

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、1986年より各種公表資料、現地確認およびヒアリングに基づいて、東京23区の大規模オフィスビル(オフィス延床面積※10,000㎡以上)の供給動向を調査しており、以下に最新の調査結果を取りまとめました。

※オフィス延床面積:対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積。
〔調査時点:2009年12月〕

供給エリアの分散傾向鮮明に ～都心3区の供給量は低水準化し、供給割合も大幅に低下～

📌 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

23区全体の供給量は一時的に増加するも、都心3区では減少傾向が続く。

'10年の供給量は83万㎡に留まり、'08年以降3年連続で過去20年の平均(109万㎡/年)を下回る低水準の供給が続く見通しである。続く'11-'12年の供給量はそれぞれ146万㎡、168万㎡と増加に転じるが、'13年は再び供給抑制傾向に向かうとみられる。また、'11-'12年についても、一部着工が遅延している計画が見られ、供給量が下振れする可能性がある。

近年、逡減傾向にある都心3区の供給量は'10-'13年も減少する見込みで、都心の好立地ビルの希少性は今後一層高まるとみられる。

2. 供給エリアの傾向

都心3区の供給シェアが大幅に低下。供給エリアの分散傾向が鮮明に。

'10-'13年の「都心3区」の供給量は'06-'09年実績の7割程度に落ち込み、その割合も72%から51%へと低下する見通しである。区別では「八重洲・日本橋・京橋」での供給が増加する中央区のシェアは上昇するが、千代田区・港区のシェアは大幅に低下する。一方、都心3区以外では、「臨海」での供給が増加する江東区と「西新宿」「新宿」での供給が増加する新宿区のシェアが大幅に上昇し、特に江東区は千代田区に次ぐシェアを占める。また、「中野」等での供給も増加しており、供給エリアの分散傾向が鮮明になっている。

3. 開発用地別の供給動向

都心3区では建替え主体の供給構造が顕著に。都心3区以外では遊休地の大規模開発が活発化。

'10-'13年の開発用地別の供給動向を見ると、都心3区では低・未利用地の開発が大幅に減少し、建替え主体の供給構造が一層顕著となる。その中核となるのは東京駅周辺地区であり、今後は「大手町・丸の内・有楽町」に加え、「八重洲・日本橋・京橋」でも建替えによるストックの更新が本格化する。一方、都心3区以外については、低・未利用地での供給が依然として全体の8割以上を占めており、臨海地区等において遊休地の大規模開発が活発化する。

🔗 今後のマーケット展望

東京の都心部では、旧国鉄用地の大規模開発がピークアウトした'04年以降、建替え主体の供給構造が恒常化し、老朽化したストックの更新が急速に進展している。その中心地は「大手町・丸の内・有楽町」地区であり、都心の中でも最高のポテンシャルを有する当該エリアの再構築は、既存ビジネス地区における都市機能更新の端緒を開き、企業の都心回帰ニーズを大きく喚起した。新たな大規模開発用地が不足する都心部においては、建替え主導のオフィス供給が中長期的に続くと思われるが、企業の根強い都心指向の後押しもあり、老朽ストックの更新エリアは、「八重洲・日本橋・京橋」地区をはじめとして、今後よりその範囲を拡大していくと予想される。

また、昨今の環境問題への関心の高まりと環境規制の強化が、建替えを促進する新たな要因となる可能性もある。「省エネ法」改正による規制対象企業の拡大や「東京都環境確保条例」改正による温室効果ガス排出量削減の義務化は、企業の環境意識を向上させ、環境性能が優れた新築ビルの市場優位性を一層高めるとみられる。また、このような規制強化は環境性能の優劣による市場淘汰を促し、老朽ビルの建替え促進にも寄与すると考えられる。

建替えによる供給は、ビジネス街として成熟した都心部を中心に展開されるため、需要喚起力が高い。また、建替えに伴う既存ビルの滅失は、オフィスストックの増加を緩和し、滅失ビルからの移転需要を創出するため、供給ギャップの解消に資するところが大きい。都心部における老朽ストックの更新の進展とそれに伴う環境性能の向上が、回復の兆しの見え始めた賃貸オフィス市場のカンフル剤となることを期待したい。

