

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

■今後の市場動向

- 11年上期(1～6月)の吸収量(新規需要)は72万㎡で、10年通期の吸収量(69万㎡)を上回った
- 23区の空室率は、11年末の6.7%をピークに12年以降は改善に向う見込み
- 都心3区の空室率は、2年連続で低下し、11年末には4.7%に改善する見込み

■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㎡/年)を下回る
- 11年(137万㎡)と12年(154万㎡)は過去平均を上回るが、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
- 建替割合(66%)が高く、ストック増は供給量の概ね半分程度

<震災の影響>

- 着工や竣工の大幅な遅延は、見受けられない

■需要動向

<東京23区>

- 10年の吸収量は69万㎡で供給量(85万㎡)を下回った
- 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㎡で供給量(36万㎡)を上回った
- 結果、10年末の空室率は5.0%(1.1ポイント減)

<震災の影響>

- 新規賃借意向は、「21%」で前回調査に引き続き2割超と堅調
- 新規賃借時期は、「1年以内(36%→60%)」が急増し前倒し傾向
- 新規賃借理由は、「耐震性能(15%→45%)」が急増し、賃料を抜いてトップに
- 東京オフィスの重視度は変わらず、「高くする(6%)」企業も

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、最新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

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)

※供給量は、一般に公開されている情報を基に、2010年12月に現地調査ならびに聞き取り調査を行っております。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
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>

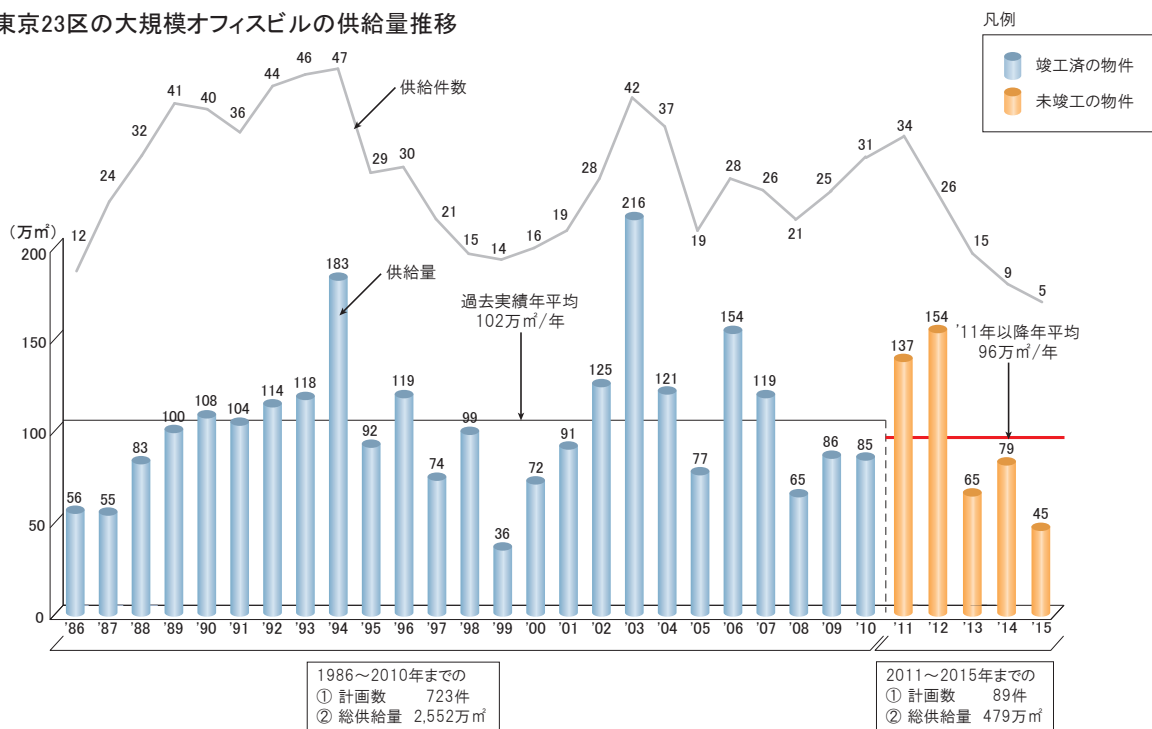
1-1. 供給動向

- 今後5年間の供給量(96万㎡/年)は過去平均(102万㎡/年)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年～15年は過去平均を下回る

東日本大震災後、建築資材の調達や労働力不足などの問題によりオフィスの供給が後倒しになる可能性を推測したが、現時点の調査の結果、震災によるオフィス供給の中止や大幅な遅延などの影響はなかった。

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、2011年が137万㎡、2012年が154万㎡となり、過去平均を上回る(図1)。一方で、2013～2015年は過去平均を下回る水準となる。

図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移

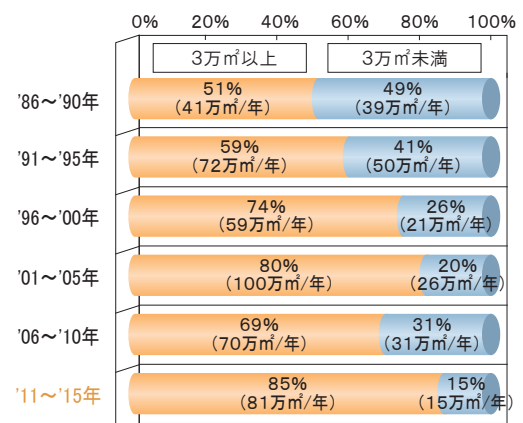


1-2. 規模別の供給動向

- 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルは85%と引き続き高い水準

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図2は供給量を年代ごとに区分し、「事務所延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所延床面積が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5年間も、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(85%)は依然として高いことが分かる。

図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合



1-3. エリア別の供給動向

- 都心3区の今後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
- 都心3区の2011年の供給量は51万㎡に留まり、08年(44万㎡)、10年(36万㎡)について低い水準

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。都心3区の今後5年間の供給量(58万㎡/年)は、2001～2005年(97万㎡)、2006～2010年(68万㎡)を下回る見込み(図3)。

