

# 全国オフィス動向解説／東京23区

## 需要

2008年のリーマンショックに始まった景気後退と、それに続くオフィス需要の減少は、全国的な空室率上昇と賃料下落による価格調整をもたらした。その後、2009年第4四半期以降の緩やかな景気回復に合わせて、2010年後半からは賃料下落の速度も緩み、一部では横ばいが継続しているマーケットも見られはじめた。ここで景気回復が本格化すれば、賃料の上昇サイクル入りも視野に入るところだが、急速に進んだ円高への懸念で、企業の持続的な業績回復への警戒感も高まっており、景気回復への道筋はまだ不透明だ。新規設備投資の増加や新卒者を含む雇用の拡大といった、オフィス需要の増加に直結する動きも限定的であり、本格的なオフィス市場回復にはまだ時間がかかるとみられる。

その一方で、数年前に比べて割安感のある現状の賃料水準は、企業にとっては不動産関連コストを圧縮する好機となっている。最悪期は脱しつつある本業の業績推移をにらみながら、低下した市場賃料のメリットを実現するため、オフィスの移転統合を実行に移す企業も目立っている。賃料低下に先行した空室率の上昇が移転先の選択肢を増やし、地理的あるいは複数階に分散するオフィスの大規模ビルへの集約を容易にもしている。このような需要は、必然的にフロアサイズの大きいビルに集中する。その結果、移転統合需要の受け皿となりやすい大規模ビル(ワンフロア200坪以上)への需要が増え、移転統合での転出元になりやすい大型ビル(同100～200坪)、中型ビル(同50～100坪)では、2次空室の発生が目立つエリアも出てきた。

## 賃料・空室率の動向

東京23区の9エリアで2010年12月の空室率を一年前と比較した場合、ワンフロア面積の大きいビルほど、空室率上昇に歯止めがかかりつつあるのが分かる。大規模ビルで空室率が上昇したのは3エリア(中央区、品川・大田区、台東・江東・墨田区)にとどまった一方、大型ビルでは6エリア(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川・大田区、豊島・文京区)、中型ビルでは9エリア全てで空室率が上昇した。今後2年間の東京23区におけるオフィス新規供給は、過去3年間で比較して大幅に増加すると予想される。テナントにとっては、今以上にオフィス選択の幅が広がることにつながり、オフィス需要が大規模ビルに集中する流れがさらに加速する可能性もある。また、すでに空室率が低下傾向を示しているエリアでは、今後は徐々に賃料上昇への期待が高まるとみられる。

都心5区の中でも比較的大規模ビルの集積度が高い3エリア(千代田区、港

区、新宿区)で過去1年間の賃料変化を比べた場合、大規模ビルの賃料下落率が14～22%に達する一方、大型ビルでは7～10%、中型ビルは5～8%の下落にとどまっている。このことは大規模ビルにおける価格調整が、フロア面積で下回る大・中型ビルより進んでいることを示唆しており、ピーク時に比べた賃料の値ごろ感が大規模ビルでより強く感じられることを物語っている。また上記3エリアの全てで、大規模ビル空室率が1年前の水準に比べて低下しており、大規模ビルに関しては供給に見合う需要を引き付ける水準まで価格調整が進んだと見られる。それとは対照的に、大・中型ビル空室率は依然として上昇しており、今後2年間の新規供給の増加と景気低迷長期化への懸念を考慮すれば、大・中型ビルでは今後さらに踏み込んだ価格調整を迫られる可能性もある。

都心5区以外で大規模ビル供給が近年多かったエリアでは、上記3エリアとは対照的に空室率の上昇が依然として続いている。大崎、天王洲を含む品川・大田区と豊洲、臨海副都心を含む台東・江東・墨田区では、大規模ビル空室率の上昇が過去1年間で2%を超えており、需要を上回る供給がなされたとみることができる。この2エリアでは大規模ビル空室率の上昇が昨年比10%前後の賃料下落と同時進行しており、需給バランス回復に向けた調整過程にあることを物語っている。2011年も大量の新規供給が見込まれる中、供給に見合う需要を引き付けるためには、今後もう一段の価格調整を迫られる場面も考えられる。

