

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2008年12月末

<市場動向>

①2008年動向

- ・供給量(65万㎡)は、過去平均(104万㎡)の60%相当の低水準
- ・2008年9月以降の急激な景気後退により、新規賃借意向が減衰
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は34万㎡、年末の空室率は3.8%に上昇

②2009年動向

- ・供給量(87万㎡)は、過去平均(104万㎡)を下回る水準
- ・2009年上半期は、昨年来の景気後退に伴い総稼働面積の縮小が進行
- ・2009年下半期は、景気底入れに伴い総稼働面積が徐々に回復
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は3万㎡、年末の空室率は7.1%の見込み

③2010年動向

- ・供給量(89万㎡)は、引き続き過去平均(104万㎡)を下回る水準
- ・景気回復に伴い、新規需要は従来水準に回復
- ・さらに、「検討期間が長期化」していた新規需要も顕在化
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は100万㎡、年末の空室率は改善する見込み

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実施しております。また当調査結果を多角的に分析することで、将来のオフィスマーケット動向の予測も行っております。この度、2008年12月末時点の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 : 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>

<市場動向>

①2008年動向

- ・供給量(65万㎡)は、過去平均(104万㎡)の60%相当の低水準
- ・2008年9月以降の急激な景気後退により、新規賃借意向が減衰
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は34万㎡、年末の空室率は3.8%に上昇

②2009年動向

- ・供給量(87万㎡)は、過去平均(104万㎡)を下回る水準
- ・2009年上半期は、昨年来の景気後退に伴い総稼働面積の縮小が進行
- ・2009年下半期は、景気底入れに伴い総稼働面積が徐々に回復
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は3万㎡、年末の空室率は7.1%の見込み

③2010年動向

- ・供給量(89万㎡)は、引き続き過去平均(104万㎡)を下回る水準
- ・景気回復に伴い、新規需要は従来水準に回復
- ・さらに、「検討期間が長期化」していた新規需要も顕在化
- ・結果、年間吸収量(新規需要)は100万㎡、年末の空室率は改善する見込み

■調査結果のポイント

[供給動向]

- 2009年(87万㎡)、2010年(89万㎡)は過去平均(104万㎡)を下回る供給だが、2011年(157万㎡)、2012年(141万㎡)は過去平均を上回る見込み。
- 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルは77%と引き続き高い割合を占める。
- 今後5年間、都心3区における供給量は全体の約5割に減少し、また、そのうち6割強が建替計画。
- 着工が遅れている計画が出始めており、未着工計画が多い2011年以降竣工予定の着工動向が注目される。

[需要動向]

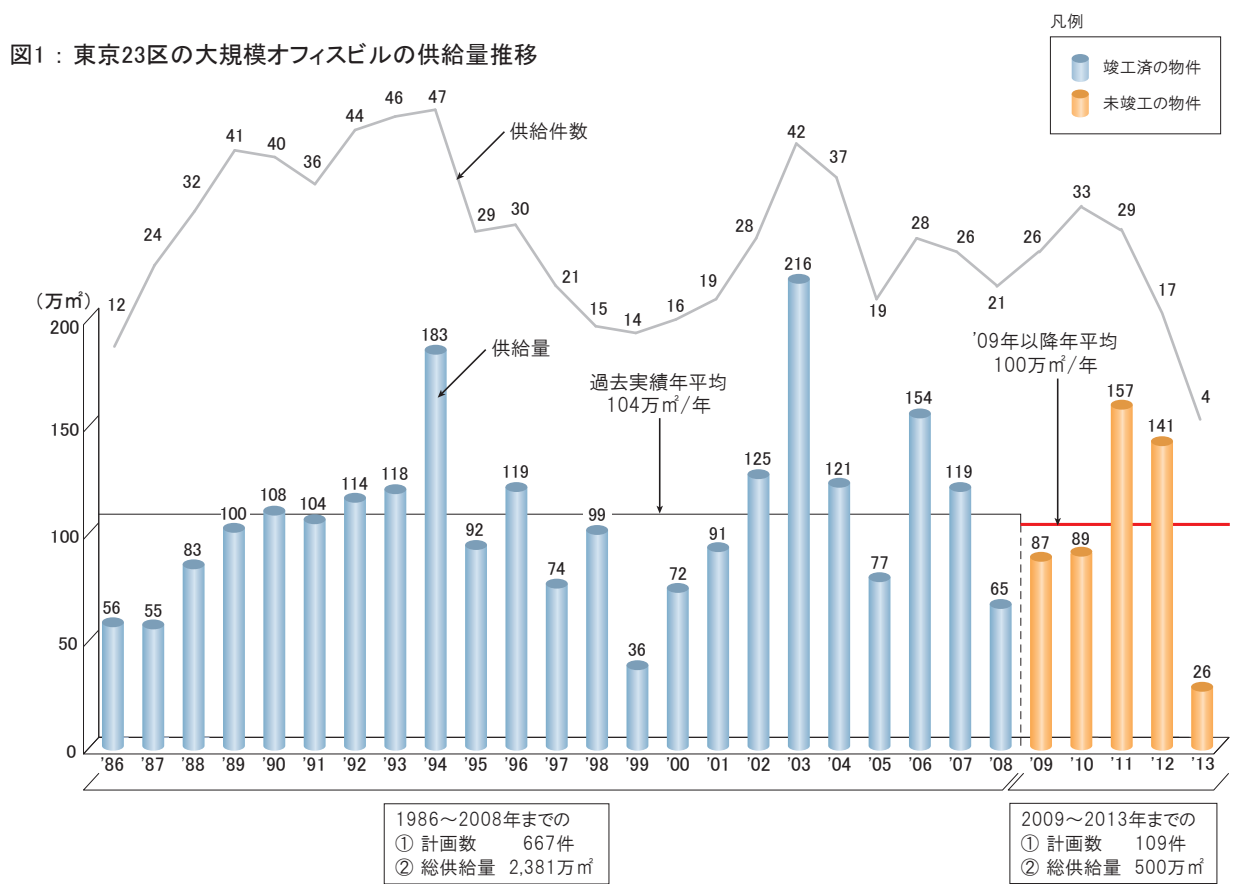
- 2008年の新規需要(34万㎡)は新規供給(65万㎡)の半分程度にとどまり、その結果、空室率が3.8%に上昇。
- 2008年9月以降の急激な景気後退に伴い企業の新規賃借意向が減衰。また、「新規賃借意向あり」と回答した企業のうち約4割は、「検討期間が長期化」と回答。