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5)。

図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

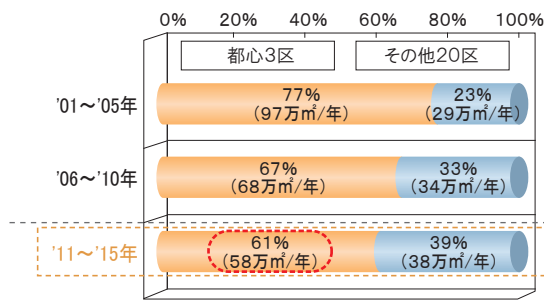


図4：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合

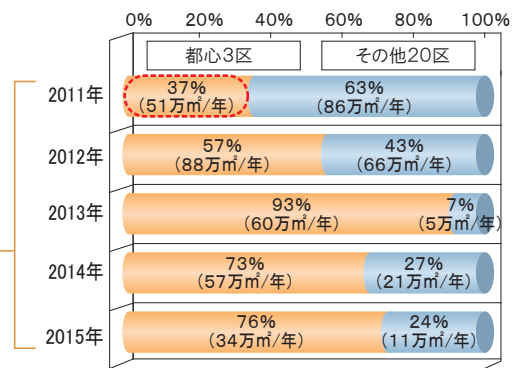
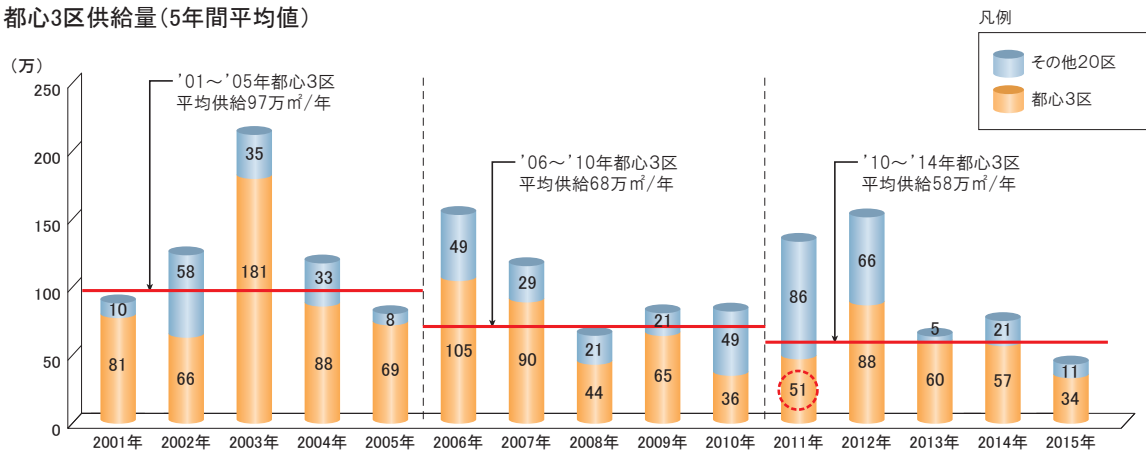
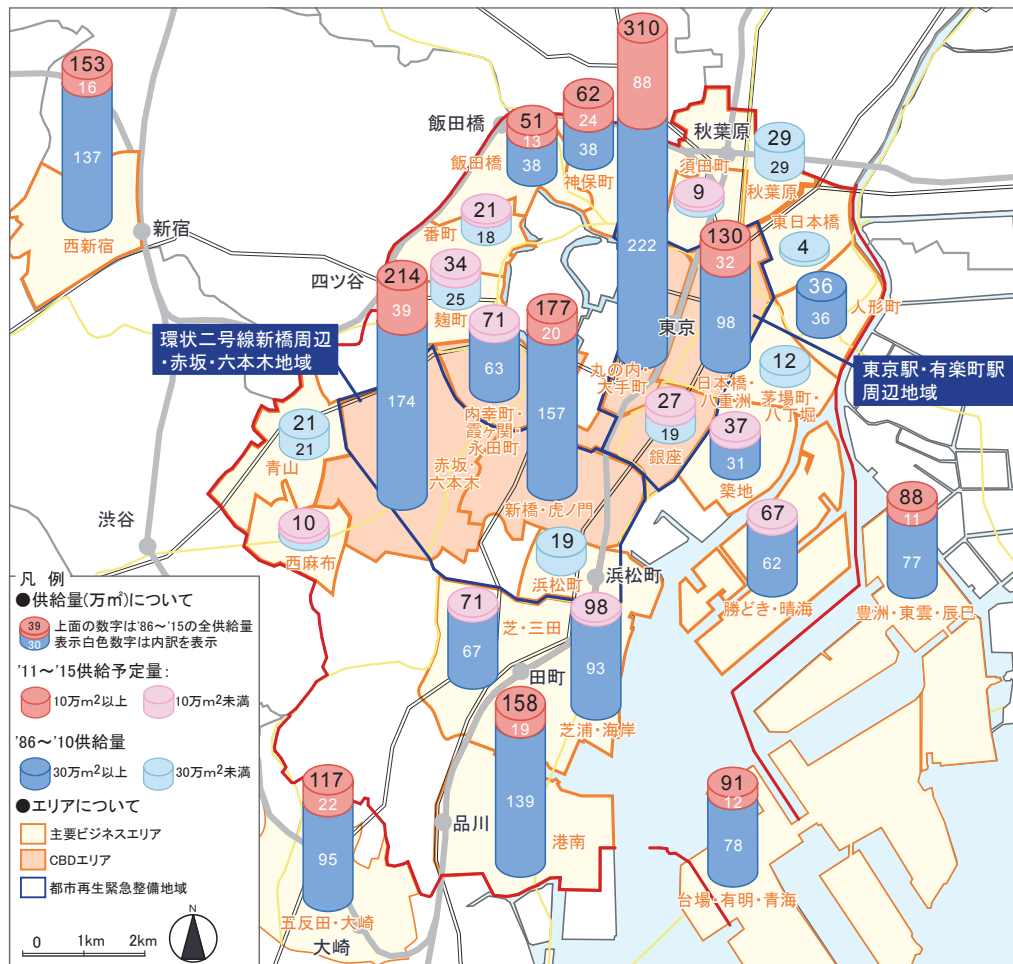


図5：都心3区供給量(5年間平均値)



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、東京駅周辺の丸の内・大手町エリア(88万㎡)が突出しており、赤坂・六本木(39万㎡)、新橋・虎ノ門(20万㎡)、神保町(24万㎡)、五反田・大崎(22万㎡)、新橋・虎ノ門(20万㎡)が続く。

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、「環状二号線新橋周辺・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。

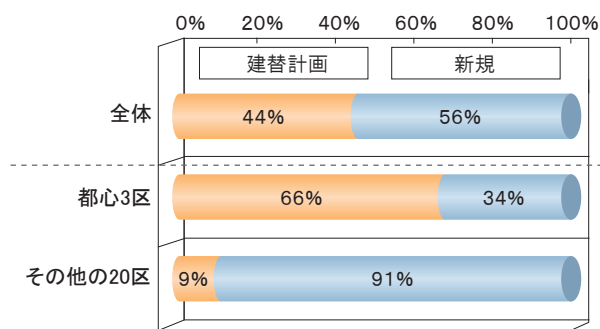
1-4. 新規・建替の供給動向

- 都心3区における今後5年間の供給量の3分の2が建替計画
- 都心3区のストック増は供給量(290万㎡)の概ね半分程度(148万㎡)

今後5年間の供給量の内訳を見ると(図7)、44%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3分の2を建替計画が占めている。