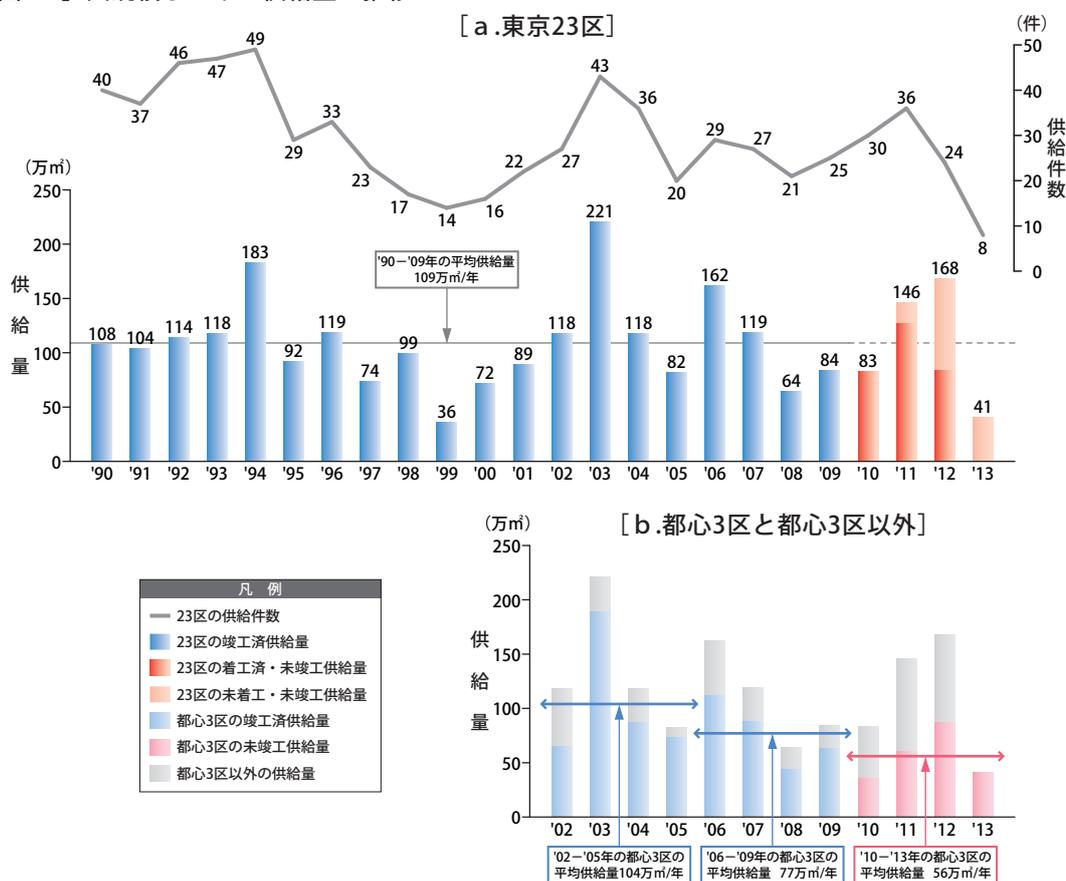
1. 供給量の推移

東京23区における'10年の大規模オフィス供給量は83万㎡に留まり、'08年以降3年連続で過去20年の平均(109万㎡/年)を下回る低水準の供給が続く見通しである。続く'11-'12年の供給量はそれぞれ146万㎡、168万㎡と増加に転じる見込みであるが、'13年は再び供給抑制傾向に向かうとみられる。また、'11-'12年についても、一部着工が遅延している計画が見られ、今後の動向によっては供給量が下振れする可能性もある。【図1-1.a】

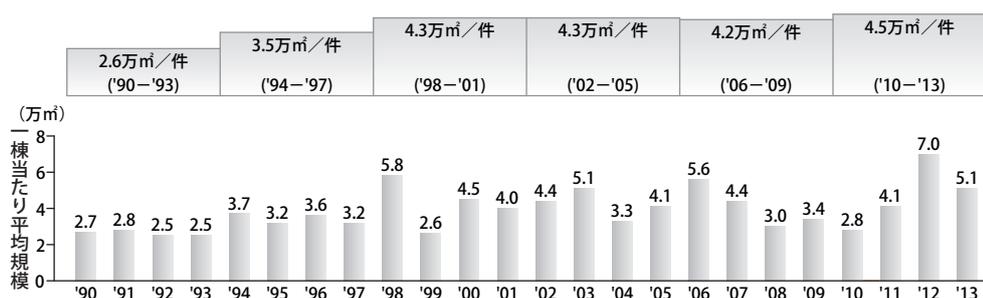
次に、都心3区のみでの供給量の推移に着目すると、'10-'13年も通減傾向が続くことが分かる。そのため、都心の好立地ビルについては、今後その希少性が一層高まり、需給ギャップの解消が進むと考えられる。【図1-1.b】

ビル一棟当たりの平均規模については、'10-'13年も4万㎡を上回る水準を維持する見込みである。これを年別に見ると、'10-'13年で最も供給量が多い'12年の平均規模は7.0万㎡と過去20年の中でも突出しており、供給量増加の背景に大規模開発の集中があることが分かる。【図1-2】

