

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、各種公表資料、現地確認およびヒアリングに基づいて、'86年より東京23区の大規模オフィスビル(オフィス延床面積*10,000㎡以上)、当年より中規模オフィスビル(オフィス延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満)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:2012年12月〕

'13年は大規模オフィス供給量が急減

～供給抑制が本格的な市況回復の端緒に～

👉 調査結果のポイント

1.供給量の推移

'12年の供給量は177万㎡となり、過去20年の平均(112万㎡)を大幅に上回った。一方、'13年の供給量は69万㎡と過去平均の約6割に留まる見通し。'14-'16年は年間100万㎡前後の安定した供給が続くが、都心3区以外での供給は低調に留まるとみられる。

2.供給エリアの傾向

'13-'16年は「都心3区」での供給が約8割となる見通し。「千代田区」での供給が全体の約4割を占め、「中央区」「港区」のシェアもそれぞれ約2割に上昇する。地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内」・「京橋・八重洲・日本橋」・「赤坂・六本木」・「神田神保町・神田小川町」・「港南」・「虎ノ門」など都心3区内の地区が上位を占める。

3.開発用地別の供給動向

都心3区では、'13-'16年も「建替え」による供給が8割強を占める見通し。大手町・丸の内に加えて京橋・八重洲・日本橋でもストックの更新が本格化しており、今後も建替え中心の供給が続く。都心3区以外では、「低・未利用地」での供給が7割強となる見込み。

4.中規模ビルの供給動向

'12年の供給量は13.1万㎡と過去10年の平均並みになった。'13年の供給量は15.3万㎡に増加するが、'14年は過去平均をやや下回る見通し。'13-'14年は「都心3区」での供給が7割強となり、「中央区」・「港区」がそれぞれ約3割を占める。地区別の供給量を見ても「新橋」・「京橋・八重洲・日本橋」・「茅場町・八丁堀」など中央区・港区内の地区が上位となっている。都心3区では8割強、都心3区以外でも6割が「建替え」による供給となる見込み。

👉 総括

東京の賃貸オフィス市場では、建替え中心の供給構造を背景としてストックの増加ペースが鈍化する一方、企業のBCP対策強化やIT系企業等の成長で需要は着実に回復しており、'12年の大量供給による需給ギャップの拡大懸念は杞憂に終わった。

'13年は、需要の回復基調が続くなか供給が急減するため、需給バランスの改善が一段と進み、下落傾向の続いた賃料も反転局面を迎えると予想される。また、'13年以降の供給が賃料相場を牽引する東京駅周辺に集中することも、市況の回復要因になるとみられる。今後は大手町・丸の内に続き京橋・八重洲・日本橋でもストックの更新が本格化する。京橋・八重洲・日本橋地区については、エリアポテンシャルの高さから賃料負担能力の高い企業の需要が見込まれるにもかかわらず、このようなニーズに合致する築浅の大規模ビルが不足していた。今後、当該地区でストックの更新が進展すれば、高額賃料帯の需要が顕在化し、一層の市況改善を後押しすると思われる。

新政権の積極的な経済政策の影響により、今後も企業の設備投資意欲は改善傾向を示すとみられる。潜在需要の大きい都心部でのビル供給と企業マインドの好転とが相まって、賃貸オフィス市場が本格的な回復に向かうことを期待したい。

