

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 2013年12月末

■ 供給動向

<東京23区>

- 今後5年間の平均供給量は105万㎡/年。過去平均供給量(104万㎡/年)と同水準。
- 14年の年間供給量は88万㎡(前年比152%)。

<都心3区>

- 今後5年間の平均供給量は72万㎡/年。23区に対する供給割合は69%。
- 14年の年間供給量は71万㎡(前年比131%)。23区に対する供給割合は81%。

■ 需要動向

<東京23区>

- 13年の吸収量(新規需要)は99万㎡(前年比71%)。
- 13年の供給量は58万㎡(前年比33%)。13年末の空室率は6.2%(前年比1.6pt低下)。

<都心3区>

- 13年の吸収量(新規需要)は61万㎡(前年比78%)。
- 13年の供給量は54万㎡(前年比56%)。13年末の空室率は5.9%(前年比0.6pt低下)。

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 : 2013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、2013年12月に実施した現地調査ならびに聞き取り調査によって供給量を算出しています。

※算出している供給量は、延床面積における事務所部分の集計であり、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)を対象としています。

※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、供給量と比較するため、賃貸面積を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積に割り戻しています。

1 供給動向

<東京23区>

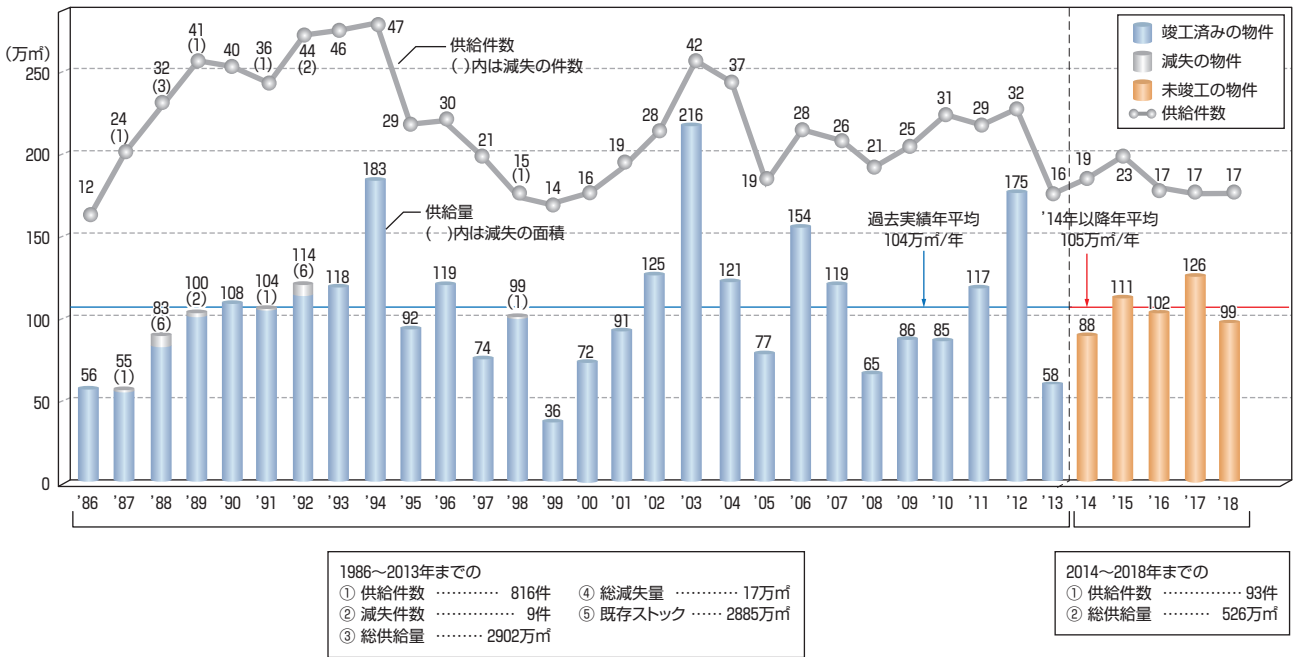
- 今後5年間の平均供給量は105万㎡/年。過去平均(104万㎡/年)と同水準。
- 14年の年間供給量は88万㎡(前年比152%)。