【図1-1】 大規模オフィス供給量の推移



【図1-2】 一棟当たり平均オフィス延床面積の推移

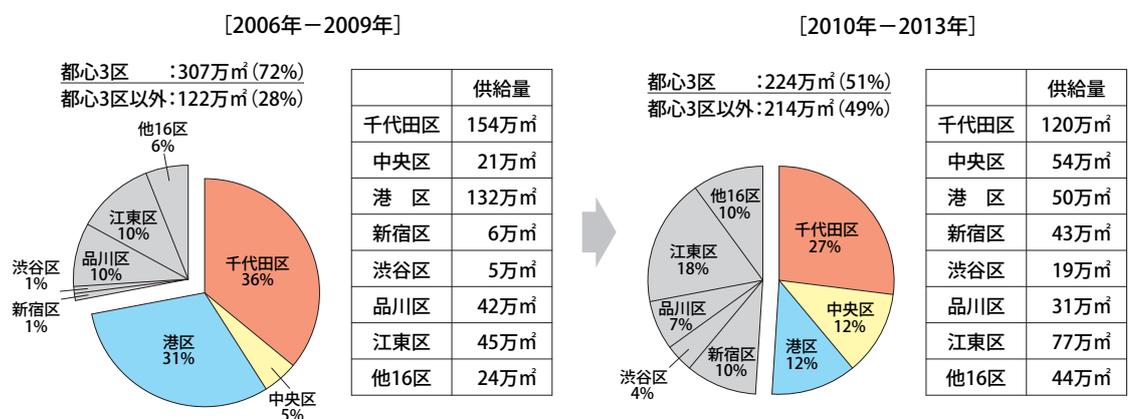


2. 供給エリアの傾向

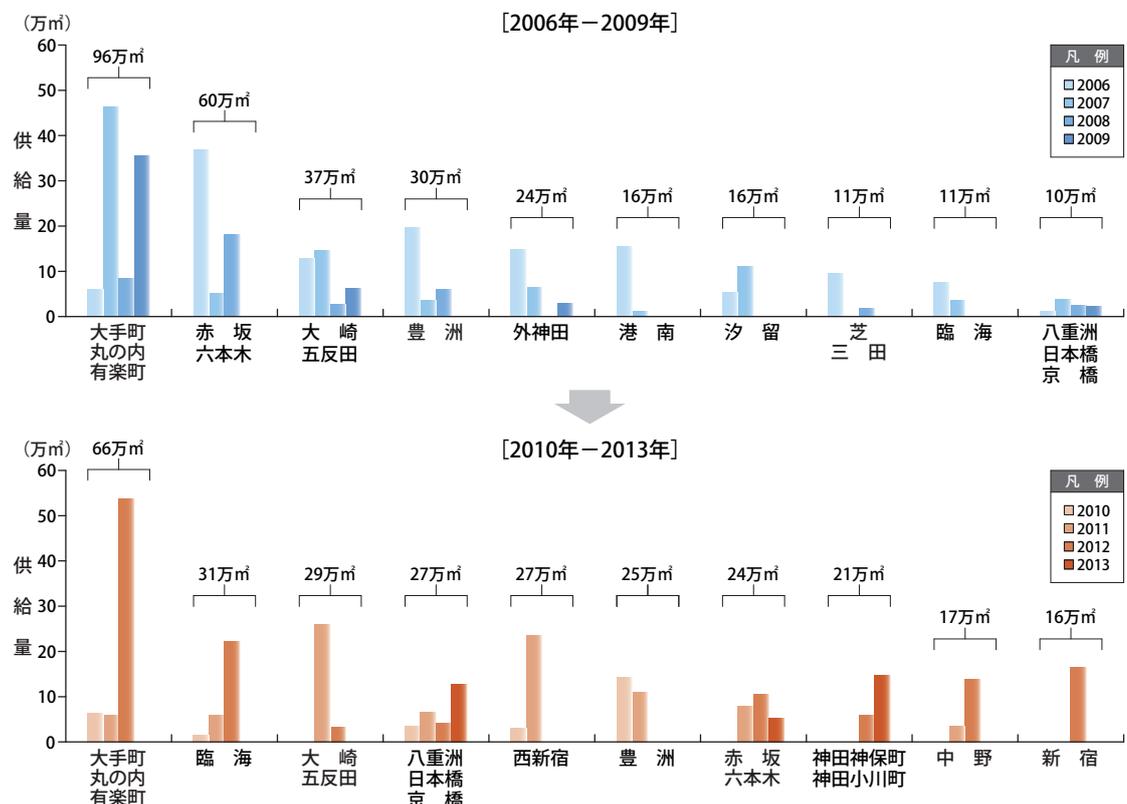
'10-'13年の「都心3区」の供給量は224万㎡で'06-'09年実績(307万㎡)の7割程度に留まり、その割合も72%から51%へと低下する。区別では、「八重洲・日本橋・京橋」での供給が増加する中央区のシェアは上昇するが、千代田区・港区のシェアは低下し、特に大規模開発が大幅に減少する港区の低下は著しい。【図2-1・2-2】

一方、「都心3区以外」での供給は増加し、'10-'13年の供給量は200万㎡を上回る見通しである。区別では、「臨海」での供給が増加する江東区と「西新宿」「新宿」での供給が増加する新宿区のシェアが大幅に上昇し、特に江東区は千代田区に次ぐシェアを占める。また、「中野」など他16区での供給も増加しており、供給エリアの分散傾向が鮮明になっている。【図2-1・2-2・2-3】

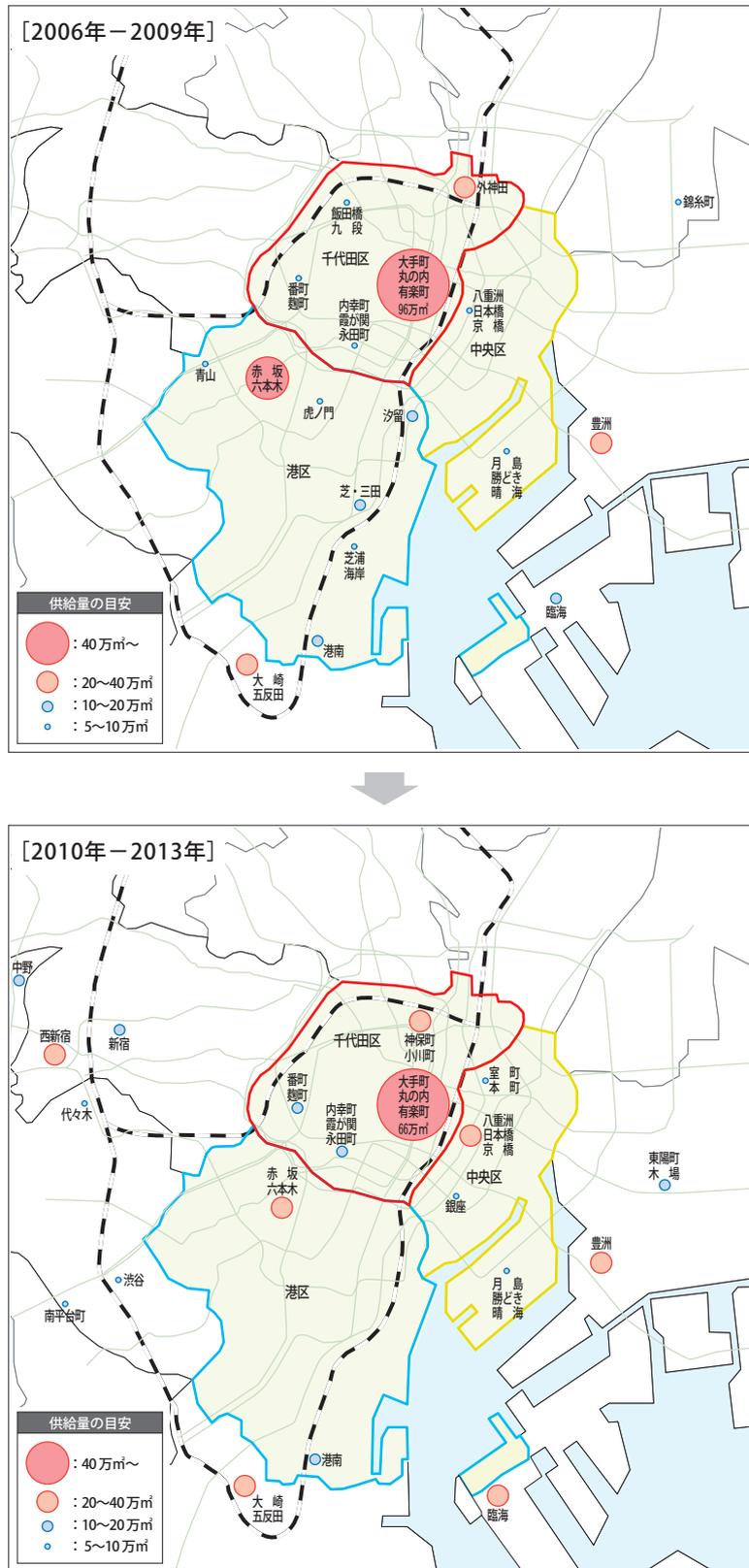
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【図2-2】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移



