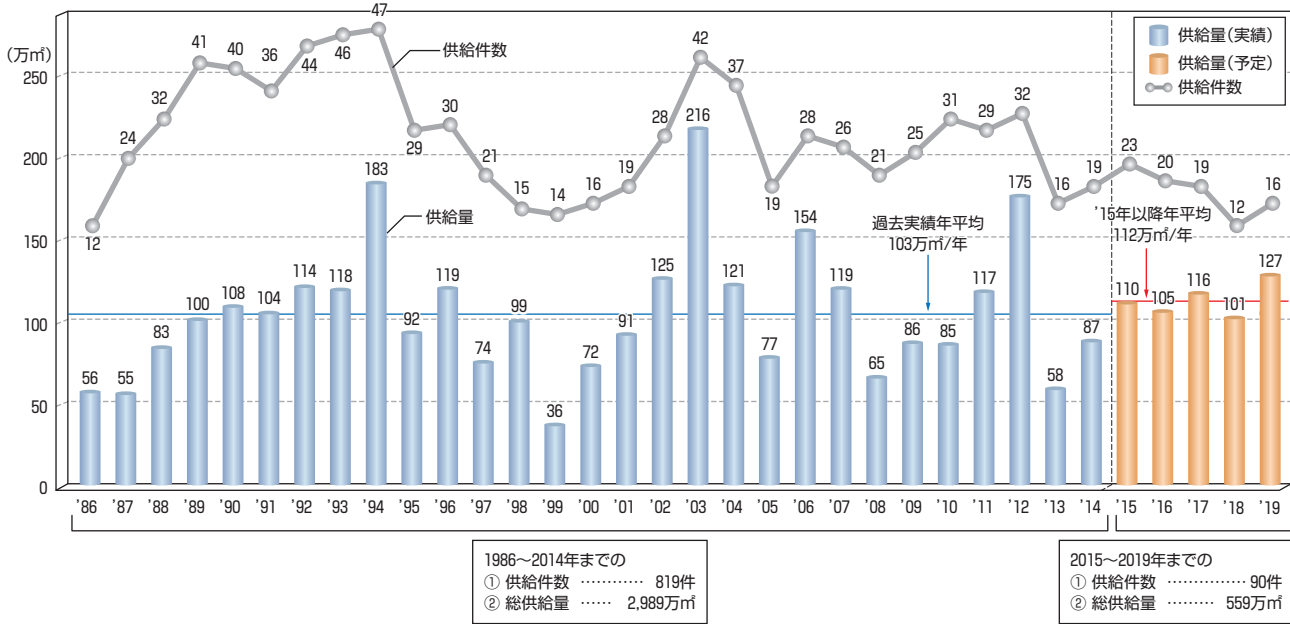
※吸収量(新規需要)とは、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)のことで、供給量と比較するため、賃貸面積を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積に割り戻しています。

# 1 供給動向

- ＜東京23区＞
- 14年の供給量は87万㎡(前年比150%)。
  - 15年の供給量は110万㎡(前年比126%)。
- ＜都心3区＞
- 14年の供給量は70万㎡(前年比130%)。
  - 15年の供給量は80万㎡(前年比114%)。23区に対する都心3区の供給割合は73%。