渋谷区や豊島・文京区、目黒・世田谷・中野・杉並区では他のエリアに比べて大規模ビルの供給が限られていたこともあり、毎年の新規供給面積が比較的安定的に推移してきた。またオフィス需要も景気の変化にあまり左右されず安定感があり、需給バランスが大きくは崩れにくい傾向もある。結果として賃料、空室率とも比較的小幅な変化で推移しており、過去1年間で空室率の変化は大規模ビルでは3エリアの全てで低下、大型ビルでは2エリアで低下を記録した。

## 供給

2006年から2013年にかけての新規供給面積を時系列で見た場合、2009年までの4年間では都心3区が供給の中心で、常に60%以上の割合を占めていたことがわかる。その後2010年は約半分、2011年は4割程度までシェアが低下し、2012年も5割強にとどまると予想される。今後2年間は都心3区外のエリアでの新規供給が大幅に増加すると言われるが、この数字はその見方を裏付けている。翌2013年の都心3区における新規供給面積は2010年と同レベルだが3区外では大幅に減少するため、23区での新規供給における都心3区の占める割合は80%超まで急上昇すると予想される。

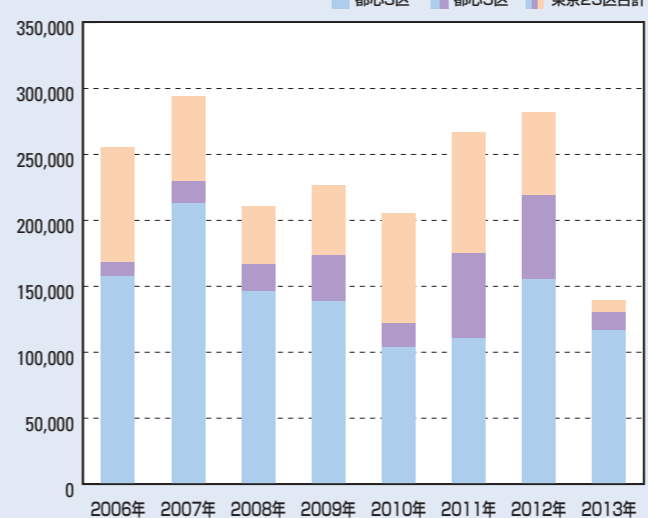
このような変化の背景には、年間の新規供給面積で見れば比較的安定している都心3区に対して、3区外のエリアでは新規供給の増減が激しいという対比を見て取ることが出来る。過去5年間で供給面積が最大を記録したのは「ファンドバブル」とも呼ばれた2007年。この年は都心3区における新規供給のトータルが、例年の水準を50,000坪程度上回る212,600坪に達したが、2007年以外の年は今後3年間の供給予想も含めて100,000～150,000坪台のレンジに収まっている。

一方都心3区外での新規供給は新宿区、渋谷区、品川・大田区、台東・江東・墨田区が中心となる。これら6エリアからの新規供給は、今まではトータルで年間合計60,000～100,000坪の範囲で推移してきたが、2011年は156,600坪、2012年は126,700坪と、2006年以降で最大を記録した昨年をさらに上回る供給量が見込まれている。西新宿地区、渋谷駅周辺等、従来から大規模ビルが集積するエリアに加えて、東新宿、五反田・大崎地区、台場地区、豊洲、中野等、オフィス立地としては比較的新しい地区からもまとまった面積のオフィス供給が予定されている点が、今後2年間の特徴だ。

大規模オフィスの立地が比較的新しい地区の場合、計画地周辺でのオフィス集積に限られる場合が多く、必然的に地区外からのテナント誘致が活発化し、移転統合需要を喚起することになる。オフィスの新規・拡張需要に力強さが見えない中、企業の移転・統合ニーズが需要の中心とすれば、個別ビルの立地特性や建物仕様に対するコスト面でのバランスが、今まで以上に重要性を増してくる。都心3区外の上記エリアが移転統合需要の主要な受け皿となるには、同一エリア内からの需要取り込みだけでなく、都心3区内の新規供給ビルに対する総合的な競争力も確保することが必要だろう。オフィス需要の回復に遅れが懸念される中、都心3区内外間でのテナント誘致競争の動向が、今後2年間のマーケットの鍵を握ることになる。