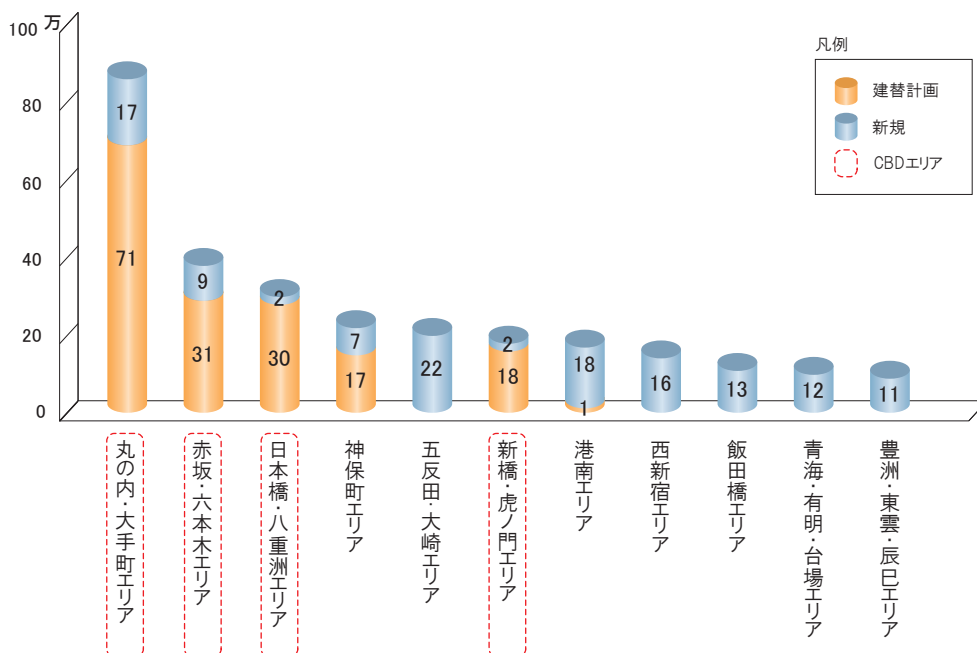
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替は含まない。

図7：供給量のうち建替計画の割合



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、丸の内・大手町エリアと六本木・赤坂エリアでは約8割、日本橋・八重洲エリアでは9割強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



【参考】

2009年の調査によって、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。

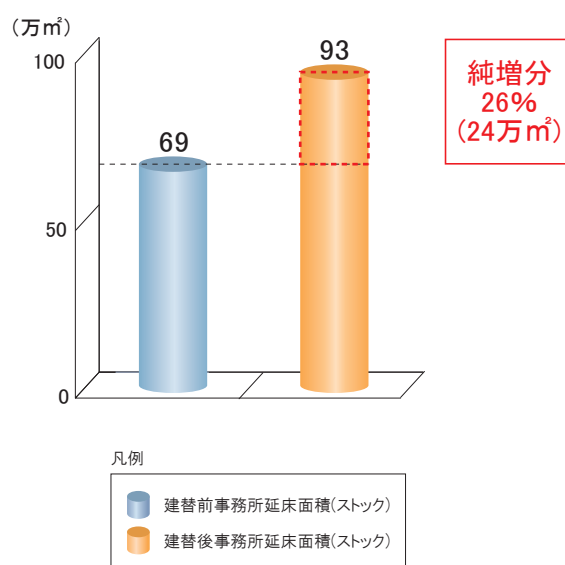
この数値を用いて、今後5年間、都心3区のオフィスビルのストック増を試算すると、供給量(290万㎡)の概ね半分程度(148万㎡)と推計される※。

※自社試算より、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%に相当する。(参考:2008年東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査)

計算式:

$$\begin{aligned}
 \text{都心3区ストックの増(148万㎡)} &= \text{建替計画によるストックの増加} + \text{建替以外の計画によるストックの増加} \\
 &= \text{都心3区の供給量(290万㎡)} \times \text{都心3区建替割合(66\%)} \times \text{純増係数(26\%)} \\
 &\quad + \text{都心3区の供給量(290万㎡)} \times \text{都心3区建替以外の割合(34\%)}
 \end{aligned}$$

図9：建替計画16件の事例による建替前後のオフィスのストックの変化

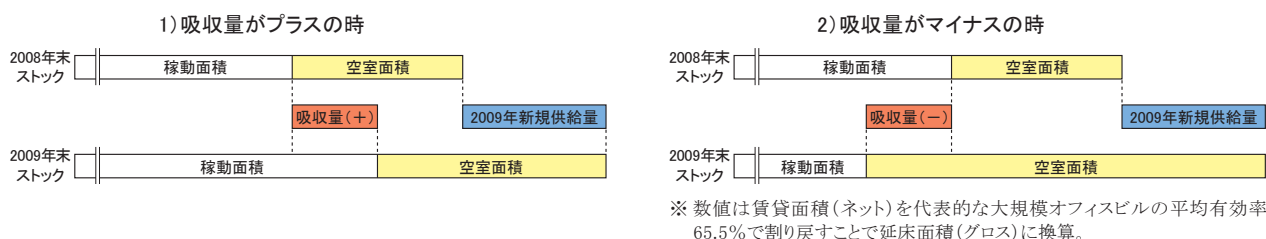


2-1. 需要動向

- 10年の吸収量は前年比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%

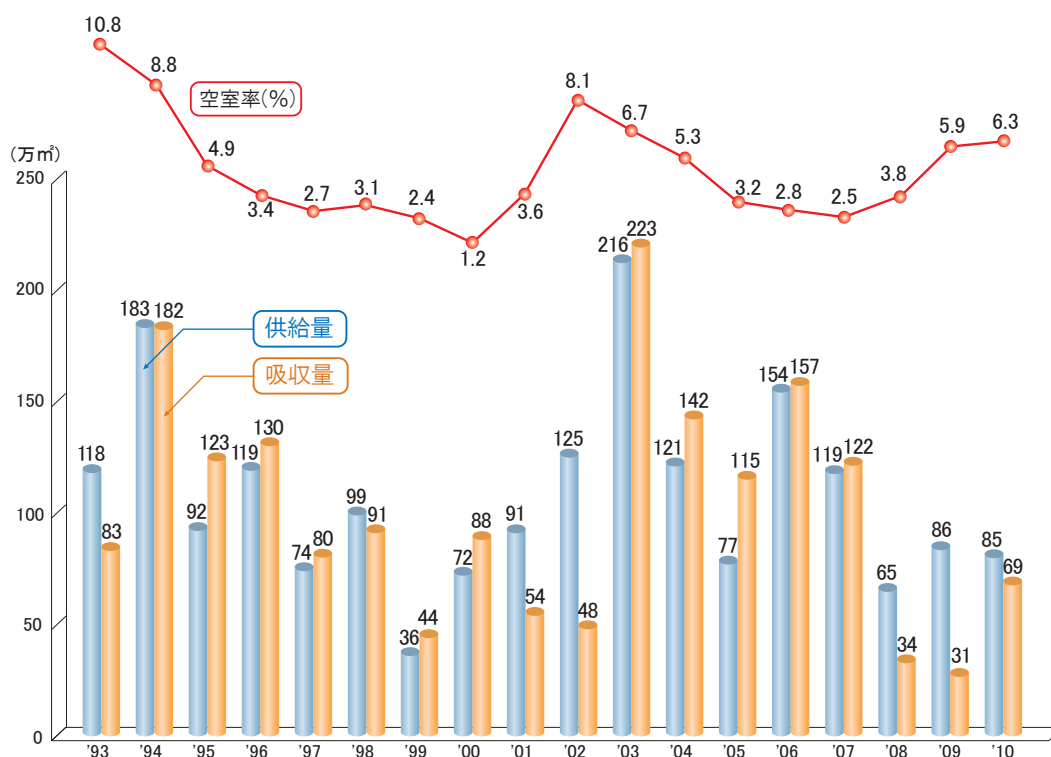
次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す(図10)。