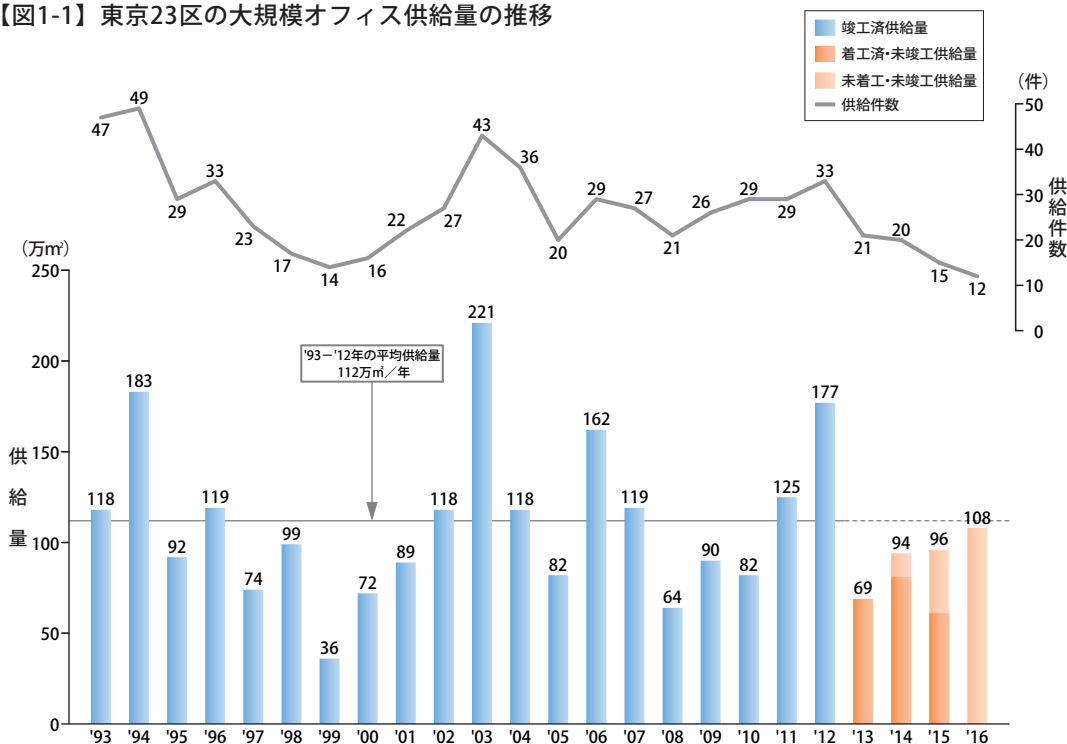
1. 供給量の推移

東京23区における'12年の大規模オフィス供給量は177万㎡と過去20年の平均(112万㎡/年)を大幅に上回った。大手町・丸の内地区の建替え物件とリーマン・ショック以前に計画された大規模用地開発の竣工が集中したため、近年では'03年に次ぐ高水準の供給となった。【図1-1】

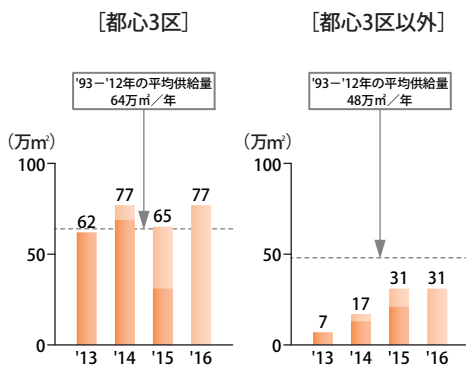
一方、'13年の供給量は69万㎡と過去平均の約6割に留まる見通し。都心3区での供給は過去平均並みとなるが、都心3区以外での供給は10万㎡を下回る水準まで減少する。'14～'16年は年間100万㎡前後の安定した供給が続くが、都心3区以外での供給は'14年が17万㎡、'15～'16年が31万㎡と依然として低調に留まる見込み。【図1-1・1-2】

ビルの規模別の供給動向については、'13～'16年は5万㎡以上の大規模ビルの供給が大幅に増加する見通しで、供給量全体に占める割合も過去最高水準に達するとみられる。【図1-3】

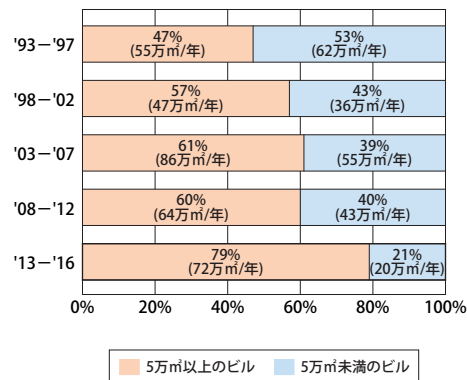
【図1-1】 東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【図1-2】 都心3区と都心3区以外の供給量



