

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)、昨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:2013年12月〕

'14年以降、大規模オフィス供給は過去平均並みの水準で安定推移

📌 調査結果のポイント

1.供給量の推移

'13年の供給量は66万㎡となり、過去20年の平均(110万㎡)を大幅に下回った。一方、'14年の供給量は93万㎡まで回復する見通しで、以降'17年まで年間110万㎡前後の安定した供給が続く。

2.供給エリアの傾向

'14-'17年は「都心3区」での供給が7割に達する見通しで、都心集中の流れが続く。「千代田区」での供給が全体の約3割と安定したトップシェアを保つほか、「港区」のシェアが大幅に上昇し2割を超える。地区別でも、「虎ノ門・新橋」・「港南」・「芝公園・浜松町」といった港区内の地区が供給量上位10地区に新たに加わっている。

3.開発地別の供給動向

都心3区では、'14-'17年も「建替え」による供給が約7割と高水準である。大手町・丸の内・有楽町に加えて八重洲・日本橋・京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。一方、都心3区以外では、「低・未利用地」での供給が約8割を占め、「建替え」は約2割に留まる。

4.中規模ビルの供給動向

'13年の供給量は15.5万㎡と過去10年の平均を大幅に上回った。'14年の供給量は11.5万㎡に減少し、'15年も過去平均を下回る見通し。'14-'15年は「都心3区」での供給が約8割となり、うち「港区」が3割強を占め最も多く、「中央区」・「千代田区」が約2割でこれに続く。近年、大手総合デベロッパーによる開発が増加している。

🔄 総括

'14年以降の供給量も過去平均並みの水準に落ち着く見通しで、なおかつ都心3区での建替えが中心となることから、ストック量の増加は引き続き緩やかに推移するとみられる。また、需要サイドを見ても、有効求人倍率が直近のピークであった'06年に並ぶ水準まで上昇するなど、需要拡大を示唆する動きが表れており、需給は今後一段とタイトになっていくことが予想される。

昨今、幅広い業種で企業業績の回復が鮮明化し、オフィス需要の更なる増大が予想されるなか、今後一層の受け皿整備が求められる一方で、この1、2年歯止めが掛からない建設コストの高騰が懸念材料となっている。これが供給抑制に作用し、これまで着実に進展してきた建替え等による都市機能更新が停滞すれば、国際競争力強化に向け官民一体となって取り組む国家戦略特区、グローバルビジネス都市の具現化にも影を落としかねない。

建設コストの高騰は、円安に伴う資材価格の上昇も一因となっているが、何にも増して技能労働者不足があり、震災復興事業やオリンピック関連のインフラ整備に伴う建設需要の高まりによって、より深刻化することは自明である。'20年に魅力ある東京を世界にアピールするためにも、都市開発のスピードを緩めないことが肝要であり、技能労働者不足の解消に向け、行政主導の抜本的かつ即効性のある施策が切に期待される。

1. 供給量の推移

東京23区における'13年の大規模オフィス供給量は66万㎡と過去20年の平均(110万㎡/年)を大幅に下回った。大手町・丸の内地区の建替え物件をはじめとする大規模開発の竣工が集中した'12年の反動もあってか、直近20年では3番目となる低水準の供給となった。【図1-1】

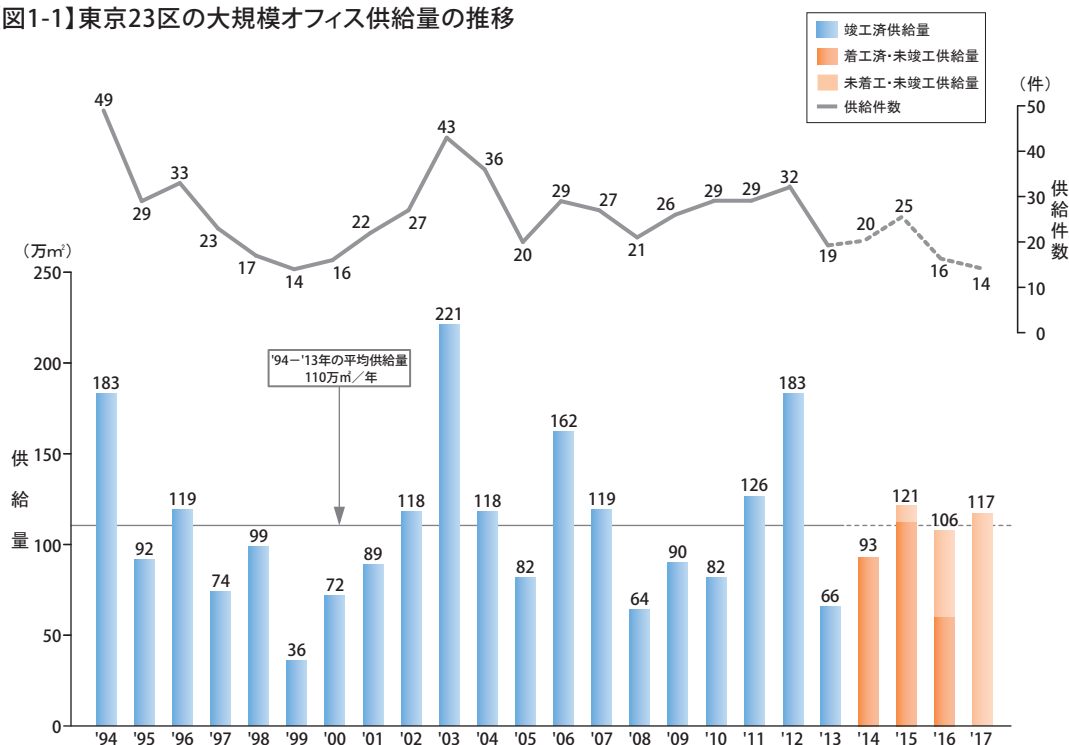
'14年の供給量も93万㎡と過去平均を15%程度下回る見通しで、続く'15-'17年も、年間100万㎡を超えるものの過去平均並みの水準で安定的に推移するとみられる。【図1-1】