1. 供給動向

○ 2009年(87万㎡)、2010年(89万㎡)は過去平均(104万㎡)を下回る見込み。
 ○ 一方、2011年(157万㎡)、2012年(141万㎡)は過去平均を上回る見込み。

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、過去平均の104万㎡の約60%に当たる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、過去平均の104万㎡を下回る水準の供給が続くことになる(図1)。

これに対して、2011年の供給量は157万㎡、2012年は141万㎡であり、過去平均を上回る見込みとなっている。

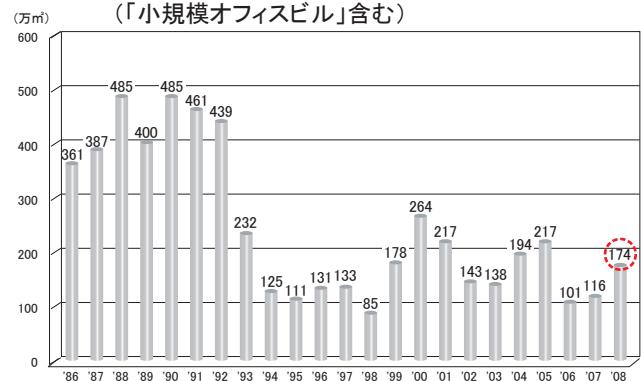


(出典) 当社資料より作成

【参考】

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2)、2008年の着工量は2007年と比較すると1.5倍に増加しているものの、80年代後半から90年代前半と比べると、低水準で推移していることが分かる。

図2：東京23区のオフィスビル全体着工量
 (「小規模オフィスビル」含む)



1-1. 規模別の供給動向

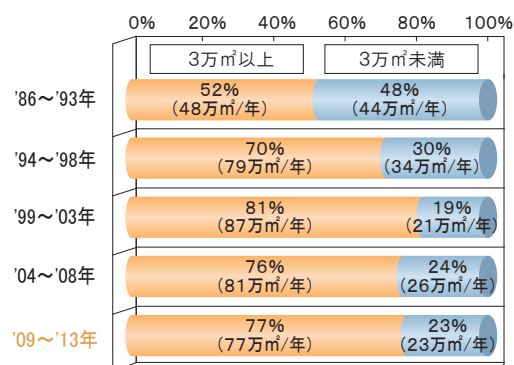
○ 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルは77%と引き続き高い割合を占める。

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図3は供給量を年代ごとに区分し、「事務所部分の延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所部分の延床面積が3万㎡以上の物件(以下「超大規模オフィスビル」)」に分けて集計したものである。

過去15年間は、超大規模オフィスビルの割合が70%～80%で推移している。

今後については、2009年、2010年には比較的中小規模の物件が多いものの、2011年以降は主に3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合が多いため、5年間の総供給量に対して、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合は依然として高いことが分かる(77%)。

図3：規模別大規模オフィスビルの供給量割合



1-2. エリア別の供給動向

○ 今後5年間は都心3区とその他20区の供給量が拮抗。

○ 特に2010年、2011年は、都心3区の割合が約40%に低下。

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。過去10年間は都心3区が約75%を占めていたが、今後5年間は都心3区とその他20区の供給量が拮抗し、エリア別の供給動向が大きく変化することが分かる(図4)。

また今後の供給エリアを年別に見ていくと、2009年までは依然として都心3区での供給が大半を占めているが、2010年以降にその他20区での供給割合が急激に増加していることが分かる(図5)。この理由としては都心部での大規模開発が一巡したことが挙げられる。

図4：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

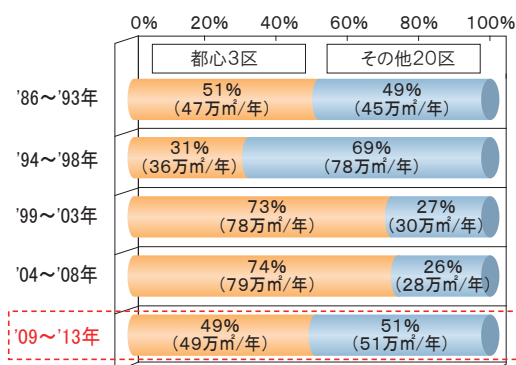
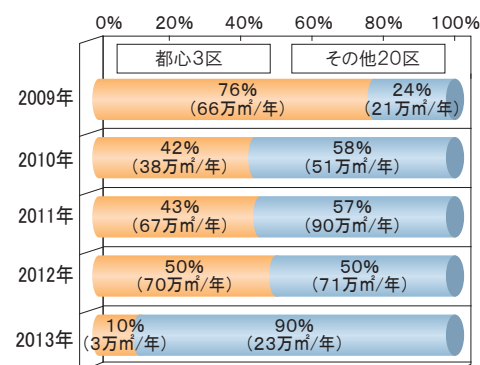


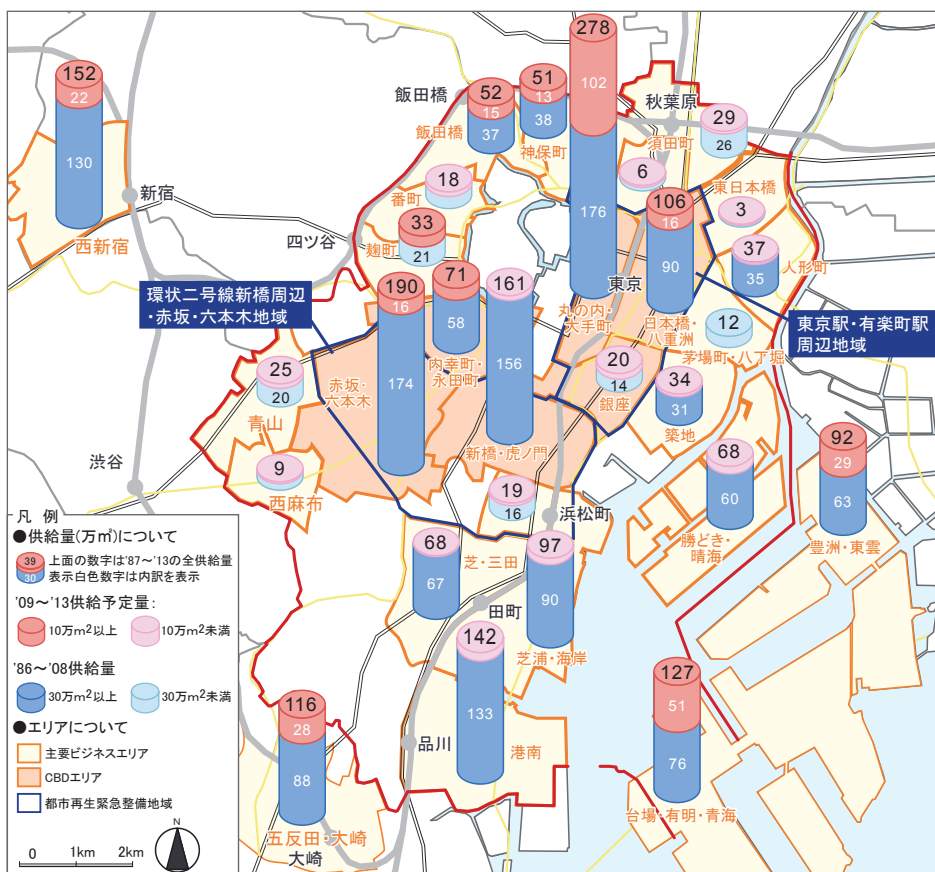
図5：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合