【図1-3】 規模別の供給量と供給割合

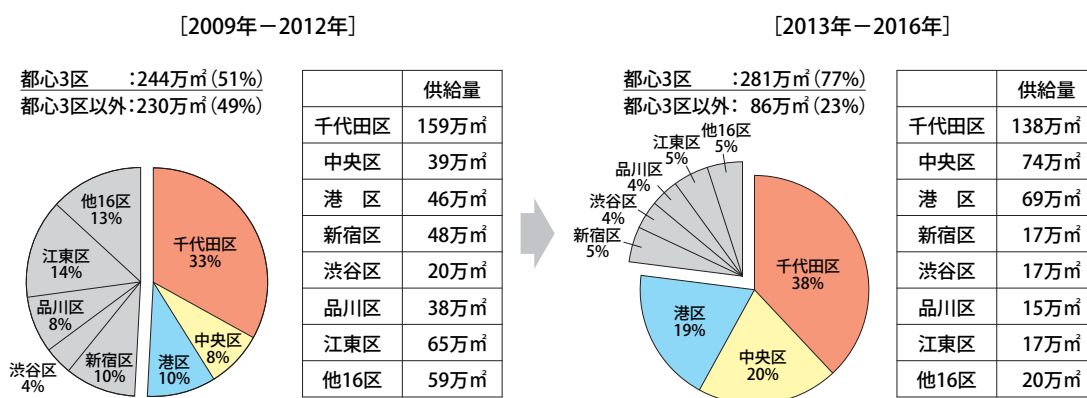


2. 供給エリアの傾向

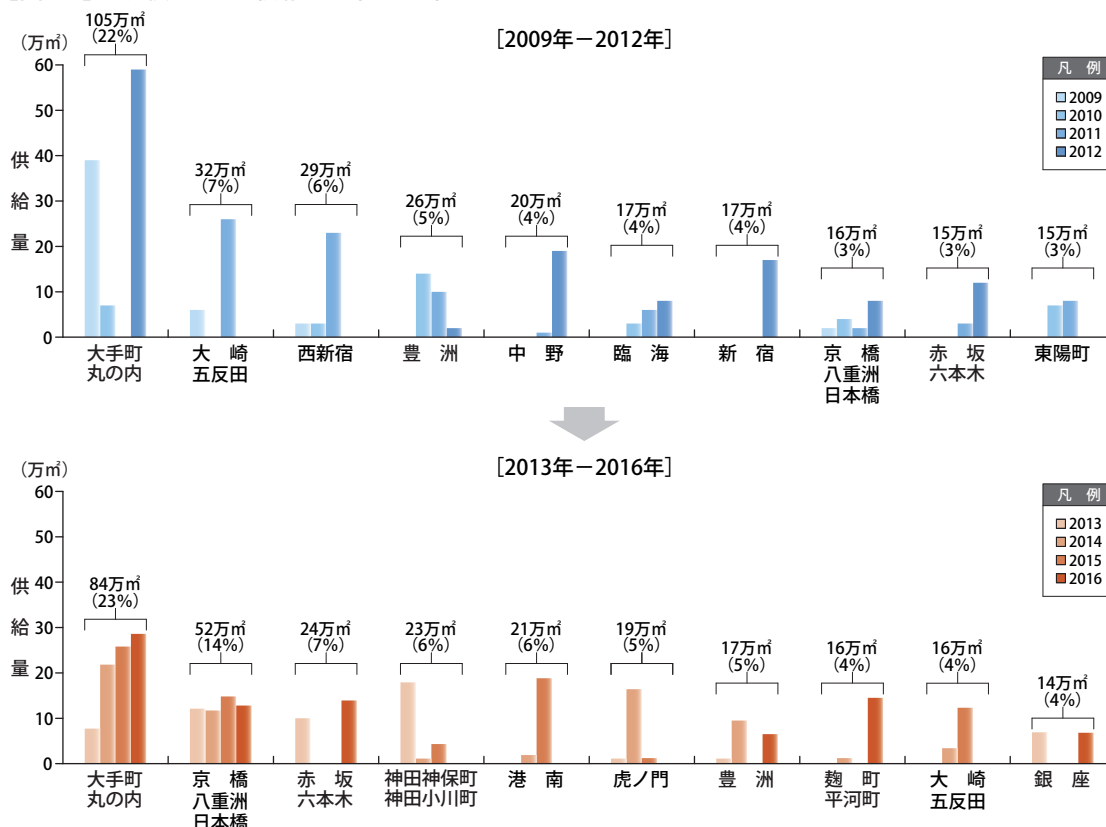
'13-'16年は供給エリアの都心シフトが進み、「都心3区」での供給が約8割となる見通し。「千代田区」での供給が全体の約4割を占め、「中央区」「港区」のシェアもそれぞれ約2割に上昇するが、「新宿区」「渋谷区」「品川区」「江東区」のシェアは総じて1割を下回る水準に低下する。【図2-1】