【図2-3】 主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量

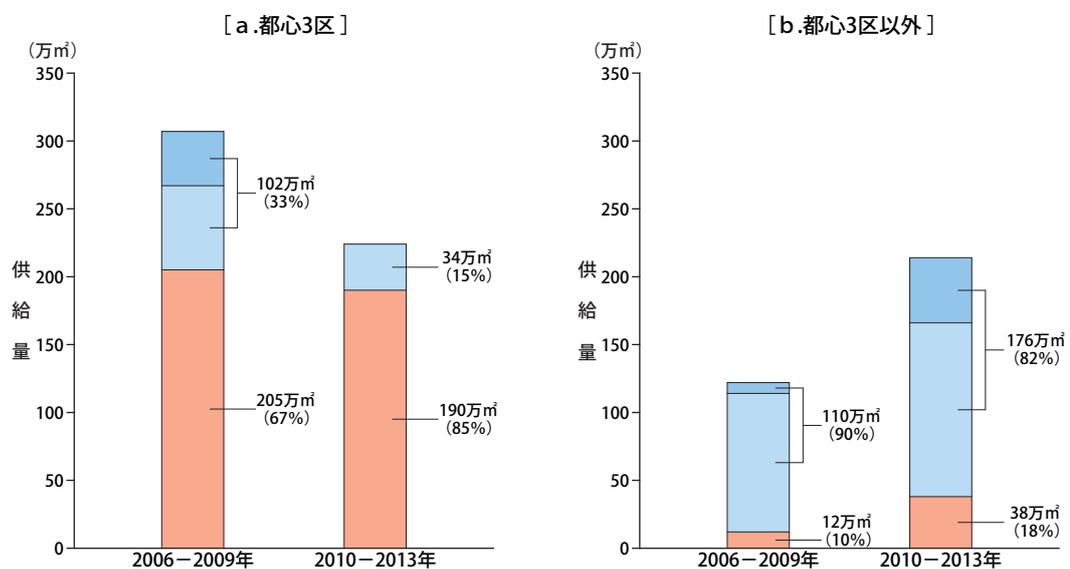


3. 開発用地別の供給動向

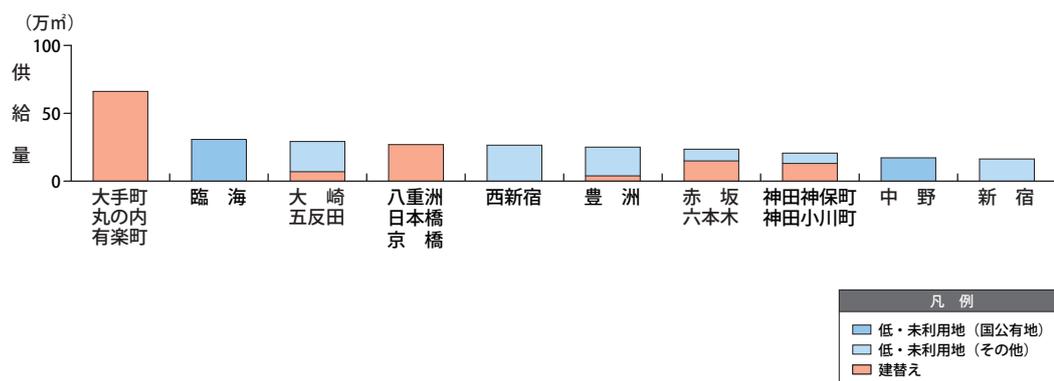
都心3区の開発用地別の供給動向を見ると、'10-'13年は国公有地での大規模開発が皆無となり、その他の「低・未利用地」の開発もほぼ半減する見込みで、「建替え」主体の供給構造が一層顕著となる事が分かる。【図3-1.a】 その中核となるのは東京駅周辺地区であり、今後は「大手町・丸の内・有楽町」に加え、「八重洲・日本橋・京橋」でも建替えによるストックの更新が本格化する。【図3-2】

次いで、都心3区以外の'10-'13年の供給状況を見ると、「建替え」の割合が上昇するものの、依然全体の8割以上が「低・未利用地」での供給となる見通しである。都心3区とは対照的に、国公有地での供給も大幅に増加し、臨海地区等において大規模開発が活発化するとみられる。【図3-1.b】【図3-2】