(出典) 図3～図6：当社資料より作成

更に供給動向をビジネスエリア毎に、より詳細に見てみる(図6)。その結果、丸の内・大手町エリアでは102万㎡の新規供給が行われ、東京セントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)での供給量(151万㎡)の2/3を占める。一方で、豊洲・東雲、台場・有明・青海、五反田・大崎、西新宿など都心3区以外のビジネスエリアでの供給量が多くなっている。

図6：主要ビジネスエリア別の供給量



※ 都心部でも供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、①赤坂・六本木エリア、②丸の内・大手町エリア、③新橋・虎ノ門エリアであり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重ねあわせると、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となり、このエリアを東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)と定義。

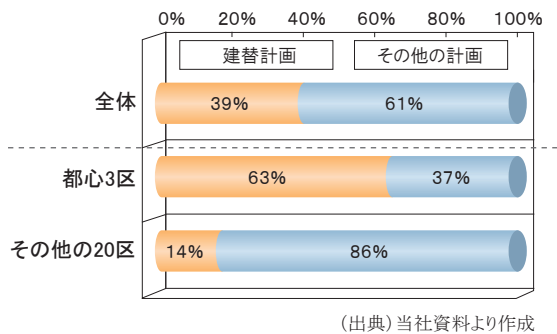
1-3. 新規・建替の供給動向

○ 都心3区における今後5年間の供給量の6割強が建替計画。

今後5年間の供給量の内訳を見ると(図7)、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。

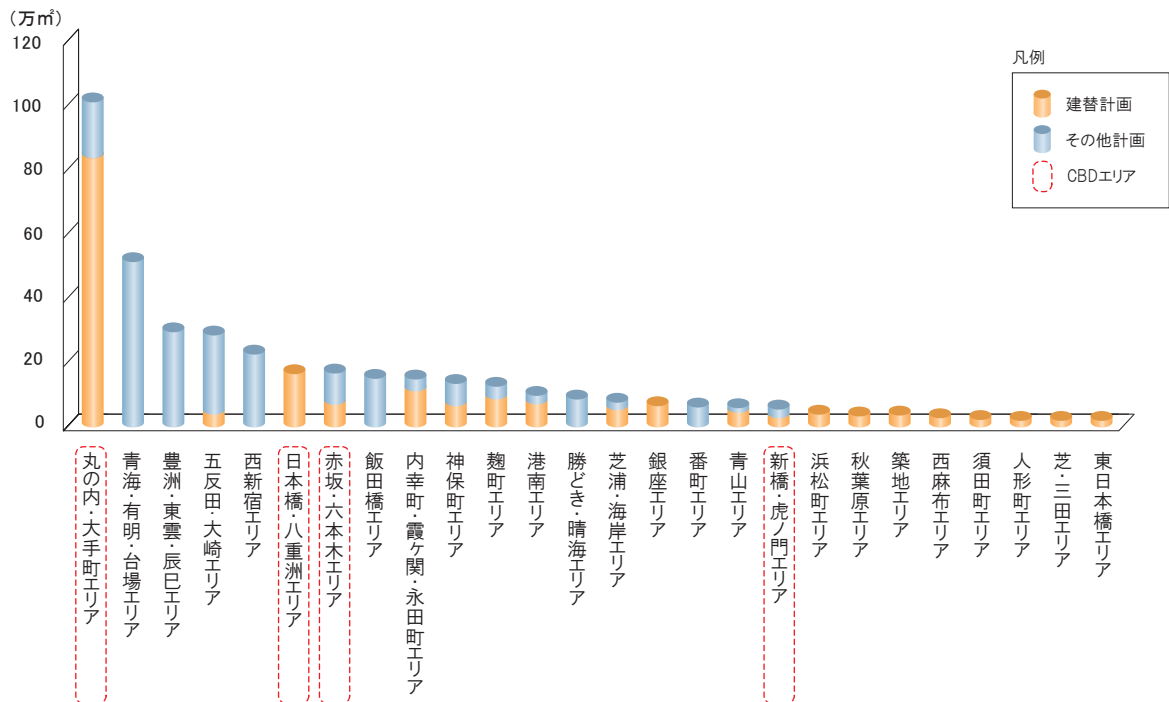
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替は含まない。
また、建替計画の建替前のオフィスビルは全て85年以前に竣工したものである。

図7：2009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



また、ビジネスエリアごとに見ると、東京CBDでは、建替計画の比率が高いことが分かる(図8)。特に、大手町・丸の内エリアでは、供給量の約8割を建替計画が占めている。

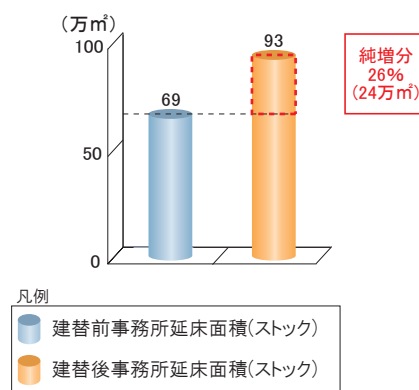
図8：主要ビジネスエリア別建替計画の割合



今後5年間に竣工する建替計画48件のうち、従前建物の面積が把握できた16件を対象として、竣工後の面積と従前の面積を比較した。その結果、**建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26% (図9)に相当することが分かった。**