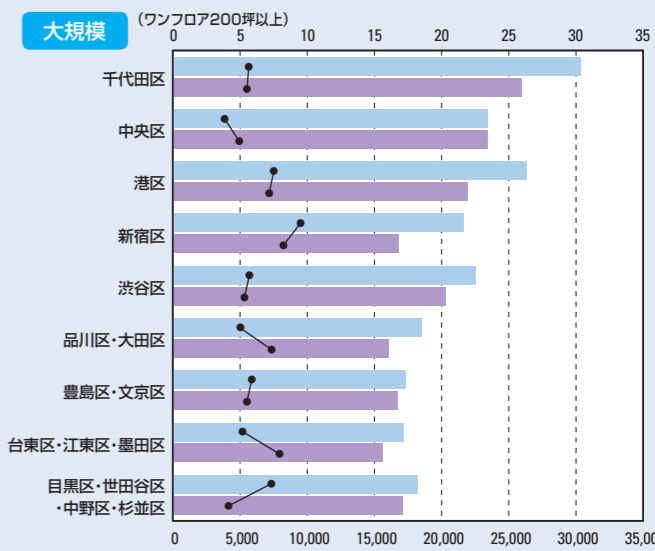
## 東京23区の新規供給面積(坪)

【図表2】

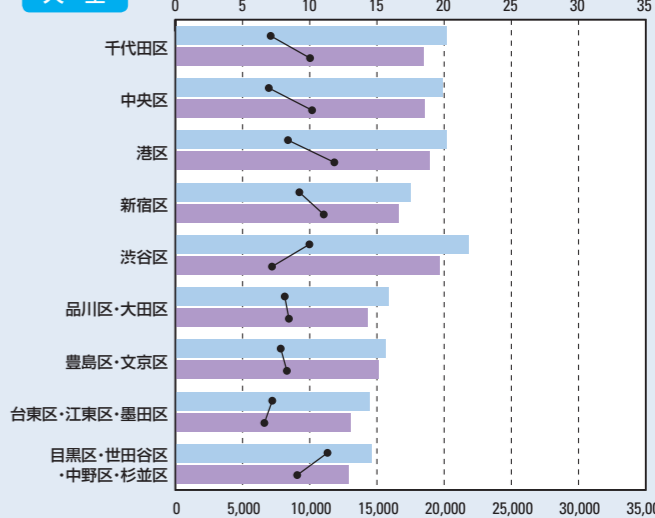


## 東京23区の賃料と空室率

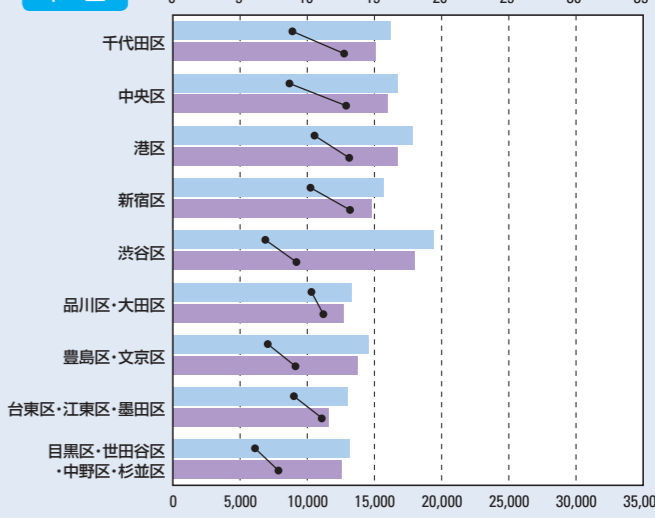
【図表3】



## 大型 (ワンフロア100坪以上200坪未満)

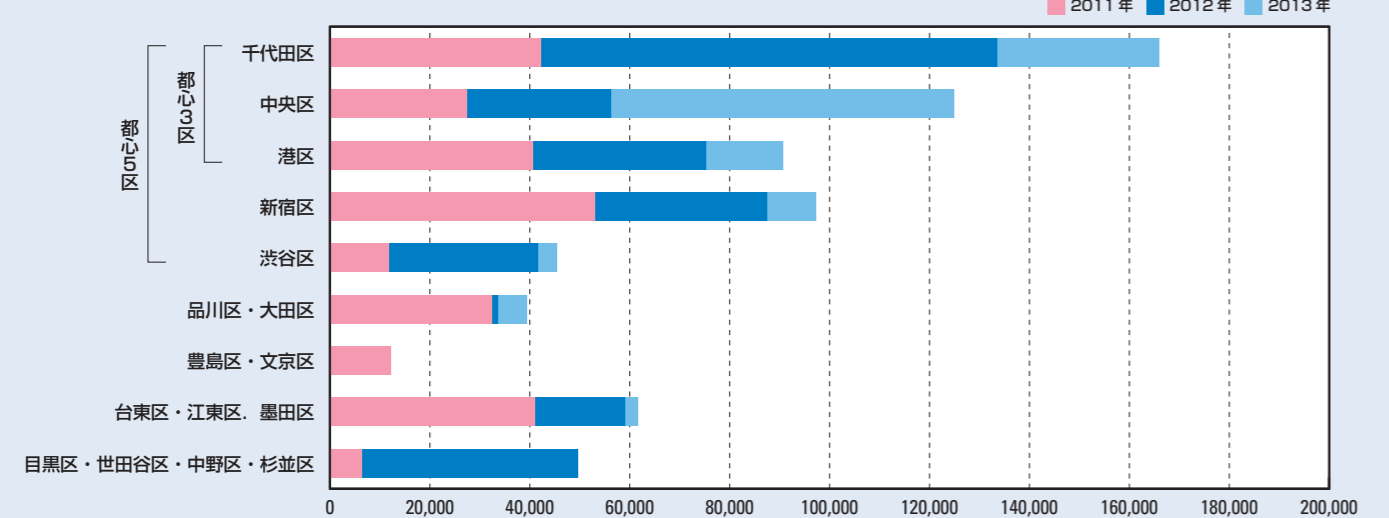


## 中型 (ワンフロア50坪以上100坪未満)



## エリア毎の新規供給面積予定(坪) 2011年～2013年

【図表1】



# 全国オフィス動向解説／東京近郊・全国主要都市

## 東京近郊（多摩地区、千葉県、埼玉県、神奈川県）

緩やかながらも景気回復が進む中、コスト削減のための単純なオフィス縮小・閉鎖の動きは弱まりつつある。その一方で、全国的に広がった空室率上昇と賃料低下のメリットを活かすべく、より積極的にオフィス効率を見直す企業が増えている。その場合、東京近郊エリアに立地しがちな出先機関やバックオフィス機能などを含めた、広範囲な移転統合を検討する例もあり、東京23区近郊の各エリアに対する需要にも影響が出ている。

東京23区に隣接する4エリアの中でも、後背地の広がりや交通面での立地戦略性が比較的限られる2エリア（多摩地区、千葉県）では、需要低迷の影響がより深刻だ。需要の低下がいち早く顕在化した千葉県では、すでにリーマンショック以前から支店・営業所の閉鎖、縮小による需給バランスの悪化が生じていた。過去1年間では大規模ビル（ワンフロア200坪以上）、大型ビル（同100～200坪）、中型ビル（同50～100坪）とも空室率が改善し、最悪期の市況は脱した感もある。ただし現状でも空室率自体は高い水準にあり、大規模ビル空室率は4エリア中で唯一、過去3年連続で10%を上回っている。

多摩地区は2010年も4,000坪を超える新規供給があったことも加わり、需給バランスが昨年1年間でさらに悪化した。大規模ビル空室率は4エリア中で最も高いうえ、空室率の上昇傾向に歯止めがかかっていない。多摩地区、千葉県とも今後3年間は目立った新規供給の予定がないため、供給要因による需給バランス悪化への心配はない。その一方で、大幅に増加する東京23区の新規供給による影響は、潜在的な懸念材料だ。

