

「東京オフィスマーケット動向調査(2012)」

2011年3月11日の東日本大震災直後、都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は、過去最高の9.19%を記録した。原発事故や電力不足も相まって、東京の賃貸オフィスマーケットの縮小が懸念されたが、2011年1年間のオフィス需要が4年ぶりに増加に転じるなど、マーケットは復調の兆しを見せ始めている。

2012年は都心を中心に大量供給が予定されており、需要が2011年程度にとどまれば、都心5区の空室率はさらに上昇する可能性がある。しかし、2012年には震災後にファシリティ戦略の再検討を行った企業の大型移転が本格化する可能性が高いこと、受け皿となる優良な新築物件が大量かつ比較的割安に供給されることから、需給バランスは予想以上に早く回復することも考えられる。

今後4年間の都心5区の動向を探るため、東京23区のオフィスビル(延床面積1,000坪以上)の新規供給や2011年のテナント移転動向に加え、空室率悪化物件の実態調査を行った。

[23区の新規供給動向]

- ・ 2012年の新規供給量は61万坪(過去10年平均の1.56倍)で、ピークを打つ
- ・ 供給量のトップ3は千代田区、港区、中央区で、都心3区に新規供給の7割が集中

[23区のテナント移転動向]

- ・ 2011年は大型移転の割合が減少したが、2012年以降本格化する兆し
- ・ 大型移転の大半が都心5区内の移転
- ・ 入居エリアトップ3は「西新宿」、「内幸町・霞が関」、「浜松町・芝公園」
- ・ 移転理由は「組織再編に伴う集約」が過半を占める
- ・ 大型移転を牽引した業種は「情報・通信・IT関連」

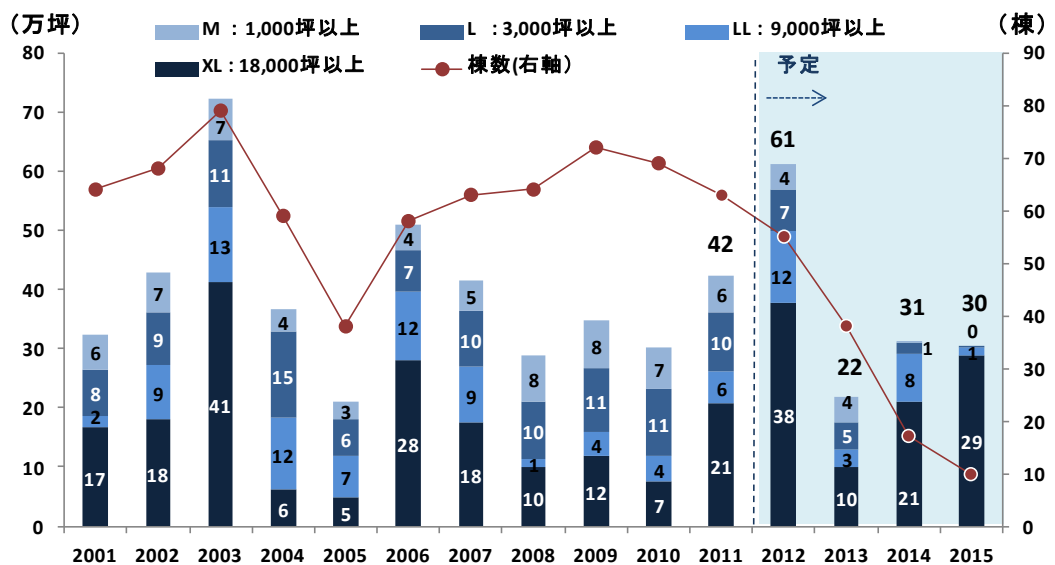
[都心5区の賃貸マーケットの現状]

- ・ 平均空室率は震災直後に過去最高を記録し、高止まり状態
- ・ 賃貸ストックは2011年に2年ぶりに増加に転じた(8万坪)
- ・ 需要増加量は2011年に4年ぶりに増加に転じた(6.6万坪)

[都心5区の今後の動向と二極化の実態]

- ・ 供給増加量は2012年に15万坪まで急増するが、2013年には1万坪に激減
- ・ 需要が2011年と同水準であれば、平均空室率は2012年に10%に達する可能性がある
- ・ ただし、空室率の中身をみると、高稼働物件と低稼働物件の二極化が拡大している
- ・ 空室率50%以上のビルの44%はデッドストック化しており、平均空室率を押し上げている
- ・ 平均空室率の改善は2013年にずれ込むが、優良物件はすでに回復基調

東京23区のオフィスビル供給量(延床面積1,000坪以上)



出所: NREAM

なお、詳細は『インベストメント レビュー2012年春季号』をご覧ください。

林 俊 樹

笠原 謙 二

※ 本稿は情報提供を唯一の目的とします。いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。
 ※ 本稿記載のデータは信頼できると思われる各種の情報源に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性および妥当性について保証するものではありません。万一、本稿に基づいて損害・不利益を被った場合でも、当社およびその関係者は一切の責任を負いません。
 ※ 本稿の無断複製・無断転載を禁じます。