

2009年2月26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 2008年12月末

- 2009年(87万㎡)、2010年(89万㎡)と短期的には過去平均104万㎡を下回る供給
- 2011年(157万㎡)、2012年(141万㎡)は過去平均の供給を上回る
- 2008年の新規需要(34万㎡)は新規供給(65万㎡)の半分程度、空室率が3.8%に上昇

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(2008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、2008年11月に当社にて実施致しました「2008年 東京23区オフィスニーズに関する調査」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	: 2008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。

※当調査における新規需要(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

営業本部 マーケティング室 松本 栄二 諸 黎璋(ショレイイ)  
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

- 2009年(87万㎡)、2010年(89万㎡)と短期的には過去平均(104万㎡)を下回る供給
- 2011年(157万㎡)、2012年(141万㎡)は過去平均の供給を上回る
- 都心3区における今後5年間の総供給量の6割強が建替計画

東京23区内における2008年の大規模オフィスビル供給量は、過去最低水準の65万㎡であった。続く2009年、2010年の供給量はともに90万㎡以下の見込みであり、短期的には過去平均の104万㎡を下回る低水準の供給が続くことになる。

これに対して、2011年の供給量は157万㎡、2012年は141万㎡となっており、現時点では過去平均を上回る見込みとなっている。この要因としては大規模計画が具体化したことに加え、計画の遅延により竣工が2011年、2012年にずれ込んだ計画が複数見られたことによる。

ただし、2011年と2012年の計画は未着工のものが多く、現在の景気動向や不動産市場を取り巻く環境を考慮すると、今後の着工動向に注視していく必要があると言えるであろう。

また、2009年～2013年の総供給量の内訳を見ると(図2)、約4割が建替計画※となっている。これをエリア別に見ると、都心3区では供給量の6割強を建替計画が占めていることが特徴であり、既存ビルの解体によるオフィスストックの減少によって一時的にマーケットがタイトになる事に加え、建替前後でのオフィスストックの純増面積は新規供給量程には多くならないことが見込まれる。

※ 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は含まない。

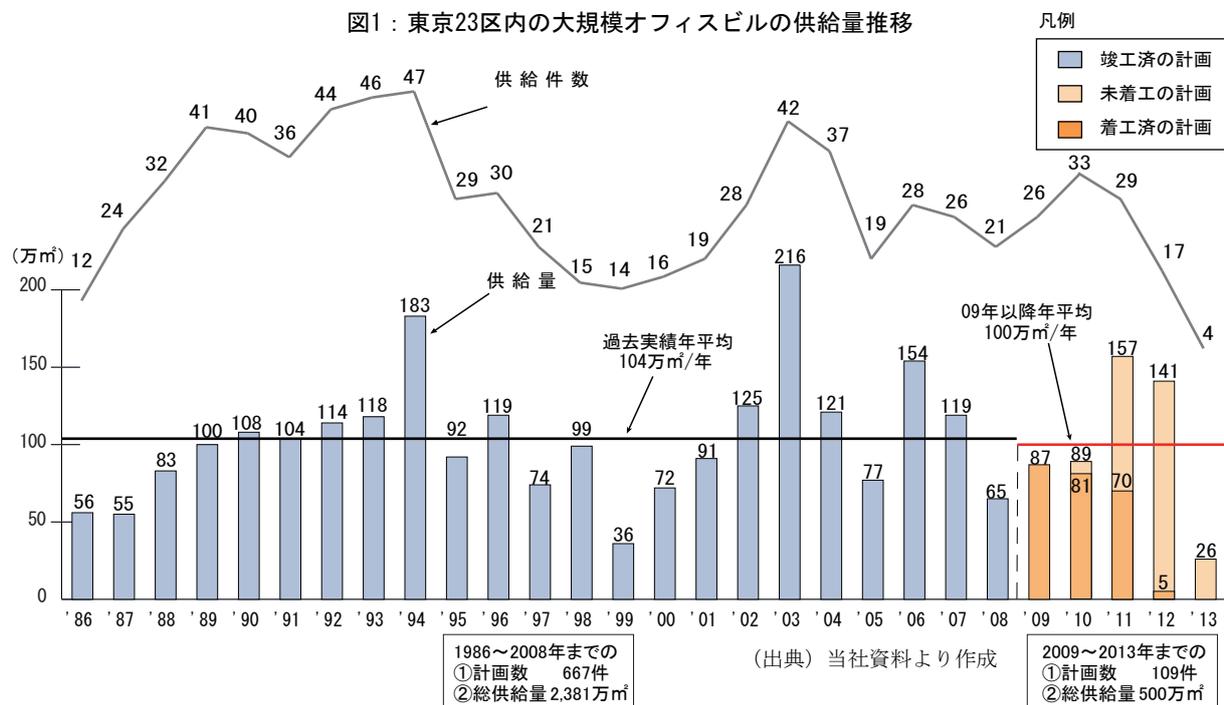
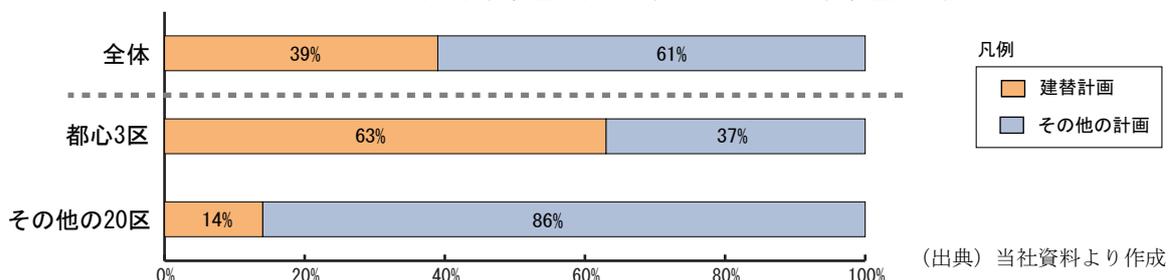
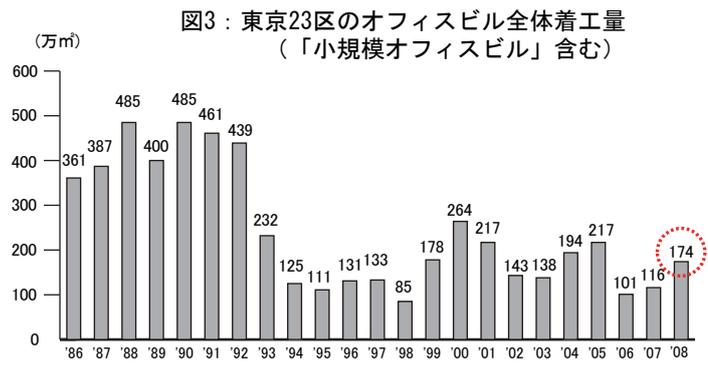