また、地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内」・「京橋・八重洲・日本橋」・「赤坂・六本木」・「神田神保町・神田小川町」・「港南」・「虎ノ門」など都心3区内の地区が上位を占める。特に、「京橋・八重洲・日本橋」での供給は過去4年の3倍強に増加し、当該地区に「大手町・丸の内」を加えた東京駅周辺のシェアは全体の約4割まで上昇する見込み。一方、都心3区以外については、「豊洲」・「大崎・五反田」での供給が比較的多いが、いずれの地区の供給量も大幅に減少している。【図2-2】

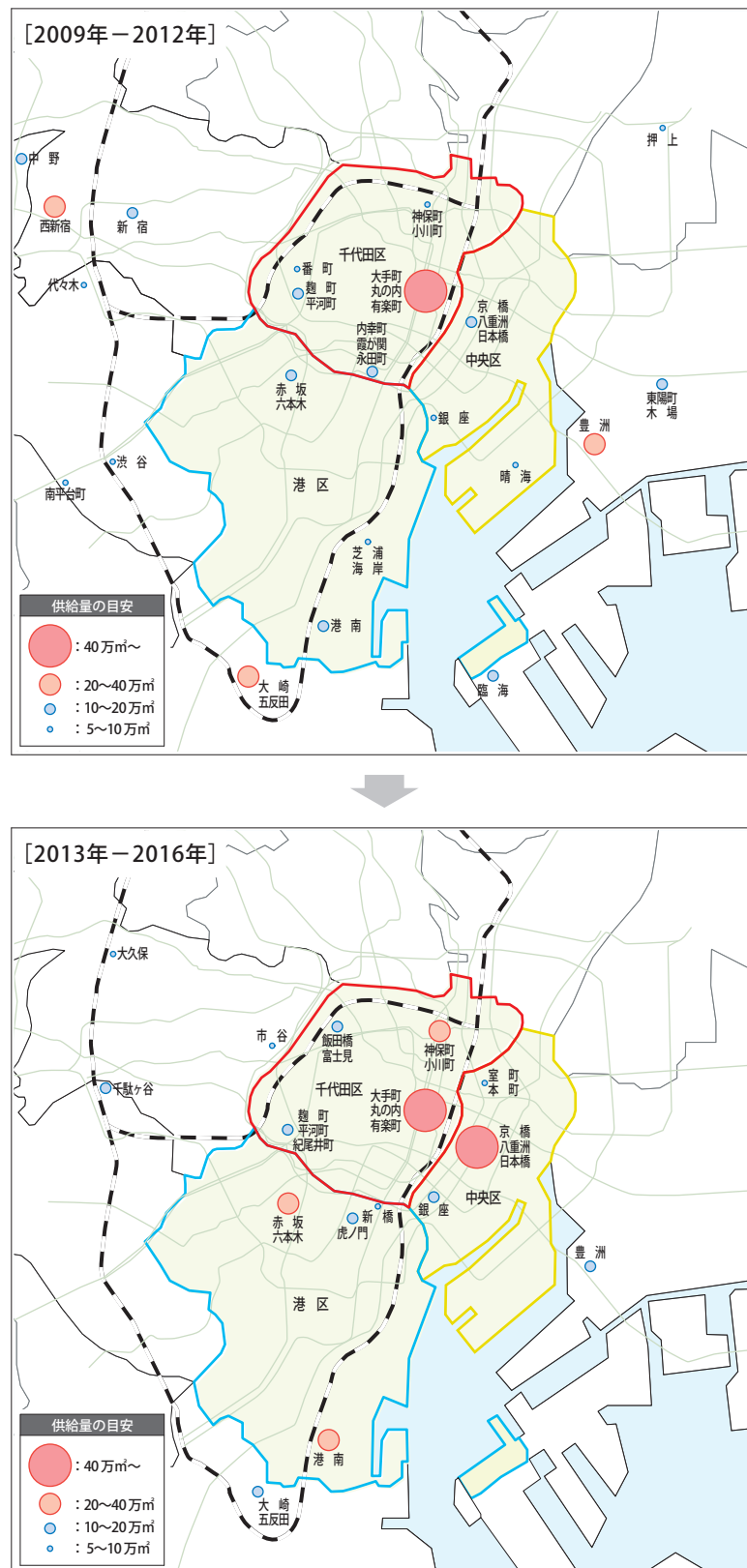
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【図2-2】 大規模オフィス供給量上位10地区



