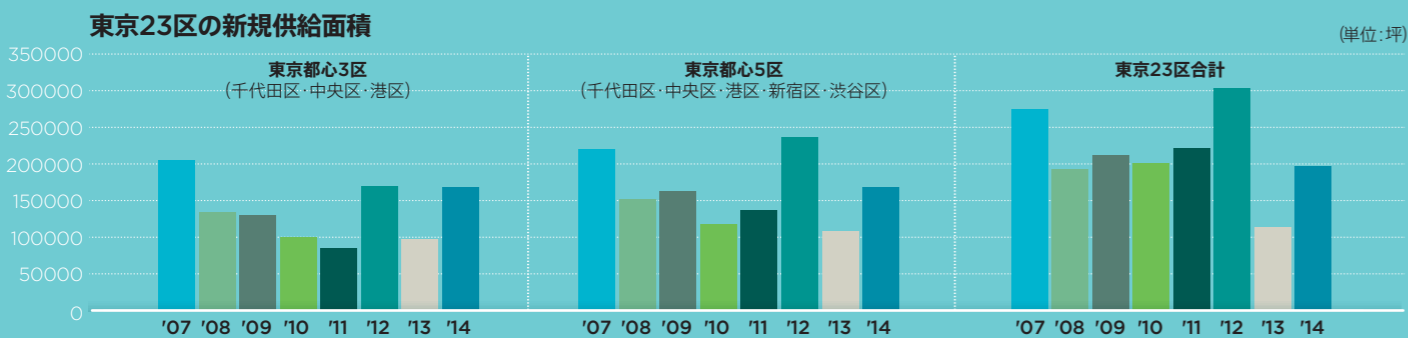
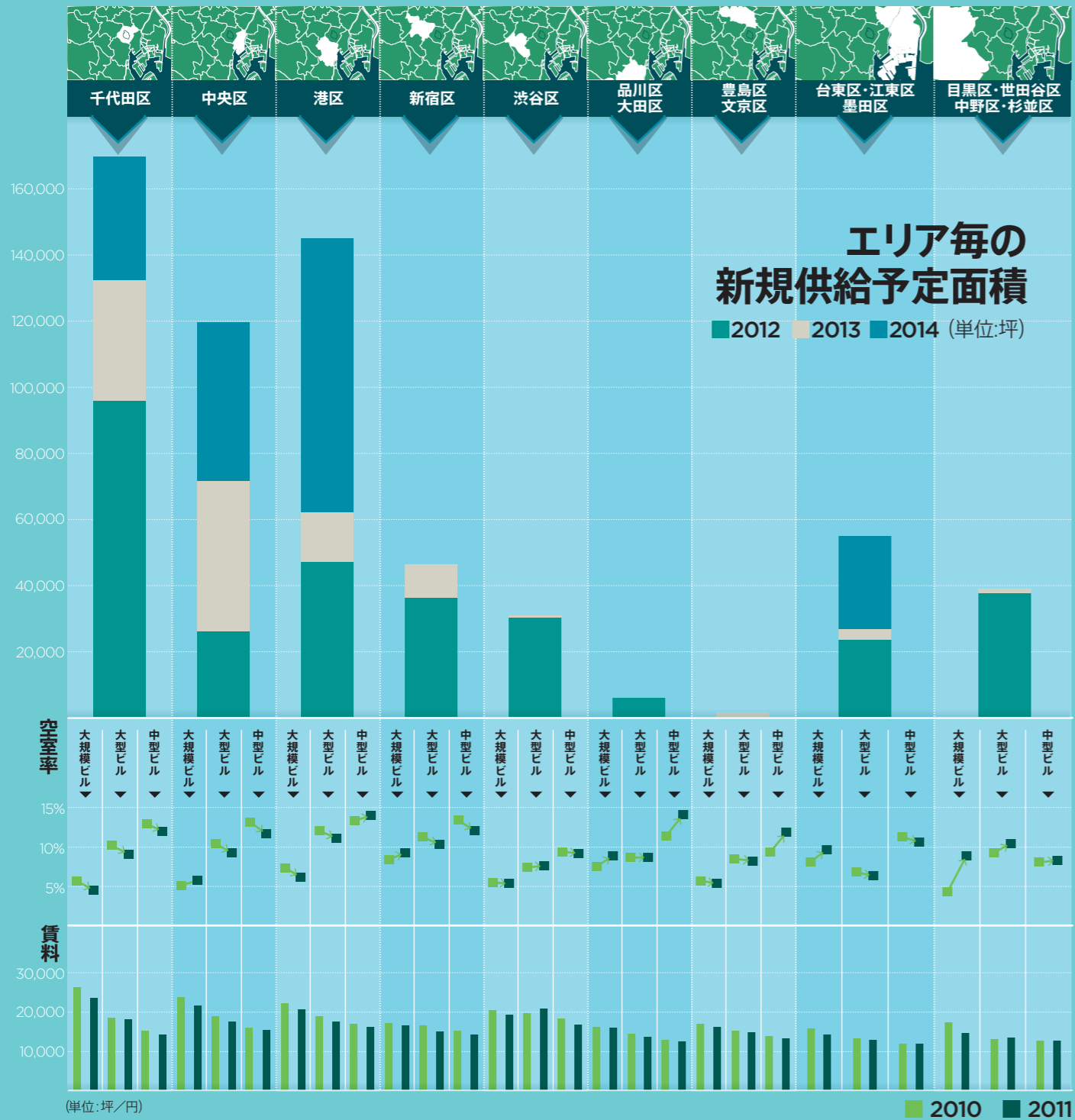