そのため、既存ビルの解体によるオフィスストックの減失によって一時的にマーケットがタイトになる事に加え、**新規供給量がそのままオフィス総ストックの増加に繋がらないことが見込まれる。**

図9：建替計画16件の建替前後のオフィスストックの変化

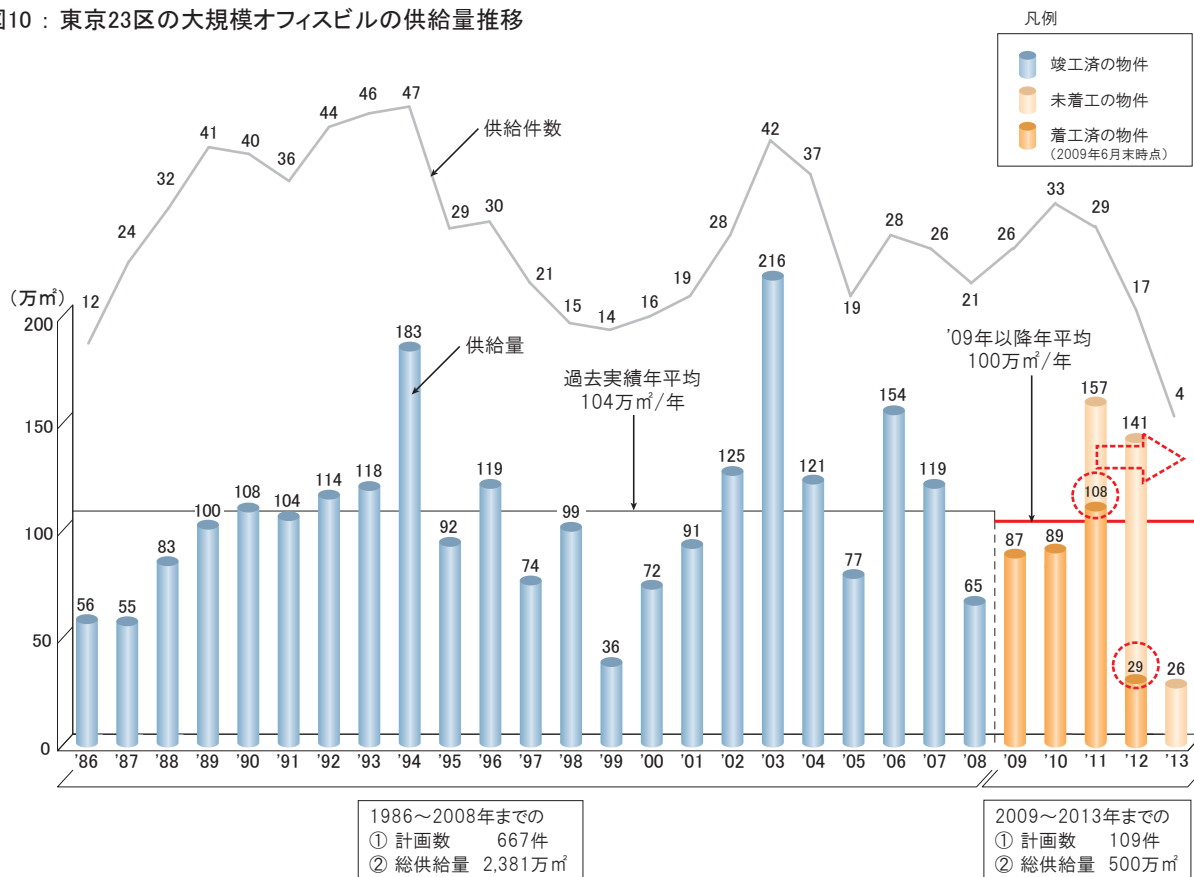


【考察】2011年以降竣工予定計画の竣工遅延の可能性について

2011年以降竣工予定の計画を見てみると、未着工のものが多いため (図10)、現在の景気動向や不動産市場を取り巻く環境を考慮し、着工動向に注目した。

2009年1月から6月末までに着工予定の19件の着工状況を調べた結果、2009年6月末時点で、19件中3件、面積ベースで33%が未着工であった。今後も引き続き、着工動向を注視していく必要があると言えるだろう。

図10：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



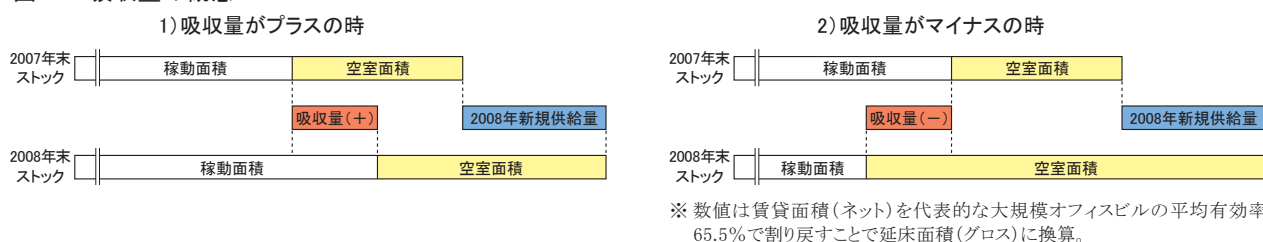
(出典) 当社資料より作成

2. 需要動向

○ 2008年の吸収量(新規需要)は34万㎡であり、供給量(65万㎡)の半分程度にとどまり、その結果、空室率が3.8%に上昇した。

次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする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(図11)。

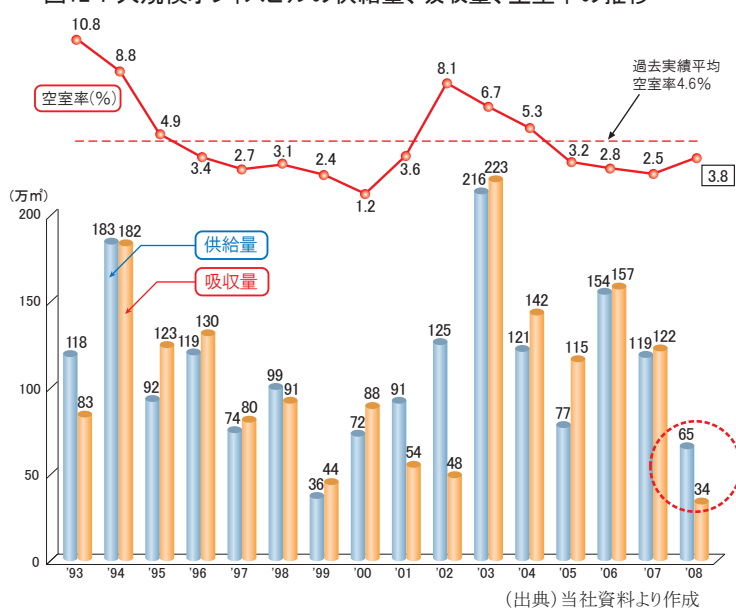
図11：吸収量の概念



2008年については、急激な景気後退に伴い、吸収量(新規需要)は過去16年間で最低の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、大量供給があった2003年の前年で、借り控え現象が発生した2002年以来となる。

