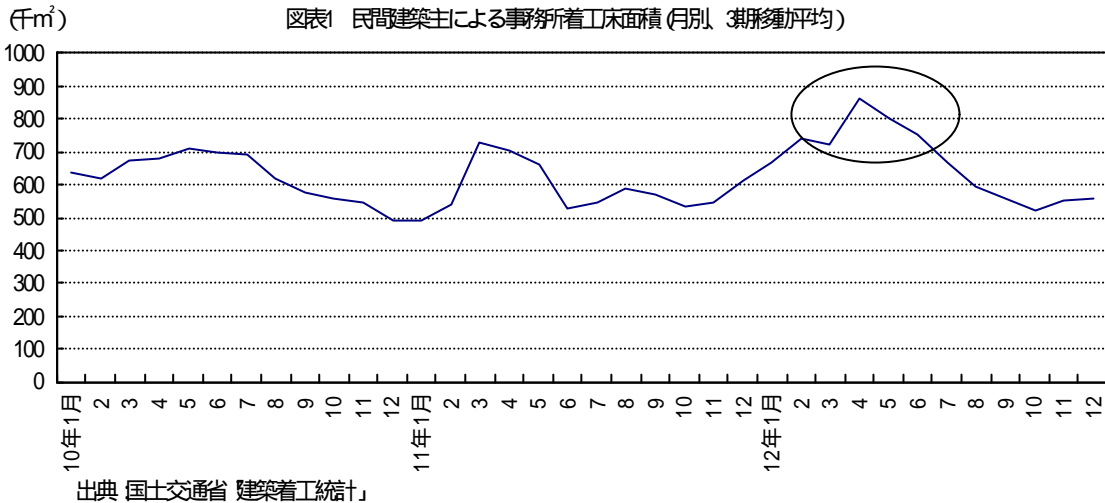


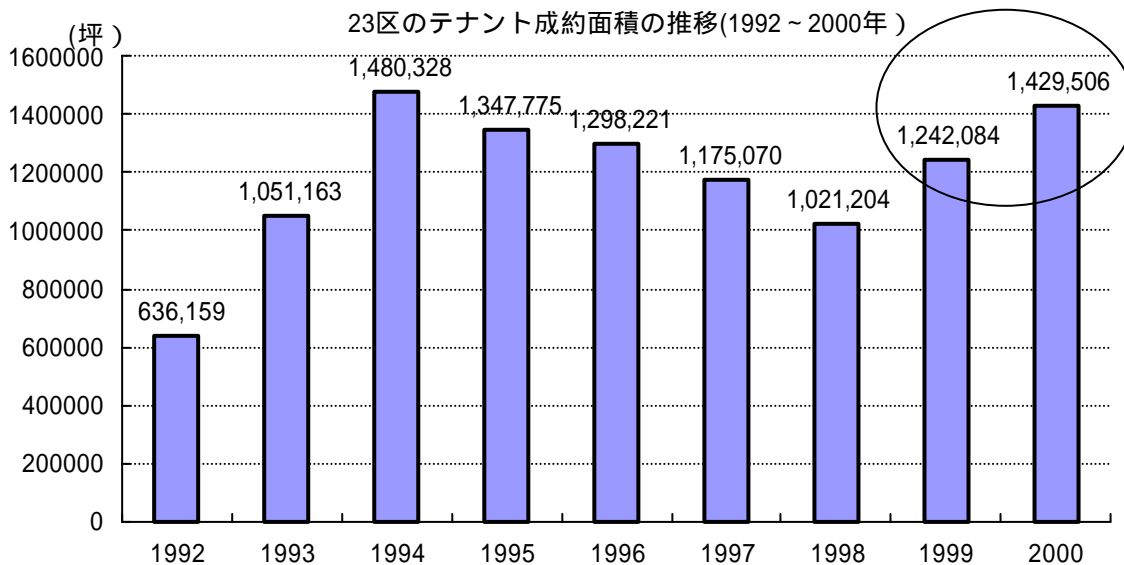
1. 平成12年前半に大きく伸びた事務所着工

平成10年以降の民間建築主による事務所の着工床面積の推移（毎月の変動が大きいため3ヶ月移動平均）をみると、12年前半は堅調に推移し、特に大型再開発による着工が相次いだ12年4～6月は高水準で推移した。



