

2011年4月4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 2010年12月末

■供給動向

<東京23区>

- 今後5年間の供給量(96万㎡/年)は過去平均(102万㎡)を下回る
- 11年(137万㎡)と12年(154万㎡)は過去平均を上回る一方で、13～15年は過去平均を下回る

<都心3区>

- 今後5年間の供給量(58万㎡/年)は、01～05年(97万㎡)、06～10年(68万㎡)を下回る
- 11年は51万㎡に留まり、08年(44万㎡)、10年(36万㎡)について低い水準

■需要動向

<東京23区>

- 10年の吸収量(新規需要)は前年比2倍超の69万㎡となるが、供給量(85万㎡)を下回る
- 結果、10年末の空室率は6.3%(0.4ポイント増)

<都心3区>

- 10年の吸収量は50万㎡となり、供給量(36万㎡)を上回る
- 結果、10年末の空室率は5.0%(1.1ポイント減)

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(2010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。

■「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 : 2010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、各計画について現地調査ならびに聞き取り調査を行っています。

※供給量は、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)のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積(グロス)を集計しています。

※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)のことです。供給量と比較するため、賃貸面積(ネット)を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積(グロス)に割り戻しています。

【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 平野文尉 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

<東京23区>

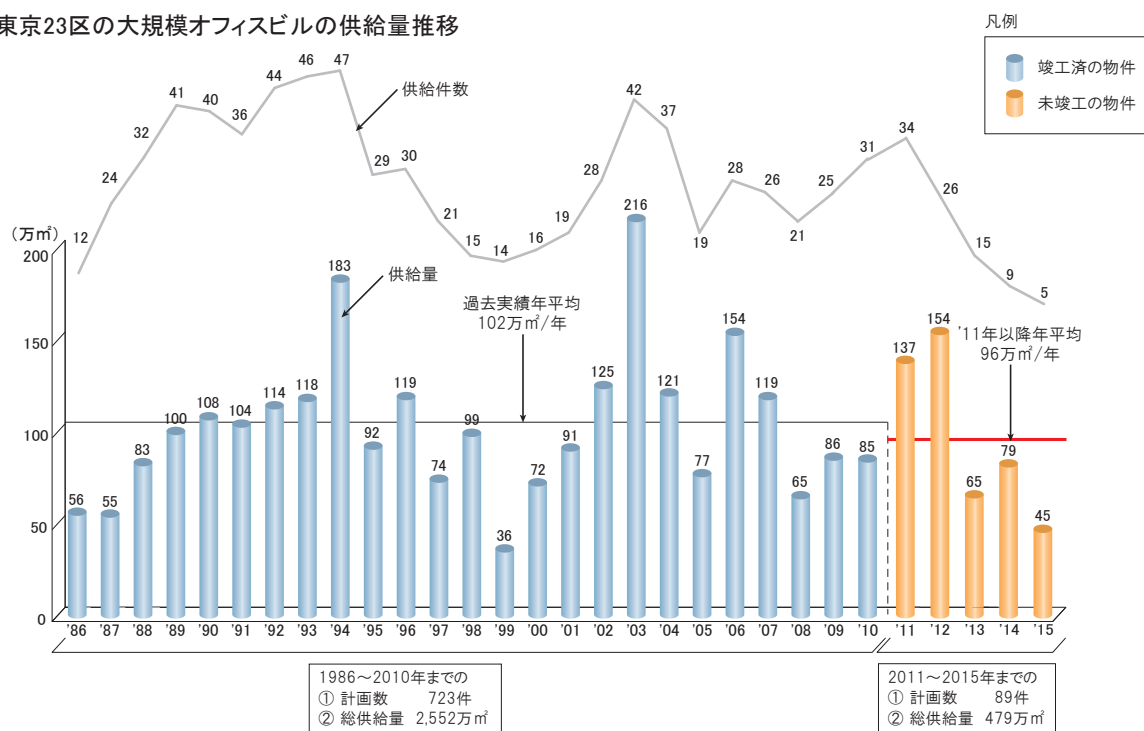
- 今後5年間の供給量(96万㎡/年)は過去平均(102万㎡)を下回る
- 11年(137万㎡)と12年(154万㎡)は過去平均を上回る一方で、13～15年は過去平均を下回る

<都心3区>

- 今後5年間の供給量(58万㎡/年)は、01～05年(97万㎡)、06～10年(68万㎡)を下回る
- 11年は51万㎡に留まり、08年(44万㎡)、10年(36万㎡)について低い水準

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、2010年が137万㎡、2011年が154万㎡となり、過去平均を上回る。一方で、2013～15年は過去平均を下回る水準となる(図1)。

図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



都心3区の今後5年間の平均供給量は58万㎡となり（図2）、東京23区に対する供給割合は61%に留まる（図3）。過去の実績を見ると、01～05年は平均97万㎡（供給割合77%）、06～10年は平均68万㎡（供給割合67%）であり、今後5年間の都心3区は、供給量、供給割合ともに過去10年を下回る見込み。特に、**2011年の都心3区の供給量は51万㎡となり、供給割合は37%に低下する（図4）**。これは2008年の44万㎡、2010年の36万㎡について低い水準である。