図10：吸収量の概念



2010年は実質GDPが前年度比でプラスに転じたことで2010年の吸収量は69万㎡となり、2009年の吸収量(31万㎡)を大幅に上回った。しかしながら、世界景気の回復が鈍化し、国内政治の不安等の理由から、2010年の吸収量は供給量(85万㎡)を上回ることが出来ず、空室率は6.3%となった(図11)。

図11：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移

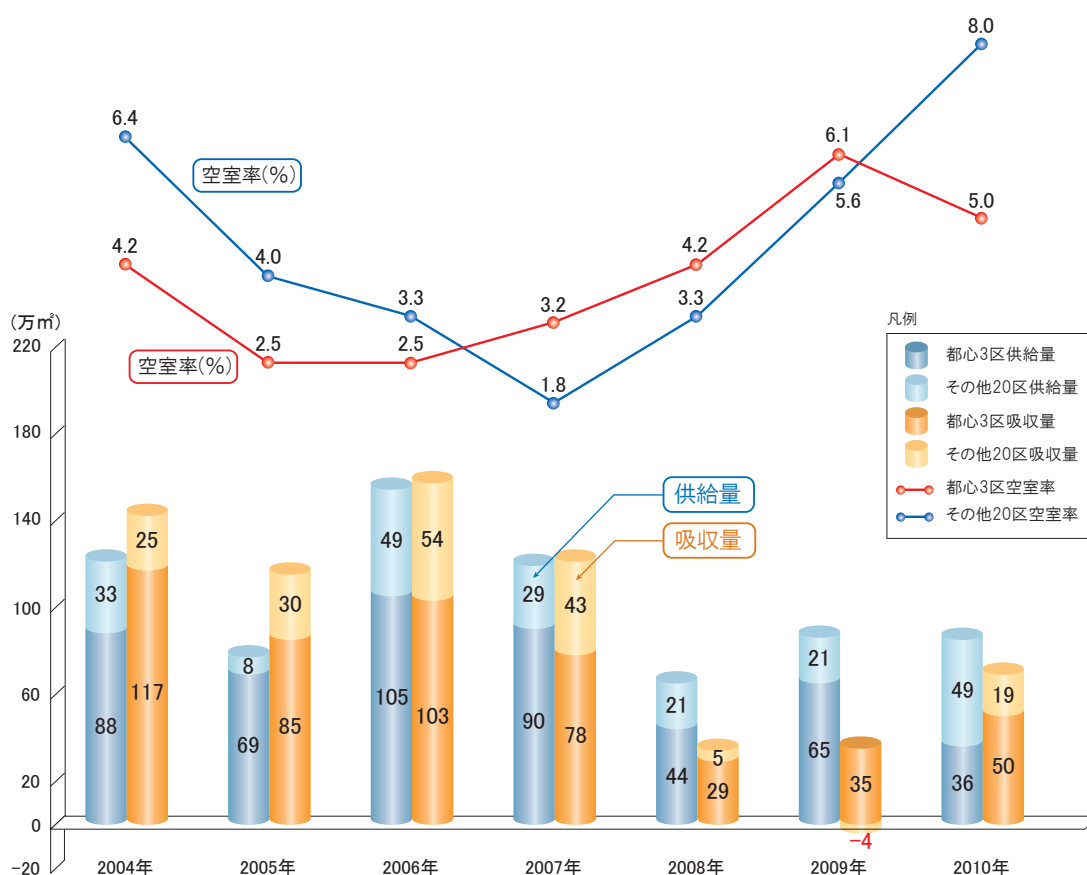


2-2. エリア別の需要動向

- 都心3区の10年の吸収量は50万㎡となり、供給量(36万㎡)を上回る
- 結果、10年都心3区の空室率は5.0%に改善

一方で、都心3区の吸収量は2009年から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、2010年末の都心3区の空室率は5.0%に改善した。

図12：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移



2-3. 東日本大震災後の需要動向

- 「新規賃借意向」は「21%」で前回調査に引き続き2割超と堅調
- 「新規賃借時期」は「1年以内(36%→60%)」が急増し、前倒し傾向
- 「新規賃借理由」は「耐震性能(15%→45%)」が急増し、「賃料」を抜いてトップに
- 都心3区志向は依然として堅調、東京23区外への移転は限定的

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」及び2011年4月に実施した「東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査」の内容から考察する。

新規賃借予定「有り」の割合は、2010年11月に実施した前回調査に引き続き2割超の21%となった(図13)。新規賃借予定に対する震災の影響を調べたところ、震災を契機に新規賃借の検討を開始した割合が4%となり、震災を契機に中止した割合1%を上回る結果となった(図14)。業種別、資本別でも、前回調査に引き続き、「金融・保険業(24%)」、「外資系(25%)」が高い割合を示した(図15)。

