

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 2011年12月末

■ 供給動向

〈東京23区〉

- 今後5年間の供給量は90万㎡/年で過去平均(103万㎡/年)を下回る
- 12年(181万㎡)は、11年竣工予定5棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加

〈都心3区〉

- 今後5年間の供給量は66万㎡/年で過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る
- 12年(103万㎡)は、11年竣工予定4棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加

■ 需要動向

〈東京23区〉

- 11年の吸収量(新規需要)は91万㎡(前年比32%増)
- 吸収量が供給量(117万㎡)を下回り、11年末の空室率は6.9%(前年比0.6ポイント増)

〈都心3区〉

- 12年竣工ビルへの移転(需要流出)に伴い、11年の吸収量は21万㎡(前年比58%減)
- 吸収量が供給量(37万㎡)を下回り、11年末の空室率は5.7%(前年比0.7ポイント増)

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。この度、最新(2011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 : 2011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。

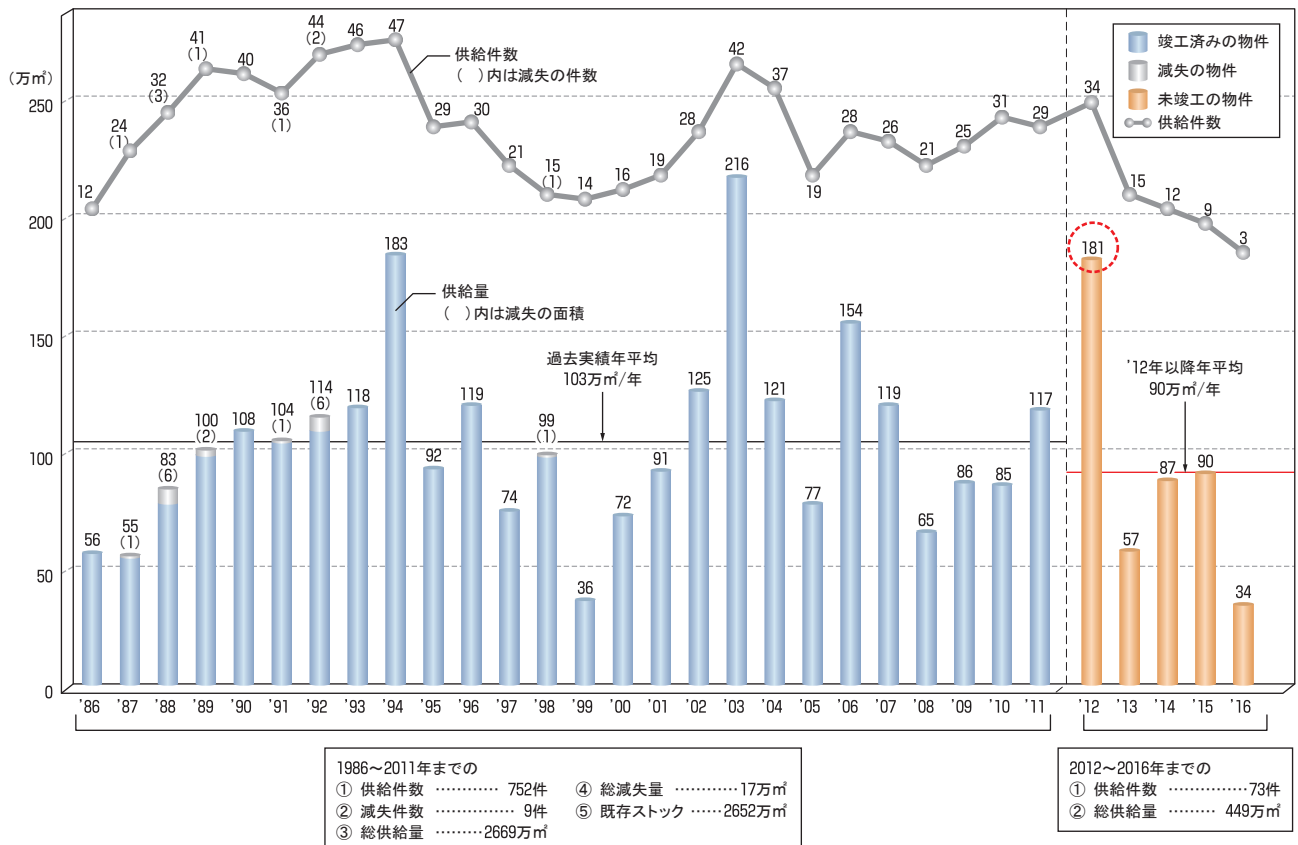
1 供給動向

＜東京23区＞
 ○ 今後5年間の供給量は90万㎡/年で過去平均(103万㎡/年)を下回る
 ○ 12年(181万㎡)は、11年竣工予定5棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加
＜都心3区＞
 ○ 今後5年間の供給量は66万㎡/年で過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る
 ○ 12年(103万㎡)は、11年竣工予定4棟の竣工が遅延したことが主因で前年予測より増加

