

2008年2月25日

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 2007年12月末

- 2007年は新規需要(122万㎡)が供給量(119万㎡)を上回り、大規模オフィスビルの空室率は2.5%と更に低下
- 2008年の供給量は65万㎡と大幅減少、2009年も過去平均の8割程度の見込み

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(2007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、2007年12月20日にリリース致しました「2007年 東京23区オフィスニーズに関する調査」(2007年11月に弊社実施)の結果も踏まえた需給動向の詳細分析及び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	: 2007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、自社ビルを含む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。

※当調査における新規需要(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事業本部 PM企画室 橋本茂一郎 三木浩之 長谷川健
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>

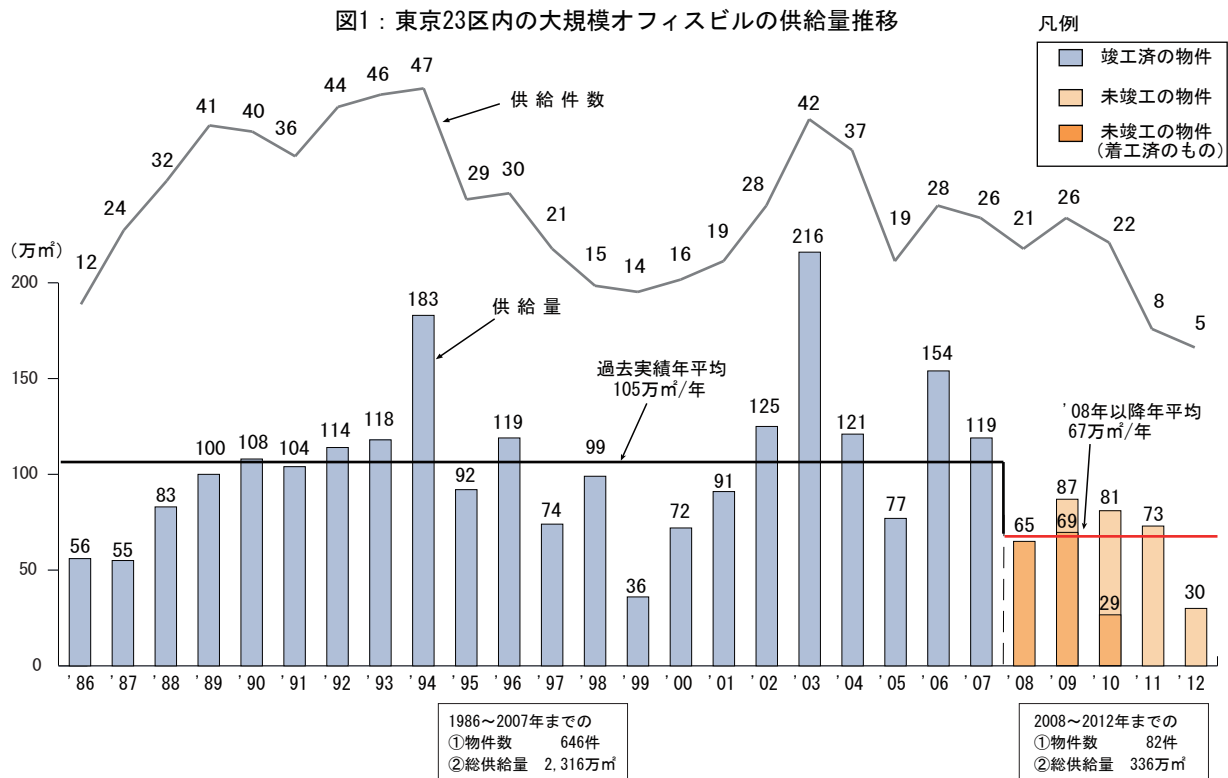
1. 供給動向

○2008年の供給量は65万㎡、過去最低水準

○2009年の供給量(87万㎡)は過去平均の8割程度の見込み

東京23区内における2007年の大規模オフィスビル供給量は、2006年の154万㎡の約80%にあたる119万㎡であった。それに対して2008年は大きく減少し、2007年実績の約55%にあたる65万㎡が供給される予定である。続く2009年の供給量は現時点で過去平均の8割程度(87万㎡)であり、過去平均を下回る見込みである。