図2：都心3区供給量（5年間平均値）

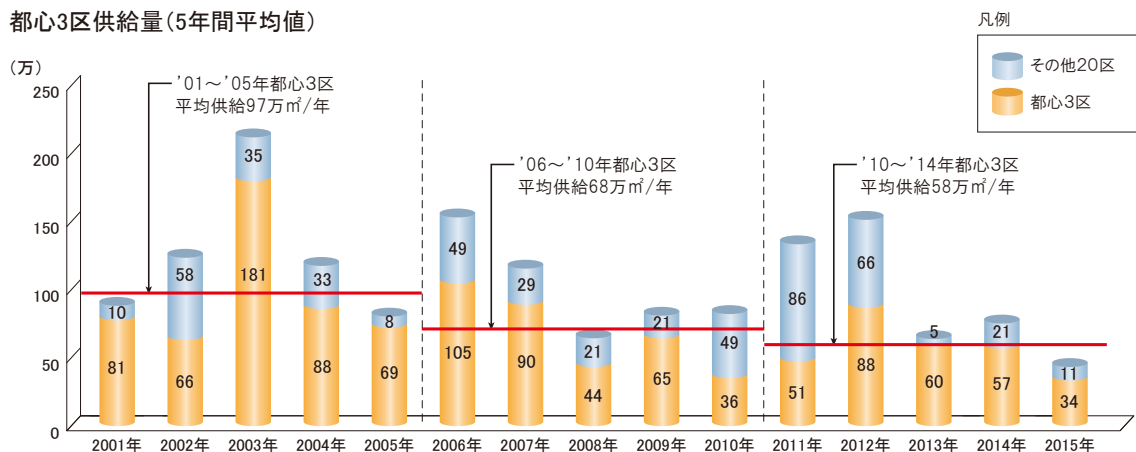


図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

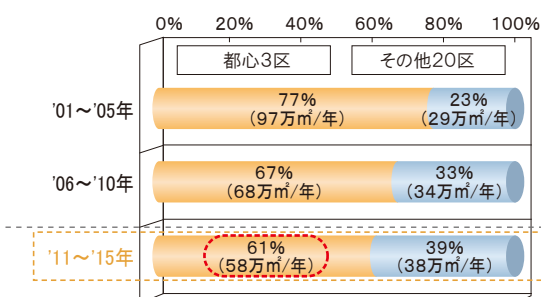
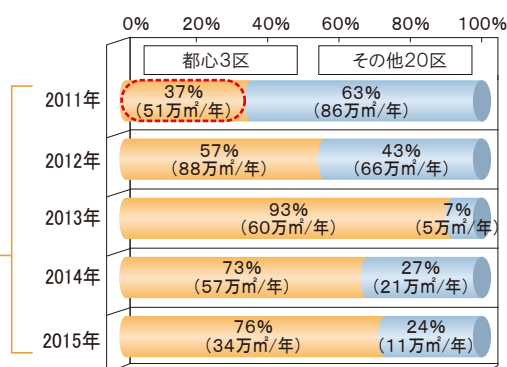


図4：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合



【参考】

2011～12年の供給量を、2002～03年と比較した（表1）。

東京23区の供給量は、2002～03年が平均170万㎡だったのに対して、2011～12年は平均145万㎡、比率で85%となる。

また、**都心3区の供給量は、2002～03年が平均124万㎡だったのに対して、2011～12年は平均69万㎡、比率で56%となる。**

表1：2011～2012年と2002～2003年供給量の比較

	2002-2003年	2011-2012年	比率
全体の供給量	170万㎡/年	145万㎡/年	85%
都心3区の供給量	124万㎡/年	69万㎡/年	56%
都心3区の供給割合	73%	48%	