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2012～16年)の平均が90万㎡/年となり、過去平均(103万㎡/年)を下回る見込み(図1)。2012年は前年調査時点(154万㎡)より増加して過去3番目に多い181万㎡となったが、これは震災の影響で2011年に竣工予定だった5棟の竣工が遅延したことが主な要因である。一方、2013年以降の4年間の供給量は平均67万㎡/年に落ち込み、特に2013年の供給量(57万㎡)は過去4番目に少ない水準となる。

また、2011年に解体された大手町フィナンシャルセンターを始め、1986年以降に竣工したビルの滅失状況を調査したところ、9棟17万㎡が滅失したことを確認した。9棟のうち5棟は既に解体され、残り4棟はオフィス以外の用途に変更された。

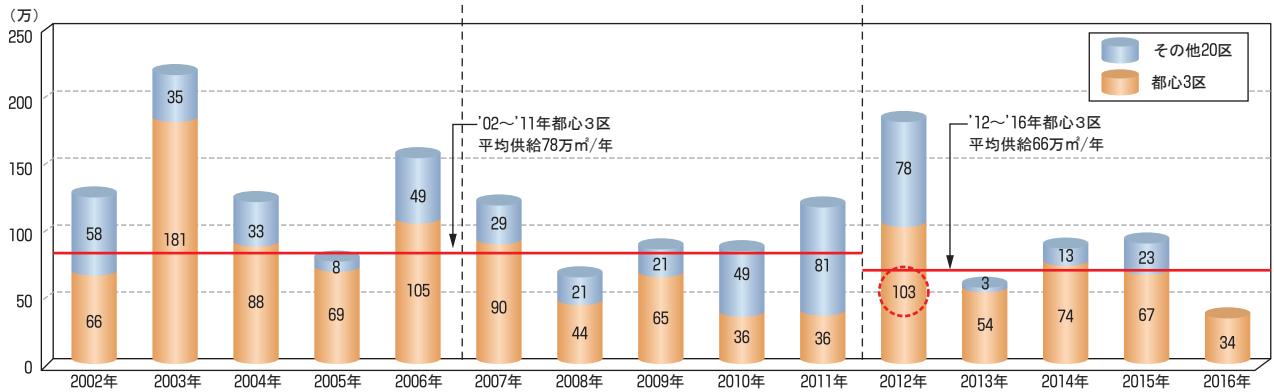
【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】



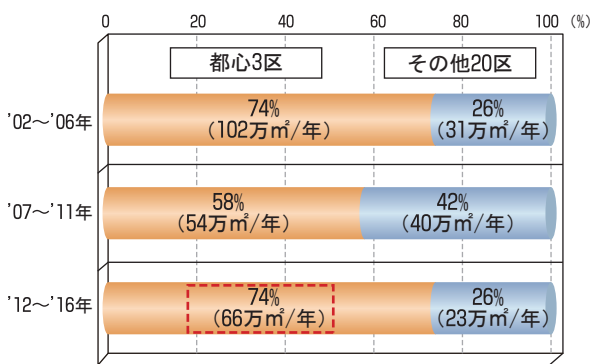
都心3区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間の平均が66万㎡/年となり、過去10年間の平均(78万㎡/年)を下回る見込み(図2)。2012年は前年調査時点(88万㎡)より増加して103万㎡となったが、これは震災の影響で2011年に竣工予定だった4棟の竣工が2012年に遅延したことが主な要因である。一方、2013年以降の4年間の供給量は平均57万㎡/年となる。

割合を見ると、今後5年間の供給量のうち、都心3区の供給割合は74%であり、2000年代前半と同じ水準となっている(図3)。2013年以降は東京23区の供給量が低水準になるものの、その多くが都心3区に集中していることが伺える(図4)。