オフィス動向解説 東京23区



空室率に下げ止まりの動きもみられるが、 需要面では不透明感が漂う 高水準の新規供給は都心3区に集中する

需要

国内経済は成長が予想されるが、欧州発金融不安で不確実性も上昇
 震災後、大きく落ち込んだ日本経済だが、2012年は震災復興の本格化で回復軌道入りが見込まれる。2%前後のGDP成長率を見込む経済予想も多く、日本経済の成長率は震災前の水準を回復すると見込まれる。その一方で、ヨーロッパを震源とする金融不安の高まりは欧米先進諸国だけでなく、新興国へも影響を及ぼしつつあり、世界経済に対する景気後退懸念が高まっている。長引く円高の影響も受ける国内製造業では、期待していた輸出拡大による業績回復シナリオが不確実性を増しつつある。震災復興投資の本格化で内需拡大は期待できるが、世界経済の減速は日本経済の回復基調に水を差す可能性もある。

厳しさが続く雇用環境
オフィス需要への影響が今後への懸念材料
 経済成長に向かう動きの一方で、雇用情勢は依然として厳しさが続いている。雇用改善の遅れは消費支出を停滞させ、景気の足かせとなる。加えて、雇用者数の伸び悩みはオフィス需要へも悪影響を及ぼすため、オフィスマーケットへの不透明感を高めている。大企業を中心に採用されている雇用延長制度により、60歳を過ぎて雇用継続されている団塊世代も、本格的に65歳を迎え始める。景気に対する不透明感の影響もあり、退職者に見合った人員補充を行わず、組織のスリム化を図る企業も少なくないとみられ、余剰スペース増加による潜在的な空室面積増加をもたらす可能性もある。景気動向に加えて、雇用情勢、特に企業の新規採用の動向には注意が必要となる。

賃料

賃料は下落傾向にあるものの、一部に下げ止まりの兆しもみられる
 過去1年間における賃料の変化をみると、大規模ビルでは全9エリアで賃料下落を記録、

大・中型ビルでもほとんどのエリアで低下しており、東京23区全域でビル規模を問わず賃料低下が進行した1年だった。リーマンショック以降続く賃料下落だが、その下落ペースは緩みつつある。直近では下げ止まりの兆しが見られるエリアも出始め、賃料自体は底値圏にあるとの見方も少なくない。ピーク時との比較で大幅に値下がりしたことで、賃料への“値ごろ感”はかつてないレベルまで高まっており、この機会に大規模なオフィス移転・統合を行い、賃料低下によるコストメリットの実現を図るテナントも増えている。また東日本大震災を契機とする、個別ビルの耐震性能や電源供給能力に対する関心の高まりも、一部テナントの移転ニーズを後押ししている。