2. 需要動向

<東京23区>

- 10年の吸収量（新規需要）は前年比2倍超の69万㎡となるが、供給量（85万㎡）を下回る
- 結果、10年末の空室率は6.3%（0.4ポイント増）

<都心3区>

- 10年の吸収量は50万㎡となり、供給量（36万㎡）を上回る
- 結果、10年末の空室率は5.0%（1.1ポイント減）

2010年の東京23区大規模オフィスビルの吸収量は、69万㎡となり、10年末の空室率は6.3%となった（図5）。

一方で、都心3区の吸収量は2年連続で増加し、2010年は吸収量（50万㎡）が供給量（36万㎡）を上回り、10年末の都心3区の空室率は5.0%に改善した（図6）。

図5：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移

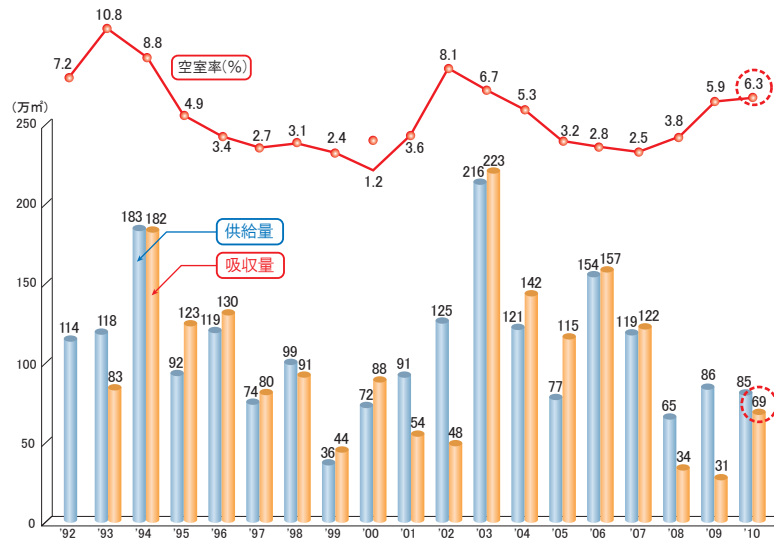
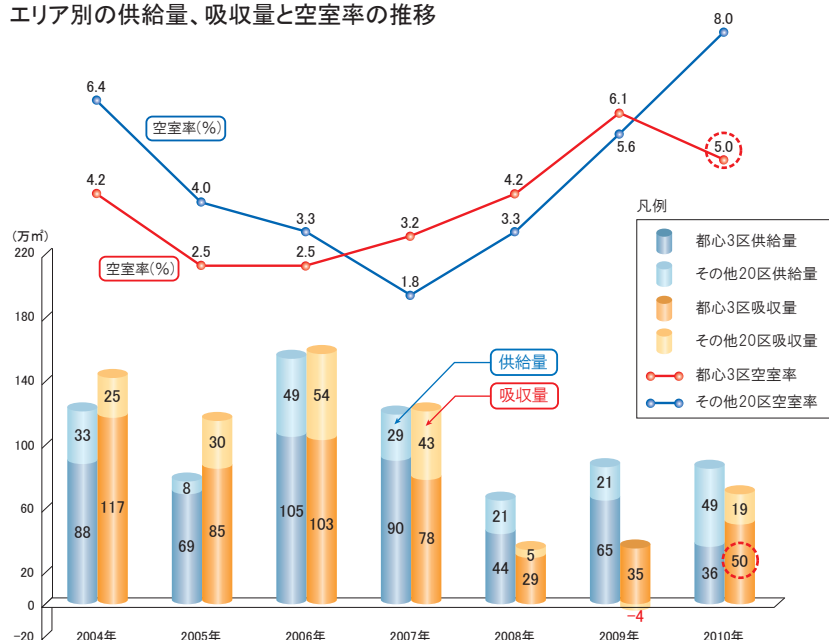


図6：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移



2010年の東京23区オフィスニーズ調査（10年11月実施）によると、企業の新規賃借意向が2年連続で増加し、2010年は23%となった（図7）。また、新規賃借意向のある企業の81%が都心3区での賃借を予定している（図8）。

図7：新規賃借予定の有無

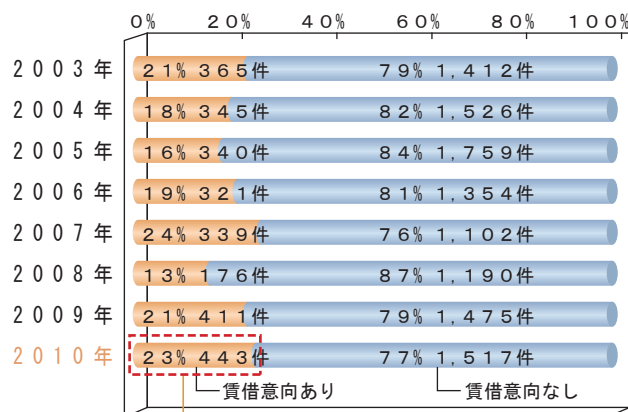
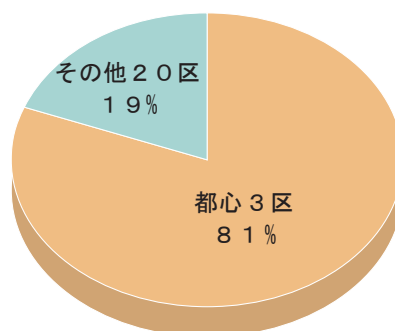


図8：新規賃借予定地



3. 2011年の市場動向

前述した通り、大規模オフィスビルの都心3区での供給量は過去10年と比べると減少傾向にあり、かつ都心3区を中心に新規賃借意向が回復していることから、2010年は都心3区の空室率が5.0%に改善した。

2011年も都心3区の供給量が低水準であることから、11年末の都心3区の空室率は引き続き改善に向かう可能性が高いと見込んでいた。しかしながら、東北地方太平洋沖地震の発生を受け、当地震が需要に与える影響ならびに工事や着工の遅延など供給に与える影響を調査・分析した上で、今後のオフィスマーケットに関する考察・展望を発表いたします。