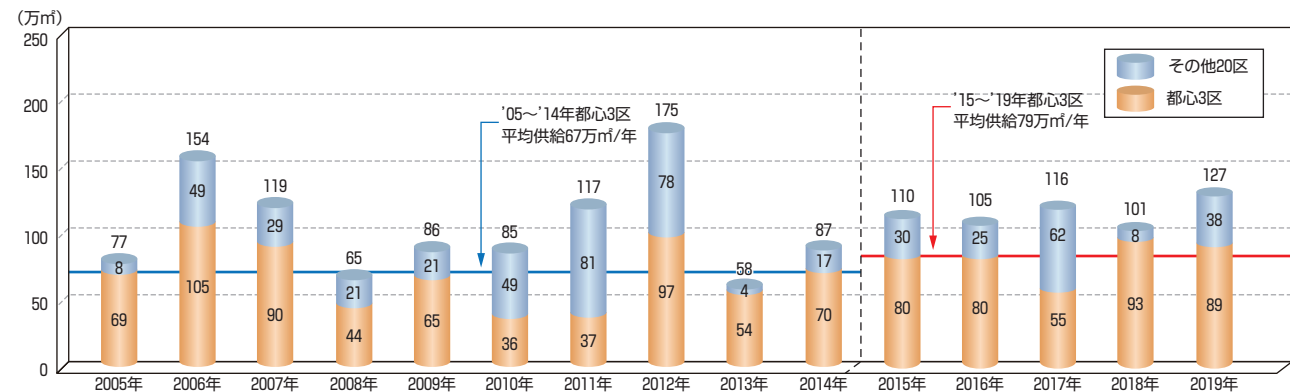
2014年の東京23区大規模オフィスビル供給量は87万㎡であり、比較的低水準の供給であった前年(58万㎡)に比べ増加したものの、過去平均を下回った。2015年の供給量は110万㎡を予定しており、以降、100万㎡を越える水準の供給が続く見込みである。今後5年間(2015～19年)の平均は112万㎡/年であり、過去平均(103万㎡/年)を上回る見込みである(図1)。

【図1：東京23区大規模オフィスビルの供給量推移】



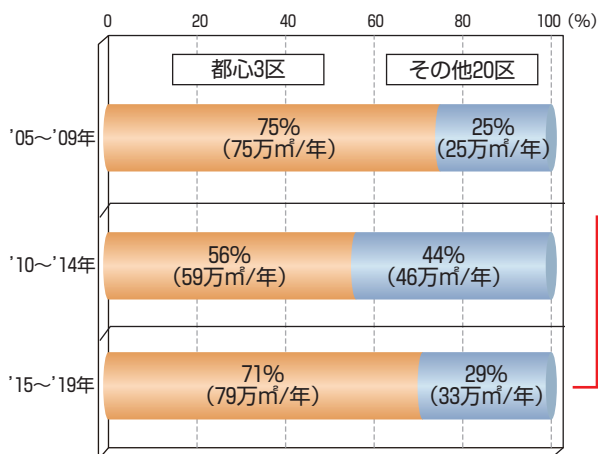
2014年の都心3区供給量は70万㎡であった。2015年の供給量は80万㎡を予定している。今後5年間(2015～19年)の平均は79万㎡/年であり、過去10年間(2005～14年)の平均(67万㎡/年)を上回る見込みである(図2)。

【図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量】

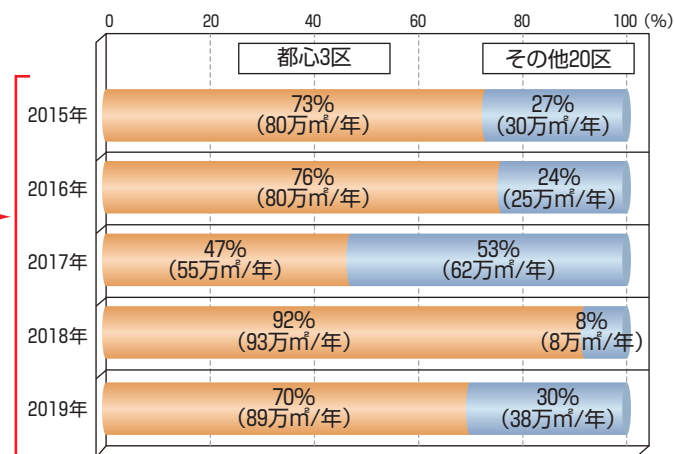


また、都心3区への供給割合は、今後5年間で見ると71%であり、過去5年間と比べ増加する見込みである。各年で見ると、2017年に割合が減少する一方、2018年では9割を占める(図3、4)。