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(図12)。

図12：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移

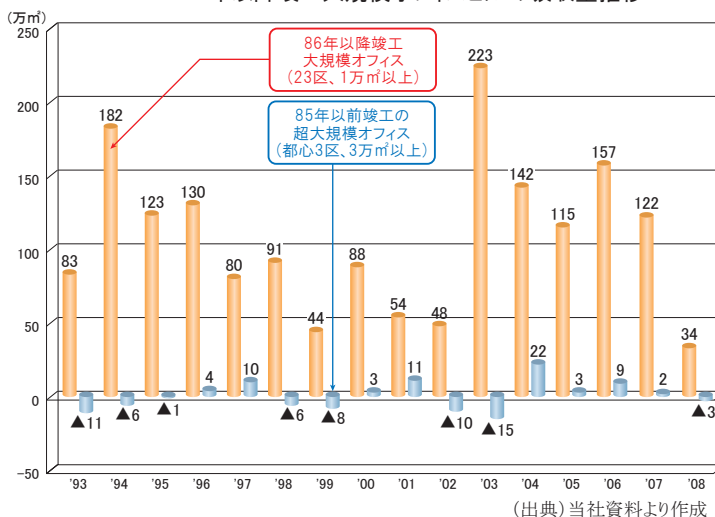


【参考】

ここで、築年数は経っているものの、大規模かつ好立地のオフィスビルの需要動向を把握するために、都心3区における1985年以前に竣工した3万㎡以上の超大規模オフィスビル(以下「1985年以前の超大規模オフィスビル」)の吸収量も見ておく(図13)。

1985年以前の超大規模オフィスビルも景気後退の影響を受け、2008年の吸収量は、2003年以來のマイナスに転じた。

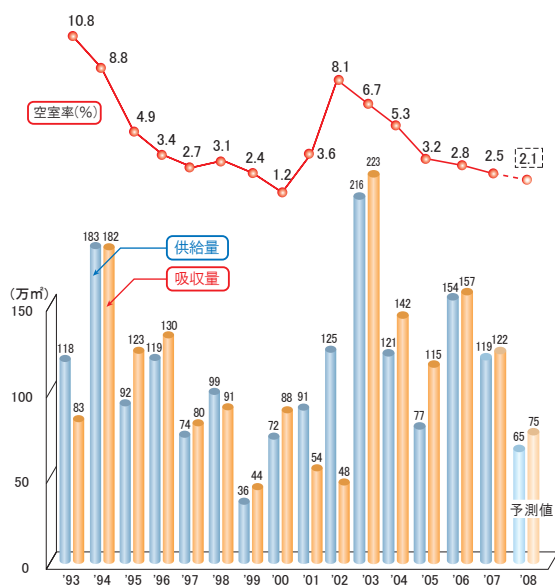
【参考】 図13：都心3区の1985年以前竣工超大規模オフィスビルと1986年以降竣工大規模オフィスビルの吸収量推移



2-1. 需要予測の検証

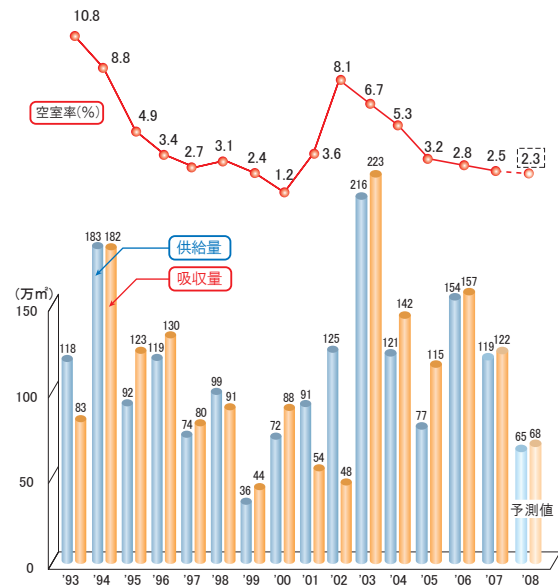
昨年5月に発表した当調査レポートにおいては、「吸収量(新規需要)が供給量に対して強く伸びた時期の相関を用いた」シナリオ(図14)と「過去の全期間の供給量と吸収量の相関を用いた」シナリオ(図15)で、2つのシミュレーションを行った。昨年5月時点は、サブプライムローン問題に端を発した景気後退の影響を受けて、オフィスマーケットの先行きに不透明感が始まっていたものの、各種経済指標が堅調であり、2008年の供給量も低水準であったことから、需給関係は安定的に推移するだろうと予測した。しかし、2008年9月以降の急激な景気後退により、新規需要が予測以上に減衰したため、2008年の吸収量が過去最低の水準を記録し、空室率が3.8%に上昇した。

図14：2008年の吸収量と空室率の予測 シナリオ1
(昨年版の当調査予測より)



(出典)：当社資料より作成

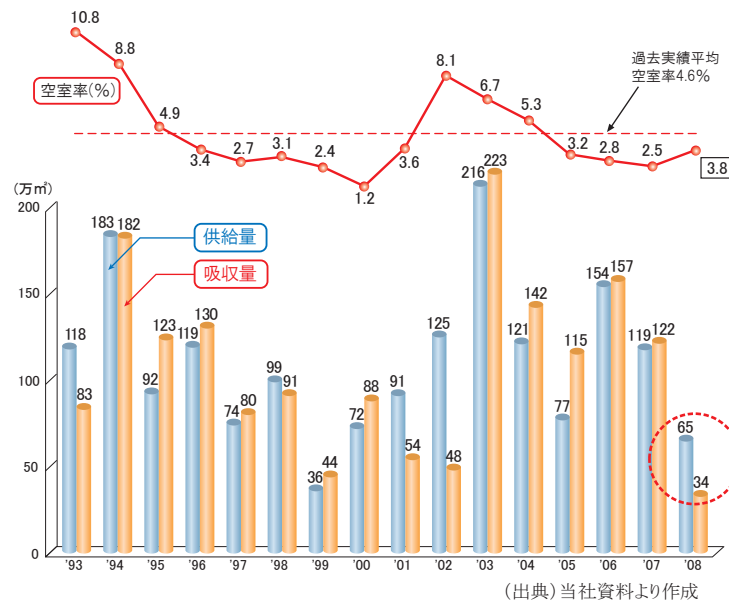
図15：2008年の吸収量と空室率の予測 シナリオ2
(昨年版の当調査予測より)