また、'14年以降の供給は、都心3区において過去平均を2割前後上回る一方、都心3区以外では過去平均を下回る水準に留まる見通しである。【図1-2】

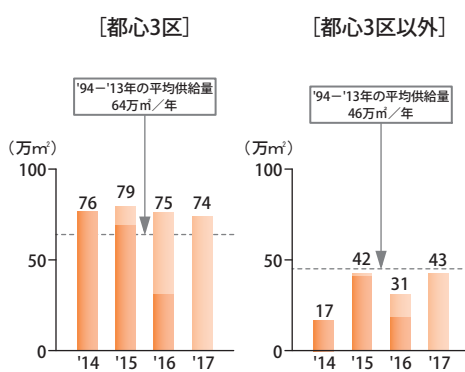
さらに、ビルの規模別の供給動向については、'14-'17年は5万㎡以上の大規模ビルの供給が大幅に増加する見通しで、供給量全体に占める割合は約8割と過去最高に近い水準に達するとみられる。【図1-3】

今後の供給が過去平均並みの水準に留まり、かつニーズの高い”都心3区の超大規模ビル”中心となることを踏まえると、今後数年間で需給バランスの改善が着実に進展することが予想される。

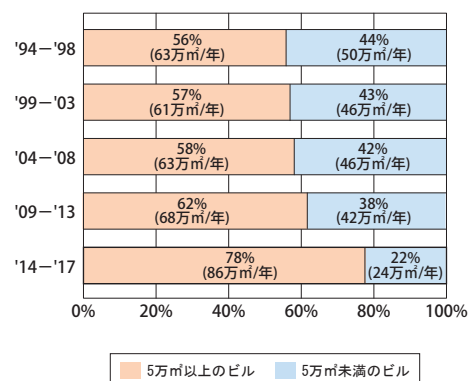
【図1-1】東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【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