【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

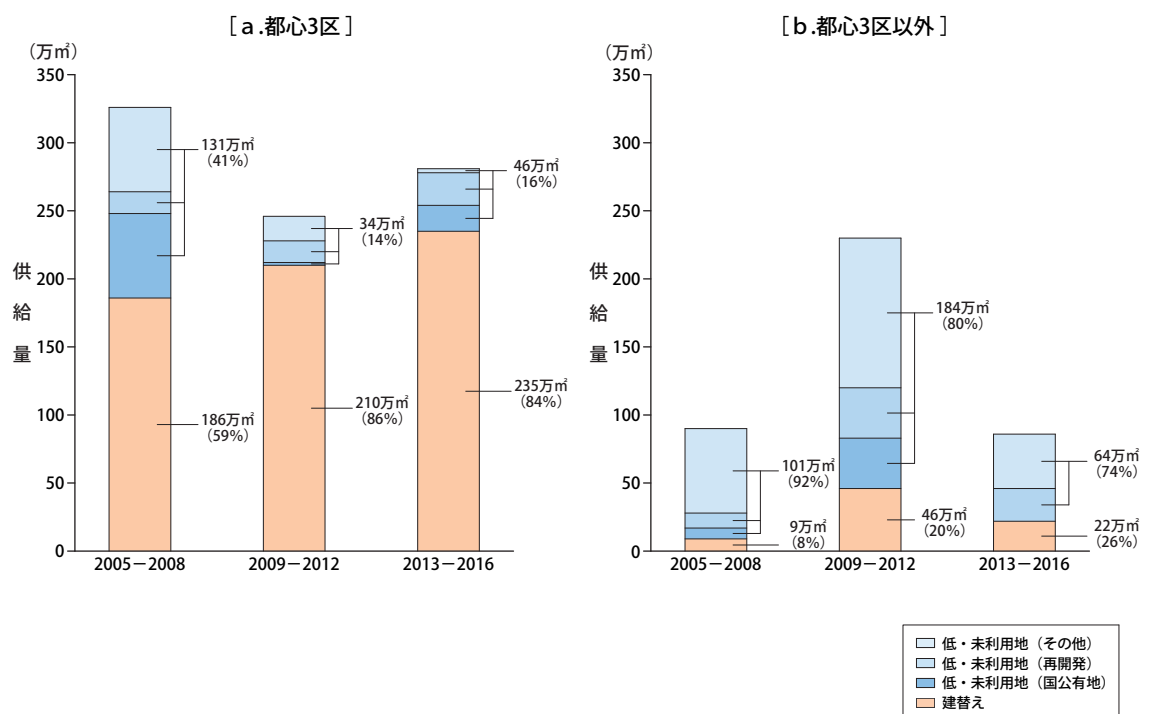


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'13-'16年も「建替え」による供給が全体の8割強を占める見通し。大手町・丸の内に加えて京橋・八重洲・日本橋でもストックの更新が本格化しており、今後も「建替え」中心の供給が続く。建替え以外では、「国公有地」の開発による供給が増加するが、遊休地等の「その他低・未利用地」を利用した供給は減少する見込み。【図3-1.a】

都心3区以外では、'13-'16年も「低・未利用地」での供給が7割強となるが、その割合は低下傾向を示す。また、リーマン・ショック以降の開発意欲の減退により、供給量も急減する見通し。'09-'12年に活発化した「国公有地」の開発は皆無となり、「その他低・未利用地」での供給も大幅に減少するとみられる。【図3-1.b】

【図3-1】 開発用地別の供給量と供給割合



【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土地（での開発）。

4. 東京23区における中規模オフィスの供給動向

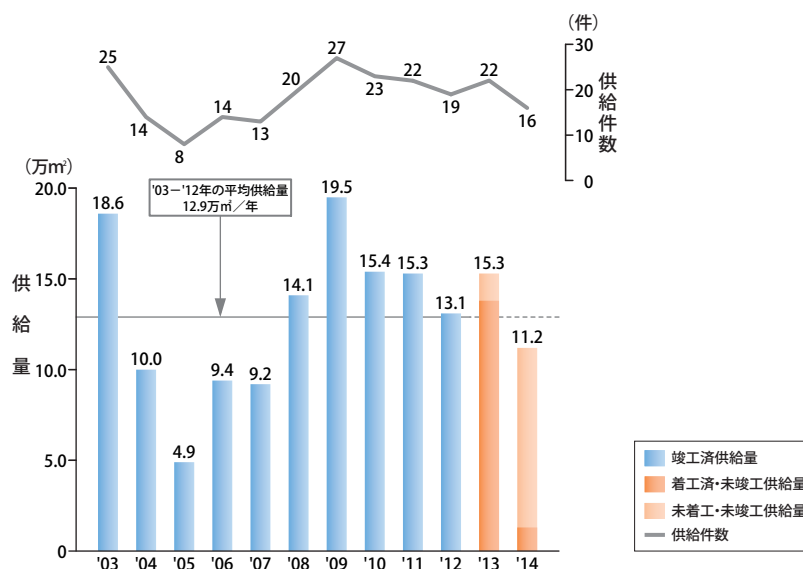
本項では、オフィス延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満の中規模ビルの供給動向について述べる。