【図3-1】 開発用地別に見た大規模オフィス供給量



【図3-2】 供給量上位10地区の開発用地別供給量<2010年~2013年>



【用語の定義】

建替え：従前、オフィスやホテル、住宅等の用途で敷地を一体利用していた建物があり、それを取り壊した跡地(での開発)。

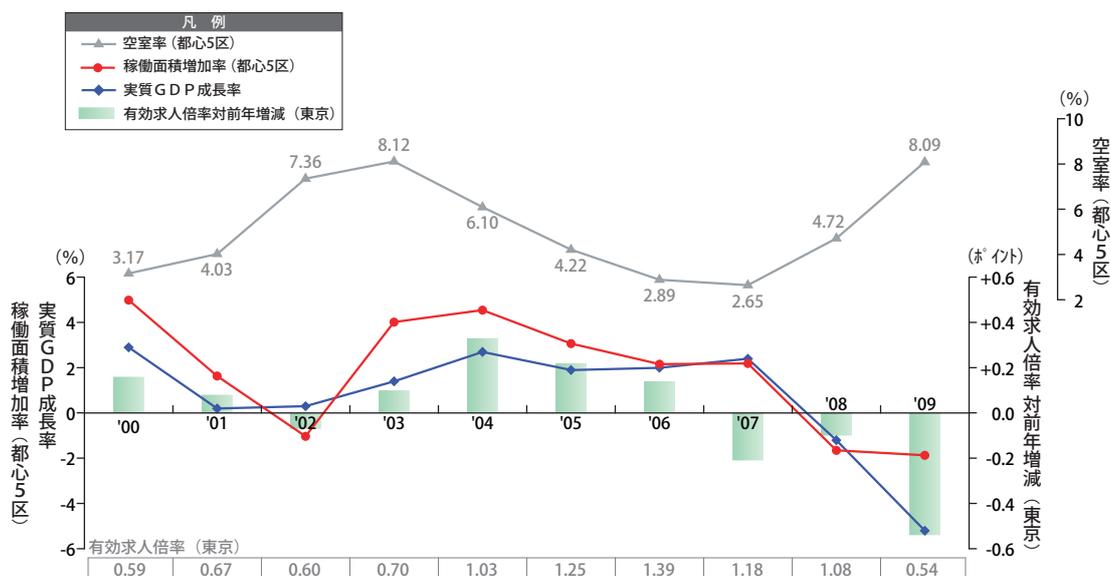
低・未利用地：駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていないかった土地(での開発)。

4. オフィス需要

'09年は実質GDP成長率がマイナスとなり、東京都の有効求人倍率も前年比マイナスとなった。景気悪化に伴いオフィス需要は大幅に減退し、都心5区の空室率も'03年と同水準まで上昇している。【図4-1】

一方、'10年については、新規供給が低水準に留まることや企業の業況判断が回復基調にあることから、賃料調整の進展した都心の好立地ビルを中心に空室の消化が進み、稼働率は改善に向かうと予想される。【図4-2】

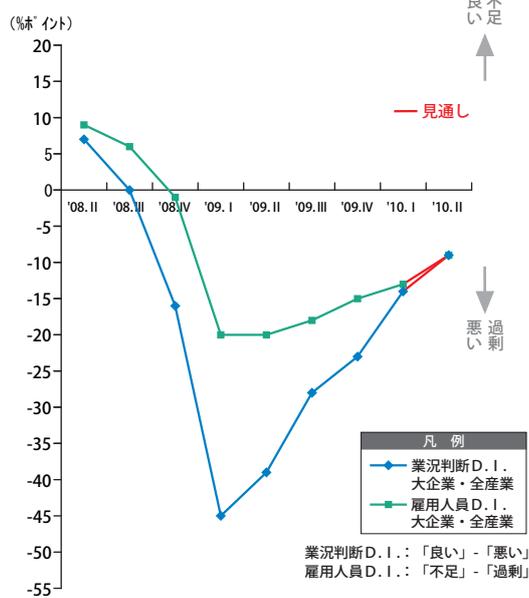
【図4-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係