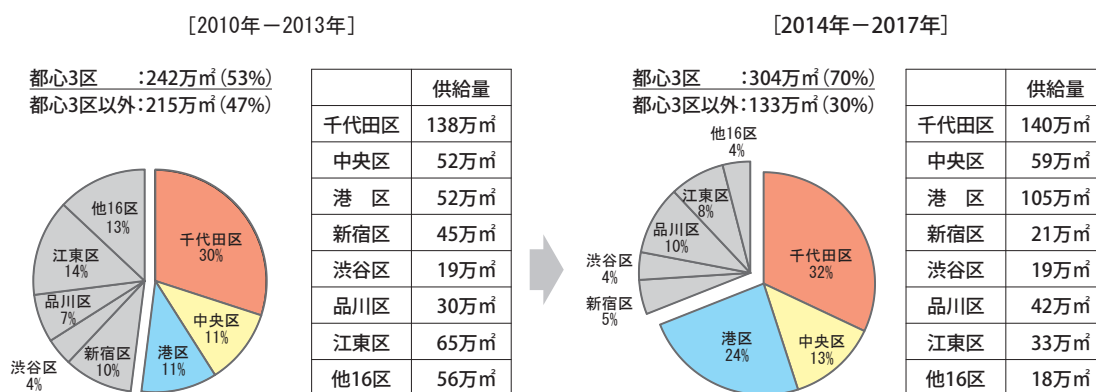


2. 供給エリアの傾向

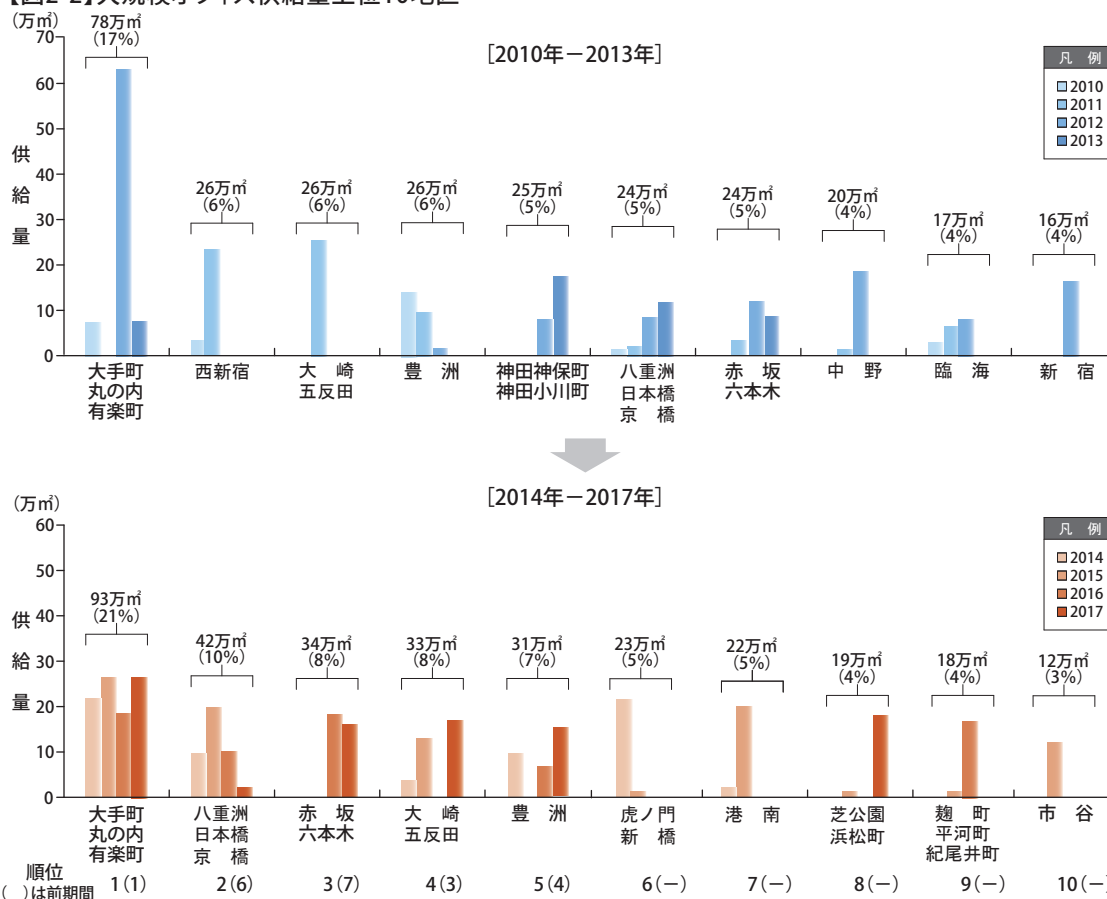
’14-’17年は供給エリアの都心シフトが進み、「都心3区」での供給が7割に達する見通し。「千代田区」での供給が全体の約3割と安定したトップシェアを保つほか、「港区」のシェアが大幅に上昇し2割を超え、「品川区」が1割に上昇する一方、「新宿区」・「渋谷区」・「江東区」のシェアは総じて1割を下回る水準に低下する。【図2-1】

また、地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内」・「八重洲・日本橋・京橋」・「赤坂・六本木」・「虎ノ門・新橋」など都心3区内の地区が上位を占める。また、供給量上位10地区の変化をみると、’10-’13年の「西新宿」・「中野」・「臨海」など都心3区以外の地区に替わって、「虎ノ門・新橋」・「港南」・「芝公園・浜松町」といった港区内の地区が新たに加わっていることが特徴的である。【図2-2】