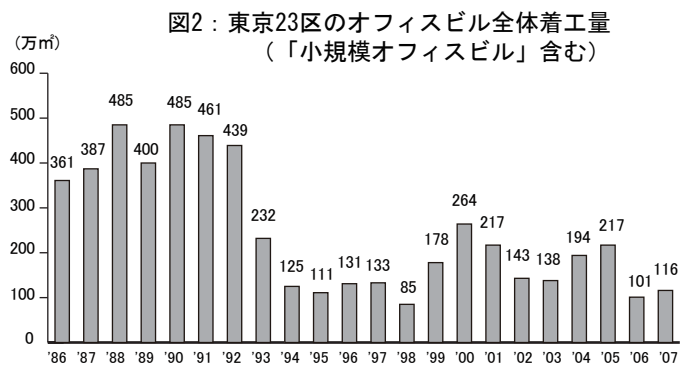
前回2006年末調査時点の特徴としては建替え計画が多いこと、また規模については1~2万㎡の比較的中小規模の新規計画が増えていることが挙げられたが、今回の2007年末時点調査でもその傾向が続いていることが分かった。また新たに2011年、2012年に大規模な計画が複数表面化してきているのも特徴である。これら大規模な計画において現時点で詳細が未定の計画は、図1の供給量として集計されておらず2011年以降の供給量増加要因となる可能性が高いため、今後の動向を注視していく必要がある。



(出典) 当社資料より作成

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、現時点では引き続き少ない水準で推移している(図2)。

しかし2011年以降の供給量増加要因も踏まえ、今後の推移を注視していく必要があると言える。



(出典) (財)建設物価調査会資料をもとに作成

2. 需要動向

- 2007年の新規需要(吸収量)は122万㎡で、供給量(119万㎡)を上回る
- 結果、2007年末の空室率は2.5%と5年連続で低下

次に、需要動向を見ていく(図3)。

2007年の新規需要(吸収量※)は122万㎡であり、供給量の119万㎡を上回った。結果として2006年末時点で2.8%だった空室率は更に低下し、2007年末時点で2.5%となった。

昨年の当調査レポートにおいては景気回復や企業の業容拡大傾向を受けた採用者増の動きを踏まえ空室率は更に低下すると予測していたが(図4)、2007年に竣工したオフィスビルでは順調な成約状況が伝えられるなど、オフィス需要が実際に堅調に推移したことが分かる。

ただし今後のオフィス需要については景気が不透明感を増していることもあり、動向を注視していく必要があると言える。

※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)

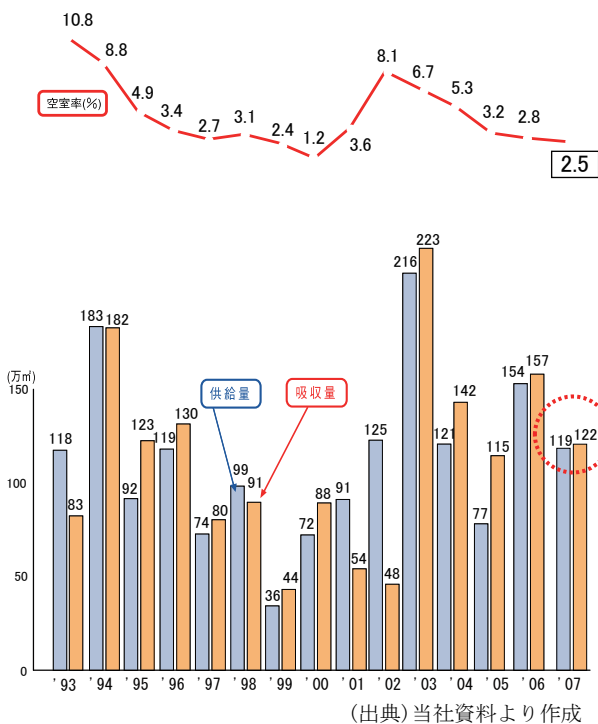


図4：【参考】昨年時点の吸収量、空室率の予測(昨年当調査レポート予測より)

