トピックス

東京都区部におけるオフィスビルの需要動向について

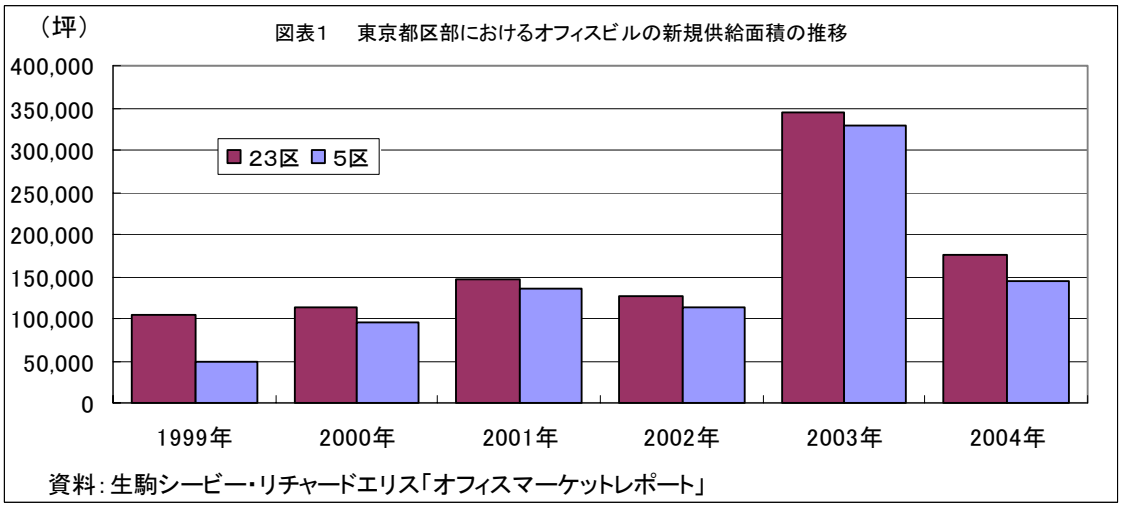
１．　はじめに

東京のオフィスビル市場に関しては、２００３年（以後、「０３年」と標記）に大規模オフィスビルの過剰供給による空室率の上昇や賃料の低下等が懸念される「２００３年問題」があり、昨年４月に、これに関連した分析を行った。ここでは、その後の動向を見つつ、「２００３年問題」が以後のオフィスビルの市況にどのような影響を与えたのか、都心５区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を中心に０４年を振り返ってみたい。

２．　オフィスビルの需給動向

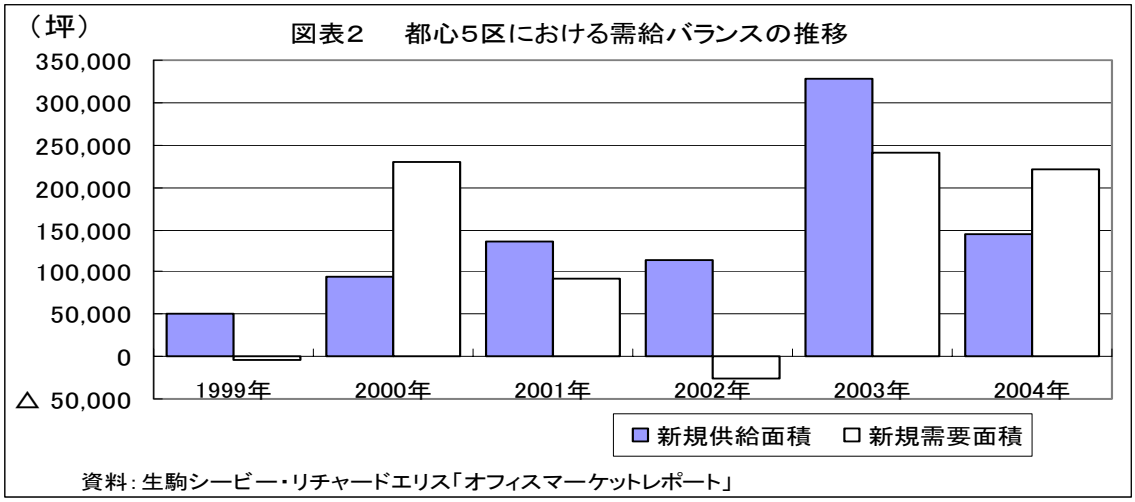
図表１は東京都区部におけるオフィスビルの新規供給面積の推移を表したものである。

２３区、５区ともに０２年まではほぼ横ばいで推移していたが、０３年には新規大型ビルの供給ラッシュで大きく増加した。しかし、その後の０４年のオフィスビルの新規供給面積は、２３区、５区共に０３年に比べて大きく減少した。　　（図表１）