図13：新規賃借予定の有無

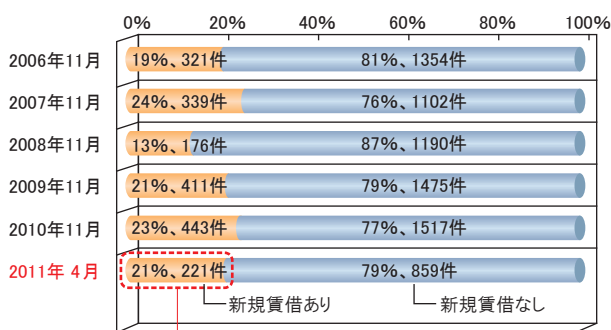


図14：新規賃借予定に対する震災の影響

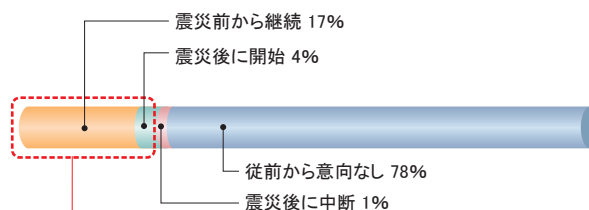
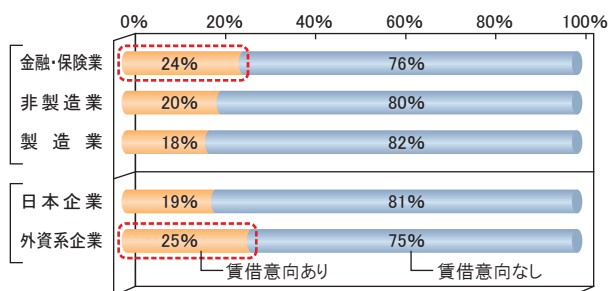
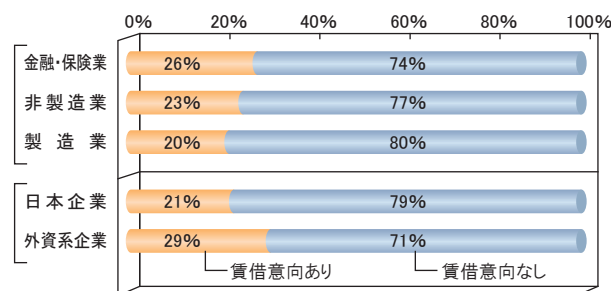


図15：回答企業別の内訳



(前回調査結果)



新規賃借予定時期は、「すみやかに(17%)」を含む「1年以内」が60%となり前回調査(36%)と比べ大幅に増加し、「2年以内」も含めると76%に達した(前回:56%) (図16)。オフィス面積の拡大・縮小予定は、前回調査に引き続き「拡大(55%)」が「縮小(17%)」を大幅に上回った(前回:拡大53%、縮小22%) (図17)。

図16：新規賃借予定時期

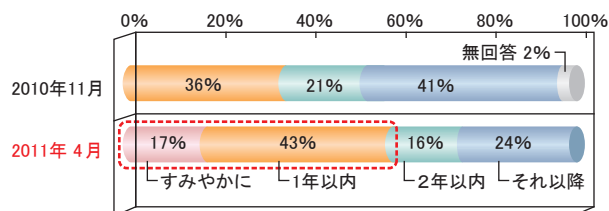
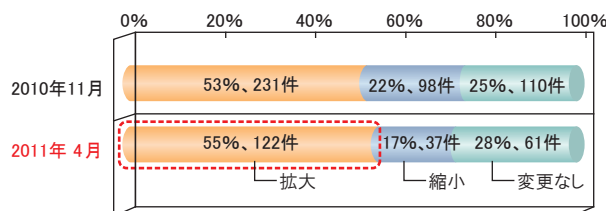


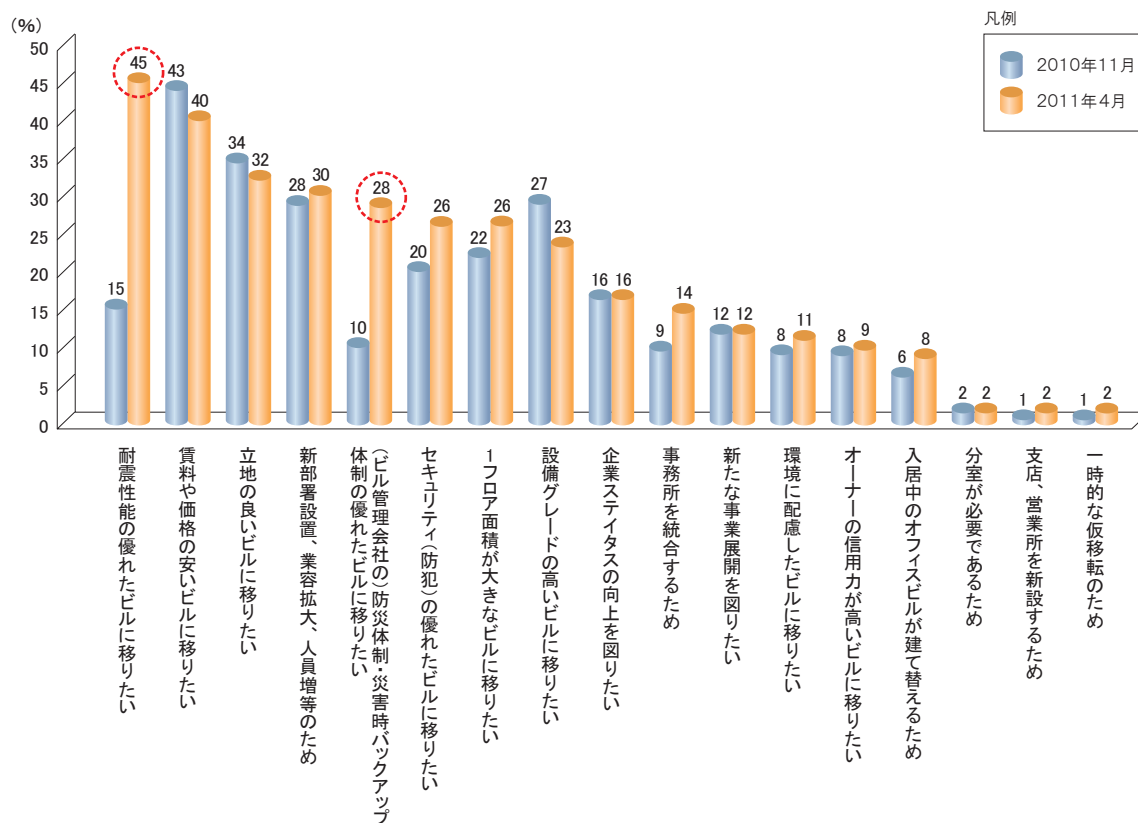
図17：新規賃借予定の拡大縮小割合



以上のことから、震災後も新規賃借意向は堅調で、震災により早期にオフィスに移転したいというニーズが高まったことが伺える。

新規賃借予定理由は、「耐震性能の優れたビルに移りたい(45%)」が大幅に増加してトップとなり、「賃料の安いビルに移りたい」、「立地の良いビルに移りたい」、「業容・人員拡大」が続く(図18)。また、「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(10%→28%)」も増加しており、震災に伴いソフト面を含めた耐震性能の優れたビルへのニーズが高まったことが伺える。

図18：新規賃借予定理由



ビジネス拠点としての東京オフィスの重視度を調べたところ、「変えない」が92%で、「高くする(6%)」が「低くする(2%)」を上回った(図19)。

東京23区以外へのオフィス移転を予定している企業は1.7%に留まり、全面移転は0.4%に過ぎないことから、東京23区以外への移転は限定的であることが伺える(図20)。

一方で、新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望(83%)は前回調査(81%)に引き続き8割を超えた(図21)。