(出典)：当社資料より作成



(図12再掲) 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

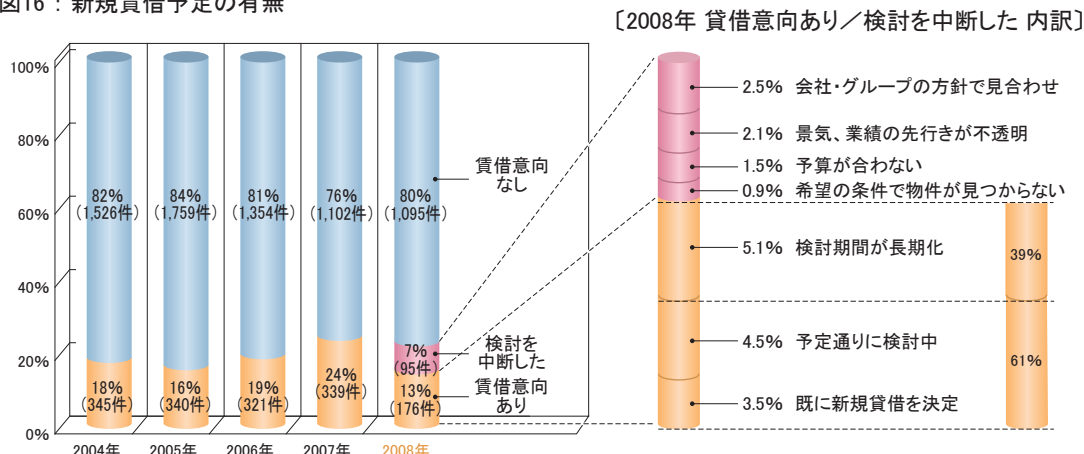
2-2. 今後の需要動向

- 2008年11月時点では、急激な景気後退のインパクトを受け、新規賃借意向のある企業が1年前と比べ減少した。
- 新規賃借予定理由は依然、「業容・人員拡大」が最多の32%を占める一方で、「賃料の安いビルに移りたい」、「事務所の統合」という理由が増加した。

2008年は急激な景気後退に伴い、オフィス需要が減衰し、空室率が3.8%に上昇したことが分かった。ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」から考察する。

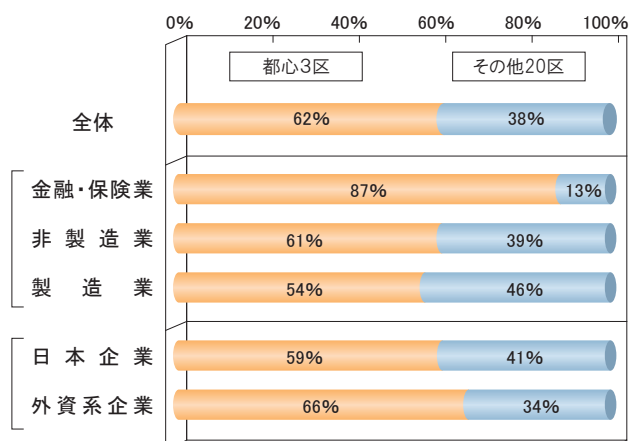
2008年11月時点では、本来20%の回答企業が新規賃借意向があったが、7%の企業が景気後退の影響を受けて「検討を中断した」という結果となり、「新規賃借予定あり」と回答した企業が13%に減少した。また、「新規賃借予定あり」と回答した企業のうち、約4割が「検討期間が長期化した」と回答しており、急激な景気後退のインパクトの大きさが伺える(図16)。

図16：新規賃借予定の有無



次に、新規賃借する場合に希望するエリアについても聞いているが、全体では回答企業のおよそ2/3が都心3区を選択している(図17)。また業種別・資本別には、全業種・資本で都心3区の希望が高く、なかでも金融・保険業では都心3区を希望する割合が約90%となっており、他の業種と比較しても都心3区志向が顕著である。

図17：新規賃借の場合の希望エリア(複数回答可)



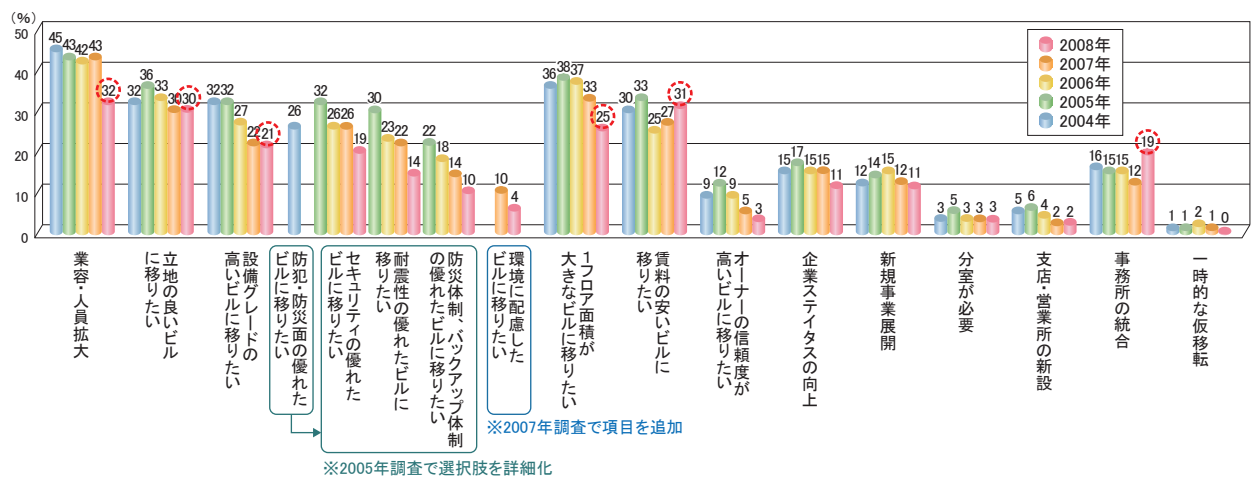
「2008年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」