図2：2009年～2013年の総供給量に占める建替計画による供給量の内訳



なお、当調査では対象外となっている、事務所部分の延床面積が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(図3)、2008年の着工量は依然100万㎡台の水準ではあるが、2007年と比較すると1.5倍に増加していることが分かる。



(出典) (財)建設物価調査会資料をもとに作成

## 2. 需要動向

- 2008年の新規需要(34万㎡)は新規供給(65万㎡)の半分程度
- 空室率が3.8%に上昇

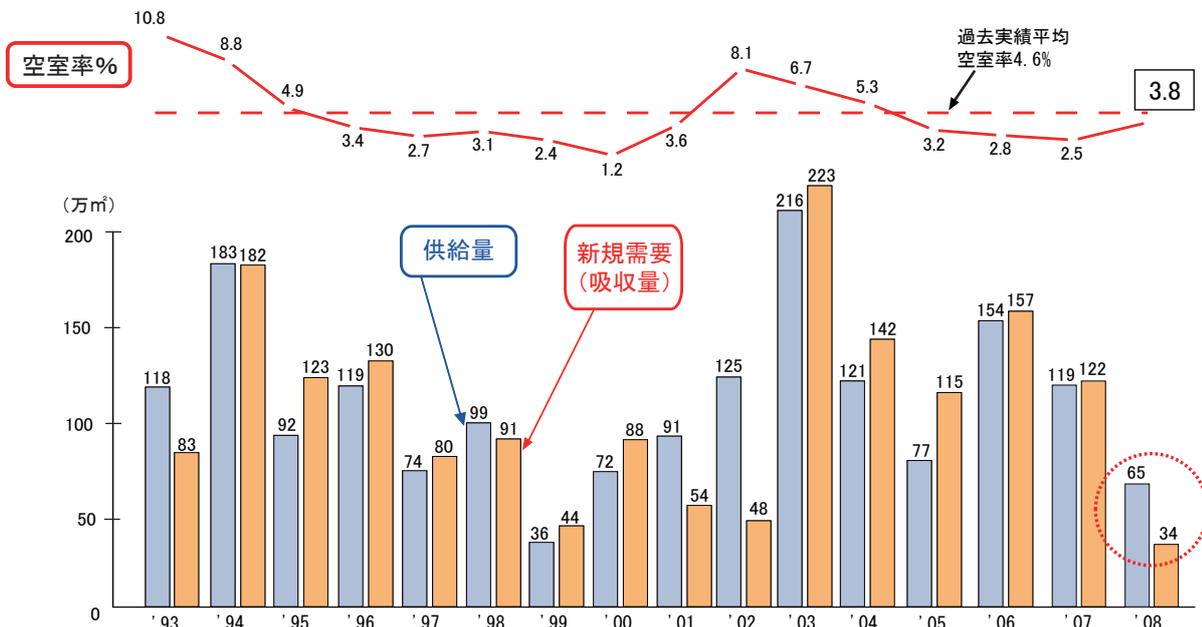
次に、需要動向を見ていく(図4)。

2008年については、急激な景気の冷え込みを受け、新規需要(吸収量※)は34万㎡であり、供給量65万㎡の半分程度となった。このように新規需要が供給量を大きく下回ったのは、2003年の大量供給の前年、借り控えが起こった2002年以来のことである。

この結果空室率は、過去16年間の平均4.6%を下回っているものの、新規需要の減少を受けて昨年の2.5%から上昇し、3.8%となった。

※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4：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



(出典) 当社資料より作成