'12年の中規模オフィス供給量は13.1万㎡と過去10年の平均並みになった。'13年の供給量は15.3万㎡に増加するが、'14年は過去平均をやや下回る見通し。【図4-1】

供給エリアの傾向については、大規模ビル同様、都心シフトが進んでおり、'13-'14年は都心3区での供給が7割強となる見込み。区別の供給割合は、「中央区」「港区」がそれぞれ約3割を占め、大規模ビルの供給が突出して多い「千代田区」は1割強に留まる。また、地区別の供給量を見ても、「新橋」・「京橋・八重洲・日本橋」・「茅場町・八丁堀」など中央区・港区内の地区が上位となっている。【図4-2】

'13-'14年は、都心3区で8割強、都心3区以外でも6割強が「建替え」による供給となる見通し。【図4-3】東京都では、昨年より特定沿道建築物*の耐震診断が義務化され、建替え等が必要となった場合の助成制度も整備された。当該制度の後押しもあり、中小の老朽ビルの更新は今後一層進むと予想される。

【図4-1】 東京23区の中規模オフィス供給量の推移

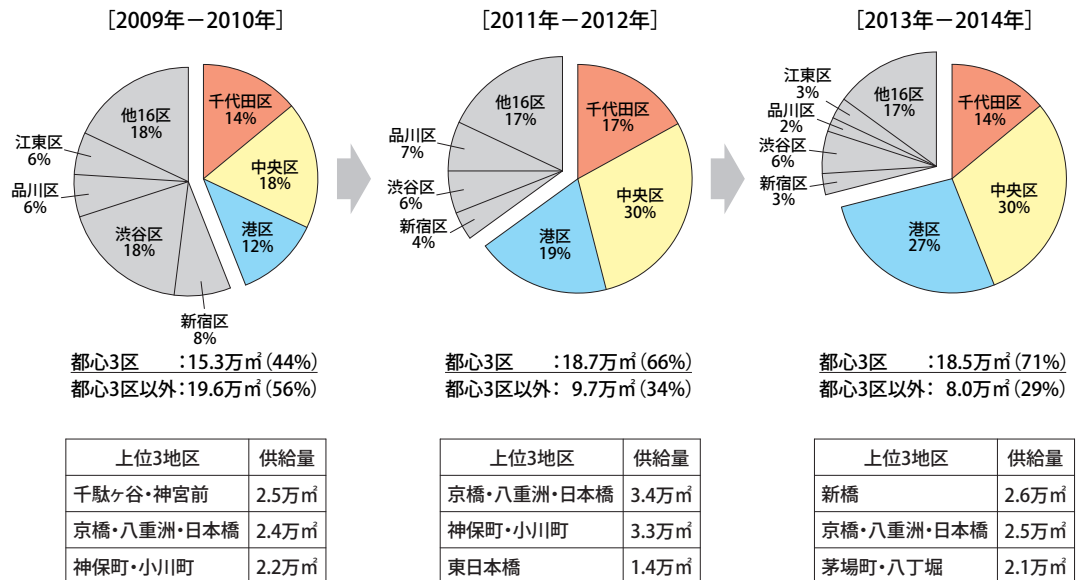


※特定沿道建築物：次のいずれにも該当する建築物

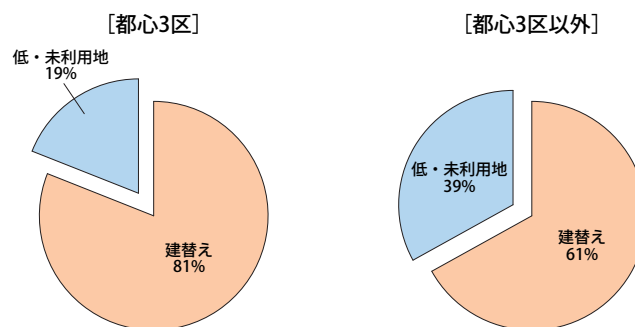
- ・敷地が特定緊急輸送道路(緊急輸送道路のうち特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路)に接する建築物
- ・昭和56年5月以前に新築された建築物(旧耐震基準)
- ・道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物