図19：東京オフィスの重視度

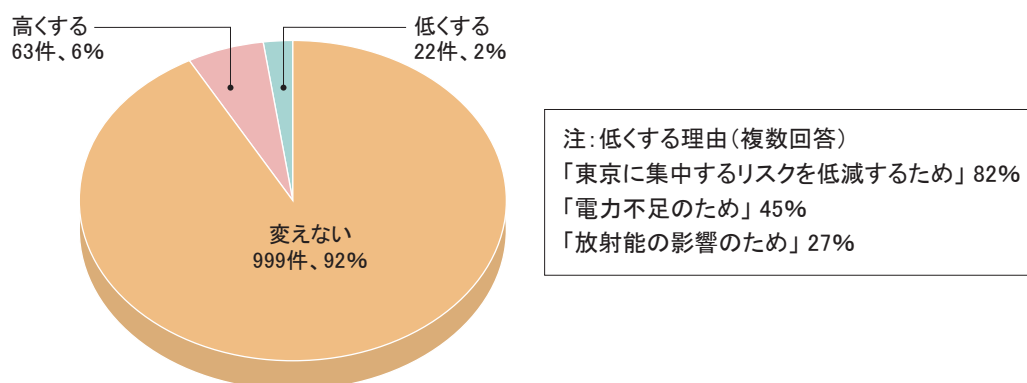


図20：東京23区以外に移転する企業の割合

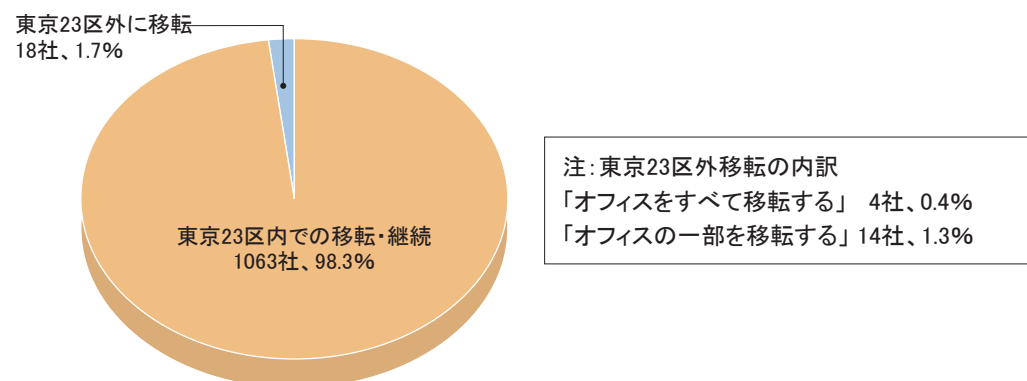
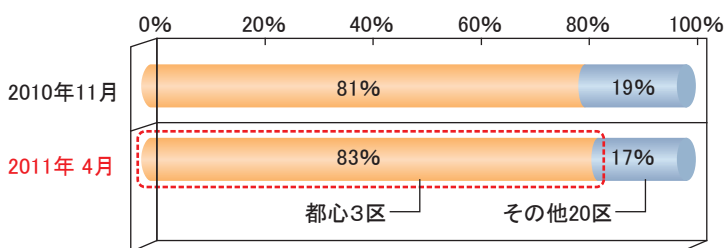


図21：新規賃借予定地



エリア別で見ると、全体では「丸の内」、「赤坂」、「虎ノ門」、「六本木」、「品川」の割合が高い(図22)。新規貸借意向の高い外資系企業は、「品川」の割合が高く、「丸の内」、「虎ノ門」、「赤坂」が続く(図23)。

同じく新規貸借意向の高い金融・保険業は、「丸の内」や「六本木」の割合が高く、「赤坂」、「青山」が続く(図24)。

図22：新規賃借予定希望エリア

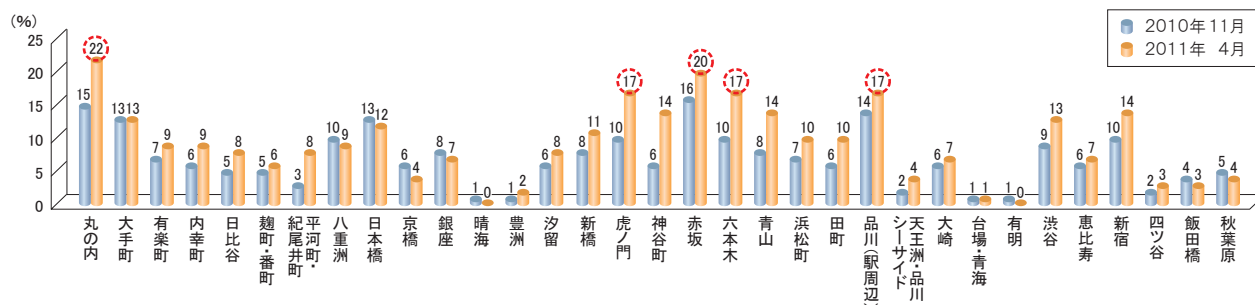


図23：資本別内訳

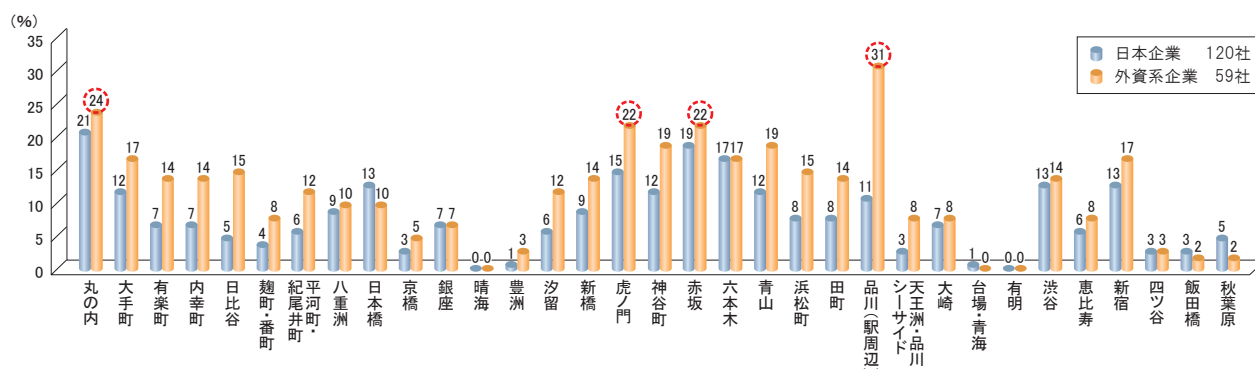
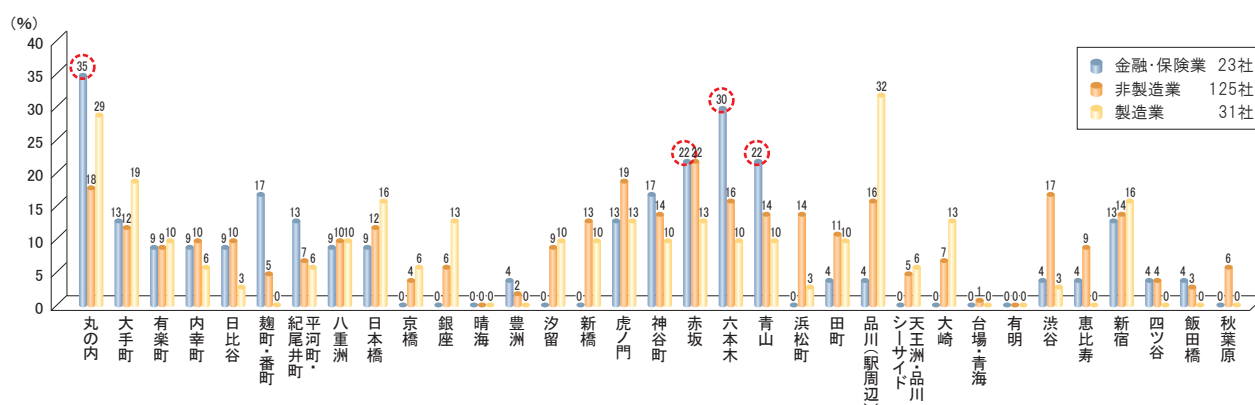