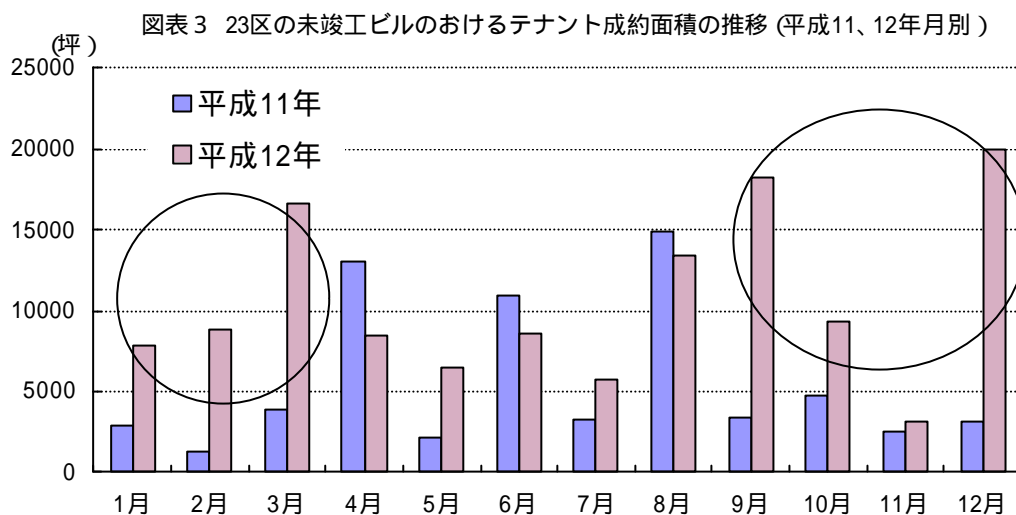
2. 未竣工、大規模ビルで活況を呈する最近のオフィスビル・マーケット

オフィスビルに対する需要を調べるため、1992（平成4）年からの東京23区のテナント成約面積の推移をみると、1997（平成9）年以降減少傾向で推移していたが、最近では再び増加に転じて、1994（平成6）年に迫る水準で推移している。



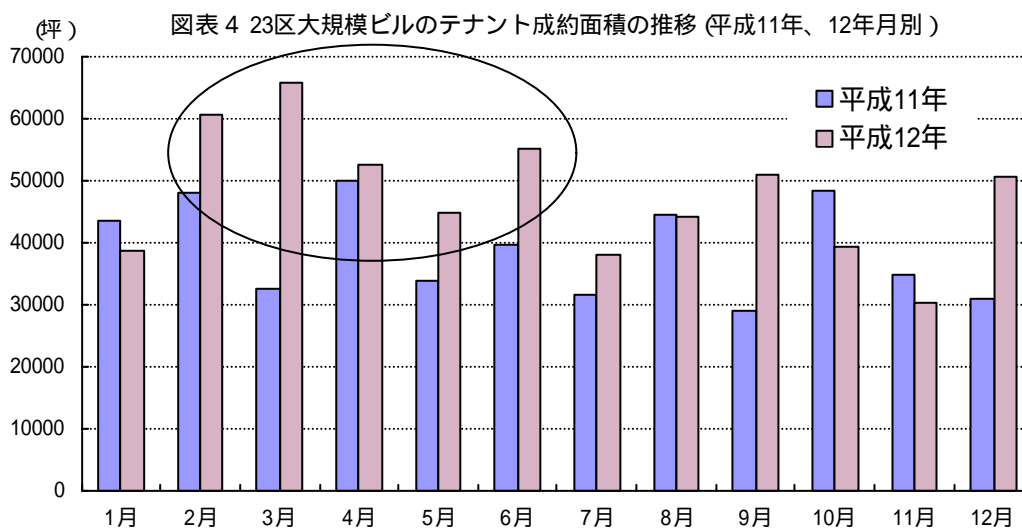
出典：(株)三幸エステート「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

