

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 2015年12月末

15年は過去平均(103万㎡)を超える供給であったが、予測を上回る需要の伸びにより空室率の低下が進んだ。

今後5年間の平均供給量は、過去平均を上回る見込みだが、2019年の供給の一部が2020年に後ずれした結果、各年の供給量の差が縮小し、平均化した。

■ 供給動向

<東京23区>

- 15年の供給量は109万㎡(前年比125%)となり、3年ぶりに過去平均を上回った。
- 16年の供給量は102万㎡(前年比94%)を予定しており、過去平均並となる見込み。
- 今後5年間の供給量平均は114万㎡/年。特に2018年以降は、供給量が多く、平均を押し上げている。一方で、大量供給が想定されていた2019年の一部が2020年に後ずれしたため、各年の供給量の差は縮小し、平均化した。

■ 需要動向

<東京23区>

- 15年の吸収量(新規需要)は114万㎡(前年比82%)。
- 15年末の空室率は3.9%(前年比0.4pt減)。昨年予測した2015年末空室率は4.3%であったが、下期の吸収量が予想以上に積み上がった結果、予測よりも低下が進んだ。

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います。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)

※一般に公開されている情報を基に、2015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>

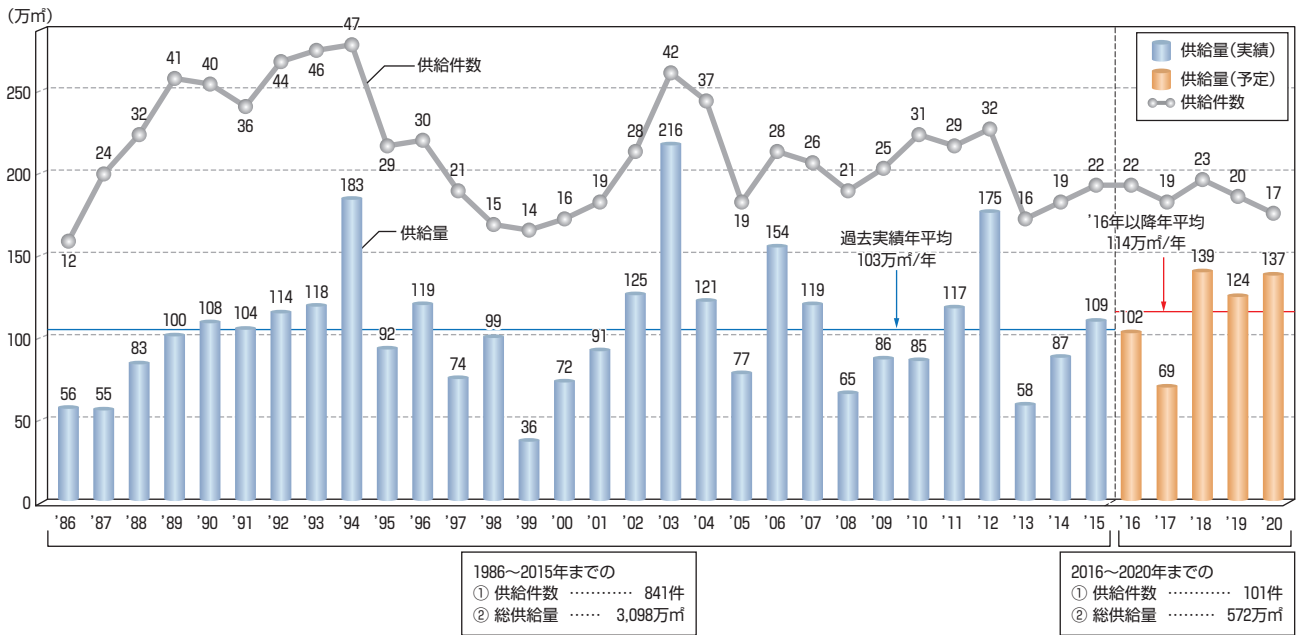
- 15年の供給量は109万㎡(前年比125%)。
- 16年の供給量は102万㎡(前年比94%)。