５区に限定して需給バランスをみると、０４年は０３年と比較して供給が半分以下になっているのに対して、需要は供給ほど大きく減少していない。００年以来４年ぶりに需要が供給を上回っており、９９年以降でみると、０３年、００年に次ぐ高水準となっている。（図表２）

では、０４年の需給バランスがストックとしてのオフィスビルの市場動向にどのように反映されているかを、都心５区中心に、３．以下でみていくことにする。

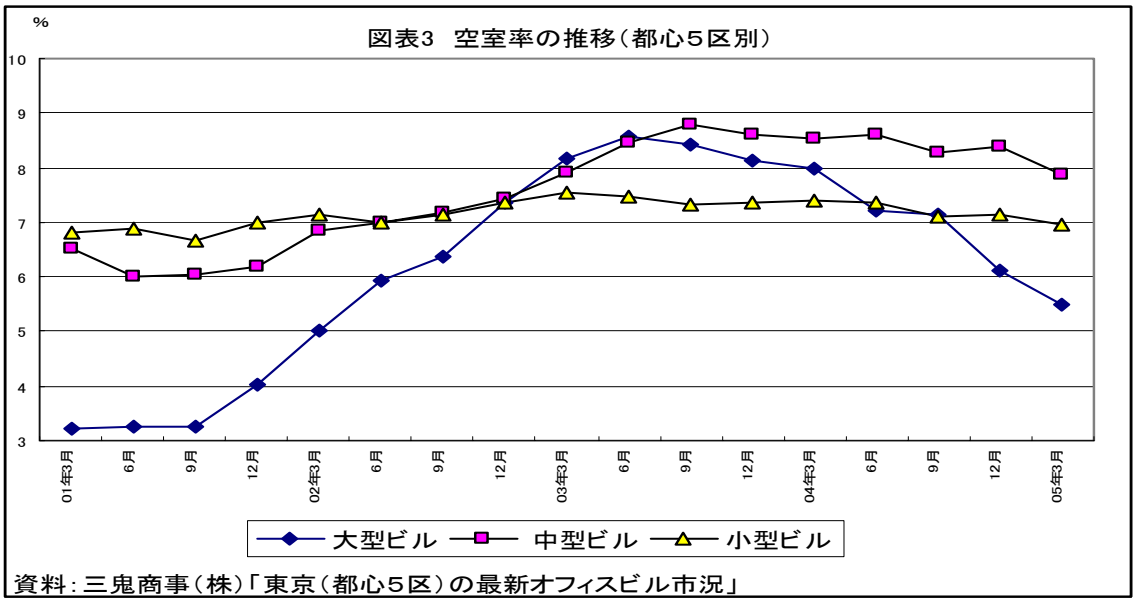


３．　空室率及び募集賃料の推移

まず、空室率をビルの規模別（大型、中型、小型）にみると、大型ビルの空室率は０３年６月の８．５７％をピークに大きく上昇した後、徐々に低下し、０５年３月には５．５１％となっている。