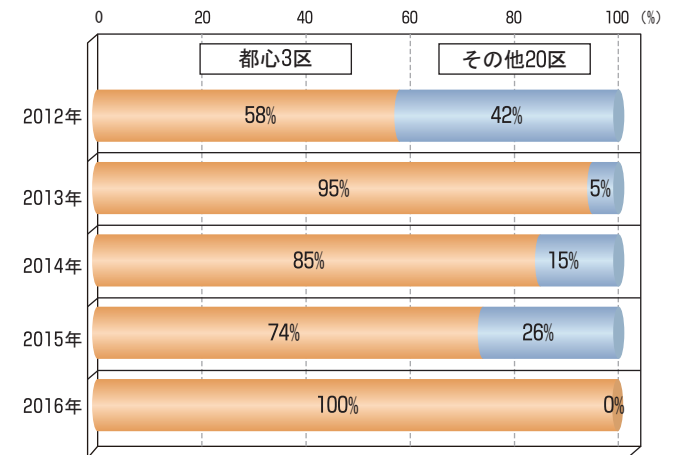
【図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量】



【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149万㎡、比率で88%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70万㎡、比率で56%となる。

表1: 2011～2012年と2002～2003年供給量の比較

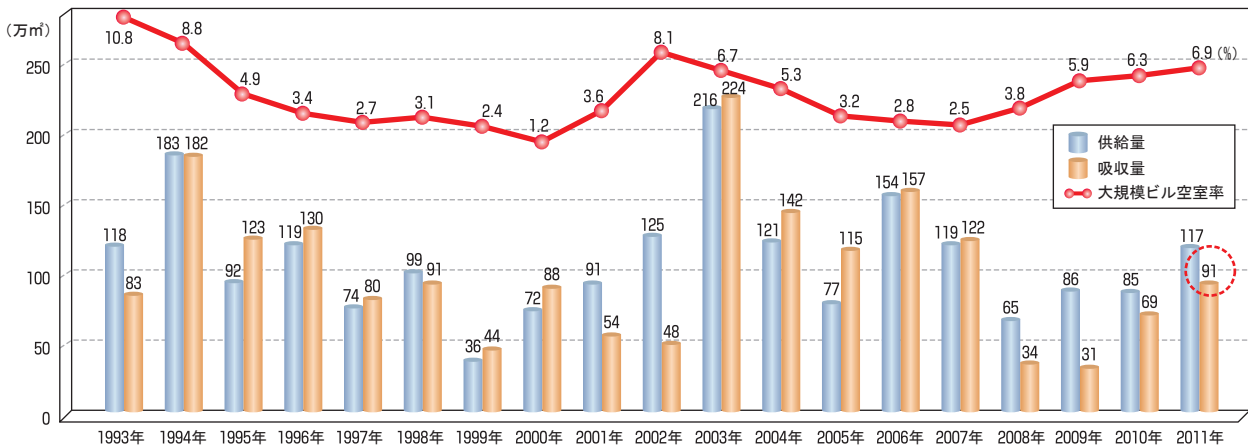
	2002 2003年	2011 2012年	比率
全体の供給量	170万㎡/年	149万㎡/年	88%
都心3区の供給量	124万㎡/年	70万㎡/年	56%
都心3区の供給割合	73%	47%	

2 需要動向

- 〈東京23区〉
- 11年の吸収量(新規需要)は91万㎡(前年比32%増)
 - 吸収量が供給量(117万㎡)を下回り、11年末の空室率は6.9%(前年比0.6ポイント増)
- 〈都心3区〉
- 12年竣工ビルへの移転(需要流出)に伴い、11年の吸収量は21万㎡(前年比58%減)
 - 吸収量が供給量(37万㎡)を下回り、11年末の空室率は5.7%(前年比0.7ポイント増)

東京23区大規模オフィスビルの2011年の吸収量は前年比32%増の91万㎡となり、2年連続で増加したが、供給量(117万㎡)を下回ったため、2011年末の空室率は0.6ポイント上昇し、6.9%となった(図5)。

【図5：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



都心3区大規模オフィスビルの2011年の吸収量は、前年比58%減の21万㎡となり、過去最低の水準となった(図6)。これは、既存ビルのテナントが2012年竣工予定ビルへ移転を決定したことに伴い、既存ビルでの募集が開始され、結果的に需要が流出したことが主な要因である。結果、吸収量は供給量(37万㎡)を下回り、空室率は0.7ポイント上昇し、5.7%となった。

その他20区の2011年の吸収量は前年比3.7倍の70万㎡となり、過去最高を記録した。これは、昨年都心3区の空室が減少に転じたことに加え、耐震性能の高い大規模オフィスビルに対する需要がその他20区に波及したためと思われる。結果、吸収量は供給量(81万㎡)を下回り、空室率は8.4%(前年比0.4ポイント上昇)となった。

【図6：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】

