

東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査 < 速報版 >

2004 年の需要（吸収量）は 121 万㎡の供給量を上回る 142 万㎡
2003 年に引続き潜在需要が顕在化
～ 大規模オフィスビルの空室率は 6.7% から 5.3% へ 2 年連続で大幅改善 ～

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（2004 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、同時にリリース致しました「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」（2004 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、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 月中に発表予定です。

「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2004 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企画室 営業戦略グループ 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

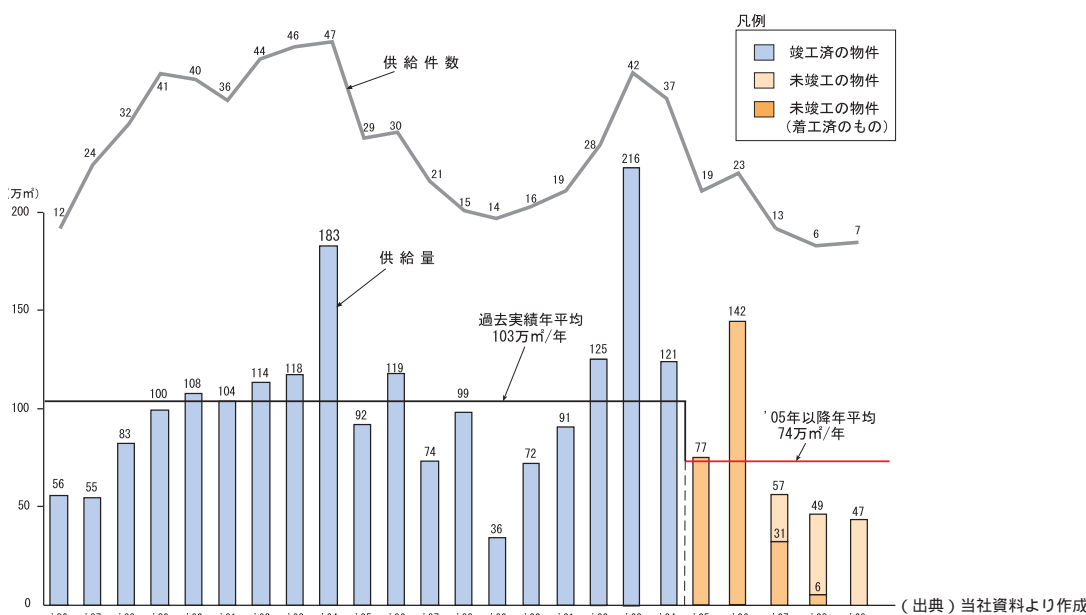
2005 年の供給量は 77 万㎡ (2003 年の 36%相当、2004 年の 64%相当)、
2005 ~ 2009 年の年平均は 74 万㎡ (過去平均の 28%減相当)

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、2005 年の供給量は 77 万㎡になる予定である。一方、2005 年供給予定のオフィスビル竣工の順延及び 2007 年以降の竣工予定の前倒しにより、2006 年には 142 万㎡の供給が行われる見込みであるが、続く 2007 年は 57 万㎡、2008 年は 49 万㎡となり、供給量が大幅に減少することが見込まれる。

このことにより、本年調査における 2005 ~ 2009 年の年平均供給量は 74 万㎡となり、2004 年までの過去実績平均である 103 万㎡と比較すると 28%の減少となる。

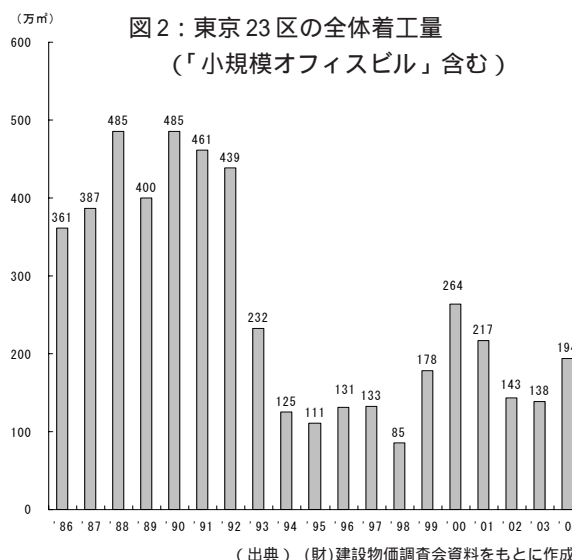
今回の調査では、都市計画の変更で主用途を事務所から住宅へ見直す計画や、用途変更も含めた計画見直しによる竣工時期順延のケースが都心 3 区以外で見られた。また最近では、従来はオフィス立地であったエリアに住宅物件が供給されるケースが見受けられるなど、今後の大規模オフィスビルの供給動向についてより注視する必要があると言えるであろう。

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(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も見てみると(図 2)、2004 年の着工量は 194 万㎡となり、2000 年以降の減少傾向から増加したものの、80 年代後半から 90 年代前半の着工量と比較すると依然半分にも満たない水準であることが分かる。

