

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 <速報版>

2003年の需要（吸収量）は調査開始以来最大の223万㎡
潜在需要顕在化により供給量216万㎡を上回る水準
～大規模オフィスビルの空室率は8.1%から6.7%へ大幅に改善～

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区の事務所延床面積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」とはこれを指します）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（2003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いたします。

なお、ビルの規模、エリア、竣工年別に見た需給動向の詳細データ、さらに今後のオフィスマーケットに対する考察、展望については4月上旬発表予定です。

「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2003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。

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65.5%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

プロパティマネジメント統括本部 営業戦略室 大場秀人 橋本茂一郎 林原隆夫

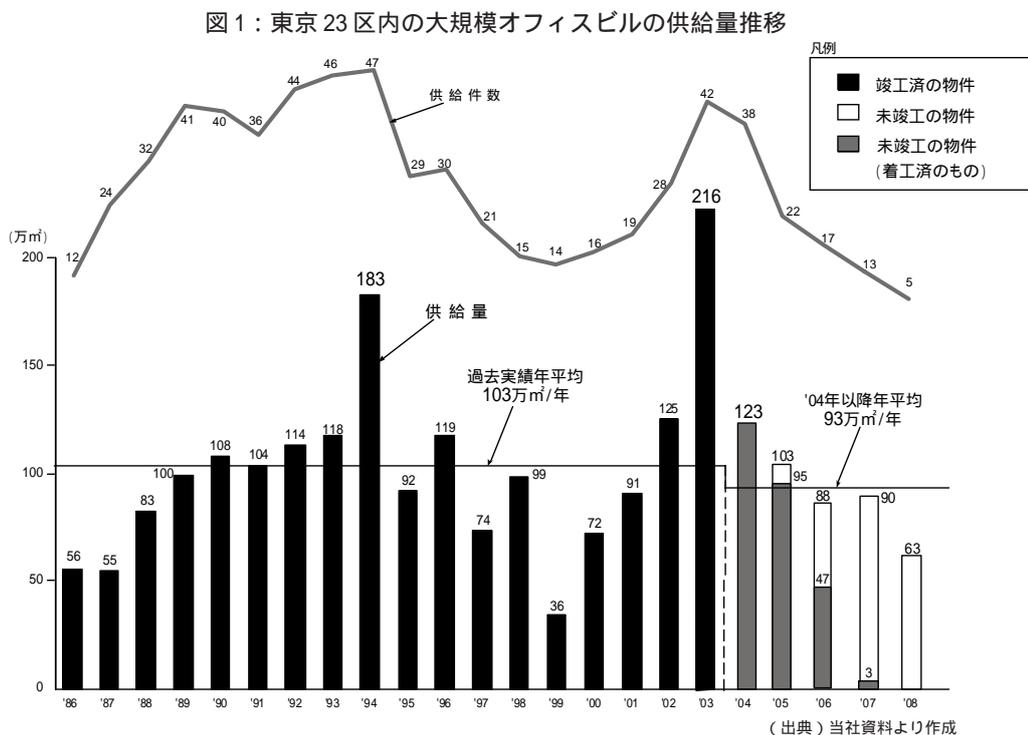
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155

TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

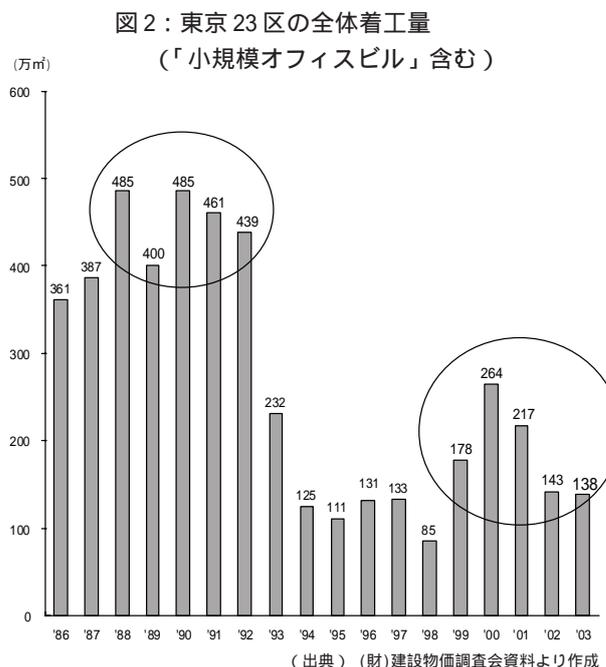
1 . 供給動向

2004 年の供給量は 123 万㎡ (2003 年の 57% 相当)
 2004 年以降の年平均供給量は 93 万㎡ と平均的な水準で安定した推移。

はじめに、供給動向について見てみたい。東京 23 区内における大規模オフィスビルの供給量推移 (図 1) から、2003 年の大規模オフィスビル供給量は 1986 年の調査開始以来最大の 216 万㎡ となった。一方 2004 年の供給量は 2003 年の 57% 相当の 123 万㎡ になる予定である。ここで 2004 年以降の供給量推移を見ると、1994 年の 183 万㎡ や 2003 年の 216 万㎡ のように突出して高水準となる年はなく、また年平均で見ても過去実績の年平均 103 万㎡ と同水準の 93 万㎡ であることから、2004 年以降は平均的な水準で安定した推移となる見込みである。



