

2007年2月22日

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 2006年12月末

- 2006年の新規需要（吸収量）は157万㎡で供給量（154万㎡）を上回った
- 結果、大規模オフィスビルの空室率は2.8%と更に改善
- 2007年の供給量は過去平均並み、2008年は大幅減少の見込み

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区の事務所部分の延床面積が10,000㎡以上のオフィスビル（当調査における「大規模オフィスビル」とはこれを指す）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（2006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。

なお、2月5日にリリース致しました「2006年 東京23区オフィスニーズに関する調査」（2006年11月に弊社実施）の結果も踏まえた需給動向の詳細分析及び今後のオフィスマーケットに対する考察、展望については今春に発表予定です。

■「市場動向調査」調査要項

調査時点	: 2006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)

※当調査は、一般に公開されている情報だけでなく、各プロジェクトの計画進行状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行うことにより取りまとめられています。

※当調査における供給量とは、1986年以降に竣工した、自社ビルを含む全ての大規模オフィスビルのうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた、純粋な事務所部分の延床面積（グロス）を指します。なお、各竣工予定年月を基準に供給量を集計しています。

※当調査における吸収量とは、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）を指します。なお、供給量との比較可能性を高めるため、元データの賃貸面積（ネット）を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積（グロス）に換算しています。

【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント本部 PM企画室 橋本茂一郎 三木浩之 長谷川健
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>

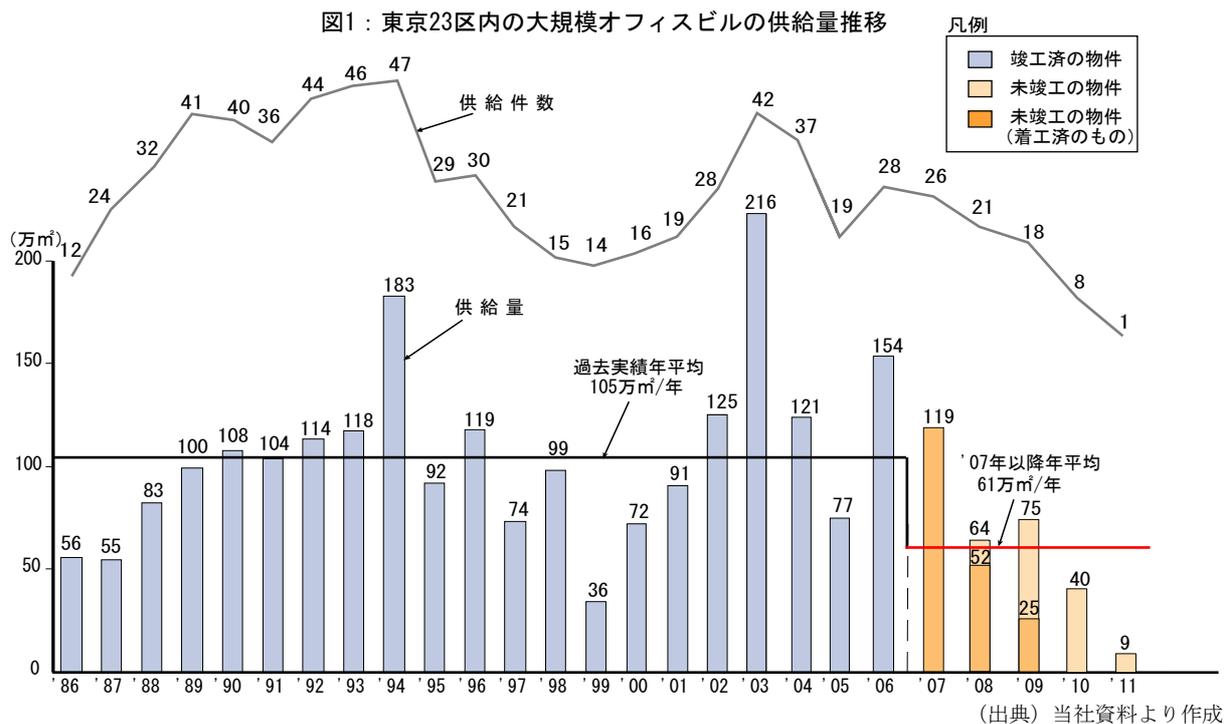
1. 供給動向

○2007年の供給量は119万㎡、過去平均水準

○2008年の供給量は64万㎡と大幅に減少

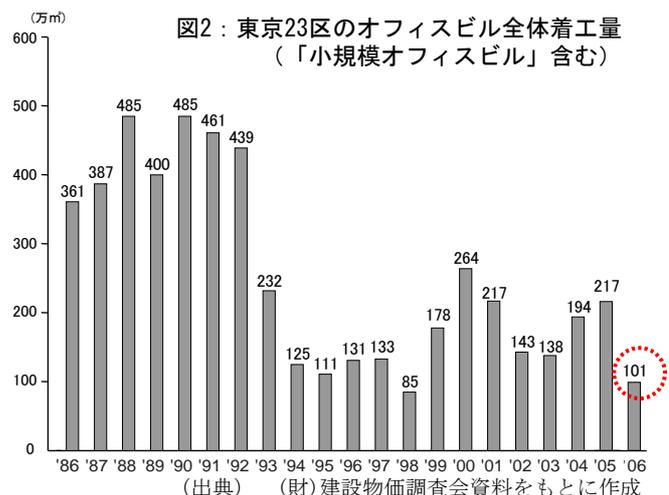
東京 23区内における2006年の大規模オフィスビル供給量は2005年の77万㎡の約2倍にあたる154万㎡であった。それに対して2007年は昨年実績の約8割にあたる119万㎡が供給される予定になっている。続く2008年の供給量は64万㎡と大きく減少する見込みになっている。なお2007～2011年の年平均供給量は61万㎡となり、2006年までの過去実績平均である105万㎡と比較すると59%相当となる。