空室率

依然として高い空室率 新規供給も加わり、オフィス選択はかつてないほど豊富に
 過去1年間における空室率の変化は、大規模ビルで9エリア中5エリアが上昇、大型ビルは3エリア、中型ビルは4エリアで上昇を記録した。2010、2011年は新宿区、品川区、江東区といった都心3区外での大規模ビル供給が活発だった影響で、特に都心5区周辺エリア(品川・大田区・台東・江東・墨田区・目黒・世田谷・中野・杉並区)での空室率上昇が目立つ。高止まりする空室率が示す高水準の現空面積に加えて、2012年は過去5年間で最大の新規供給が見込まれ、建築中ビル分も加えたテナント募集面積は「2003年問題」と呼ばれたオフィス大量供給時に匹敵する水準まで積み上がっている。一方テナントにとっては、魅力ある条件のオフィスを豊富な選択肢から選べる市況でもある。

供給

2012年は都心5区を中心に大幅な供給増
その後は都心3区に供給が集中
 今後3年間は都心3区に新規供給が集中する。区単位で年間供給量が最大のエリアをみた場合、2012年 千代田区、2013年 中央区、

2014年 港区と、供給の中心は都心3区をローテーションする。東京23区全体での2012年新規供給は2011年の220,000坪を大きく上回り、過去5年間で最大の300,000坪超に達する見込みだ。2013年はその半分以下の113,100坪、2014年も194,800坪と供給水準は低下するが、立地面での優位性が高い都心3区への集中度は大幅に上昇する。2012年の東京23区新規供給に対する都心3区が占める割合は56%だが、2013、2014年には8割超に達する予想だ。