出所)三鬼商事「オフィスレポートT O K Y O」、内閣府「国民経済計算」(各暦年)、東京労働局「職業紹介状況(一般)」(各暦年)を基に森トラスト㈱が作成。

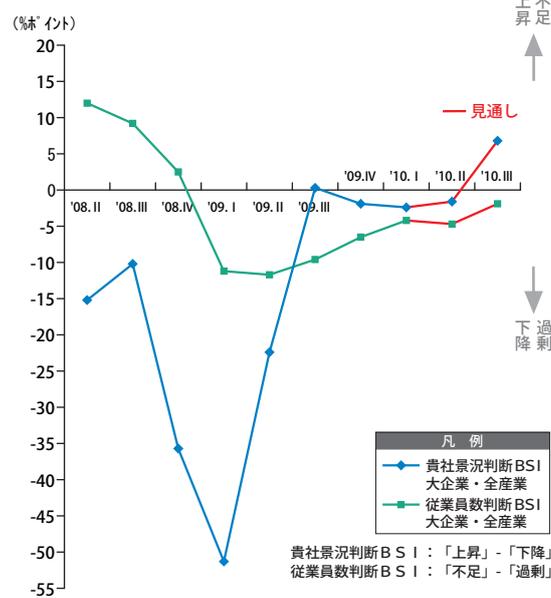
【図4-2】 業況判断調査

〔日銀短観〕



出所)日本銀行「全国企業短期経済観測調査2010年3月」を基に森トラスト㈱が作成。

〔法人企業景気予測調査〕



出所)内閣府「法人企業景気予測調査2010年1-3月」を基に森トラスト㈱が作成。

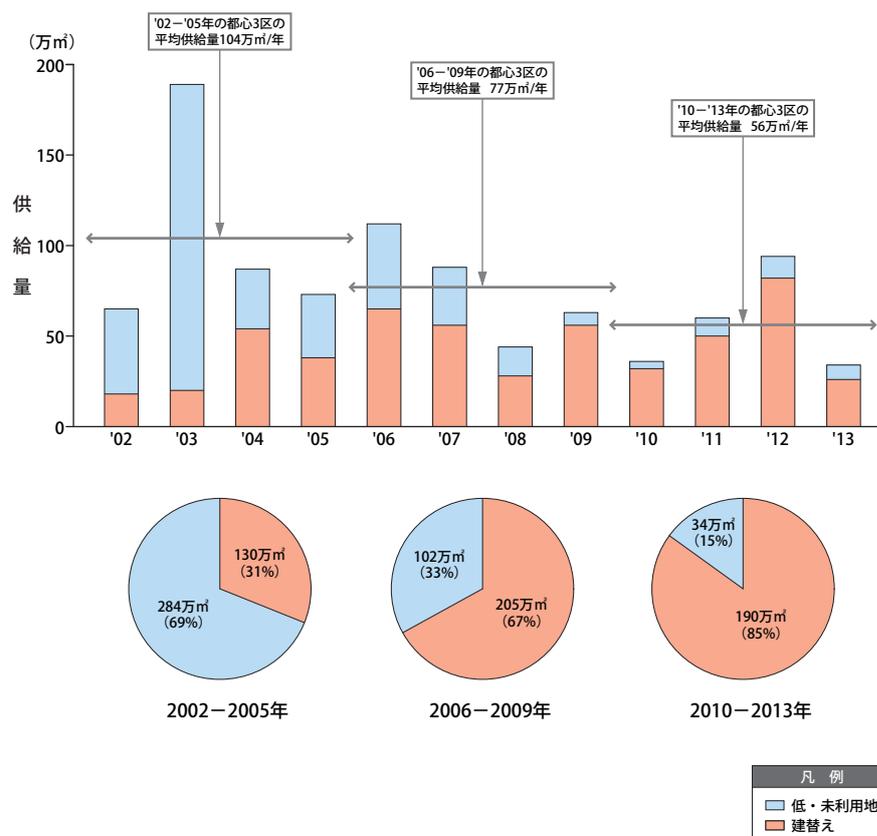
5. 今後の見通し

東京の都心部では、旧国鉄用地の大規模開発がピークアウトした'04年以降、建替え主体の供給構造が恒常化し、老朽化したストックの更新が急速に進展している。その中心地は「大手町・丸の内・有楽町」地区であり、都心の中でも最高のポテンシャルを有する当該エリアの再構築は、既存ビジネス地区における都市機能更新の端緒を開き、企業の都心回帰ニーズを大きく喚起した。新たな大規模開発用地が不足する都心部では、建替え主導のオフィス供給が中長期的に続くと思われるが、企業の根強い都心指向の後押しもあり、老朽ストックの更新エリアは、「八重洲・日本橋・京橋」地区をはじめとして、今後よりその範囲を拡大していくと予想される。

また、昨今の環境問題への関心の高まりと環境規制の強化が、建替えを促進する新たな要因となる可能性もある。「省エネ法」改正による規制対象企業の拡大や「東京都環境確保条例」改正による温室効果ガス排出量削減の義務化は、企業の環境意識を向上させ、環境性能が優れた新築ビルの市場優位性を一層高めるとみられる。また、このような規制強化は環境性能の優劣による市場淘汰を促し、老朽ビルの建替え促進にも寄与すると考えられる。

建替えによる供給は、ビジネス街として成熟した都心部を中心に展開されるため、需要喚起力が高い。また、建替えに伴う既存ビルの滅失は、オフィスストックの増加を緩和し、滅失ビルからの移転需要を創出するため、需給ギャップの解消に資するところが大きい。都心部における老朽ストックの更新の進展とそれに伴う環境性能の向上が、回復の兆しの見え始めた賃貸オフィス市場のカンフル剤となることを期待したい。

【図5-1】 都心3区における開発用地別の大規模オフィス供給量



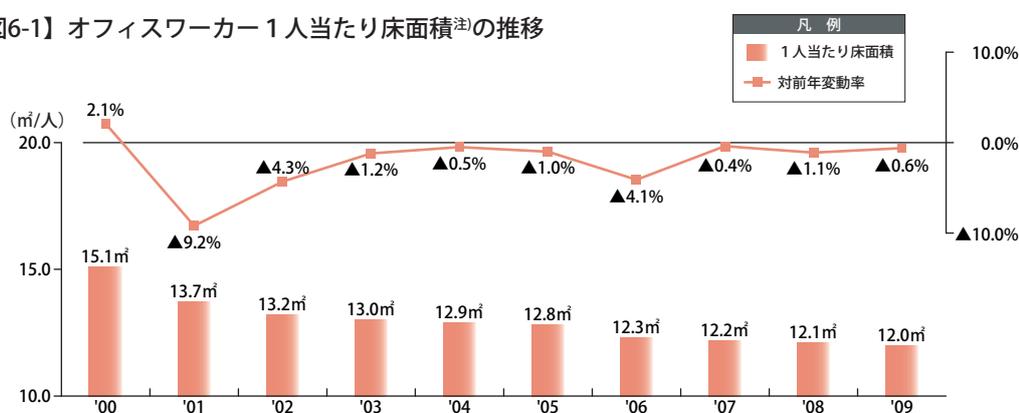
Appendix- 1. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

下図は、都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象に、オフィスワーカー数と使用面積に関するアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

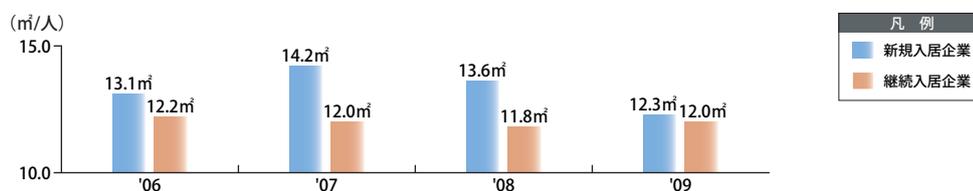
'09年のオフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}は12.0㎡となり、'06年以降ほぼ横ばいで推移している。【図6-1】

次に、新規入居企業と継続入居企業の 1人当たり床面積を比較すると、前者が後者を1～2㎡上回る状況が続いてきたが、'09年は昨今の経済状況の不透明さを反映してか、新規入居企業の1人当たり床面積が大幅に減少し、両者がほぼ同水準になった。【図6-2】