どのようなビルに需要があるのかをみるため、平成 12 年のテナント成約面積の各月推移を前年と比較してみたところ、特に顕著に伸びたのが未竣工（建築中）ビルであり、3月、9月、12月で前年を大きく上回って推移した。



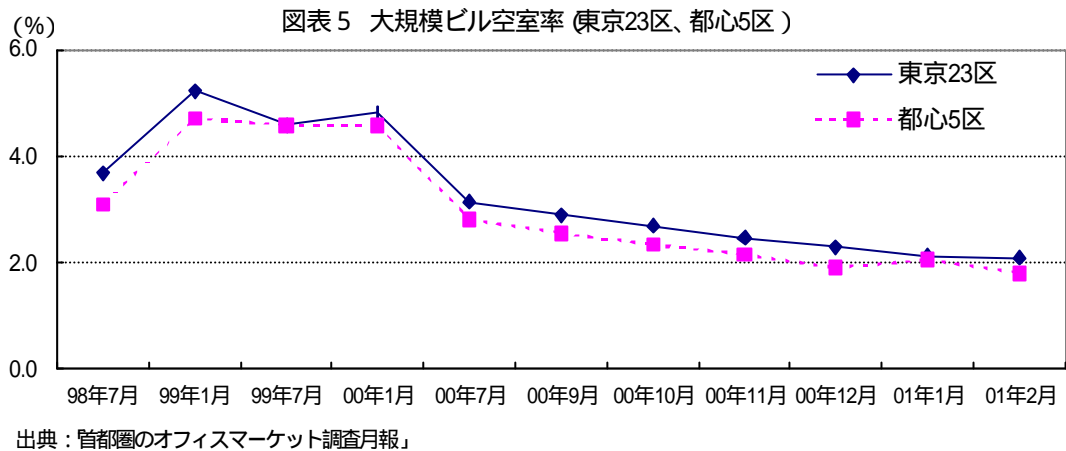
出典：「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

また、未竣工ビル同様にテナント成約面積を伸ばしたのが大規模ビル（基準階面積が 200 坪以上）である。平成 12 年の各月の推移をみると、1月、10月、11月を除く月で前年を上回って推移した。

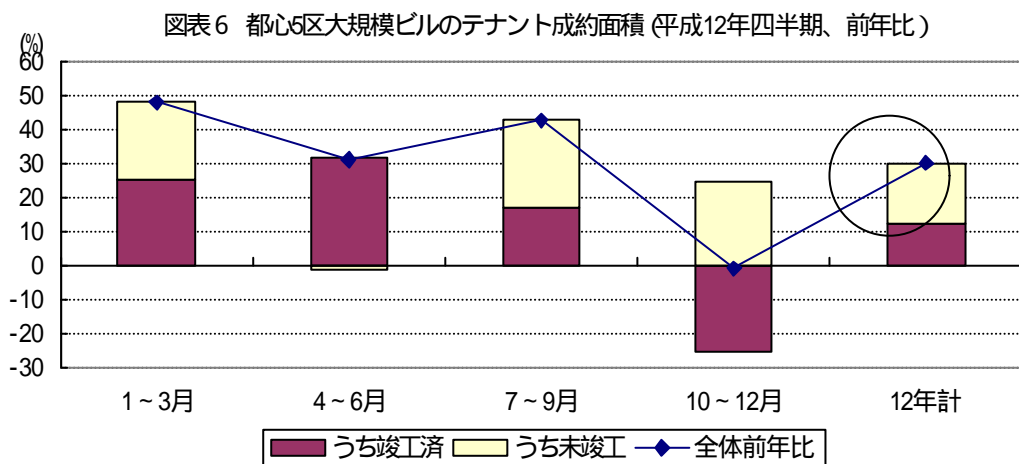


出典：「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

さらに、どのような立地において需要が伸びているのかをみるため、大規模ビルの空室率の推移を、東京 23 区、都心 5 区でみると、都心 5 区では 23 区よりも各月 0.3～0.4%低い水準で推移している。



都心5区の大規模ビルのテナント成約面積は前年を大きく上回って推移したが(前年比30.2%)、竣工済、未竣工別での寄与をみると、未竣工は平成12年4~6月期を除いて大きくプラスに寄与している。弱含み感の出てきた10~12月期についても、竣工済がマイナス寄与に転じた一方、未竣工では依然として大きくプラス寄与で推移している。