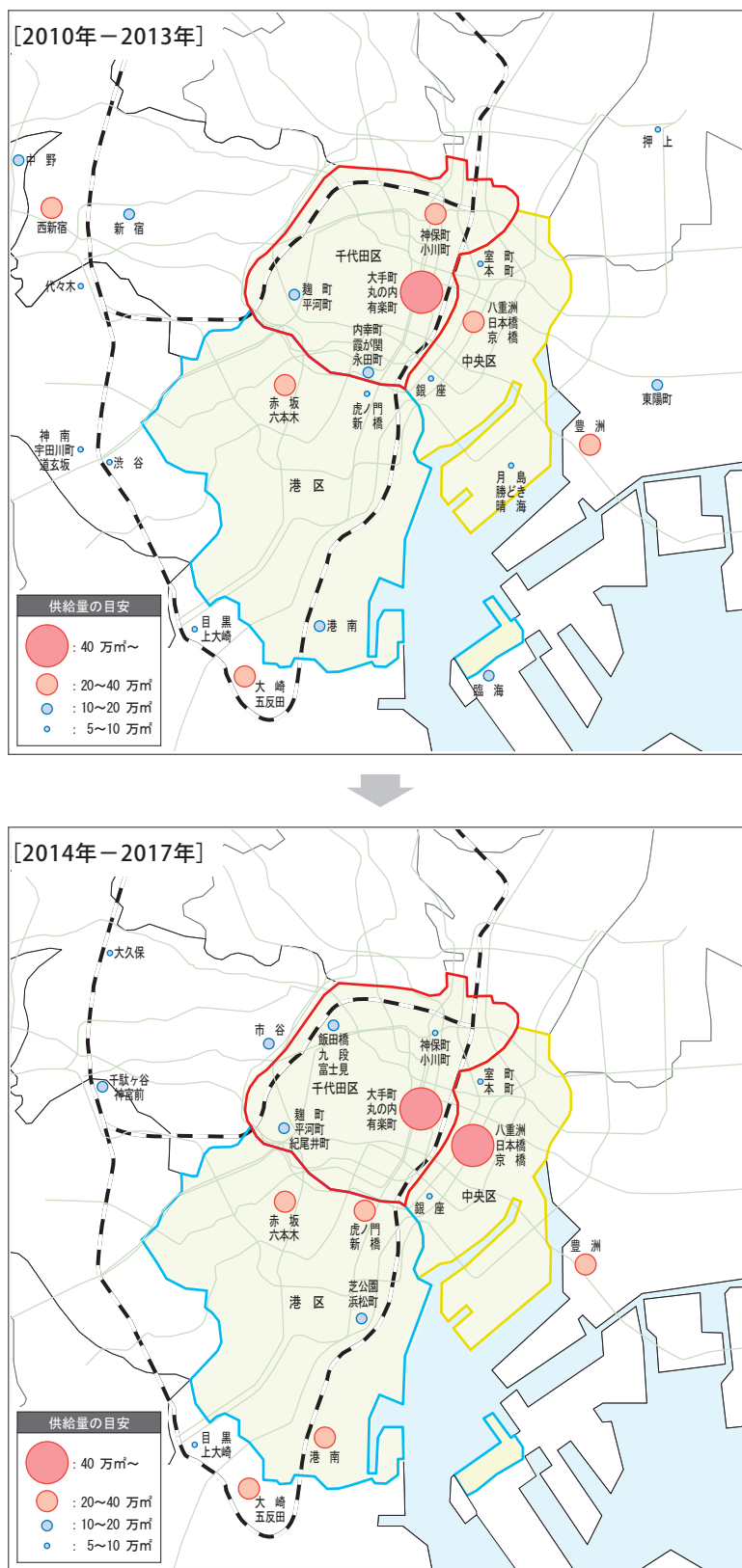
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【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

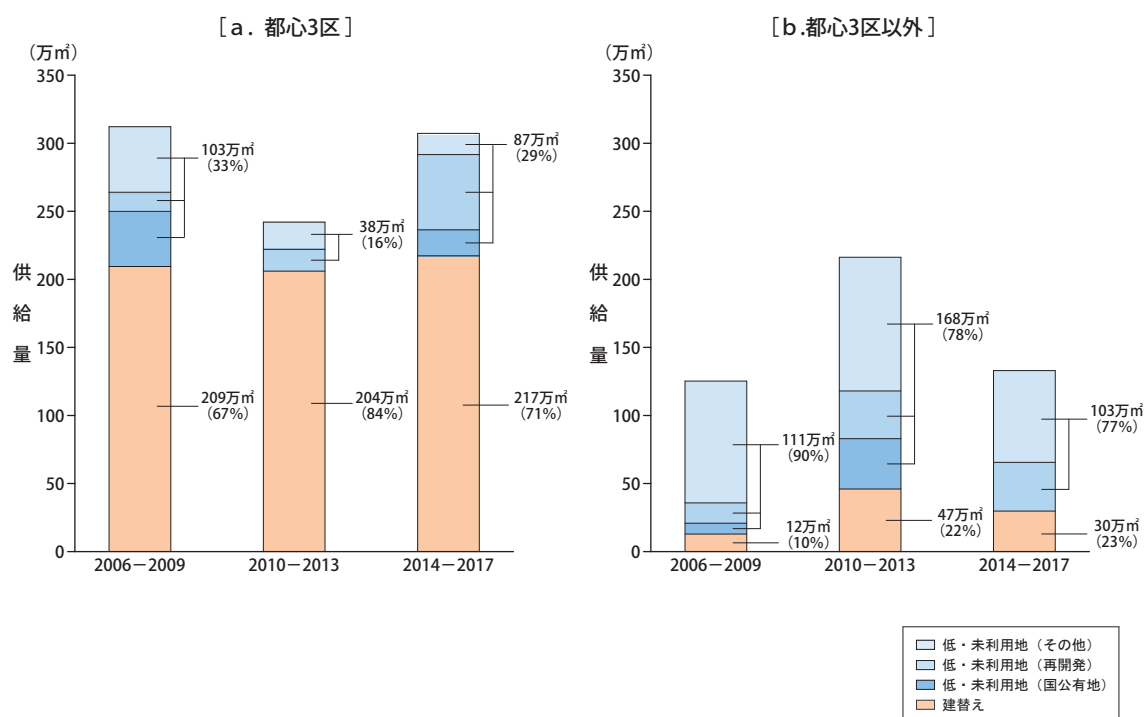


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'14-'17年も「建替え」による供給が全体の約7割と高水準である。大手町・丸の内に加えて八重洲・日本橋・京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、「再開発」による供給が大幅に増加し、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とみられる。【図3-1.a】