埼玉県は2010年の新規供給が限定的だったこともあり、空室率上昇に歯止めがかかりつつある。特に大規模ビルが集積する大宮駅周辺は東北・上信越地方への玄関口であるとともに、北関東2県（栃木県、群馬県）を含む後背地の広がりにより、立地面での戦略的価値は高く、企業の出先機関だけでなく、コールセンターへの需要も顕在化しつつある。支店・営業所立地の受け皿になる比較的グレードの高いビルへの需要は底堅く、大規模、大型ビルの空室率は4エリア中唯一、2006年以降一貫して10%を下回る水準で推移している。今後2年間はまとまった新規供給の予定も無いことから、需給バランス回復の中型ビルへの広がりも期待できる。

神奈川県はリーマンショック以降のオフィス需要低迷に加えて、2006年以降は新規供給面積が増加を続けたことから、他の3エリア以上に需要供給の両面から市況の悪化が進み、急速な空室率上昇が生じた。東京に隣接するという立地特性は、企業による移転統合時にオフィス集約の移転元にもなりやすい。

また、みなとみらい地区等、比較的競争力のあるオフィス地区における高水準の新規供給は、県内オフィスエリア間での移転統合の動きにも拍車をかけている。結果として他の3エリア以上に、大規模ビルへの需要集中と大型・中型ビルにおける2次空室発生および空室率上昇が顕在化する可能性がある。

## 全国主要都市（札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡）

首都圏外での主要オフィスマーケットである札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡は、それぞれ地域中核都市として、各地域の経済活動に基づくオフィス需要と、首都圏本社企業等からの支店需要という2つの異なる需要を取り込んで成立している。前者は地域経済の影響を直接受けるが、後者は日本経済全般とのつながりが強い。ただ、上記2種類の需要間でのバランスは各地域の経済規模にもよるため、都市ごとに異なると考えられる。支店需要はそれぞれのマーケットでも知名度のあるビルに集まる傾向があり、比較的規模の大きいビルが好んで選択される。それゆえ支店需要への依存度が高い都市ほど、大規模ビル（ワンフロア200坪以上）は日本経済の影響を受けやすく、中型ビル（同50～100坪）および大型ビル（同100～200坪）はより地域経済の状況を反映する傾向がある。

大阪、名古屋は地域経済活動の規模が大きいため首都圏とは異なる需要の変化が見られるが、それ以外の3都市では日本経済の動向による影響を受けやすい。また、これら3都市は首都圏や大阪、名古屋と比較してオフィス市場の規模が小さいため、大規模ビルの竣工にともなう供給過剰が発生しやすく、供給要因による市況の変化も起こりやすい。近年増えているコールセンター需要も日本全体の経済活動の影響を受けるうえ、大規模ビルのような比較的広いフロア面積を必要とする場合が多いため、支店需要との類似性がある。

札幌は他の都市に比べて、ファンドバブルによる供給過剰の影響が軽微だったこともあり、大規模ビル、大型ビルともに需給バランスが比較的安定している。2010年12月時点での空室率は大規模ビルでは5都市中で最も低く、大型ビルに関しても最低レベルにある。全国展開の企業にとって支店の設置は不可欠という地理的要因に加えて、近年はコールセンター需要が増加していることもその背景にある。その一方で大型ビルとの比較で中型ビル空室率が高い水準にあり、中型ビルの主要ユーザーである地元企業からのオフィス需要拡大に向けて、地域経済の回復が待たれる。

仙台は札幌同様、支店需要への依存度が高い都市だが、過去3年間にわたる大量のオフィス供給により需給バランスが悪化し、急激な空室率上昇が生

じた。大規模、大型、中型ビルの全てで空室率が20%前後の水準にあるのは、全国主要都市でも仙台だけだ。その一方で大型、中型ビル空室率は上昇に歯止めがかかりつつあるうえ、2012年以降は新規供給が抑制され供給要因への懸念が和らぐため、今後は大規模ビルでの需給バランス改善に期待がかかる。一方需要面では地域経済の回復が待たれるが、周辺都市からのオフィス需要取り込みやコールセンター需要の拡大が市況回復の鍵だろう。

