

「東京オフィスマーケット動向調査(2010)」

2009年の都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は、昨年1年間で3.37ポイント上昇し、8.09%に達した()。これは大量供給のあった2003年夏(8.57%)に迫る数値である。世界的な金融危機により、経済情勢が未だに不透明ななか、2010年以降の東京オフィスマーケットはどう推移するのだろうか。今後4年間(2010年~2013年)の東京23区のオフィスビル(延床面積3,300㎡以上)の新規供給と、2009年のテナント移転の動向を調査した(2009年12月末時点)。

三鬼商事の公表データに基づいた2009年12月末現在の空室率

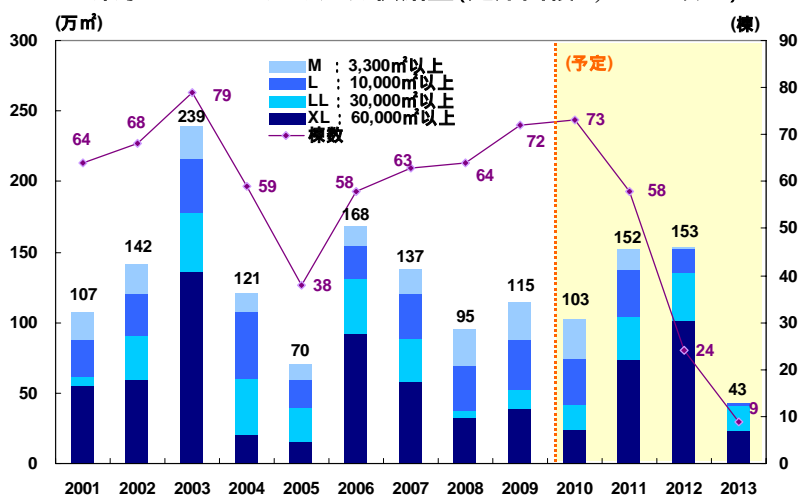
【供給】 2011年・2012年に増加するが、都心3区の供給割合は低下する

今後4年間(2010年~2013年)の東京23区のオフィスビル(延床面積3,300㎡以上)の新規供給量は、年平均113万㎡の予定。2010年は前年比10%減の103万㎡にとどまるが、2011年と2012年は平均153万㎡という高水準の供給が見込まれる。

区別でみると、千代田区(全体の27%)、江東区(同15%)、中央区(同14%)の供給が多く、エリア別では「大手町・丸の内・有楽町」14%、「豊洲・東雲」7%、「日本橋・八重洲・京橋」6%と続く。

今後4年間の供給は「都心部の建替え」と「周辺部の新規開発」が中心であり、都心3区では74%が建替えによる供給である。また、都心3区の供給面積割合は全体の53%に低下する。特に2010年の都心3区の新規供給は、過去10年間で最低の52万㎡にとどまる。

東京23区のオフィスビル供給量(延床面積3,300㎡以上)



出所:NRE

【需要】 景気悪化による需要の大幅な縮小で、物件の二極化が拡大

2009年のテナント移転量(入居面積)は2008年より増加し、2007年とほぼ同水準であった。好調な企業や会社の統合などによる大規模移転の比率も増加した。それにもかかわらず、空室率は急上昇しており、既存ビルから大量の退去があったことを示している。

主要5エリアに立地する大規模ビルから退去した企業の撤退理由を調査したところ、「倒産・縮小移転」が全体の68%を占めた。また、縮小を伴わない移転では旧耐震のビルからの退去や、新築ビルへ入居する例が多く見られた。移転先としては、都心3区に加え、品川区や江東区などの周辺部への移転が目立つ。景気の悪化でオフィス需要が大幅に減少するとともに、賃料の安いビルへのテナントシフトも進んでおり、競争力の劣る既存ビルに空室が増えている。

【需給バランス】 都心5区のマーケットの鍵を握るのは「需要」

2009年の都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率上昇は需要の大幅な縮小が主因であり、2003年の供給過剰を主因とした空室率の上昇とは状況が異なることがわかった。今後の需給バランスの回復の鍵は需要(ネット需要増加量)が握っている。たとえば、空室率を4%に下げるには、約72万㎡の空室を埋める需要が必要と推定される。これは、2004年レベルで見ると、約2年分に相当する。

景気の回復が遅れれば、都心5区のオフィス市況も当面、厳しい状況が続く。2011年と2012年には周辺部での供給が増えることから、5区からの需要の流出も予想されるからである。一方、いったん景気の回復傾向が鮮明になれば、都心5区の耐震性・セキュリティ・省エネ性等を満たした優良ビルは不足していることから、それらを中心に需給バランスは急速に回復するものと思われる。

なお、詳細は『インベストメント レビュー2010年春季号』をご覧ください。