

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 2005年12月末

2005年の吸収量(需要)は115万㎡で、供給量(77万㎡)を大きく上回る
オフィス需要は2005年も底堅く推移
~大規模オフィスビルの空室率は3.2%と大幅改善~

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区の事務所部分の延床面積が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(2005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。

なお、1月11日にリリース致しました「2005年 東京23区オフィスニーズに関する調査」(2005年10~11月に弊社実施)の結果も踏まえた需給動向の詳細分析、さらに今後のオフィスマーケットに対する考察、展望については今春に発表予定です。

「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2005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)

当調査は、一般に公開されている情報だけでなく、各プロジェクトの計画進行状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行うことにより取りまとめられています。

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。なお、各竣工予定年月を基準に供給量を集計しています。

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本部 PM企画室 橋本茂一郎 村田富男

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

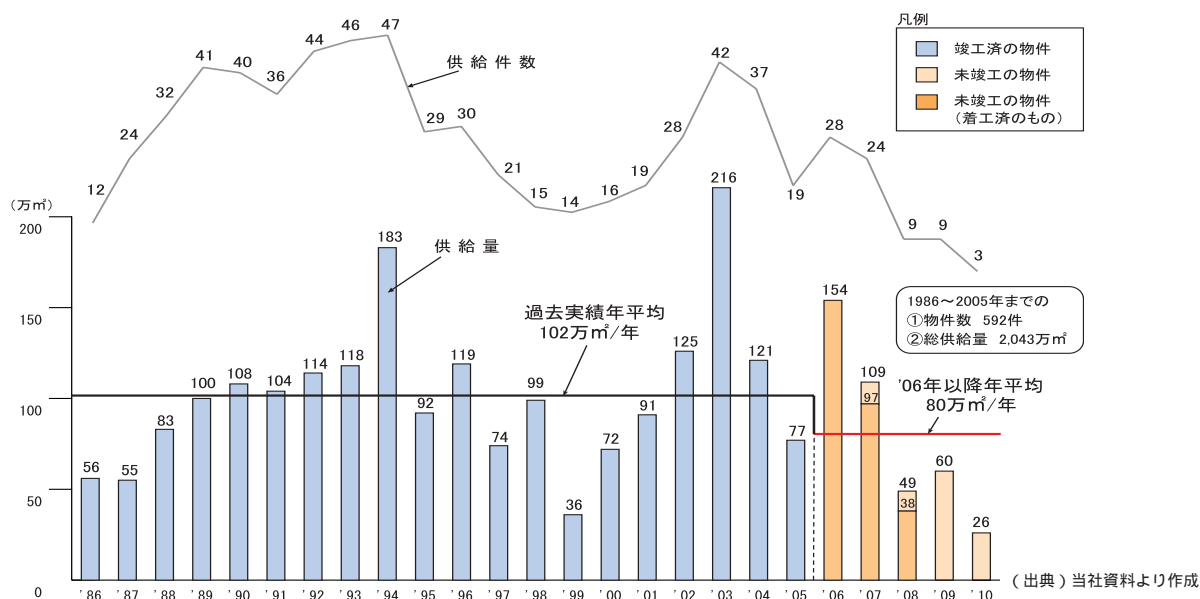
2006 年の供給量は 154 万㎡の予定。
 2006 ~ 2010 年の供給量の年平均は 80 万㎡ (過去実績平均の 78%相当)。

東京 23 区内における 2006 年の大規模オフィスビル供給量は、154 万㎡になる予定である。続く 2007 年には 109 万㎡の供給が行われる予定であり、その後 2008 ~ 2010 年にかけては合計で 135 万㎡と供給量の減少が見込まれる。この結果、2006 ~ 2010 年の年平均供給量は 80 万㎡となり、2005 年までの過去実績平均である 102 万㎡と比較すると 78%相当となる。

今回の調査では、特に 2007 年において、事務所延床面積が 1 ~ 2 万㎡と比較的中規模のオフィスビルの新規計画が多数見受けられた。これらのビルは、着工から竣工までの工期が 2 年程度と短期間であり、特徴的なのはその多くが既存ビルの建替えによるものということである。これはオフィス市況の回復を背景に、不動産の収益性改善やファンドへの売却を企図するオーナーの動向と関連があるとも言える。

