

「東京オフィスマーケット動向調査（2014年～2015年第2四半期）」

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、優良オフィスビルを中心に品薄感が広がるとともに、需給バランスタイト化と共に募集・成約賃料が騰勢を強めている。一方オリンピックに向け各所の大規模供給計画が続々と発表され供給の先行きを懸念する声もある。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、マクロ的観点から東京マーケットのポテンシャルを把握し、今後の需要見通しを示した。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（2015 年～2018 年）の新規供給、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。

[マクロ経済動向とオフィス需要見通し]

- ・ 企業景況感はリーマンショック前の高水準を回復。雇用者増を背景に、オフィス需要は堅調に推移
- ・ 東京の GDP は世界 16 位でメキシコ・韓国と並ぶ。都市圏人口も 2030 年まで世界 1 位を維持
- ・ IMF の実質 GDP 見通しから、東京のオフィス需要量は今後も緩やかな増加基調で推移すると予想

[賃貸マーケット動向（都心 5 区）]

- ・ 2015 年 7 月時点の平均空室率は 4.89%に低下。新築・未竣工ビルでは相場上昇を背景に募集賃料を確保する動き。既存ビルにおける内部増床や小規模需要も全体空室率を押し下げ

[新規供給動向（23 区・2015～2018 年）]

- ・ 年平均で約 32.5 万坪と 2012 年のピーク（約 58 万坪）の 6 割弱程度となる見込み
- ・ 立地別では新規供給の 74%が都心 3 区（千代田・中央・港）に集中。建替比率は約 79%
- ・ 建築費の高騰等から建築・竣工スケジュールの遅れ、供給平準化の動きも見られる

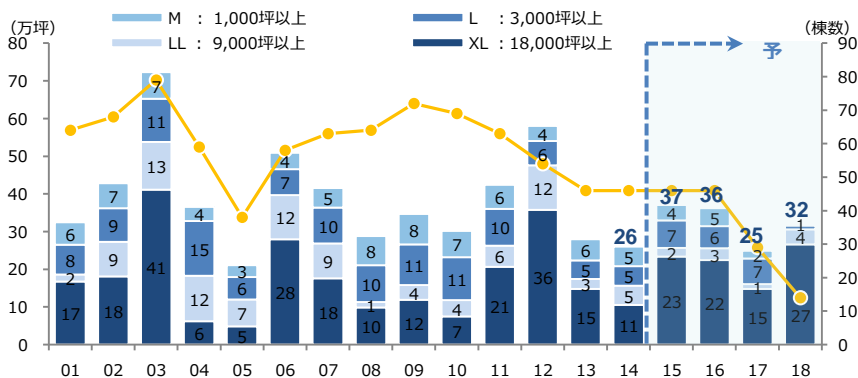
[賃貸ビルの今後の動向（都心 5 区）]

- ・ 今後 4 年間のネット供給増加量は年平均約 8.1 万坪。2012 年（同 17.9 万坪）の 5 割程度
- ・ 需要発生量は景況回復に伴う企業設備投資・雇用増を背景に引き続き底堅い
- ・ 500 坪以上のテナント移転では増床・拡大に加え立地改善・統合等戦略的な移転
- ・ BCP 対応を理由とする移転割合増加、テナントニーズの高機能ビル志向が鮮明に

[需給バランスの中期見通し（都心 5 区・2014～2017 年）]

- ・ 平均空室率は好況の目安である 5%台を割り込む。2017 年内には 3%台への到達を予想
- ・ 需給タイト化に伴い賃料水準も過去平均賃料水準に向け、騰勢を強めよう

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

詳細は『インベストメント レビュー2015 年秋季号』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。