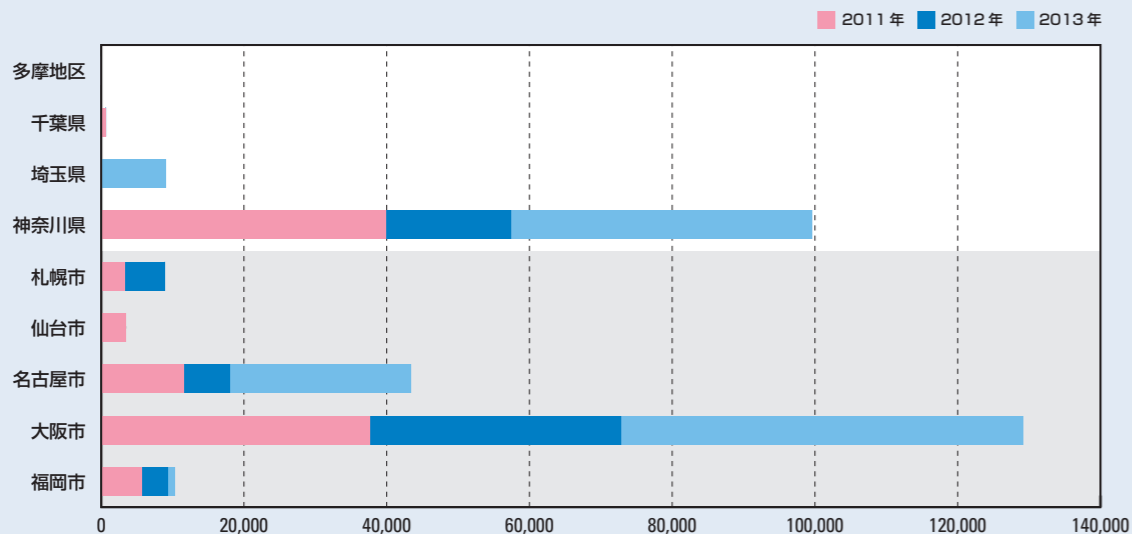
ファンドバブルの影響で2007年から2009年にかけて新規供給面積が大幅に上昇した名古屋エリアも、需要の低下に過剰な供給が加わって需給バランスの悪化した都市のひとつだ。特にファンド系投資家の新規供給が集中した大型ビルでは、空室率が5都市中、仙台に次ぐ高さだ。その一方で中型ビルは空室率の上昇に歯止めがかかりつつあり、地域経済の底堅さも感じさせる。円高の影響を強く受ける製造業への依存度が高い地域経済特性のため、オフィス需要回復への懸念もあるが、供給が抑制される今後2年間で、どの程度まで需給バランスが改善するかが注目される。

名古屋同様に地域経済規模の大きい大阪も、ファンドバブルの影響で2007年以降の新規供給面積は大幅な増加を記録した。上昇が続く大規模ビル空室率は10%を上回り、2013年とみられる次の供給の波が来る前に需給バランスを回復できるかが市況安定への鍵となる。大阪も製造業への依存度の高い地域経済であり、円高の影響が懸念されるが、大型・中型ビル空室率の上昇は収まりつつある。オフィス需要の回復が進むかは地域経済の浮上だけでなく、西日本経済の中心としての強みを活かし、周辺都市から支店需要やオフィス移転統合需要を取り込めるかにもかかっている。

福岡エリアも2008、2009年にファンドブームに乗ったオフィス大量供給が行われたが、オフィスマーケットの規模を考慮した場合、名古屋、大阪以上のインパクトでオフィスストックが増加し、相対的な需給バランスの悪化が生じた。賃料水準への影響は今のところ限定的だが、空室率は特に中型ビルで高く、5都市中、仙台に次ぐ水準だ。その一方で大規模、大型ビル空室率の上昇には歯止めがかかりつつあり、札幌、仙台と同様、コールセンター需要の伸びもみられる。加えて、九州新幹線全線開通による沿線エリアからの需要集約への期待がかかる。