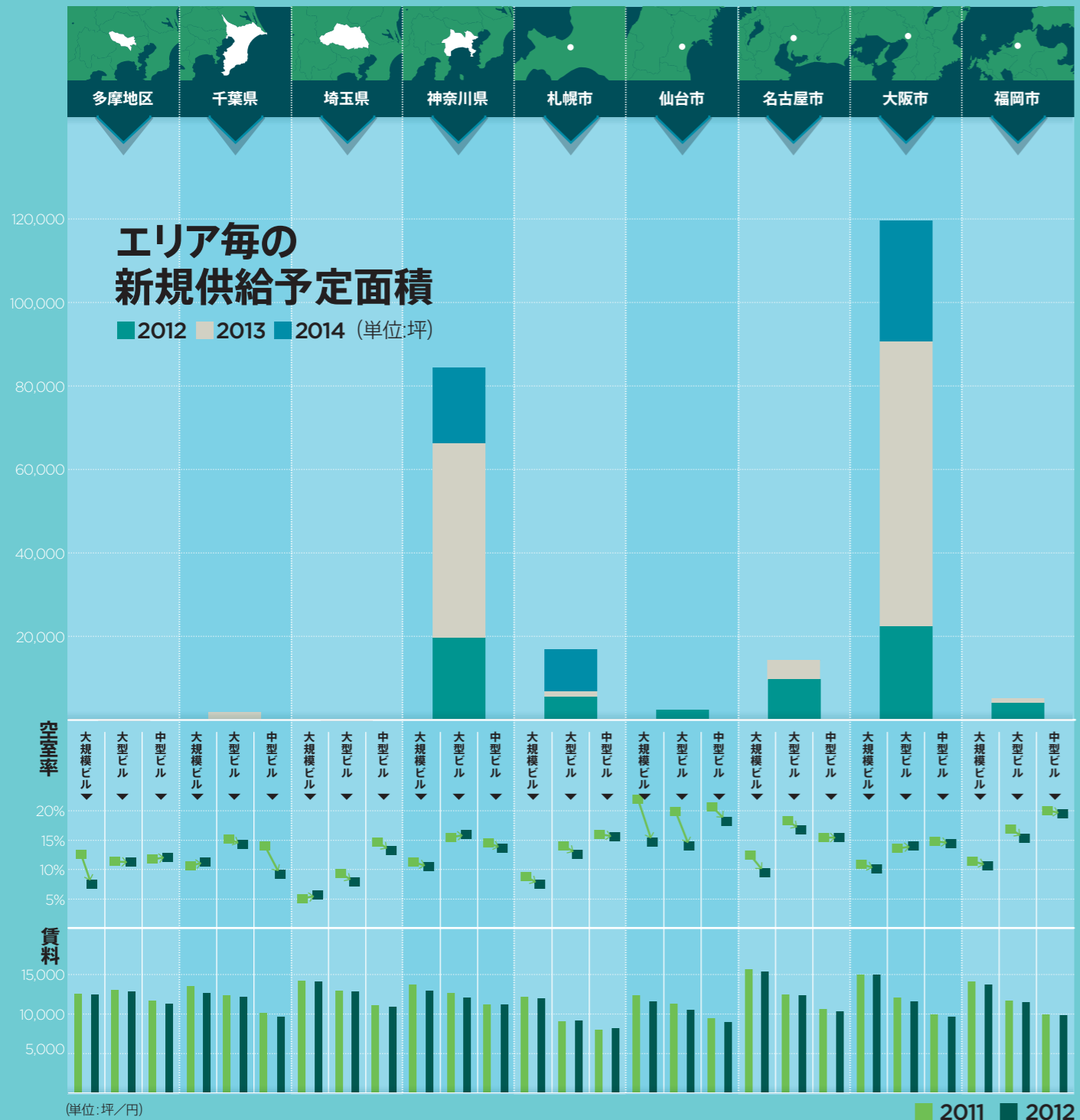
今後3年間の新規供給

東京都心部はストック比でも高水準
 個々にサイズが異なるオフィスマーケットの特色を踏まえ、新規供給の影響を面積でなくストック比(=新規供給面積/ストック面積)を用いて複眼的に比べてみた。2012年以降3年間合計の新規供給をストック比で比較した場合、供給が集中する都心3区は全国主要都市で最も高い7%に達する。対象エリアを都心5区、23区まで拡大した場合はそれぞれ6.4%、5.5%まで低下するが、それでも全国主要都市との比較では高水準だ。(15,16ページ「オフィス動向解説 東京近郊」全国主要都市 参照)新規供給のストック比で東京に続くのが神奈川県(5.6%)であることを含めれば、オフィス供給の首都圏集中はストック比にも表れている。東京23区は全国オフィスマーケットのプライスリーダーであり、面積ベースで全国主要都市ストックの5割以上を占めるだけに、大量供給の影響は首都圏・東京にとどまらない可能性もある。

新規供給	都心3区	都心5区	東京23区
2012年	168,100	234,200	301,000
2013年	96,100	106,900	113,100
2014年	166,800	166,800	194,800
3年間合計	431,000	507,900	608,900
ストック*	6,200,000	8,000,000	11,100,000
ストック比	7.0%	6.4%	5.5%

※2011年末集計 (単位:坪)

オフィス動向解説 東京近郊・全国主要都市



新規供給は首都圏、関西圏中心部に集中 他都市は供給抑制による需給調整が継続

多摩地区

今後の市況は都心部での大量供給による影響次第
 2011年に続いて今後3年間も主要な新規供給予定はなく、需給調整が継続する。賃料は緩やかな下落傾向だが、大規模ビル空室率は昨年末から5ポイント低下し、大幅な改善を記録した。今後の市況は、中野、新宿を含む都心部での大量供給が中央線・京王線沿線に及ぼす影響にも、大きく左右されることになる。

千葉県

ビル規模による違いが大きい空室率 中型ビルは比較的堅調
 2008年をピークに縮小が続く新規供給だが2012年は主な新規供給予定がなく、需給バランスの改善が継続する。支店・営業所需要に対する依存度の高い千葉県だが、統合・縮小による需要低下は一段落した感もある一方、新たな需要の牽引要因も見つけない。空室率は大規模ビルが東京近郊で最も高い一方、中型ビルは最も低く、ビル規模による市況感の違いも大きい。

埼玉県

安定感のある市況に加えて震災復興関連需要へも期待
 安定感のある賃料水準に加えて、空室率はリーマンショックによる影響も少なく、大規模ビル空室率は過去4年間、東京近郊で最低を記録している。後背地の広さに東北地方への玄関口としての役割も加わり、震災復興投資による新たな需要にも期待がかかる。