図24：業種別内訳



3-1. 今後の市場動向

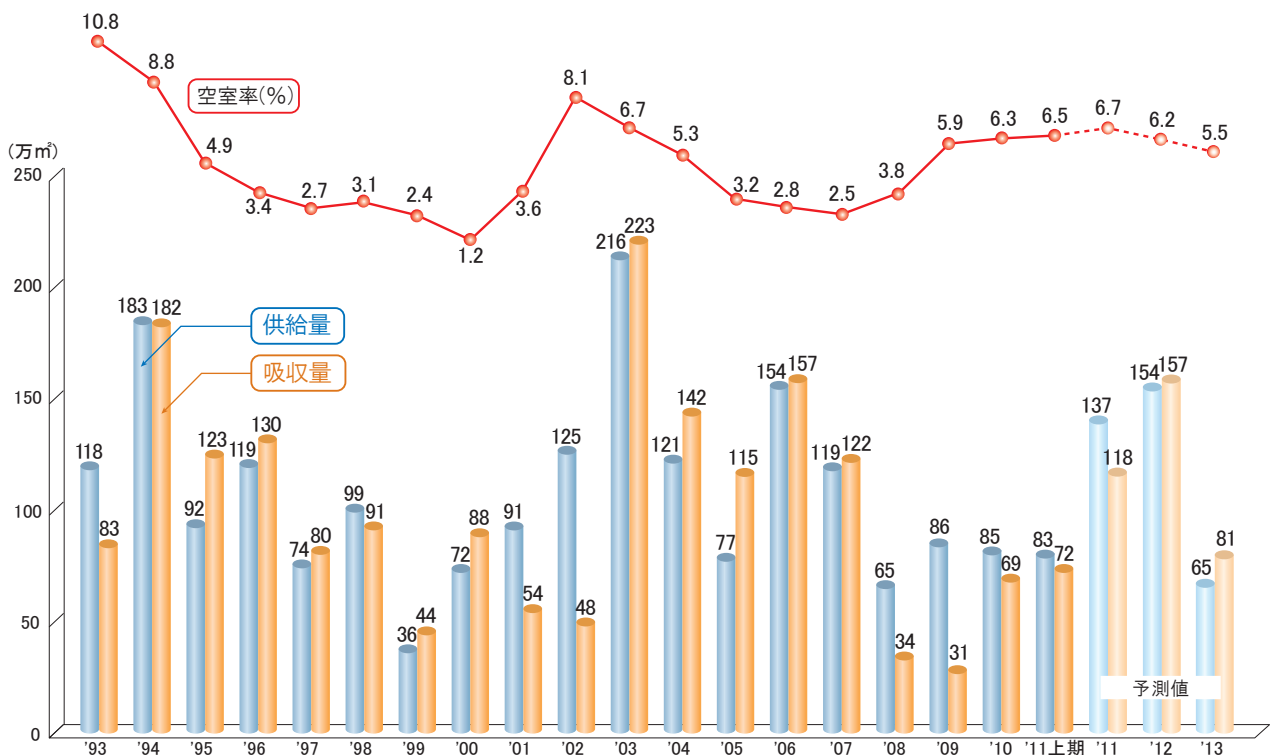
- 11年上期(1～6月)の吸収量(新規需要)は72万㎡で、10年通期の吸収量(69万㎡)を上回った
- 23区の空室率は、11年末の6.7%をピークに12年以降は改善に向う見込み
- 都心3区(丸の内区、千代田区、中央区)の空室率は、2年連続で低下し、11年末には4.7%に改善する見込み

2011年上期(1-6月)については、震災後も新規賃借意向は堅調に推移し、吸収量は72万㎡になり、昨年1年間の合計(69万㎡)を上回った。しかしながら、改善してきた吸収量が供給量(83万㎡)を上回ることができず、2011年6月末の空室率は6.5%となった(図25)。

2011年末の見通しとしては、企業の新規賃借意向が堅調であるものの、震災による国内経済への影響や欧米の債務危機をめぐる景気の先行き不透明感があり、吸収量が供給量を上回ることができず、年末の空室率は6.7%に上昇すると予測する。