<都心3区>

- 15年の供給量は78万㎡(前年比111%)。
- 16年の供給量は77万㎡(前年比99%)。23区に対する都心3区の供給割合は75%。

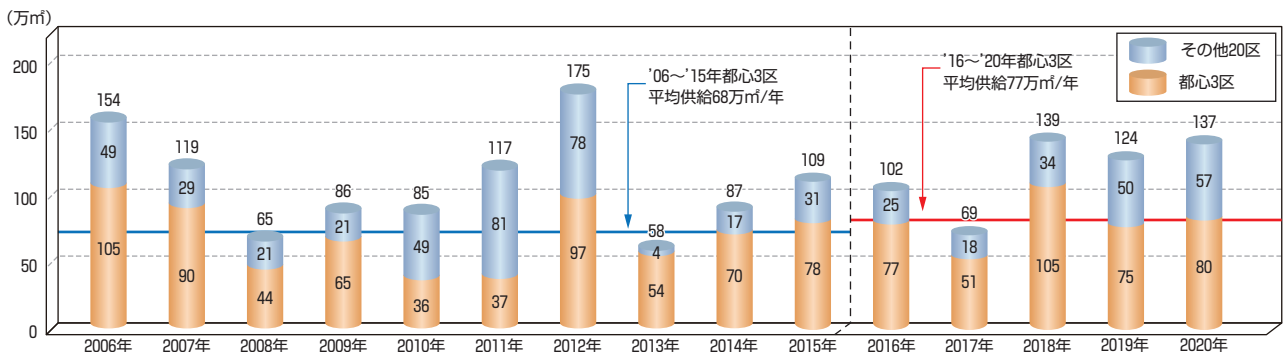
2015年の東京23区大規模オフィスビル供給量は109万㎡であり、3年ぶりに過去平均(103万㎡)を上回った。2016年の供給量は102万㎡を予定しており、過去平均並となる見込みである。今後5年間(2016~20年)の平均は114万㎡/年であり、特に2018年以降の供給量が平均を押し上げている(図1)。昨年調査時点(2015年8月末時点)では2019年の供給量が大きく積み上がっていたが、その一部が2020年に後ずれした結果、各年の供給量の差が縮小し、平均化した。

【図1：東京23区大規模オフィスビルの供給量推移】



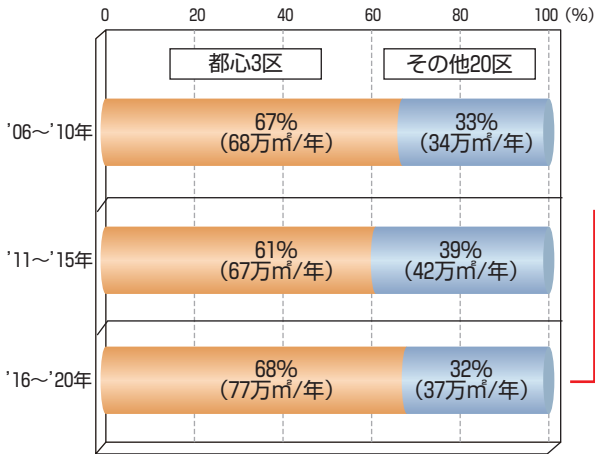
2015年の都心3区(千代田区、中央区、港区)供給量は78万㎡であった。2016年の供給量は77万㎡を予定している。今後5年間(2016~20年)の平均は77万㎡/年であり、過去10年間(2006~15年)の平均(68万㎡/年)を上回る見込みである(図2)。特に2018年の都心3区供給量は105万㎡となる見込みであり、100万㎡を超えるのは2006年以来12年ぶりである。