以上から、平成12年のオフィスビル市況の好調は、立地面で23区内においての都心での成約が好調であることその他、未竣工、大規模ビルでテナント成約面積が大きく伸びたことが主な要因となっている。

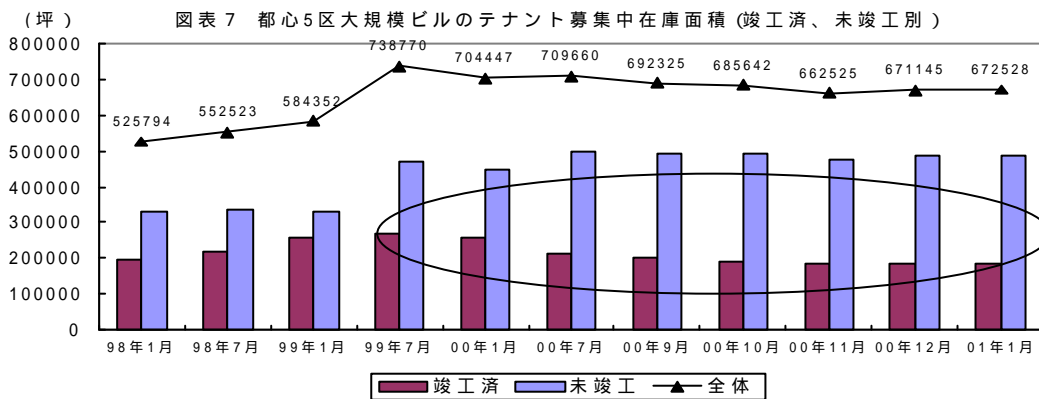
未竣工、大規模ビルへの需要が高まっている要因としては、不景気により企業のコスト削減への意識が高まる中、人事・経理等の間接部門(コストセンター的部門)の集約といった業務一元化のための一定以上のフロア面積確保に対する需要や、省力化・効率化の観点から情報化対応型のビルに対しての需要が高まっていることが考えられる。

3. 新規オフィスビル供給の増加とその要因

以上で、オフィスビル市況について需要面からみてきたが、最近の動向をみる上で、単に需要面からのアプローチだけでなく、供給面からも最近の動向をみる必要がある。

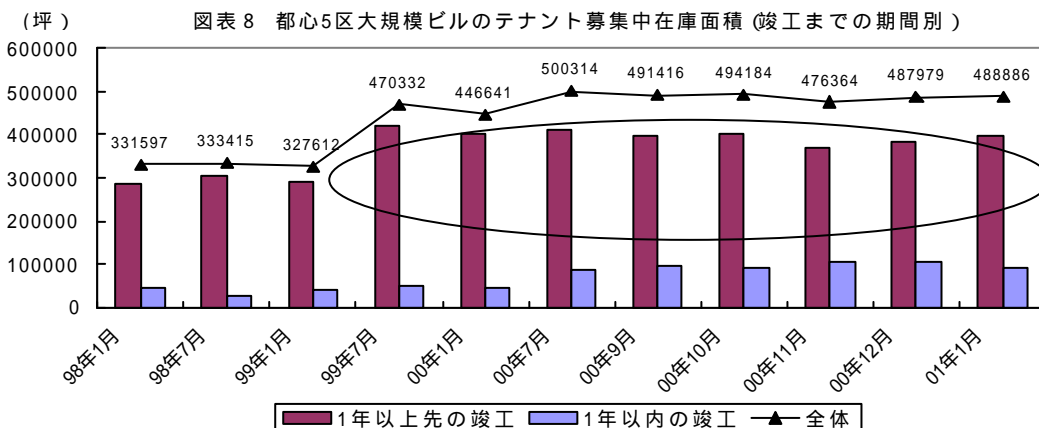
以下では、都心5区の大規模ビルにおける在庫面積の推移から、新規オフィスビル供給の増加とその要因についてみていくこととする。