都心3区以外では、'14-'17年も「低・未利用地」での供給が約8割を占め、「建替え」は約2割に留まる。「低・未利用地」のうち、遊休地等の「その他低・未利用地」での供給が最も多いが、「再開発」による供給も増加傾向にある。一方で'10-'13年に活発化した「国公有地」の開発は皆無となる見込み。【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かった土地(での開発)。

4. 東京23区における中規模オフィスビルの供給動向

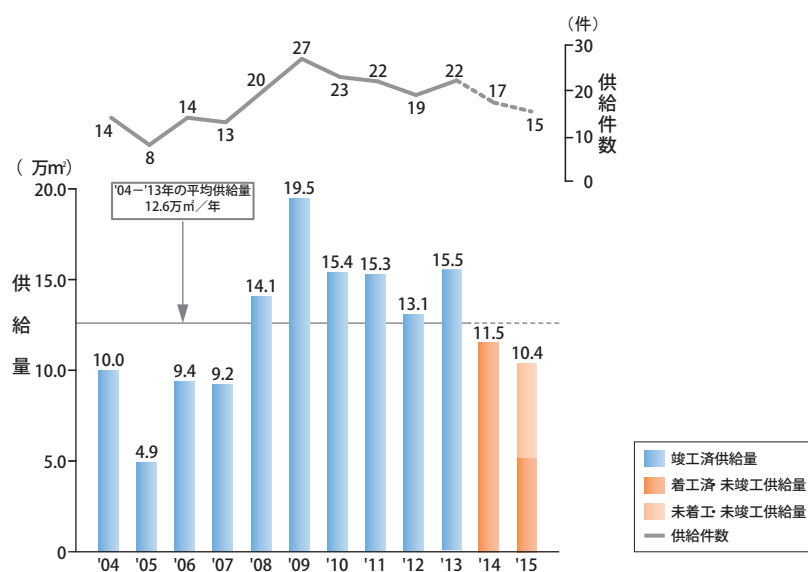
本項では、オフィス延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満の中規模ビルの供給動向について述べる。

'13年の中規模オフィス供給量は15.5万㎡と過去10年の平均を大幅に上回ったが、'14年の供給量は11.5万㎡に減少し、'15年も過去平均を下回る見通し。【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、'14-'15年は都心3区での供給が約8割となる見込み。区別の供給割合は、「港区」が3割強を占め最も多く、「中央区」、「千代田区」が約2割でこれに続く。ここ数年、港区のシェア拡大が顕著であるが、供給の核となっている「虎ノ門・新橋」地区におけるコンスタントな開発が寄与しているとみられる。【次ページ図4-2】

'14-'15年は、都心3区で8割が「建替え」による供給となるが、都心3区以外では6割強が「低・未利用地」による供給となる見通し。【次ページ図4-3】 東京都では、2012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。また、近年では大手総合デベロッパーによる中規模オフィスの供給割合が増えてきている。【次ページ図4-4】

