

## 「東京オフィスマーケット動向調査(2013年~2014年第1四半期)」

東京オフィスマーケットは国内経済の回復とともに改善傾向が強まり、2013年、ようやく改善に転じた。2014年に入ると、優良オフィスビルを中心に品薄感が拡がり、一部の新築・築浅優良物件では募集・成約賃料が底打ち・反転するなど、マーケットには明るさが戻りつつある。一方、一部では先行きを懸念する声もある。主な根拠は2016年以降再び新築オフィスビルが大量に供給されるとする見方である。2014年以降、東京のオフィスマーケットはどのように推移するのか。

本項では、まず国内マクロ経済の現状・見通しを確認する。その上で、東京23区のオフィスビル(延床面積1,000坪以上)の今後4年間(2014年~2017年)の新規供給、及び、直近のテナント移転動向を調査し、最後に需給バランス(賃料・空室率)を考察する。

### 【国内マクロ経済】

- ・ 2013年の実質GDPは過去最高の約525兆円。安倍政権の政策発動や異次元緩和が寄与
- ・ 景気回復により労働需給が改善。企業の雇用逼迫感は強く、雇用者数は増加基調で推移
- ・ オフィス賃料と関連の強い設備投資の本格回復が示唆されている
- ・ 消費増税の影響は限定的。企業・家計の景況感は底堅く、2014年後半以降、景気拡大へ
- ・ 雇用・設備投資の回復を追い風にオフィスマーケットは改善基調が継続

### 【賃貸マーケット動向(都心5区)】

- ・ 2014年6月時点の平均空室率は6.45%に。先行指標となる新築空室率も18.09%と改善

### 【新規供給動向(23区・2014~2017年)】

- ・ 年平均で約34.8万坪と2012年のピーク(約58万坪)の6割程度となる見込み
- ・ 立地別では、新規供給の69.4%が都心3区(千代田・中央・港)に集中

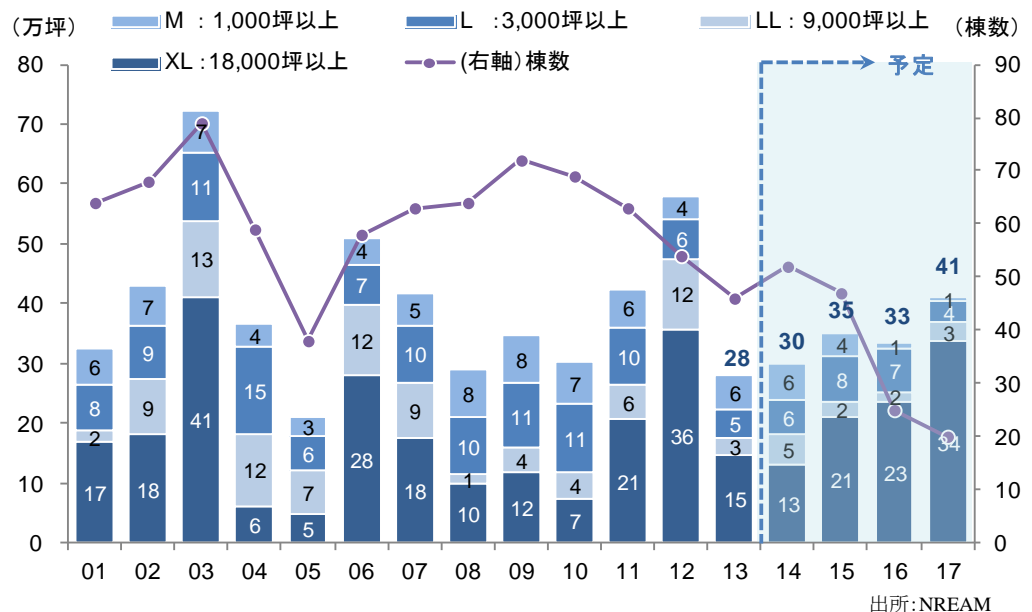
### 【賃貸ビルの今後の動向(都心5区)】

- ・ 今後4年間のネット供給増加量は年平均約8.5万坪。2012年(同17.9万坪)の5割程度
- ・ 需要増加量は2011年以降増加中。2014年は6月までで、前年増加量の7割に達している
- ・ 500坪以上のテナント移転では増床・拡大を目的とする移転が増加
- ・ 2014年度のテナント移転のうち約3割がBCP対応を理由とする移転
- ・ テナントニーズの多様化・高機能志向が鮮明に。この対応可否によるビルの2極化が進展

### 【需給バランスの中期見通し(都心5区・2014~2017年)】

- ・ 空室率は2016年内に好況の目安と言われる5%以下の水準到達を予想
- ・ 賃料本格上昇は平均空室率が6%前後に達すると見込まれる2014年第4四半期頃と予測

東京23区のオフィスビル供給量(延床面積1,000坪以上)



なお、詳細は『インベストメント レビュー2014年夏季号』をご覧ください。

笠原 謙二

本庄 出

※ 本稿は情報提供を唯一の目的とし、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さ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。