調査時期:2008年10月22日～11月18日
 調査方法:本社が東京23区に立地する、主として資本金上位の1万社を対象に調査票を郵送。
 調査内容:今後の新規賃借及び解約意向、同理由等
 回答率 :15.3%(全回答社数1,532社)

次に、新規賃借予定の理由について、「業容・人員拡大」は1年前よりも減少したものの、依然として最多の32%となっており、以下「賃料の安いビルに移りたい」(31%)、「立地の良いビルに移りたい」(30%)、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」(25%)、「設備グレードの高いビルに移りたい」(21%)という理由が続き、好立地・ハイグレードのビルに対する需要の底堅さが伺える。一方で、景気後退の影響で「賃料の安いビルに移りたい」(31%)や「事務所の統合」(19%)が1年前より増加している(図18)。

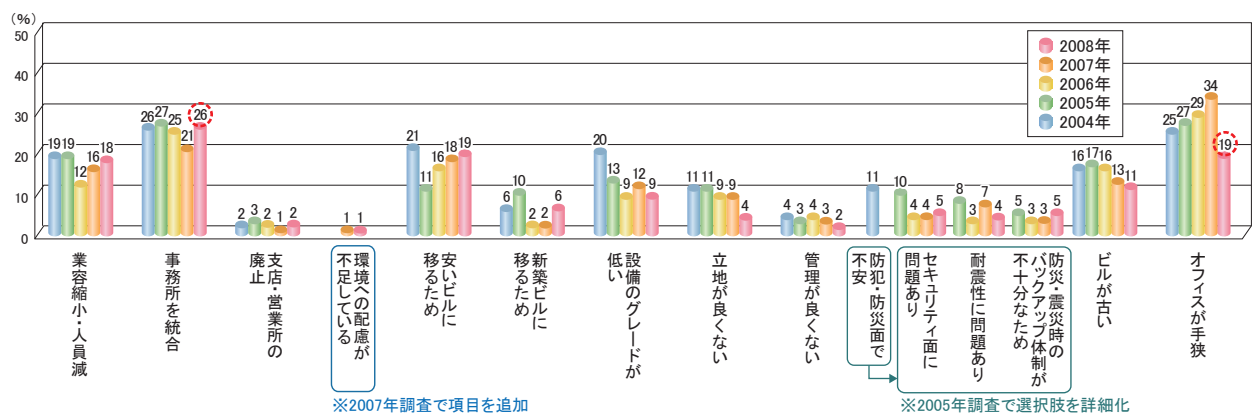
また、景気後退の影響で、解約・縮小予定の理由についても、コスト削減の傾向が見られ、昨年最も多かった「オフィスが手狭」によるオフィスの解約が減少し、今年は「事務所を統合」が最多の26%となっている(図19)。

図18：新規賃借予定の理由



※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2008年:417件、2007年:931件、2006年:945件、2005年:1,141件、2004年:878件
 [回答社数] 2008年:176件、2007年:339件、2006年:321社、2005年:340社、2004年:335社

図19：解約・縮小予定の理由



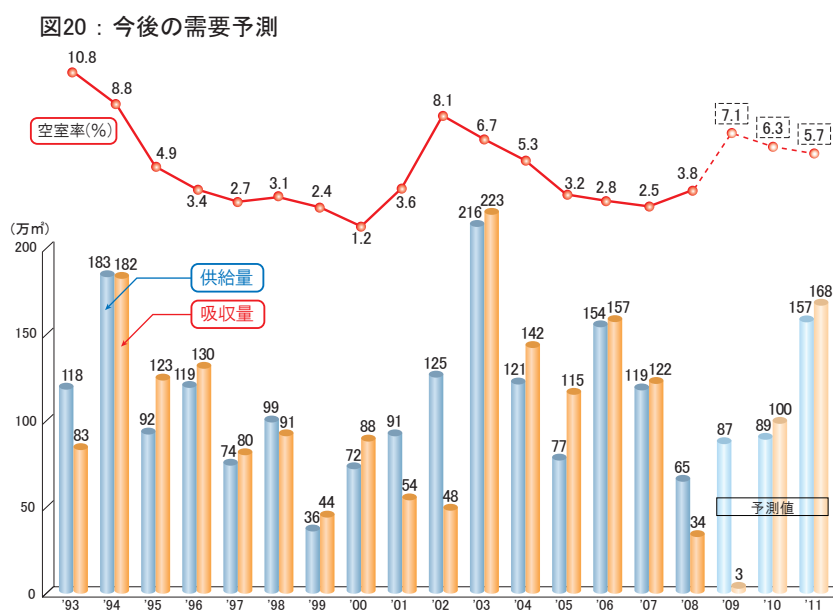
※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2008年:219件、2007年:205件、2006年:187件、2005年:313件、2004年:295件
 [回答社数] 2008年:167件、2007年:147件、2006年:140社、2005年:190社、2004年:183社

(出典)図18、19:当社資料より作成

今後の需要予測

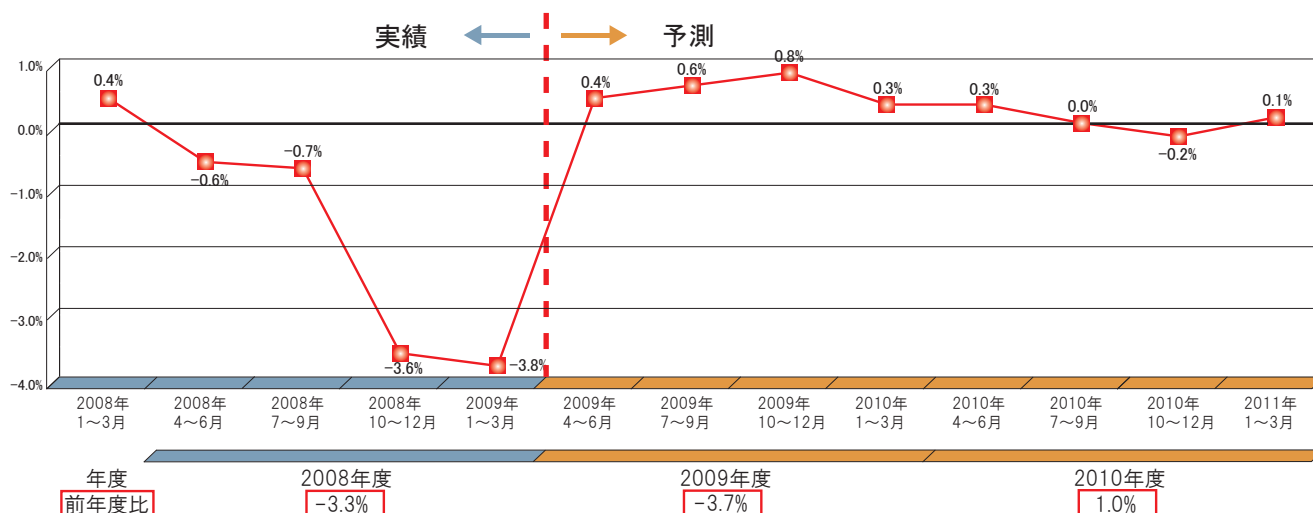
2008年9月以降の急激な景気後退に伴い、2009年上半期は縮小移転や統合移転などの動きが見られ、総稼動面積の縮小が進行した。一方で、2009年下半期は、前期比の実質GDP予測(図21)などにおいて景気底入れの兆候が見られることから、総稼動面積が徐々に回復すると予想されるが、**2009年の年間吸収量(新規需要)は3万㎡にとどまり、2009年末の空室率は7.1%に悪化すると予測する。**