中型ビルは０１年には６～７％で推移していたのが、徐々に上昇し、０３年９月には８．８％になり、以後７％後半～８％台で高止まっている。

小型ビルは０１年３月以降、７％前後で推移しており、変動がほとんどない。（図表３）



※ 大型ビル：ワンフロアの貸付面積が１００坪以上の物件

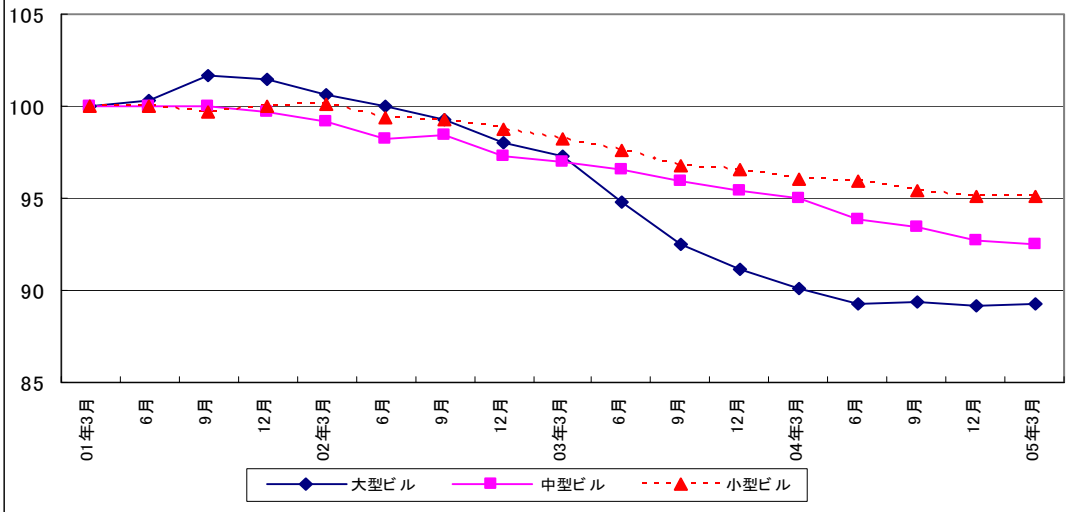
中型ビル：ワンフロアの貸付面積が１００坪未満５０坪以上の物件

小型ビル：ワンフロアの貸付面積が５０坪未満の物件

次に賃料を０１年３月を１００とした指数でみてみると、大型ビルは０３年６月以降大きく下落していたが、０４年６月以降は空室率の低下を反映し、横ばいで推移している。それに対して、中型ビル、小型ビルは０１年３月以降ほぼ一貫して下落している。（図表４）

これは、０４年のビル供給が減少した結果、０４年６月以降、大型ビルに対する需給が安定したため、以前のようにテナント獲得のための賃料競争をする必要がなくなったこと、他方で、特に中型ビルは、大型ビルの供給が増加し好条件のビルに需要が集中したため、募集賃料を引き下げ、テナント企業を確保しようとしているためであると考えられる。