【図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量】

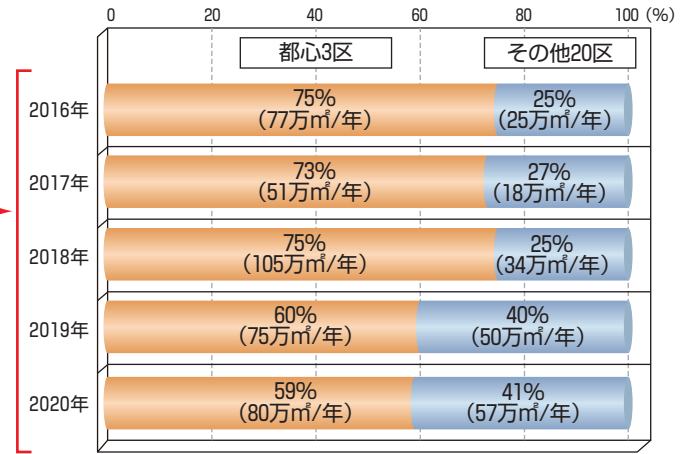


また、都心3区への供給割合は、今後5年間で見ると68%であり、過去5年間と比べ増加する見込みである。各年で見ると、今後3年間(2016～18年)は7割を超える水準となる(図3、4)。

【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>

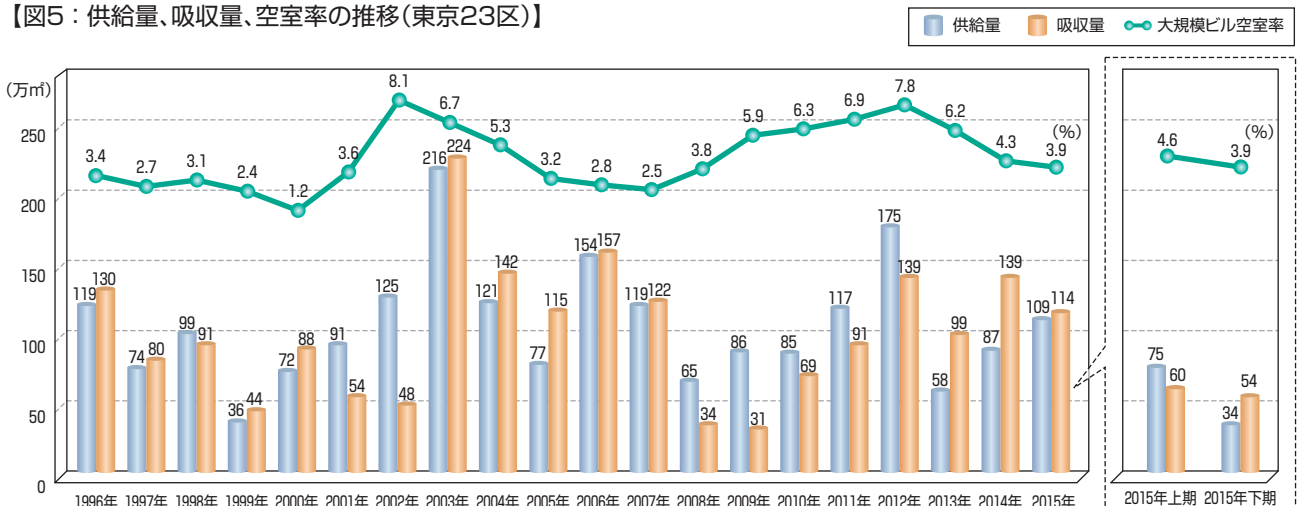
- 15年の吸収量(新規需要)は114万㎡(前年比82%)。
- 15年末の空室率は3.9%(前年比0.4pt減)。

<都心3区>

- 15年の吸収量(新規需要)は75万㎡(前年比71%)。
- 15年末の空室率は3.6%(前年比0.1pt増)

東京23区大規模オフィスビルの2015年の吸収量は114万㎡(前年比82%)。一方、供給量は109万㎡(前年比125%)であり、吸収量が供給量を上回った。昨年予測した2015年末空室率は4.3%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、2015年末の空室率は3.9%(前年末比0.4pt減)まで改善した(図5)。

【図5：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)】



都心3区における2015年の吸収量は75万㎡(前年比71%)、供給量は78万㎡(前年比111%)であった。上期に大規模オフィスビル数棟が空室を抱えたまま竣工し、一時的に空室率は4.3%まで悪化したものの、下期にかけて空室が順調に消化された結果、2015年末の空室率は3.6%(前年末比0.1pt増)に落ち着いた。

一方、その他20区の吸収量は39万㎡(前年比118%)であった。供給量は31万㎡であり、吸収量が供給量を上回ったため空室率が低下した。都心3区同様、空室消化は下期においてより顕著であった(図6)。

【図6：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)】