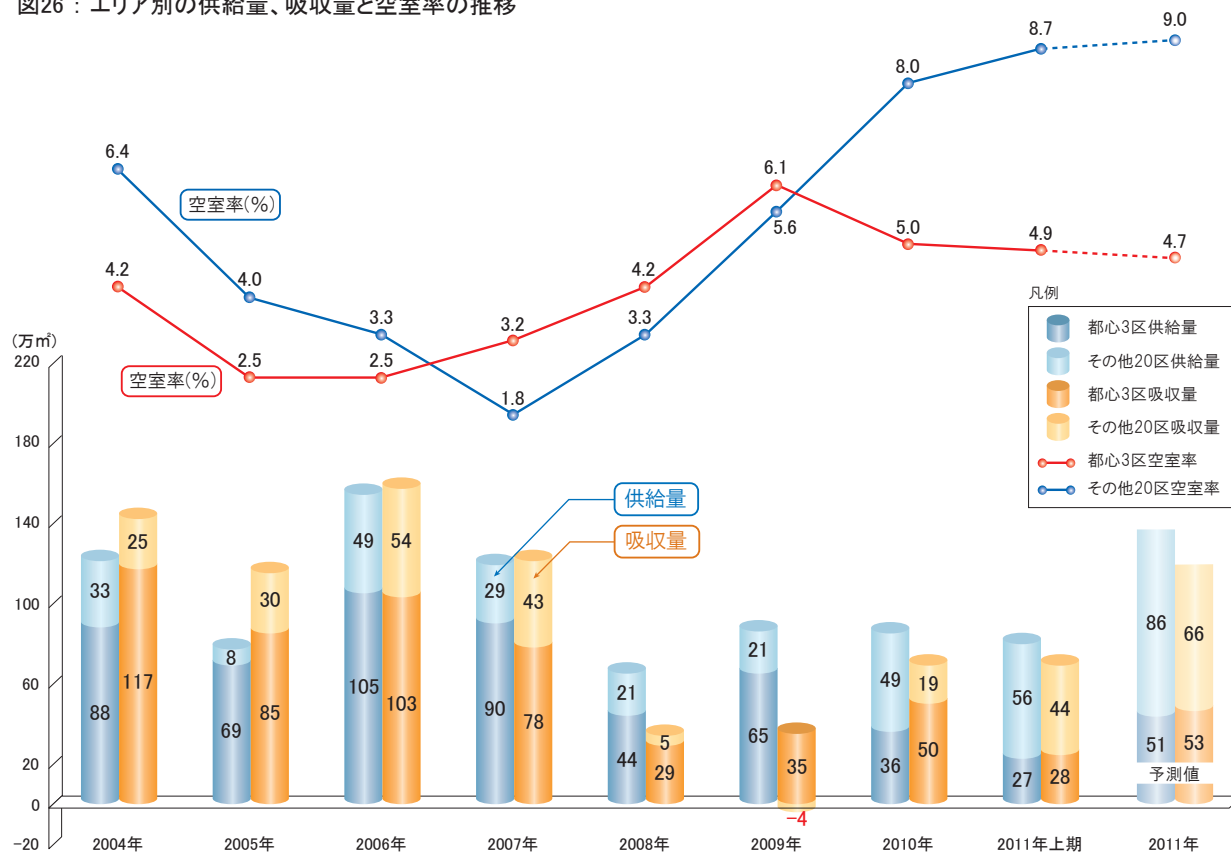
一方、2012年以降は実質GDPが大幅に改善されることが期待されるため、吸収量が供給量を上回って推移し、空室率は2011年をピークに改善へ向かうと予測する。

図25：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移



また、競争力のある都心3区については、賃料相場の調整が進み、ビルグレード改善や集約・統合ニーズなどの需要を獲得したため、2011年上期の吸収量は供給量を上回り、空室率が4.9%に改善した(図26)。さらに2011年都心3区の供給量は過去10年と比較して少なく、新規賃貸意向も都心3区に集中していることから、都心3区の空室率は2009年をピークに先行して改善しており、2011年末には4.7%に達すると予測する。

図26：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移



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)		
2011年				
豊洲キュービックガーデン	98,729	29,865	第一生命	江東区豊洲
有明セントラルタワー	71,285	21,564	日本土地建物、大和ハウス工業	江東区有明
JA共済ビル	87,538	26,480	全国共済農業協同組合連合会	千代田区平河町
目黒区雅叙園アルコタワーアネックス	21,305	6,445	雅秀エンタープライズ	目黒区下目黒
アークヒルズフロントタワー	24,858	7,520	森ビル	港区赤坂
ソニーシティ大崎	124,046	37,524	ソニー	品川区大崎
MOMENT SHIODOME	40,800	12,342	東洋海事工業	港区東新橋
赤坂スターゲートプラザ	17,948	5,429	オリックス	港区赤坂
住友不動産半蔵門駅前ビル	17,000	5,143	住友不動産	千代田区麴町
目白台ビル	31,321	9,475	講談社	文京区目白台
新宿フロントタワー	94,000	28,435	三菱地所、平和不動産	新宿区北新宿
浜離宮インターシティ	35,480	10,733	興和不動産	港区海岸
飯野ビルディング	105,777	31,998	飯野海運	千代田区内幸町
西新宿8丁目成子地区市街地再開発事業	180,000	54,450	住友不動産	新宿区西新宿
浜離宮三井ビルディング	31,639	9,571	三井造船、三井不動産	中央区築地
東急番町ビル	16,758	5,069	東急電鉄	千代田区四番町
東京建物八重洲ビル	23,350	7,063	東京建物、富士フィルム	中央区八重洲
2012年				
丸の内1-4計画	139,600	42,229	三菱地所	千代田区丸の内
(仮)パレスビル	67,233	20,338	パレスホテル、三菱地所	千代田区丸の内
渋谷ヒカリエ	144,177	43,614	東急電鉄	渋谷区渋谷
ダイバーシティ東京	64,880	19,626	三井不動産	江東区青海
中野セントラルパークイースト	39,025	11,805	東京建物	中野区中野
(仮)JPタワー	212,000	64,130	日本郵政公社	千代田区丸の内
新宿イーストサイドスクエア	170,300	51,516	三菱地所、日本土地建物、大和ハウス工業、平和不動産	新宿区新宿
住友不動産渋谷ガーデンタワー	60,000	18,150	住友不動産	渋谷区南平台町
三田ベルジュビル	56,500	17,091	ベルジュ	港区芝
アーバンネット神田ビル	14,756	4,464	NTT都市開発	千代田区内神田
中野セントラルパークサウス	151,577	45,852	東京建物	中野区中野
虎ノ門・六本木地区計画	143,550	43,424	森ビル	港区六本木
(仮)JR南新宿ビル	58,024	17,552	JR東日本	渋谷区代々木
第一生命相互館建替	23,811	7,203	第一生命	中央区京橋
大手町連鎖型第二次 A棟	110,000	33,275	都市再生機構	千代田区大手町
大手町連鎖型第二次 B棟	132,500	40,081	三菱地所	千代田区大手町
(仮)新赤坂センタービル	39,787	12,036	関電不動産	港区赤坂
目黒1丁目計画	22,346	6,760	清水建設	目黒区目黒
2013年				
歌舞伎座建替計画	94,097	28,464	松竹グループ	中央区銀座
ワテラス	129,223	39,090	安田不動産	千代田区神田淡路町
京橋3丁目1地区再開発計画	117,526	35,552	東京建物、大栄不動産	中央区京橋
御茶ノ水ソラシティ	102,179	30,909	大成建設、ヒューリック等	千代田区神田駿河台
京橋2丁目プロジェクト	52,000	15,730	森トラスト	中央区京橋
読売新聞東京本社ビル建替計画	80,000	24,200	読売新聞	千代田区大手町
21・25森ビル建替計画	55,286	16,724	森ビル	港区六本木
2014年				
AIG大手町ビル建替計画	55,700	16,849	日本生命	千代田区丸の内
大手町1-6計画	198,390	60,013	東京建物、大成建設	千代田区大手町
環状二号线III街区プロジェクト	247,708	74,932	森ビル	港区虎ノ門
2015年				
芝浦水再生センター再構築計画	179,980	54,444	NTT都市開発	港区港南
六本木三丁目東地区再開発	200,000	60,500	住友不動産	港区六本木

※ 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。

※ 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。