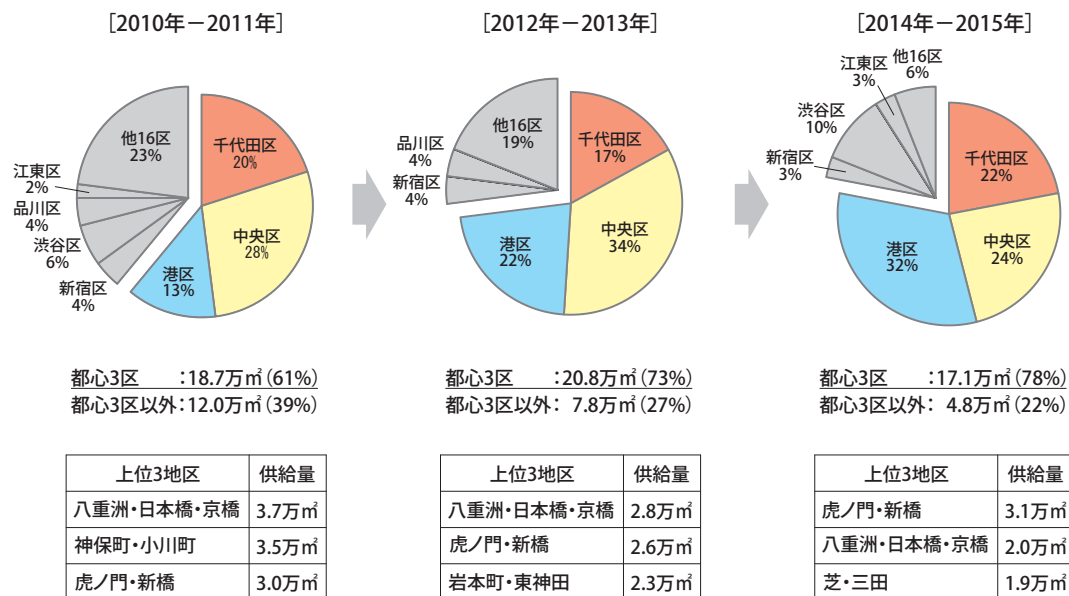
【図4-1】東京23区の中規模オフィス供給量の推移



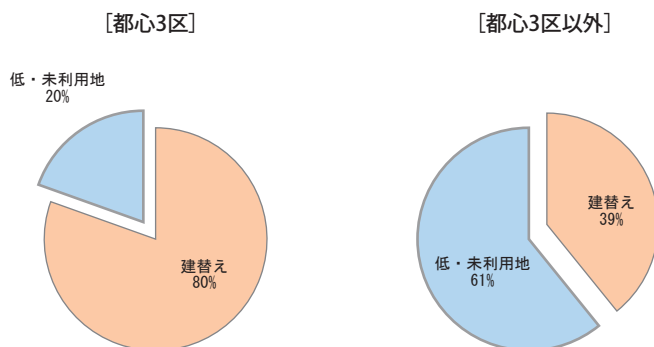
※特定沿道建築物：次のいずれにも該当する建築物

- ・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

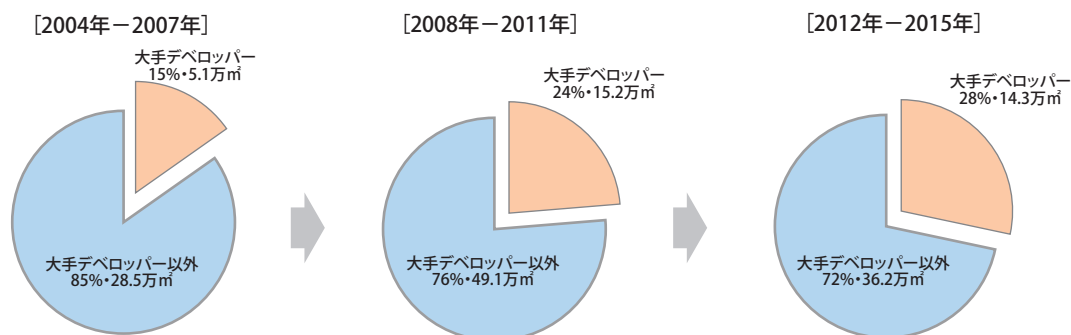
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区(中規模ビル)



【図4-3】2014-2015年の開発用地別供給割合(中規模ビル)



【図4-4】大手デベロッパー※の供給割合(中規模ビル)



※大手デベロッパー：資本金100億円以上の総合デベロッパー

5. 総括

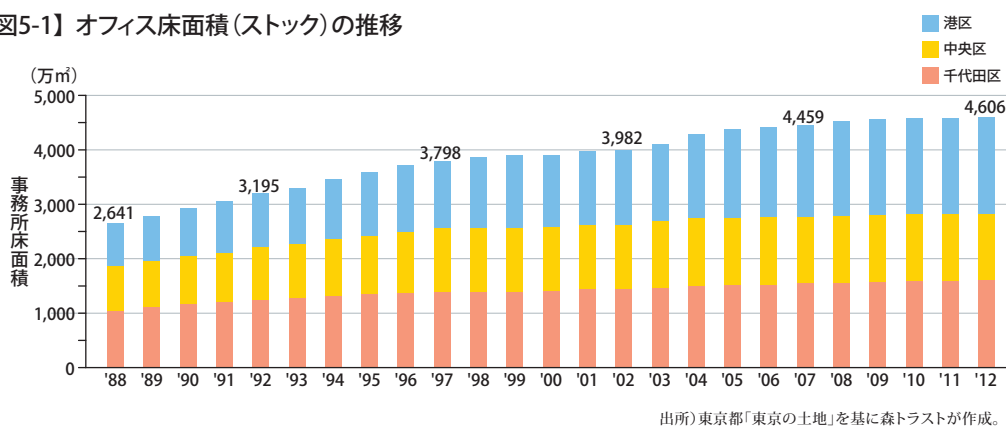
東京の賃貸オフィス市場は、回復傾向が鮮明になっている。'13年は需要の回復基調が続く中、供給が急減し、アベノミクス、円安、東京オリンピックの開催決定などによる景気浮揚感も強まり、需給バランスの改善が進んだ。それを受けて、長らく下落傾向の続いた賃料も反転し始めている。

'14年以降の供給量も過去平均並みの水準に落ち着く見通しで、なおかつ都心3区での建替えが中心となることから、ストック量の増加は引き続き緩やかに推移するとみられる。【図5-1・2】また、需要サイドを見ても、有効求人倍率が直近のピークであった'06年に並ぶ水準まで上昇するなど、需要拡大を示唆する動きが表れており、需給は今後一段とタイトになっていくことが予想される。【次ページ図5-3】実際、'14年竣工ビルのリーシング状況を見ると、竣工時8割以上の高稼働を実現するケースが目立ち、立地や設備仕様などに優れた最新鋭のビルに対する需要は既に逼迫している。