神奈川県

低下傾向が続く賃料水準 底打ちには不透明感
 2009年をピークに新規供給の低下が続く中、大規模ビル空室率は若干の下落を記録した。2012年の新規供給は2007年以降の20,000坪以下まで減少するが、続く2013年には過去5年で最大となる46,000坪超がみなとみらい地区、川崎エリアで供給予定だ。今後3年間は東京都心部でも高水準の新規供給が予定されており、神奈川県内だけでなく東京を巻き込んでのテナント争奪が激しさを増す可能性もある。

札幌

市況に安定感はあるが賃料は緩やかな下落が続く
 隔年で新規供給量の増減が繰り返されており、2012年は2008年以来となる5,000坪超で、供給面積の多い年となる。大規模ビル空室率は2009年以降継続して全国主要都市での最低を記録している。市況の安定感には保ちつつも賃料は緩やかな下落が継続しており、新規供給の増加が及ぼす需給バランスへの影響が注視される。

仙台

需給バランス安定にはもう一段の空室率低下が必要
 東日本大震災の影響で市況が大きく変化した1年だったが、空室率は2010年末時点での20%前後から全ビル規模で大きく低下した。大規模・大型ビルでの改善幅が大きく、震災後の特徴である耐震性能重視のテナント需要を築浅ハイスpekビルが取り込んだ影響とみられる。大規模ビル空室率は依然として全国主要都市で最も高いが、今後本格化する震災復興需要に期待する部分も大きい。

名古屋

需給バランスは改善傾向だが賃料下落は継続
 2012年以降も低水準の新規供給が継続するうえ、名駅周辺で進む建替事業での移転需要も生じており、需給バランスは改善傾向にある。大規模ビルでは3年ぶりに10%を割り込む水準まで空室率が低下した一方、中型ビル空室率は若干の増加を記録しており、市況感にはビル規模による違いもある。

大阪

安定的な市況だが2013年の大量供給が懸念材料

2009年をピークに減少が続く新規供給は2012年が底になり、2013年の「グランフロント大阪」(北ヤード開発)竣工による大量供給を迎える。賃料、空室率に変化は少なく、空室率が高止まりする状況下で賃料上昇も期待しにくい。大量供給による大阪市内エリア間のテナント争奪激化も懸念される2013年を前に、どこまで市況改善が進むかにマーケットの注目が集まる。

福岡

改善傾向の需給バランス 中型ビルが懸念材料
 2010年以降続く供給調整は今後も継続し、需給バランスは改善が進むとみられる。大規模と中型ビルの空室率格差は全国主要都市最大まで拡大しており、20%に迫る中型ビル空室率は全国主要都市で最も高い。賃料、空室率とも全てのビル規模で低下傾向だが、需要の期待できるコールセンターは大規模・大型に集中するため、中型ビルの市況回復には厳しさも漂う。

新規供給面積とストック比 (新規供給/ストック)

ストック比でも高い首都圏、関西圏 新規供給ストック比を用いて2012年以降3年間合計の新規供給を東京23区以外のエリアと比較した場合、神奈川県が5.6%と最も高く、大阪市4.0%、札幌市2.8%、名古屋市1.2%と続く。一方、他5都市(地区)の新規供給はストック比で1%未満にとどまっており、新規供給予定面積による比較と同様、地域的に大きな違いがある。
 今後3年間の新規供給面積は日本経済の2大中心地であり、それぞれ全国主要都市オフィスストックの63%、15%を占める、首都圏中心部(東京23区、神奈川県)と関西圏中心部(大阪市)に集中する。首都圏、関西圏中心部での新規供給は相対的なストック比でも他の全国主要都市を大きく上回っている。

新規供給	東京23区	多摩地区	千葉県	埼玉県	神奈川県	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2012年	301,000	0	0	0	19,600	5,500	2,400	9,800	22,400	4,100
2013年	113,100	0	1,900	0	46,700	1,300	0	4,600	68,300	1,000
2014年	194,800	0	0	0	18,000	10,000	0	0	28,900	0
3年間合計	608,900	0	1,900	0	84,300	16,800	2,400	14,400	119,600	5,100
ストック※	11,100,000	450,000	510,000	380,000	1,500,000	590,000	460,000	1,210,000	2,990,000	840,000
ストック比	5.5%	0.0%	0.4%	0.0%	5.6%	2.8%	0.5%	1.2%	4.0%	0.6%

※2011年末集計 (単位:坪)