2003 年以降、超大規模オフィスビルの供給が注目されてきたが、今後は中規模のオフィスビルへの波及による都市機能の更新についても注視する必要がある。

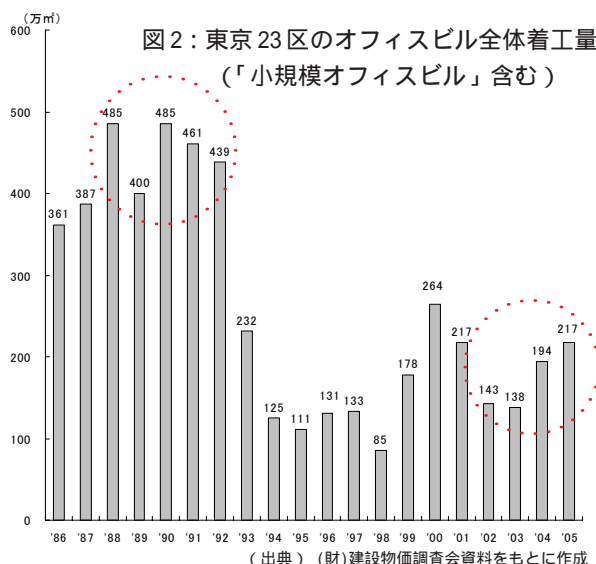
図 1：東京 23 区内の大規模オフィスビルの供給量推移



なお、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も含めた全体の着工量も見てみると、2005 年の着工量は 217 万㎡であった(図 2)。

2006 ~ 2007 年竣工予定の物件の影響で、着工量は増加傾向ではあるものの、小規模オフィスビルが多数開発された 80 年代後半から 90 年代前半のバブル期と比較すると、近年は半分にも満たない水準であることに変わりはない。

図 2：東京 23 区のオフィスビル全体着工量 (「小規模オフィスビル」含む)



2 . 需要動向

2005 年の吸収量は 115 万㎡であり、供給量 (77 万㎡) を大きく上回る。
 2005 年の空室率は 3.2% と大幅に改善。
 オフィス需要は 2005 年も底堅く推移。

次に、「吸収量」により需要動向を見ていく (図 3)

2005 年の吸収量は 115 万㎡であり、供給量の 77 万㎡を大きく上回った。新規供給に対する吸収量の割合は 149% と調査開始以来最大の吸収率であり、この結果 2005 年の空室率は 3.2% と大幅に改善した。

昨年の当調査レポートにおいては、2005 年もオフィス需要の顕在化が継続するというシナリオで予測を行ったが (図 4) この時点での 2005 年の吸収量及び空室率の予測値はそれぞれ 106 万㎡、3.6% であり、2005 年の実績値は予測値以上に改善したことが分かる。

このように、2003 以降オフィス市況の回復が続いているが、オフィス需要は 2005 年に入っても底堅く推移していると言える。

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) を示す (数値は延床面積ベースに換算)

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)

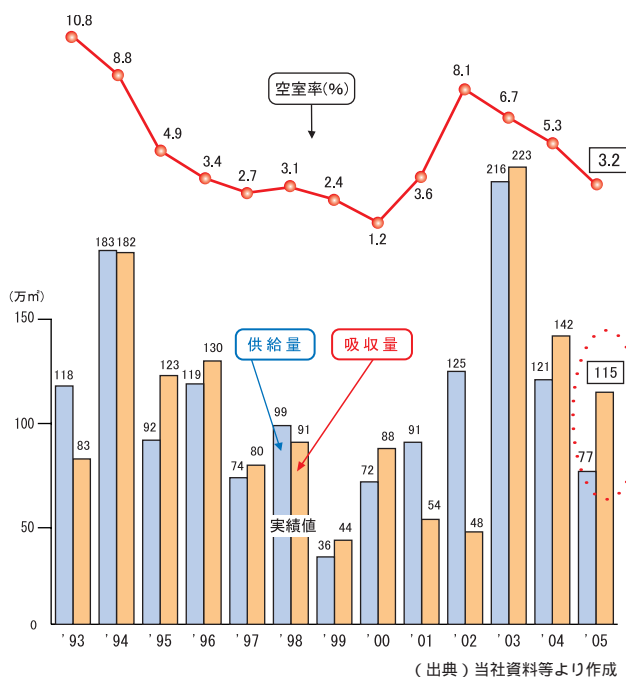


図 4 : 昨年時点の吸収量、空室率予測 (昨年版当レポート予測より)