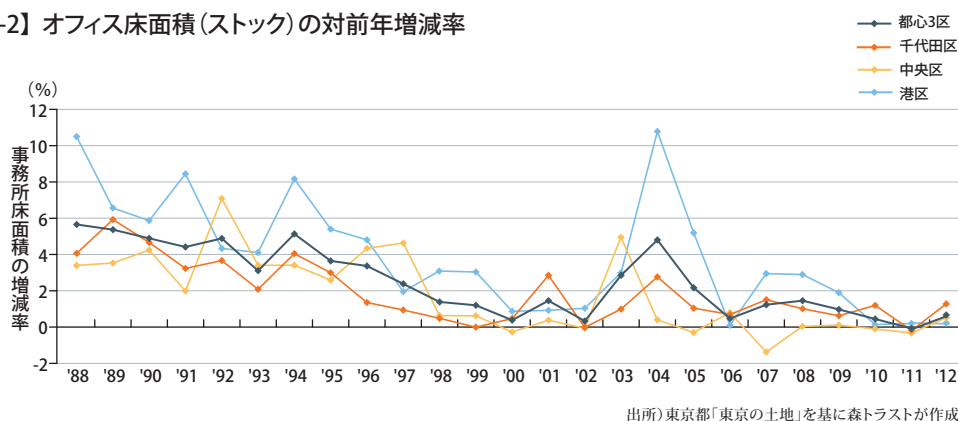
昨今、幅広い業種で企業業績の回復が鮮明化し、オフィス需要の更なる増大が予想されるなか、今後一層の受け皿整備が求められる一方で、この1、2年歯止めが掛からない建設コストの高騰が懸念材料となっている。【次ページ図5-4】これが供給抑制に作用し、これまで着実に進展してきた建替え等による都市機能更新が停滞すれば、国際競争力強化に向け官民一体となって取り組む国家戦略特区、グローバルビジネス都市の具現化にも影を落としかねない。

建設コストの高騰は、円安に伴う資材価格の上昇も一因となっているが、何にも増して技能労働者不足があり、震災復興事業やオリンピック関連のインフラ整備に伴う建設需要の高まりによって、より深刻化することは自明である。'20年に魅力ある東京を世界にアピールするためにも、都市開発のスピードを緩めないことが肝要であり、技能労働者不足の解消に向け、行政主導の抜本的かつ即効性のある施策が切に期待される。

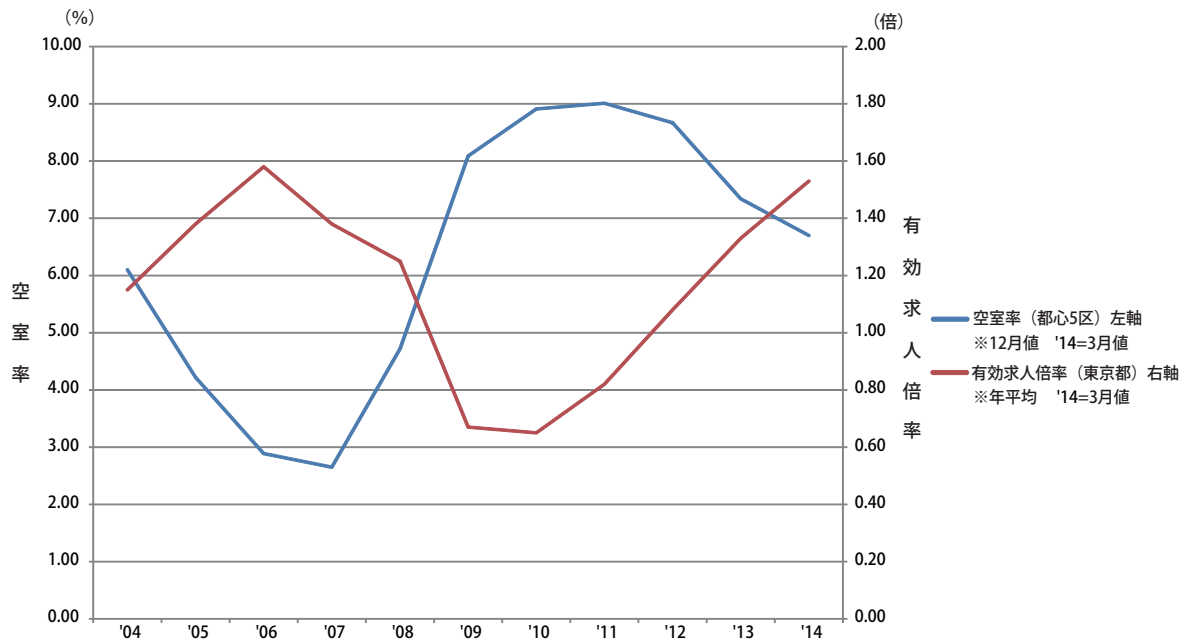
【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の対前年増減率