Appendix. 東京23区における中規模オフィスビルの供給動向

【図4-2】 区別の供給割合・供給量上位3地区



【図4-3】 2013－2014年の開発用地別供給割合



5. 総括

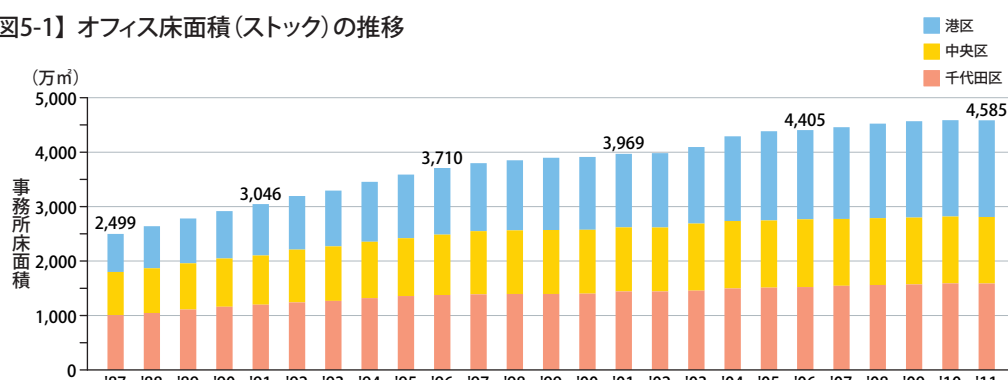
建替え中心の供給が恒常化する東京の都心部では、ストックの増加ペースが鈍化し、近年のストック増加率は1%前後に留まっている。【図5-1・2】中央区等についてはビルの減失が供給を上回る状況も生じており、賃貸オフィス市場では、減失ビルからの移転需要による新規供給や二次空室の消化が進んでいる。

'12年は大規模ビルが大量に供給され、供給過剰による需給ギャップの拡大が懸念されたが、このような市場構造と需要の回復により、空室率の悪化は一時的なものとなった。割安水準にある賃料が増床や拡張移転を促し、またIT系を中心とする新興企業の成長も需要拡大に寄与した。さらに、企業のBCP対策が本格化し、築古の自社ビルから新築の賃貸ビルへの移転も増加した。

'13年は、需要の回復基調が続くなか供給が急減するため、需給バランスの改善が一段と進み、下落傾向の続いた賃料も反転局面を迎えると予想される。また、'13年以降の供給が賃料相場を牽引する東京駅周辺に集中することも、市況の回復要因になるとみられる。今後は大手町・丸の内につき京橋・八重洲・日本橋でもストックの更新が本格化する。京橋・八重洲・日本橋地区については、エリアポテンシャルの高さから賃料負担能力の高い企業の需要が見込まれるにもかかわらず、このようなニーズに合致する築浅の大規模ビルが不足していた。今後、当該地区でストックの更新が進展すれば、高額賃料帯の需要が顕在化し、一層の市況改善を後押しすると考えられる。

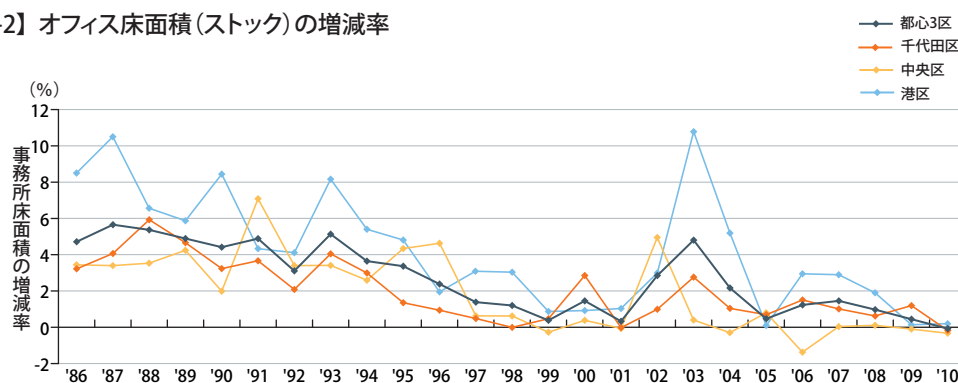
新政権の積極的な経済政策の影響により、今後も企業の設備投資意欲は改善傾向を示すとみられる。潜在需要の大きい都心部でのビル供給と企業マインドの好転とが相まって、賃貸オフィス市場が本格的な回復に向かうことを期待したい。