【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>

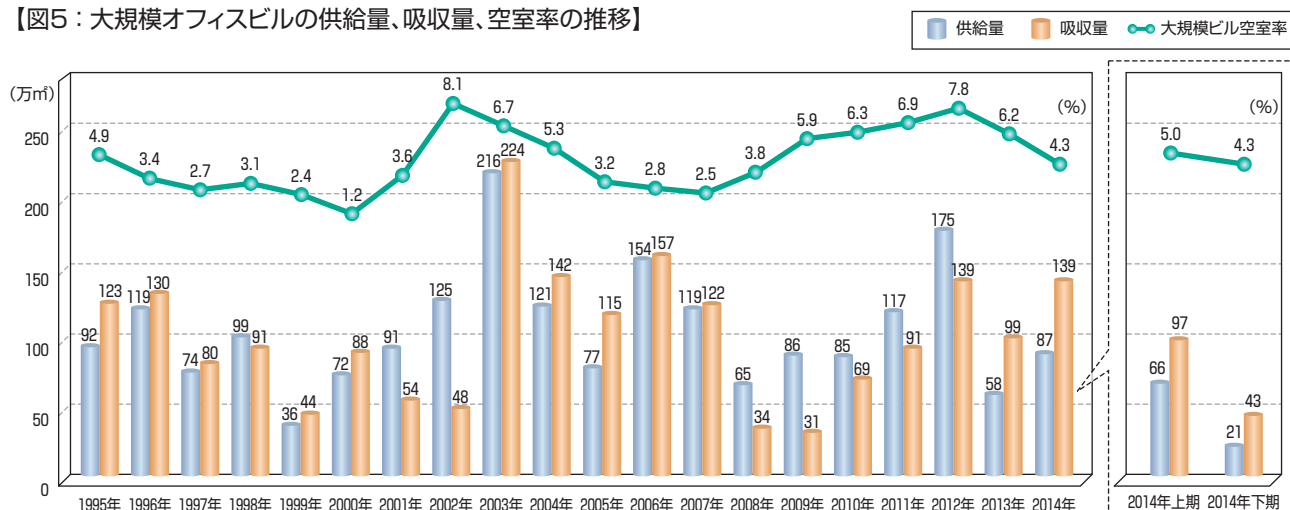
- 14年の吸収量(新規需要)は139万㎡(前年比140%)。
- 14年末の空室率は4.3%(前年比1.9pt低下)。

### <都心3区>

- 14年の吸収量(新規需要)は106万㎡(前年比174%)。
- 14年末の空室率は3.5%(前年比2.4pt低下)。

東京23区大規模オフィスビルの2014年の吸収量は139万㎡(前年比140%)。一方、供給量は87万㎡(前年比150%)であり、吸収量は供給量を上回った。昨年予測した2014年末空室率は4.6%であったが、下期の吸収量が予測以上に積み上がった結果、2014年末の空室率は4.3%(前年末比1.9pt低下)まで改善した(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区における2014年の吸収量は106万㎡(前年比174%)であった。100万㎡を超えるのは、2006年以来8年ぶりである。供給量は70万㎡であり、吸収量が供給量を上回ったため、2014年末の空室率は前年から2.4pt低下し、3.5%となった。上期、下期ともに空室率は低下を続け、特に下期では限定的な供給量(10万㎡ 上半期比17%)のもとで、吸収量は一定程度(36万㎡ 上半期比51%)発生した。その結果、下期の空室率改善ペースは上期を上回り、14年6月末(5.1%)から14年末(3.5%)までで1.6pt低下した。

一方、その他20区の吸収量は33万㎡(前年比87%)であった。供給量は17万㎡であり、都心3区同様、吸収量が供給量を上回ったことで空室率が低下した。上期では空室率は低下したが、下期では、吸収量が供給量を下回り、空室率は上昇した(図6)。

【図6：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】