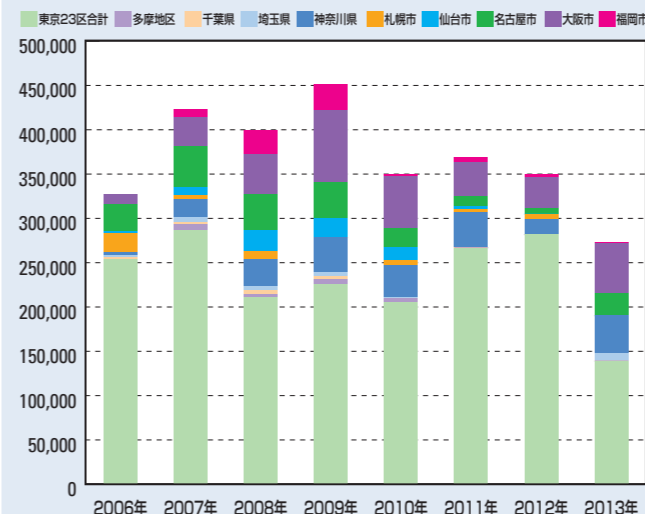
## エリア毎の新規供給面積予定(坪) 2011年～2013年

【図表4】



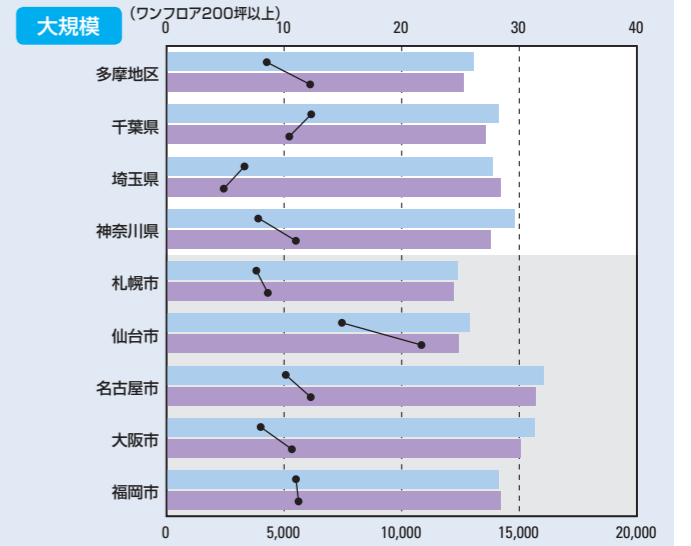
## 全国の新規供給面積(坪)

【図表5】

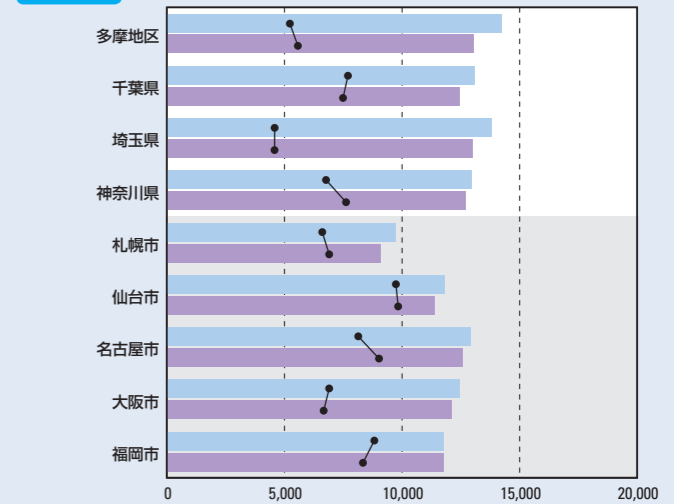


## 全国の賃料と空室率

【図表6】



## 大型



## 中型