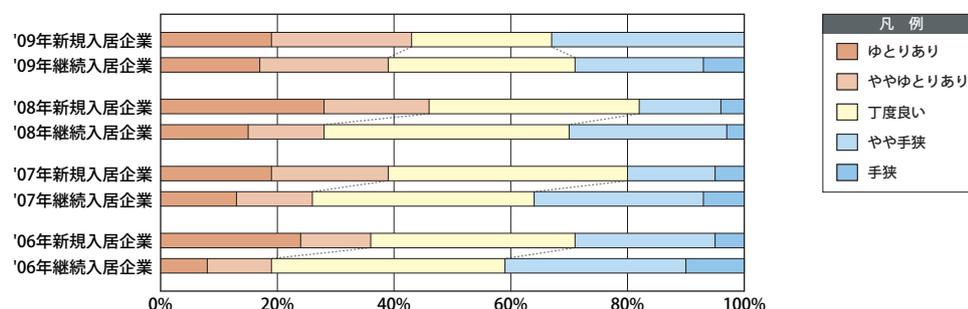
またその結果、オフィススペースに対して感じる“ゆとり度”についても、'06年以降に見られた新規入居企業と継続入居企業との乖離がなくなっている。【図6-3】

【図6-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}の推移

【図6-2】 新規入居企業と継続入居企業 1人当たり床面積の変化



【図6-3】 新規入居企業と継続入居企業の“ゆとり度”の変化



【調査概要】 調査方法 : 都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象としたアンケート郵送方式
 調査時点 : 2009年9月
 有効回答 : 231社

注)「オフィスワーカー1人当たり床面積」=「オフィス専用面積」÷「従業員数」にて算定

オフィス専用面積とは、企業が実際に賃借している面積で、一般執務スペースに加え、オフィス内の通路や会議室、応接室、受付等を含む。なお、エントランスホールやエレベーターホールなどビル全体の共用部分は除く。

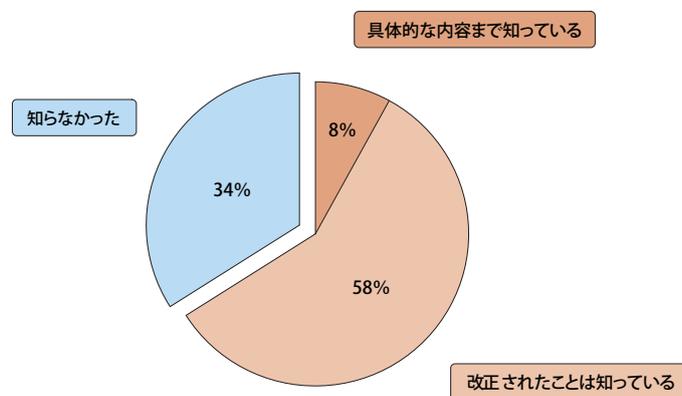
Appendix-2. 環境関連法改正の認知度および省エネ活動に対する取り組みについて

下図は、森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象に、各種環境関連法改正の認知度や省エネ活動への取り組みに関するアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

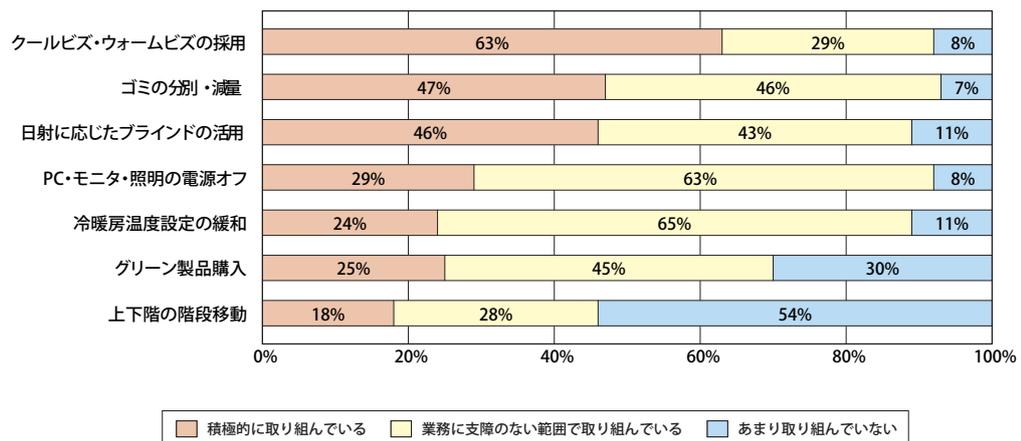
まず、省エネ法および東京都環境確保条例の改正に関する認知度については、「改正されたことを知っている」と回答した企業は64%を占め、「知らなかった」と回答した企業を大きく上回った。【図7-1】

次に、オフィスにおける省エネ活動への取り組み度合いについて見ると、7項目中5項目で「積極的に取り組んでいる」と「業務に支障のない範囲で取り組んでいる」の合計が8割以上となり、省エネ活動への積極的な取り組み姿勢が確認できる結果となった。【図7-2】

【図7-1】 省エネ法および東京都環境確保条例改正の認知度



【図7-2】 オフィスにおける省エネ活動に対する取り組み度合い



【調査概要】 調査方法 : 森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象としたアンケート郵送方式
 調査時点 : 2009年9月
 有効回答 : 298社
 設 問 : 図7-1.省エネ法及び東京都環境確保条例の改正に関する認知度について、3項目より選択。
 図7-2.オフィスにおける省エネ活動に対する取り組み度合いについて、3項目より選択。