2010年以降については、前年度比の実質GDP予測がプラスに転じ、景気の先行きに対する不透明感が払拭されることが予想されることから、「過去の全期間の供給量と吸収量の相関」を用い、かつ、「検討期間が長期化」していた新規賃貸需要も顕在化することを見込み、結果、**年間吸収量(新規需要)は供給量を上回って推移し、空室率は改善に転じると予測する。**



(出典) 当社資料より作成

【参考】図21：四半期実質GDPの推移及び予測(前期比)



(出典) 日本経済研究センター 《改訂》第138回 四半期経済予測 2009年6月11日発表

今後竣工予定(一部竣工済み)の主な大規模オフィスビル

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2009年				
丸の内パークビルディング	205,000	62,013	三菱地所	千代田区丸の内
大手町連鎖型再開発 JAビル	88,400	26,741	有限会社大手町開発 (三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル)	千代田区大手町
大手町連鎖型再開発 日本経済新聞社ビル	74,400	22,506		千代田区大手町
大手町連鎖型再開発 日本経団連ビル	71,200	21,538		千代田区大手町
富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業 業務棟 ※1	74,348	22,490		千代田区富士見
平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業	51,769	15,660	平河町二丁目東部南地区市街地再開発組合	千代田区平河町
汐留浜離宮計画	47,874	14,482	住友不動産、汐留浜離宮特定目的会社	中央区銀座
西新宿7丁目ビル	39,134	11,838	住友不動産	新宿区西新宿
三番町計画	34,200	10,346	東京海上日動火災保険	千代田区三番町
秋葉原計画	31,991	9,677	住友不動産、エスエフ秋葉原開発特定目的会社	千代田区外神田
青葉台3丁目計画	55,773	16,871	住友不動産、エスエフ目黒開発特定目的会社	目黒区青葉台
ベルギー大使館建替計画	44,309	13,403	有限会社まちづくりインベストメント(三菱地所)	千代田区二番町
大崎一丁目プロジェクト	37,798	11,434	有限会社大崎ファーストステージ (東京建物、清水建設、新光企業)	品川区大崎
2010年				
二子玉川東地区第一種市街地再開発事業 I-b街区 ※1	106,879	32,331	二子玉川東地区市街地再開発組合	世田谷区玉川
永田町二丁目計画	87,746	26,543	東京急行電鉄	千代田区永田町
日本橋室町東地区開発計画 2-2街区	41,296	12,492	三井不動産	中央区日本橋室町
日本橋室町東地区開発計画 2-4街区	46,397	14,035	野村不動産	中央区日本橋室町
豊洲3-1街区	107,017	32,373	三菱地所、IHI	江東区豊洲
豊洲5丁目プロジェクト	42,900	12,977	シンプレクス	江東区豊洲
後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業	78,300	23,686	後楽二丁目西地区再開発組合	文京区後楽
青海シーサイドプロジェクト	28,284	8,556	プロバスト	江東区青海
深川ギャザリアB棟	21,700	6,564	フジクラ開発	江東区木場
深川ギャザリアW2棟	37,506	11,346	フジクラ開発	江東区木場
渋谷東1丁目計画	53,000	16,033	住友不動産	渋谷区東
中日新聞社品川開発計画	72,621	21,968	中日新聞社	港区港南
丸の内一丁目地区建替計画	80,134	24,241	三井不動産	千代田区丸の内
2011年				
北新宿地区第二種市街地再開発事業 I-2棟	96,000	29,040	三菱地所、平和不動産	新宿区北新宿
西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業・高層棟	180,160	54,498	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	新宿区西新宿
大崎西テクノロジーセンター建替計画	123,962	37,499	ソニー	品川区大崎
浜離宮インターシティ	35,500	10,739	興和不動産	港区海岸
業平橋押上地区開発事業	230,000	69,575	東武鉄道	墨田区押上
有明南A区画	71,285	21,564	日本土地建物、大和ハウス工業	江東区有明
豊洲3-3街区	98,823	29,894	第一生命保険	江東区豊洲
2012年				
東急文化会館跡地周辺開発計画	143,953	43,546	東京急行電鉄ほか	渋谷区渋谷
日テレゴルフガーデン跡地開発 N街区	153,700	46,494	三菱地所ほか	新宿区新宿
駿河台ビル別館建替え	66,475	20,109	三井住友海上火災保険	千代田区神田駿河台
大手町連鎖型第二次A棟	106,000	32,065	都市再生機構	千代田区大手町
大手町連鎖型第二次B棟	135,000	40,838	三菱地所	千代田区大手町
2013年				
北品川5丁目第1地区 A1棟	92,240	27,903	北品川地区5丁目第1地区再開発準備組合	品川区北品川
北品川5丁目第1地区 C1棟	44,600	13,492	北品川地区5丁目第1地区再開発準備組合	品川区北品川

※1 延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。

※ 一般公開されている情報と事業主体へのヒアリング調査によって得た情報が相違するプロジェクトについては、当リストには掲載していない。

※ 調査時点(2008.12月末)以降に竣工年(予定)の変更があったプロジェクトについては、当調査の供給量集計も含め調査時点の竣工年(予定)に基づいて記載。

※ 当社発表の供給量は、当表の延床面積とは異なる“純粋な事務所部分の延床面積”にて集計。