図 2：東京 23 区の全体着工量
(「小規模オフィスビル」含む)



2 . 需要動向

2004 年の吸収量は 121 万㎡の供給量を上回る 142 万㎡。
 空室率は 2003 年の 6.7% から 1.4 ポイント減少の 5.3% へ大幅に改善。
 2003 年に引続き、潜在需要が顕在化。

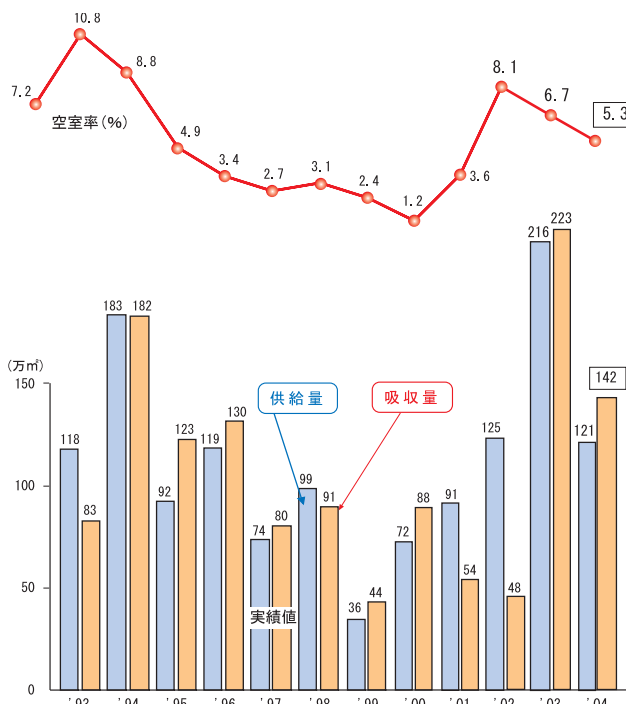
次に、「吸収量」という概念を用いて需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、1986 年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積 (前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積) を示す (数値は延床面積ベースに換算)。

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) 2004 年は供給量 121 万㎡を上回る 142 万㎡の吸収量となった。この結果、空室率は 2003 年の 6.7% から 1.4 ポイント減少の 5.3% に 2 年連続で大幅に改善された。

昨年の当レポートでは、2002 年の借り控え分の一部が 2003 年に顕在化したと分析し、2003 ~ 2005 年に順次顕在化するという推計を行った。その推計における吸収量及び空室率を見ると (図 4) 2004 年の吸収量及び空室率の推計値がそれぞれ 145 万㎡、5.2% であり、本年実績値である 142 万㎡、5.3% に近似していることが分かる。

このように、2004 年においては 2003 年に引続き、2003 年前の借り控えにより蓄積された潜在需要の顕在化が継続したと言える。

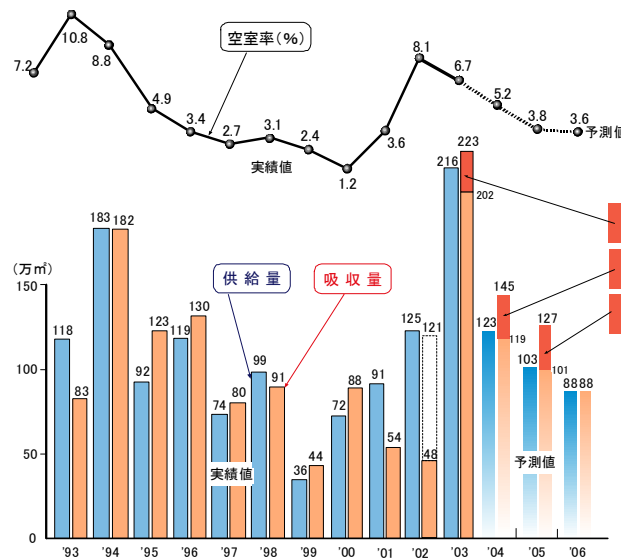
図 3 : 東京 23 区の大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移 (本年実績値)



(出典) 当社資料等より作成

図 4 : 昨年時点の吸収量、空室率推計 (昨年版当レポート推計より)

2002 年に顕在化しなかった分の潜在需要が 2003 年から順次顕在化すると仮定した場合の吸収量と空室率の予測



最小自乗法を用いて 1993 年から 2001 年までの供給量と吸収量の各年実績データの相関関係から第一段階の吸収量予測値を算出 (決定係数 : 0.85)。2002 年 121 万㎡、2003 年 202 万㎡、2004 年 119 万㎡、2005 年 101 万㎡、2006 年 88 万㎡。2002 年の予測値 121 万㎡と実績値 48 万㎡の差 73 万㎡を借り控え分とし 2003 以降 3 年間に渡り の予測値に分配する。2003 年の の予測値が 202 万㎡で実績値が 223 万㎡であるので、73 万㎡のうち 21 万㎡が顕在化したとみなす。73 万㎡から 21 万㎡差し引きした分が 2004 年、2005 年に均等に顕在化するとし、による予測値に加算する。

(出典) 当社資料等より作成