今回の調査では、昨年調査時点と比較して、2008年前後に竣工する計画が多数公表されたが、内訳としては1～2万㎡の比較的中小規模の物件が多く、結果として件数に比べて供給量の大幅な増加には至らなかった。更に今後供給されるオフィスビルには、建替えによる計画も多数含まれており、新規供給量がそのままストックの純増にはつながらない見込みである。



なお、当調査では対象外となっている1万㎡未満の小規模オフィスビルも含めた全体の着工量も見てみると、2006年の着工量は101万㎡と昨年よりも大きく減少している。(図2)

このように、2008年以降に供給されるオフィスビル全体の床面積も大きく減少すると推測される。



2. 需要動向

- 2006年の新規需要(吸収量)は157万㎡であり、供給量(154万㎡)を上回った
- 結果、2006年末の空室率は2.8%と4年連続で改善

次に、「吸収量」※により需要動向を見ていく(図3)。

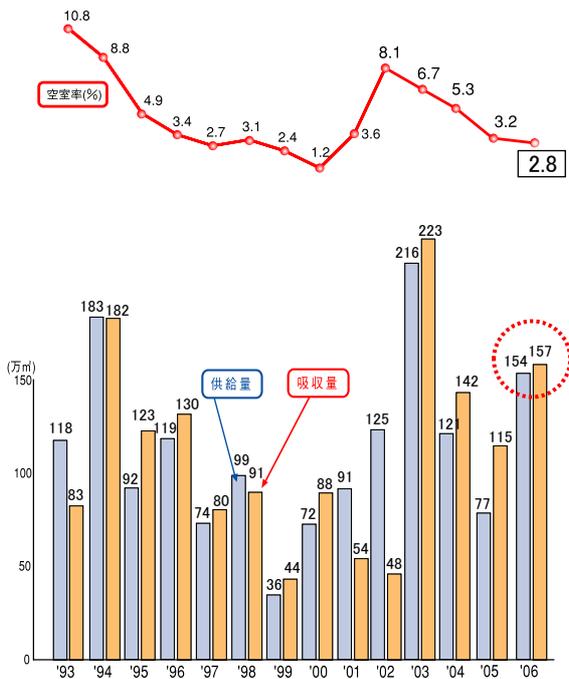
2006年の新規需要(吸収量)は157万㎡であり、供給量の154万㎡(調査開始以来3番目の大量供給)を上回った。結果として2005年末時点で3.2%だった空室率は更に改善され、2006年末時点で2.8%となっている。

昨年の当調査レポートにおいては、オフィス供給量が大幅に増加する2006年においても空室率は悪化しないと予測していたが(図4)、その予測以上の需要が発生したことになる。

このように、2003年以降オフィス市況の回復が続いているが、オフィス需要は2006年に入っても堅調に推移していると言える。

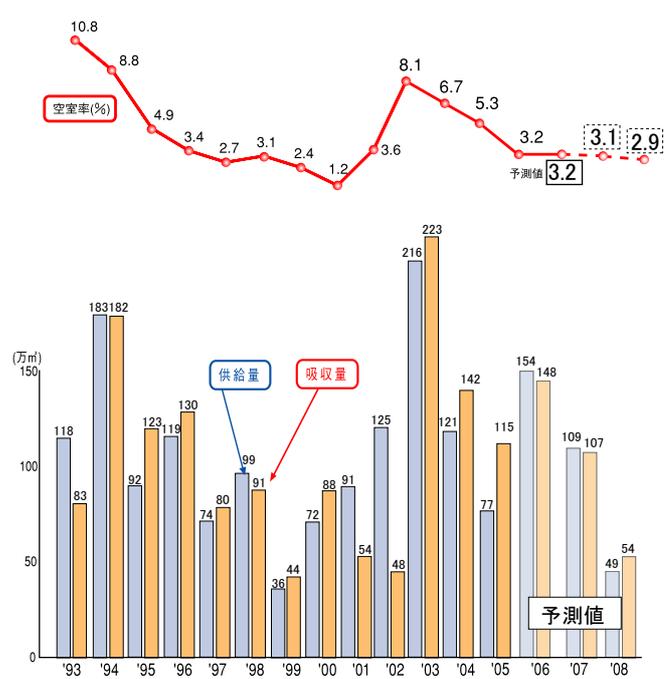
※吸収量とは、1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す(数値は延床面積ベースに換算)。

図3：東京23区の大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移(本年実績値)



(出典)当社資料より作成

図4：昨年時点の吸収量、空室率の予測(昨年当調査レポート予測より)



(出典)当社資料より作成

(算出方法)①最小自乗法を用いて1993～2005年までの供給量と吸収量の相関(決定係数0.85)により、2006年以降の吸収量の予測値を算出。