<都心3区>

- 今後5年間の平均供給量は72万㎡/年。23区に対する供給割合は69%。
- 14年の年間供給量は71万㎡(前年比131%)。23区に対する供給割合は81%。

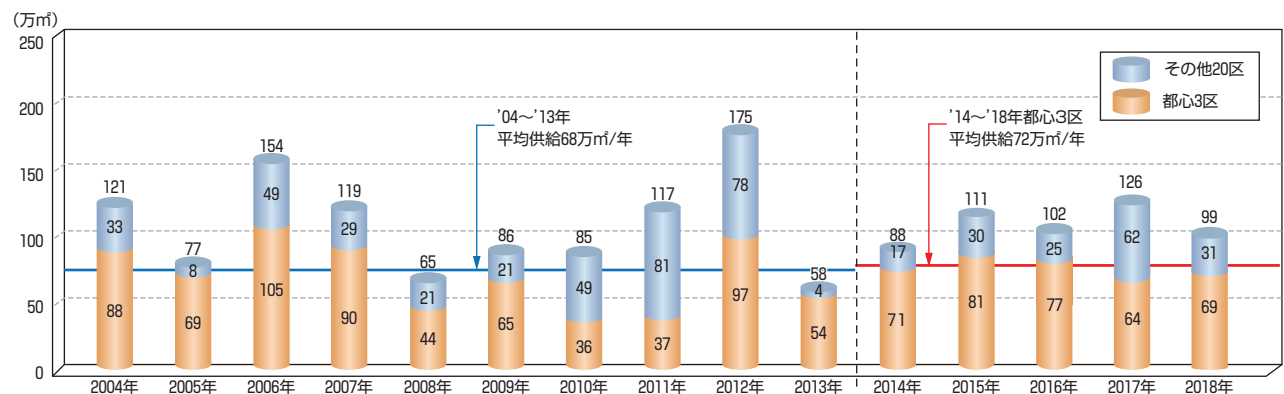
東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2014~18年)の平均が105万㎡/年となり、過去平均(104万㎡/年)と同水準となる見込みである。2014年の供給量(88万㎡)は前年(58万㎡)に比べ増加するものの、過去平均(104万㎡)には達しない。2015年以降、100万㎡を越える水準の供給が続く見込みである(図1)。

【図1：東京23区大規模オフィスビルの供給量推移】



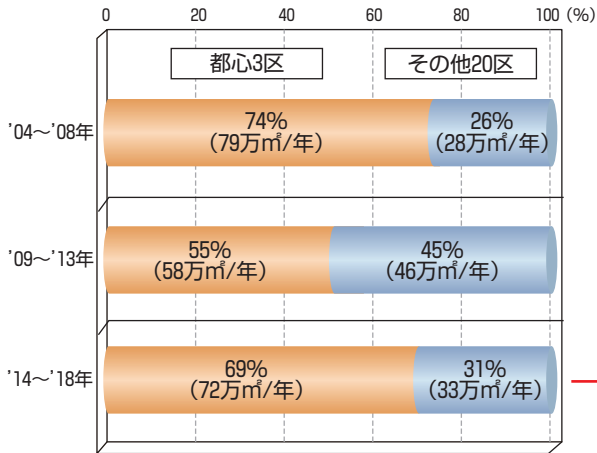
都心3区における供給量は、今後5年間(2014~18年)の平均で72万㎡/年となり、過去10年間(2004~13年)の平均(68万㎡/年)を上回る見込みである(図2)。

【図2：エリア別大規模オフィスビルの供給量】

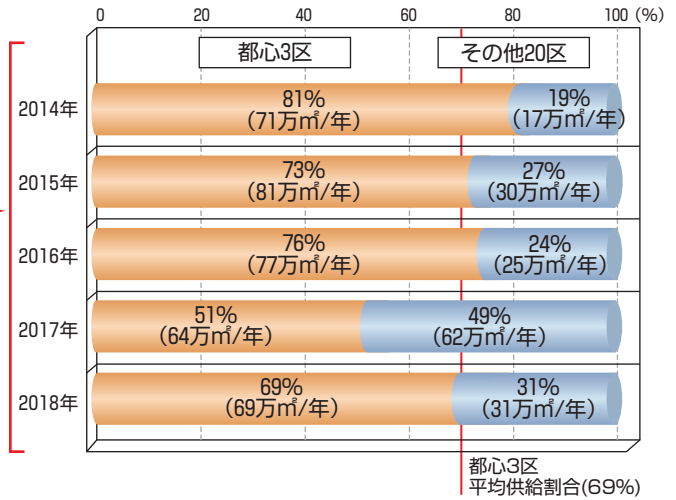


また、都心3区への供給割合は、今後5年間で見ると69%であり、過去5年間と比べ増加する見込みである。各年で見ると、2017年の供給量割合(51%)のみ平均を下回っている(図3、4)。