都心5区における大規模ビルの募集中在庫面積（募集が公開されている面積の合計。ただし、内部募集や公開募集前に成約した面積は含まない。）の推移をみると、1999（平成11）年後半以降急増し、以降減少傾向ではあるものの、1999（平成11）年前半を上回る水準で推移している。これを竣工済、未竣工別にみると、1999（平成11）年後半以降の募集中在庫面積の急増は、主に未竣工ビルにおける増加によるものであることが分かる。



出典：「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

さらに、未竣工ビルについて1年以内に竣工予定のビルと1年以上先の竣工となるビルに分けた推移をみると、1年以上先の竣工となる未竣工ビルでの募集中在庫面積が増加していることが分かる。



出典：「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

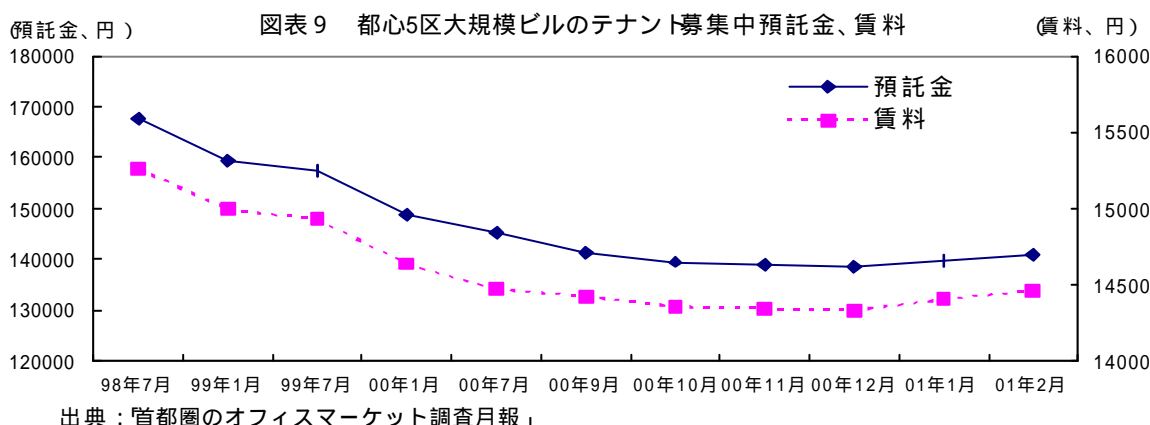
未竣工ビルの募集中在庫面積が増加傾向にある背景には、2003（平成 15）年を中心としたビルの新築ラッシュや、2003 年からの導入が議論されている「減損会計」をにらんだ企業の動向が少なからず関係していると思われる。

前者は、主にバブル期以降に竣工予定であったビル開発計画が、バブル崩壊後の市況の悪化を受け一時凍結されていたものの、市況の回復により再び進み、2003 年前後に一斉に竣工を迎えることをいう。

また後者は、土地・建物といった固定資産等が生む収益に対し取得原価がこれを上回った場合に、企業会計上損失として顕在化させる会計基準である。減損会計をにらみ、企業が保有資産をより収益を生む用途へと転用させることが考えられ、その一環としてオフィスビルの新規供給が増加しているものと思われる。

4．預託金・賃料の推移にみる需給状況

以上で述べた需要要因と供給要因のいずれの要因が大きいのかについて、都心 5 区の大規模ビルのテナント募集中物件（ただし、料金表示のされている物件に限る。）の 1 坪あたりの預託金（保証金・敷金）と賃料の推移をみると、預託金、賃料いずれも 2000（平成 12）年 10 月までは下落し、その後も横ばいで推移している（ただし、都心の新築優良物件の一部は料金表示を行わないものもあるため、図表 8 の見方には注意を要する）。



5．おわりに

オフィスビル市況の活況は、都心の大規模、未竣工ビルへの需要の高まりを背景としているが、他方で、バブル後凍結されていたビル開発が 2003 年を中心として一斉に竣工を迎えることや、減損会計導入を控えた保有資産の収益を生む用途への転換促進等、供給側の要因も大きいものと思われる。

オフィスビル市況の今後については、こうしたオフィスビル供給増加の動向にも注視する必要があるだろう。