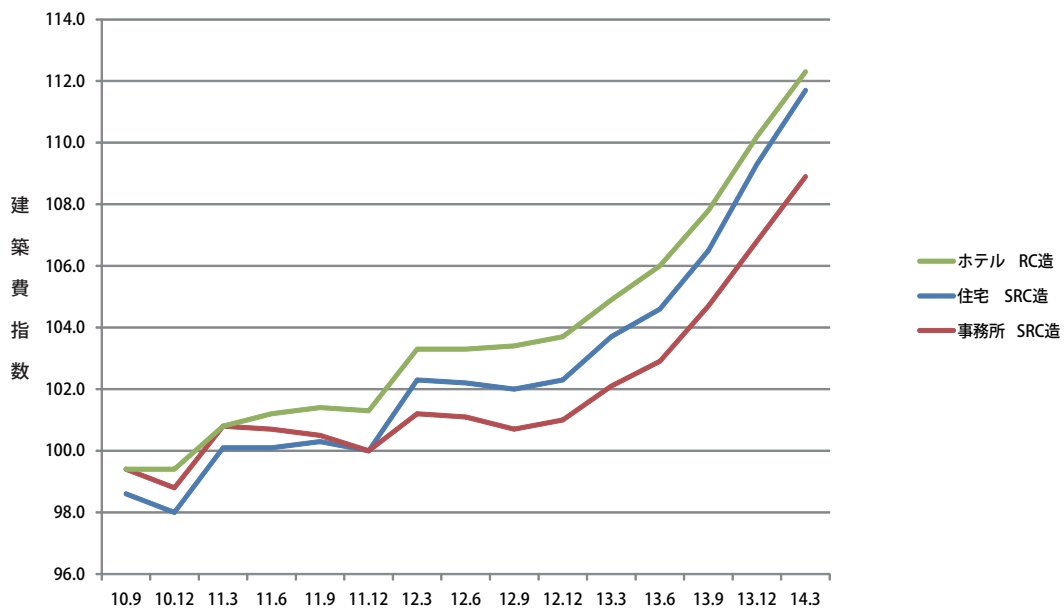


【図5-3】空室率(都心5区)と有効求人倍率(季節調整値・東京都)の推移



出所)三鬼商事「オフィスデータ」、厚生労働省「一般職業紹介状況」を基に森トラストが作成。

【図5-4】建築費指数(東京)※の推移 2005年平均=100



出所)建設物価調査会「建設物価指数月報」を基に森トラストが作成。

※工事原価を各種材料、施工単価等の各細目に分解した上で価格変動を計測したものであり、建設会社の利益等は含まない

Appendix. 2014年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル*

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	大手町タワー	東京プライムステージ (東京建物、大成建設)	38	6	198,000	60,000	千代田区大手町
3	飯田橋グラン・ブルーム	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	豊洲フォレシア	IHI、三菱地所	16	2	101,376	30,666	江東区豊洲
5	室町古河三井ビルディング	三井不動産、古河機械金属他	22	4	62,470	18,900	中央区日本橋室町
6	大崎ウイズタワー	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	58,411	17,669	品川区大崎
7	日本生命丸の内一丁目プロジェクト	日本生命保険	23	3	55,800	16,900	千代田区丸の内
8	西新橋スクエア	西新橋デベロップメント (三菱地所)	22	3	55,373	16,750	港区西新橋
9	京橋トラストタワー	森トラスト	21	3	52,471	15,872	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	品川シーゾントラス	N T T都市開発、大成建設、ヒューリック、 東京都市開発	32	1	206,489	62,463	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	42,000	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	108,351	32,776	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	91,957	27,817	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	52,883	15,997	千代田区神田錦町

2016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	紀尾井町計画	西武プロパティーズ	33	5	227,200	68,700	千代田区紀尾井町
2	大手町一丁目第3地区再開発	三菱地所	31	4	205,354	62,120	千代田区大手町
3	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
4	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 (J・フロントリテイリング、森ビル他)	13	6	147,900	44,700	中央区銀座
5	大久保三丁目西地区開発計画A-1棟	住友不動産	38	2	142,700	43,200	新宿区大久保
6	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
7	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	113,562	34,353	中央区京橋

※ 延床面積5万㎡以上の大規模オフィスビルを一部抜粋して記載。
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)

2017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	有楽町一丁目計画	三井不動産	35	4	185,000	56,000	千代田区有楽町
2	西品川一丁目地区再開発A棟	準備組合（住友不動産）	24	2	177,260	53,620	品川区西品川
3	赤坂一丁目地区再開発	赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合	37	3	175,297	53,027	港区赤坂
4	大手町1-1計画B棟	三菱地所	29	5	149,038	45,084	千代田区大手町
5	目黒駅前地区再開発オフィス棟	目黒駅前地区市街地再開発組合	40	2	128,200	38,800	品川区上大崎