ここで、当調査では対象外となっている 1 万㎡ 未満の小規模オフィスビル (以下「小規模オフィスビル」) も含めたオフィスビル全体の着工量を見てみると (図 2)、2003 年の着工量は 138 万㎡ となり 2000 年からの減少傾向が依然として続いている。また、1990 年前後の 5 年間の年平均が 454 万㎡ と 400 万㎡ を越える水準であったのに対し、直近の 5 年間では 188 万㎡ で 1990 年前後の 4 割程度となる。つまり、「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体で見ると、2000 年から減少傾向にあり、バブル期の着工量と比較すると半分にも満たない水準であることが分かる。



2 . 需要動向

2003 年の吸収量は調査開始以来最大の 223 万㎡。
 空室率は 2002 年の 8.1% から 1.4 ポイント減少の 6.7% へ大幅に改善。
 新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として潜在需要が顕在化。

次に、「吸収量」という概念を用い需要動向を見ていくこととする。なお、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）を示す（数値は延床面積ベースに換算）。

1986 年以降竣工の大規模オフィスビルにおける供給量、吸収量、及び空室率の推移を見ると（図 3）2001 年、2002 年と 2 年連続で供給量と乖離した低水準の吸収量となったが、2003 年は 216 万㎡の供給量を上回る調査開始以来最大の 223 万㎡の吸収量となった。この大量吸収により空室率は 2002 年の 8.1% から 1.4 ポイント減少の 6.7% に大幅に改善された。

昨年当レポートで、吸収量が 2002 年に低水準にとどまった理由について、借り控えの長期化が主たる要因で 2003 年の大量供給を契機として潜在需要が顕在化すると分析した。その仮定に基づき昨年行った吸収量及び空室率の予測を見ると（図 4）2003 年の吸収量及び空室率の予測値がそれぞれ 227 万㎡、6.6% となり、本年実績値である 223 万㎡、6.7% に近似していることが分かる。すなわち、2003 年は当社が昨年予測したように新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として潜在需要が実際に顕在化したことが分かる。また当予測に基づく、今後も順次潜在需要が顕在化し空室率が改善される可能性が高いと言える。

図 3：東京 23 区の大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移（本年実績値）

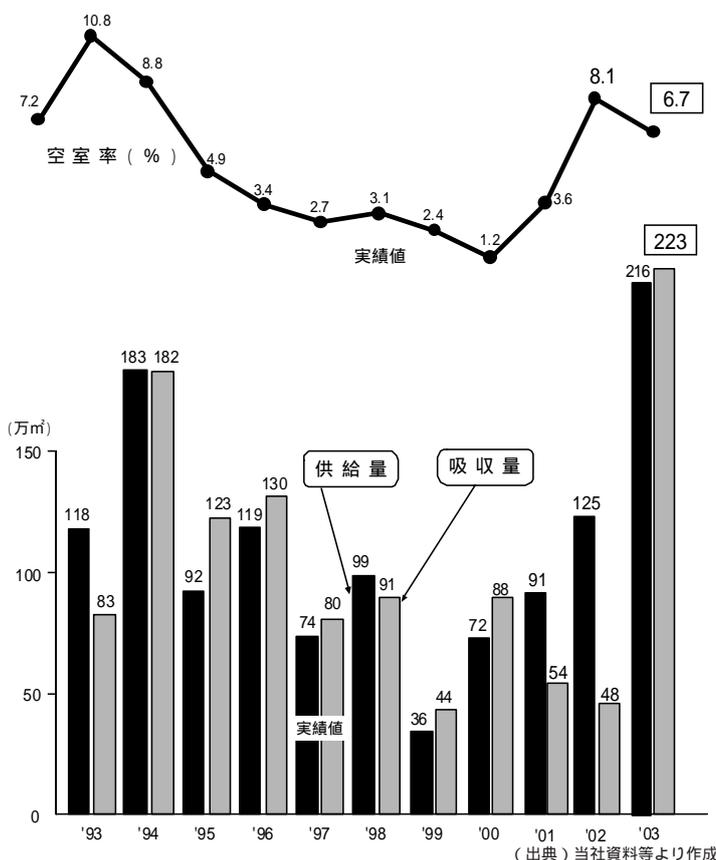


図 4：昨年の吸収量、空室率予測（昨年当レポート予測より）