Appendix-3. 2010年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル^{注)}

プロジェクト名：仮称略

2010年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	豊洲3-1街区ビル計画	豊洲3の1特定目的会社(三菱地所) IHI	15	2	106,538	32,228	江東区豊洲
2	東急キャピトルタワー	東京急行電鉄	29	4	88,000	26,620	千代田区永田町
3	丸の内一丁目計画	三井不動産	23	4	80,134	24,241	千代田区丸の内
4	後楽二丁目西地区再開発	後楽二丁目西地区市街地再開発組合	34	3	78,398	23,715	文京区後楽
5	中日新聞社品川開発計画	中日新聞社	19	3	72,621	21,968	港区港南
6	住友不動産渋谷ファーストビル	住友不動産	26	3	54,331	16,435	渋谷区東
7	日本橋室町野村ビル	野村不動産	21	5	46,397	14,035	中央区日本橋室町
8	SIA豊洲ビルディング	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	12		42,494	12,854	江東区豊洲
9	日本橋室町東地区開発計画 2-2街区	三井不動産	22	4	40,412	12,225	中央区日本橋室町
10	深川ギャザリアW2棟	フジクラ開発	10	1	37,506	11,346	江東区木場

2011年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	西新宿八丁目成子地区再開発	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	40	3	180,163	54,499	新宿区西新宿
2	パレスホテル建替計画	パレスホテル	23	4	140,000	42,300	千代田区丸の内
3	大崎駅西口C地区開発計画	ソニー	25	2	123,962	37,499	品川区大崎
4	新飯野ビル計画	飯野海運	27	5	104,000	31,460	千代田区内幸町
5	TDプロジェクト(豊洲3-3街区)	第一生命保険	14	1	98,823	29,894	江東区豊洲
6	北新宿地区再開発 業務棟	三菱地所、平和不動産	35	2	96,000	29,040	新宿区北新宿
7	全共連ビル	全国共済農業協同組合連合会	21	2	87,620	26,505	千代田区平河町
8	東五反田地区(B地区)開発計画	東洋製罐	21	2	72,543	21,944	品川区東五反田
9	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社 (日本土地建物、大和ハウス工業)	22	1	71,285	21,564	江東区有明
10	御殿山プロジェクト Aブロック	積水ハウス	9	1	63,000	19,058	品川区北品川
11	元赤坂Kプロジェクト	鹿島建設	30	3	53,863	16,294	港区元赤坂
12	京橋二丁目16地区A棟	清水建設	22	3	51,000	15,428	中央区京橋
13	大島二丁目計画	NIPPO	9		44,500	13,461	江東区大島
14	MOMENT SHIODOME	東洋海事工業	23	1	40,800	12,342	港区新橋
15	中野四丁目開発計画 区域4	中野駅前開発特定目的会社(東京建物)	10	2	39,026	11,805	中野区中野
16	浜離宮インターシティ	興和不動産	25	2	35,480	10,733	港区海岸
17	講談社目白台ビルA棟	講談社	11	1	31,321	9,475	文京区目白台

注) ・新聞記事、建築計画標識、ヒアリング等を基に作成しており、実際の計画と異なる場合あり。
 ・延床面積3万㎡以上の大規模オフィスビルを記載。尚、本調査ではオフィス延床面積1万㎡以上の大規模オフィスビルを対象に集計。
 (オフィス延床面積：対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積)

2012年

プロジェクト名：仮称略

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	J Pタワー	郵便局	38	4	212,131	64,170	千代田区丸の内
2	青海Q街区計画	青海Q区画特定目的会社	21	1	205,080	62,036	江東区青海
3	新宿六丁目N街区計画 業務棟	新宿六丁目特定目的会社 (三菱地所、日本土地建物、大和ハウス工業、平和不動産)	20	2	170,300	51,516	新宿区新宿
4	中野四丁目開発計画 区域5 オフィス棟	中野駅前開発特定目的会社 (東京建物)	21	1	151,578	45,852	中野区中野
5	渋谷ヒカリエ	渋谷新文化街区プロジェクト推進協議会 (東京急行電鉄他)、東京地下鉄	34	4	143,953	43,546	渋谷区渋谷
6	虎ノ門・六本木地区再開発	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合	48	4	143,550	43,424	港区六本木他
7	丸の内1-4計画	三菱地所、住友信託銀行、三菱東京 UFJ 銀行	27	4	139,000	42,048	千代田区丸の内
8	大手町一丁目第2地区再開発 B棟	三菱地所	35	4	132,500	40,081	千代田区大手町
9	大手町一丁目第2地区再開発 A棟	NTT 都市開発、三菱地所、東京建物、サンケイビル	31	4	110,000	33,275	千代田区大手町
10	明治安田生命新東陽町ビル	明治安田生命保険	12	1	96,227	29,109	江東区東陽
11	三井住友海上神田駿河台三丁目計画 新館	三井住友海上火災保険	22	3	65,475	19,806	千代田区神田駿河台
12	南平台町計画	住友不動産	22	2	61,600	18,634	渋谷区南平台町
13	J R南新宿ビル	東日本旅客鉄道	18	4	58,000	17,545	渋谷区代々木
14	大崎駅西口南地区再開発	大崎駅西口南地区市街地再開発組合	25	2	58,457	17,683	品川区大崎
15	三田ベルジュビル	ベルジュ	33	4	56,500	17,091	港区芝
16	新赤坂センタービル	関電不動産	20	3	39,803	12,040	港区元赤坂
17	築地五丁目計画	三井造船、三井不動産	13	1	31,639	9,571	中央区築地

2013年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	淡路町二丁目西部地区再開発 本体棟	淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合	41	3	129,223	39,090	千代田区神田淡路町
2	淡路町二丁目西部地区再開発 アネックス棟		15	2			
3	京橋3-1プロジェクト	京橋開発特定目的会社	24	4	117,025	35,400	中央区京橋
4	K S計画 (歌舞伎座建替え)	歌舞伎座 K Sビルキャピタル特定目的会社	29	4	94,097	28,464	中央区銀座
5	室町東地区開発計画 2-3街区	三井不動産、古河機械金属、にんべん他	22	5	63,000	19,058	中央区日本橋室町
6	京橋二丁目プロジェクト	森トラスト	21	3	51,100	15,500	中央区京橋