

「東京オフィスマーケット動向調査(2009)」

近年好調に推移した東京オフィスマーケットは、2008年に大きなターニングポイントを迎えた。各種調査で空室率の上昇が明らかになり、オフィス需要の更なる縮小とマーケットの低迷が懸念されている。2009年以降の賃貸マーケットはどう推移するのだろうか。

こうした疑問を解明するために、我々はまず、昨年同様、今後4年間(2009年～2012年)の東京23区の大規模オフィスビル新規供給動向を規模別・立地別に調査した。テナント企業の動きや移転量を踏まえて2012年までの需給動向を予測する。

次に、昨年調査したプライム・ビジネスエリア(レビュー2008年夏季号パート 参照)のなかから上位5エリアをクローズアップし、対象エリアの大規模ビル(1万㎡以上)と、入居企業の動向を調査した。これらからのエリアの企業動向が今後のマーケットに大きな影響を与えるからである。

また、投資マーケットにおいても、キャピタル・リターンを重視したハイ・レパレッジの短期投資が一気に影を潜め、投資意欲が冷え込んでいる。しかし、価格の調整が進めば長期投資に適した環境となり、物件の見極めがより重要なテーマとなるだろう。

そこで、今回の調査を通じて、マーケット低迷期においても安定稼働している物件とはどのようなものかを明らかにする。稼働率を左右する要因としては、立地・規模・性能(スペック)・賃料・事業者(所有者)・テナントなどがあるが、プライム・ビジネスエリアの大規模ビルの実態から、これらの要素を検証する。

【供給】 東京23区の新規供給量は過去8年間と同水準、周辺部は過去最大に

今後4年間(2009年～2012年)の新規供給量は、年平均136万㎡。新規供給量は2008年の95万㎡を底に再び新規供給が増加し、過去8年間の平均135万㎡とほぼ同じ水準に戻る見込み。

過去8年と異なる点は、周辺部エリア(都心6区以外の区)での供給増加であり、過去最大の年平均38万㎡と見込まれる。特に、江東区の豊洲・東雲エリア、青海・有明エリアの供給増が顕著で、これらのほとんどが新規開発案件である。一方、都心部は建替えが中心で(中央区や千代田区では7割以上)、純増面積は少ない。

【需要】 既存需要の大幅な縮小により、物件の優勝劣敗が鮮明に

2008年のテナント移転量(入居面積)は2007年とほぼ同水準。「新規需要」が横ばいにもかかわらず、直近の空室率が急上昇していることは、元々入居していたテナントの「既存需要」が大幅に縮小したことを示している。

新築ビルへの移転で発生した既存ビルの空室が増加し、都心部でも空室物件が増えそうである。周辺部も、需要の大幅な伸びが期待できないなかで予定通りに供給が増加すれば、需給バランスは大きく崩れる。その結果、物件の二極化が進み、優勝劣敗が鮮明となるであろう。

【主要5エリア】 大規模ビルは概ね高稼働、空室物件は「構造」「事業者」「テナント」に課題

プライム・ビジネスエリアの上位5エリア()に立地する延床面積1万㎡以上の大規模ビルは272棟。棟数・総面積とも丸の内エリアが最も多く、総面積では西新宿エリア、赤坂エリアが続く。丸の内エリア、日本橋エリアでは旧耐震世代のビルが6～7割を占めるなど、各エリアの特性が今後の需要を左右する鍵となる。

272棟の調査対象ビルに、床面積500坪以上のオフィスを構えている企業は476社、オフィス総床面積は146万坪であった。対象ビルは立地、規模に優れ、大半が高稼働しているが、空室率15%以上のビルが19棟ある(2009年2月時点)。空室を抱えている原因としては、「構造・性能」、「事業者のリーシング戦略」や「テナントの体力やテナント構成」などが挙げられる。

また、急激な景気後退を受けて、これらの企業のなかには「エリアの見直し」を検討するところも散見された。今後、この動きがマーケット全体へ波及する可能性もある。

当面、東京オフィスマーケットも景気後退の影響をまぬがれないが、すべてのビルが一律に悪化するわけではない。むしろ、今は長期投資に適した安定稼働物件を見極めるチャンスであろう。

なお、詳細は『インベストメント レビュー2009年春季号』をご覧ください。

「プライム・ビジネスエリア」とは1万㎡以上の大規模ビルと大企業本社の集積しているエリア。上位5エリアは「大手町・丸の内・有楽町エリア」、「西新宿エリア」、「内幸町・霞が関・永田町エリア」、「日本橋・八重洲・京橋エリア」、「赤坂エリア」である(レビュー2008年夏季号パート 参照)。