【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



出所) 東京都「東京の土地」を基に森トラスト㈱が作成。

【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の増減率



出所) 東京都「東京の土地」を基に森トラスト㈱が作成。

Appendix. 2013年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル[※]

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	ワテラス	淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合 (安田不動産他)	41	3	129,000	39,000	千代田区神田淡路町
2	東京スクエアガーデン	第一生命保険、片倉工業、清水地所、東京建物他	24	4	117,000	35,000	中央区京橋
3	御茶ノ水ソラシティ	駿河台開発(大成建設、ヒューリック、安田不動産、昭栄、有楽土地)	23	2	102,232	30,925	千代田区神田駿河台
4	GINZA KABUKI ZA	歌舞伎座、KSビルキャピタル(松竹)	29	4	94,097	28,464	中央区銀座
5	読売新聞東京本社ビル	読売新聞社	33	3	89,409	27,046	千代田区大手町
6	アークヒルズ サウスタワー	森ビル	20	3	55,033	16,647	港区六本木

2014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	虎ノ門ヒルズ	森ビル	52	5	244,360	73,919	港区虎ノ門
2	大手町1-6計画	東京建物、大成建設	38	6	198,000	60,000	千代田区大手町
3	飯田橋駅西口地区再開発	飯田橋駅西口地区市街地再開発組合(三井不動産他)	30	2	123,000	37,000	千代田区富士見
4	豊洲3-2街区ビル計画	IHI、三菱地所	16	2	101,376	30,666	江東区豊洲
5	室町東地区開発計画2-3街区	三井不動産、古河機械金属他	22	4	63,000	19,000	中央区日本橋室町
6	大崎ウィズタワー	大崎駅西口南地区市街地再開発組合(日本土地建物他)	24	2	58,456	17,683	品川区大崎
7	日本生命大手町ビル	日本生命保険	22	3	55,800	16,900	千代田区丸の内
8	西新橋一丁目計画	西新橋デベロップメント(三菱地所)	22	3	54,943	16,620	港区西新橋
9	京橋トラストタワー	森トラスト	21	3	52,000	15,730	中央区京橋

2015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	品川リンクトープ	NTT都市開発、大成建設、ヒューリック、東京都市開発	32	1	205,786	62,250	港区港南
2	二子玉川東第二地区再開発	二子玉川東第二地区市街地再開発組合(東京急行電鉄、東急不動産)	30	2	156,400	47,300	世田谷区玉川
3	日本橋二丁目地区北地区	住友不動産、大同生命保険他	35	4	138,000	41,745	中央区日本橋
4	新鉄鋼ビル	鉄鋼ビルディング	26	3	117,000	35,000	千代田区丸の内
5	大手町1-1計画A棟	三菱地所、JXホールディングス	22	5	108,000	33,000	千代田区大手町
6	北品川五丁目第1地区再開発A1棟	北品川五丁目第1地区市街地再開発組合(日本土地建物、三井不動産他)	31	2	92,000	28,000	品川区北品川
7	三井住友銀行本店東館計画	三井住友銀行	29	4	89,116	26,958	千代田区丸の内
8	神田錦町三丁目共同建替計画	住友商事、安田不動産他	17	2	52,850	15,987	千代田区神田錦町

※・各種公表資料、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がある。
 ・延床面積5万㎡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)

2016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	紀尾井町計画	西武プロパティーズ	36	2	227,000	69,000	千代田区紀尾井町
2	六本木三丁目東地区再開発	六本木三丁目東地区市街地再開発組合（住友不動産他）	40	5	199,070	60,220	港区六本木
3	銀座六丁目10地区再開発	銀座六丁目地区市街地再開発組合（森ビル他）	13	6	147,600	44,600	中央区銀座
4	新宿駅新南口ビル	東日本旅客鉄道	33	2	111,000	34,000	渋谷区千駄ヶ谷
5	京橋二丁目西地区再開発	京橋二丁目西地区市街地再開発組合（日本土地建物、東京建物、清水建設）	32	3	119,039	36,009	中央区京橋