【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】



2 需要動向

<東京23区>

- 13年の吸収量(新規需要)は99万㎡(前年比71%)。
- 13年の供給量は58万㎡(前年比33%)。13年末の空室率は6.2%(前年比1.6pt低下)。

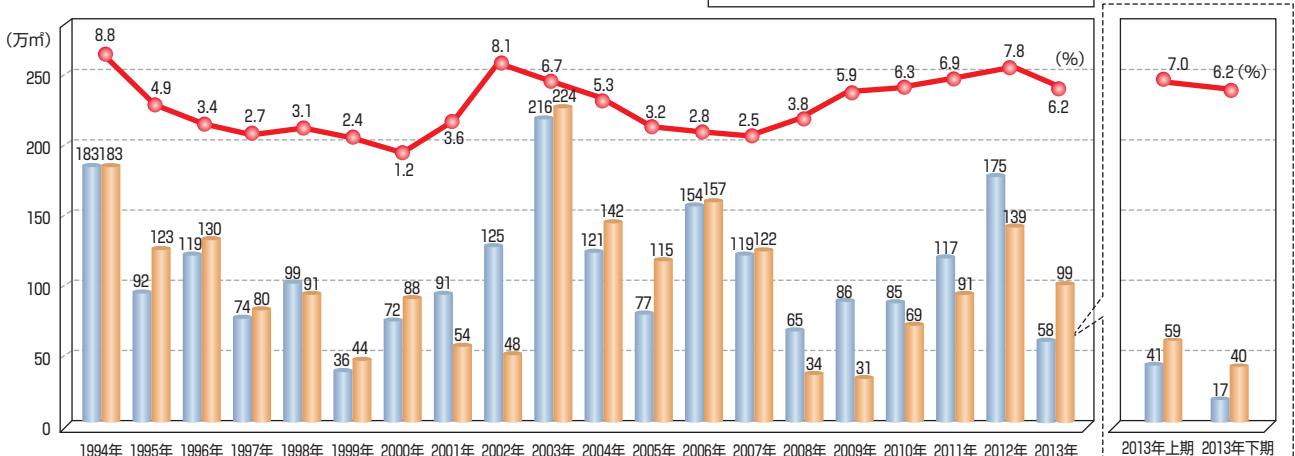
<都心3区>

- 13年の吸収量(新規需要)は61万㎡(前年比78%)。
- 13年の供給量は54万㎡(前年比56%)。13年末の空室率は5.9%(前年比0.6pt低下)。

東京23区大規模オフィスビルの2013年の吸収量は99万㎡(前年比71%)。一方、供給量は58万㎡(前年比33%)であり、吸収量を下回った。その結果、2013年末の空室率は前年から1.6pt低下し、6.2%となった(図5)。

2013年を上期、下期別に見ると、いずれも吸収量が供給量を上回っている。特に下期の吸収量は、落ち込んだ供給量の倍以上発生しており、需要は堅調に推移した。

【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区における2013年の吸収量は61万㎡(前年比78%)であった。供給量は54万㎡であり、吸収量を下回ったため、2013年末の空室率は前年から0.6pt低下し、5.9%となった。上期では供給量に応じた吸収量が発生したため、空室率はほぼ横ばいであった。下期において、吸収量が供給量を上回ったことで空室率が低下した。

一方、その他20区の吸収量は38万㎡(前年比62%)であった。供給量は4万㎡であり、前年(78万㎡)と比べ大幅に落ち込んだ。その結果、2013年末の空室率は前年から2.7pt低下し、6.6%となった。その他20区は、年間を通して供給量が少ない中で、吸収量は一定量発生した。空室率は、12年末(9.3%)から13年6月末(7.7%)までで1.6pt低下し、そこから13年末(6.6%)にかけて更に1.1pt低下した(図6)。

【図6：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】