図表4　都心５区における規模別平均賃料の推移

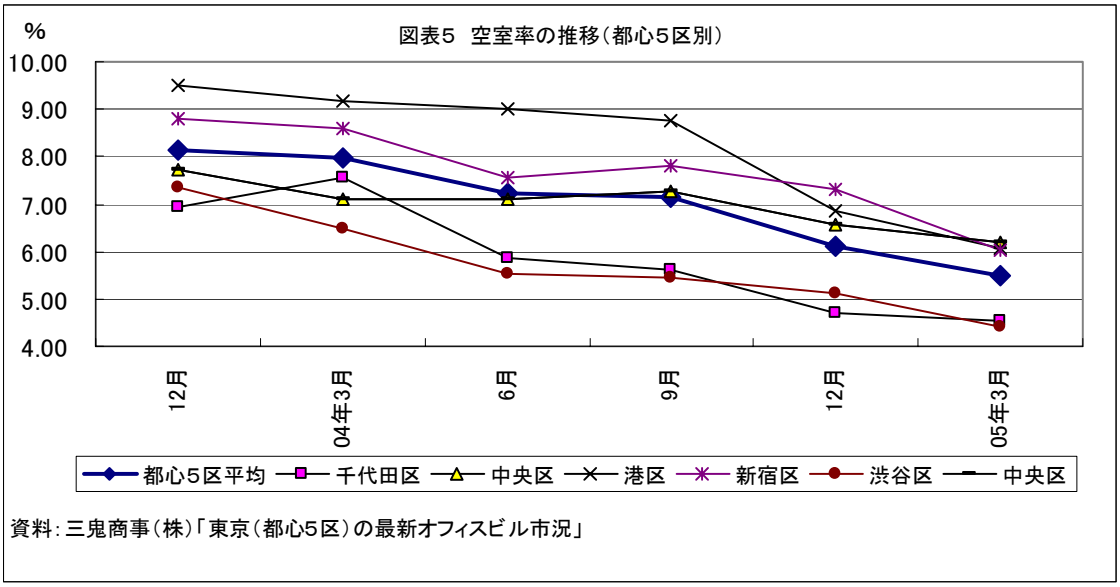


資料：三鬼商事（株）「東京（都心５区）の最新オフィスビル市況」
※０１年３月を１００とする

４．　区別・エリア別の市況動向

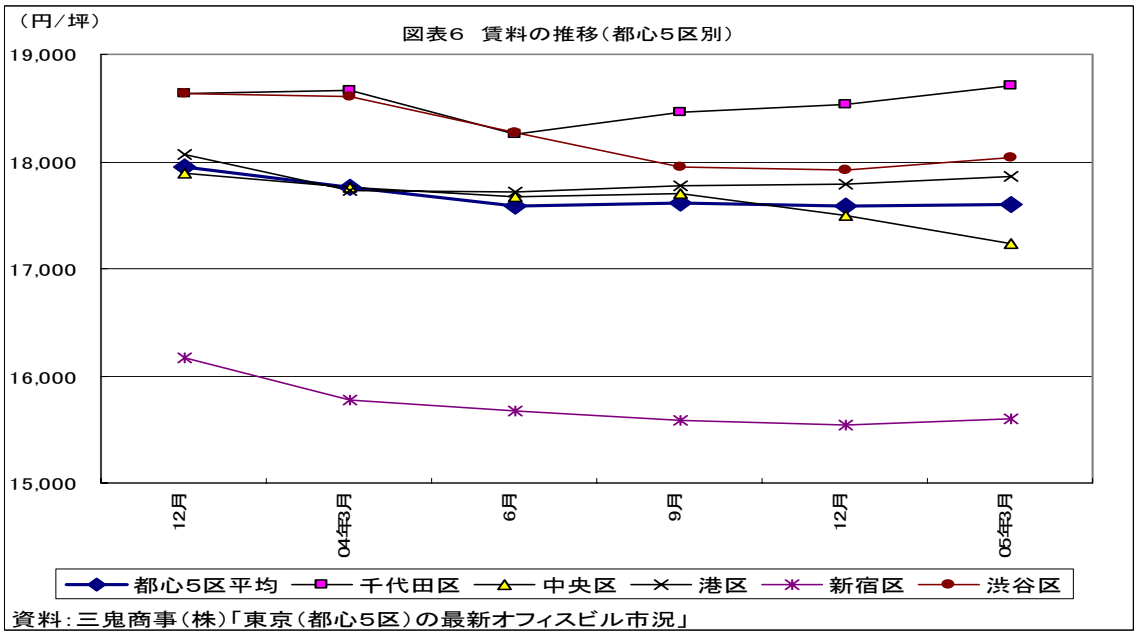
では、都心５区別にオフィスビルの動向をみてみた後、さらに日本を代表するビジネス街である千代田区に絞って掘り下げていくことにする。

空室率を区別にみると、各区とも０３年１２月には７～９％台だったのが、０４年３月から全体的に低下し始め、０５年３月には４～６％台となっている。特に千代田区は、他の区よりも空室率の水準が低くなっており、０５年３月には４．５４％となっている。（図表５）



資料：三鬼商事（株）「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」

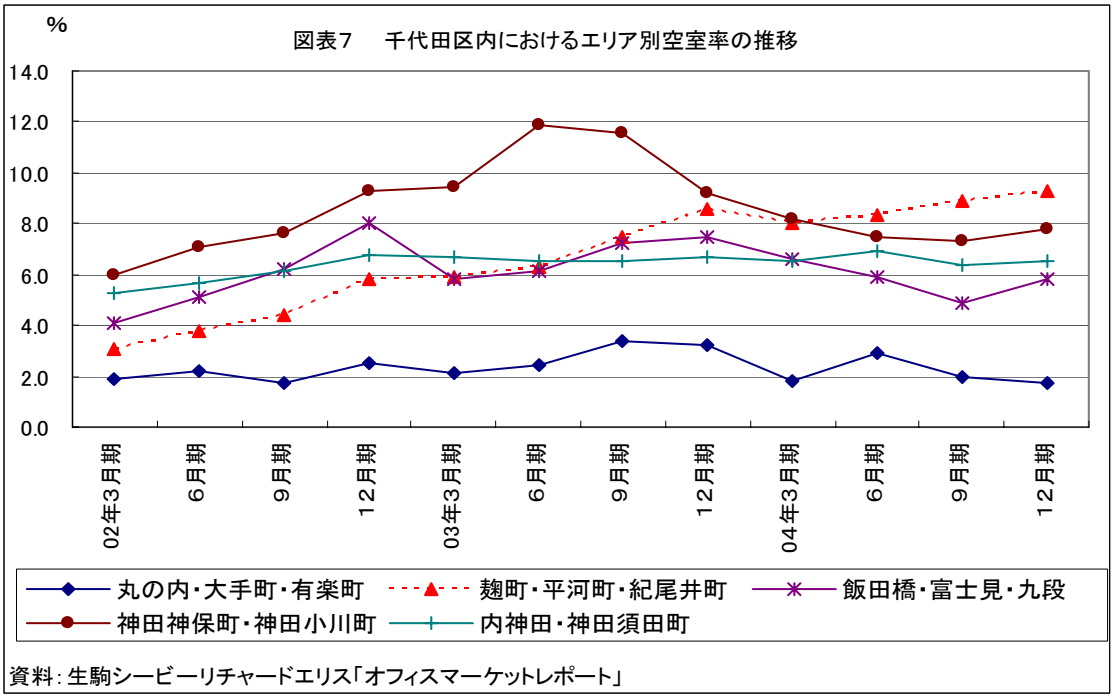
賃料は、千代田区以外の４区が０３年１２月から全体的に横ばい若しくは下落しているのに対して、千代田区は０４年６月まで下落していたが、同年９月から徐々に持ち直しており、都心５区の中でも千代田区におけるオフィス需要が堅調であることがわかる。（図表６）



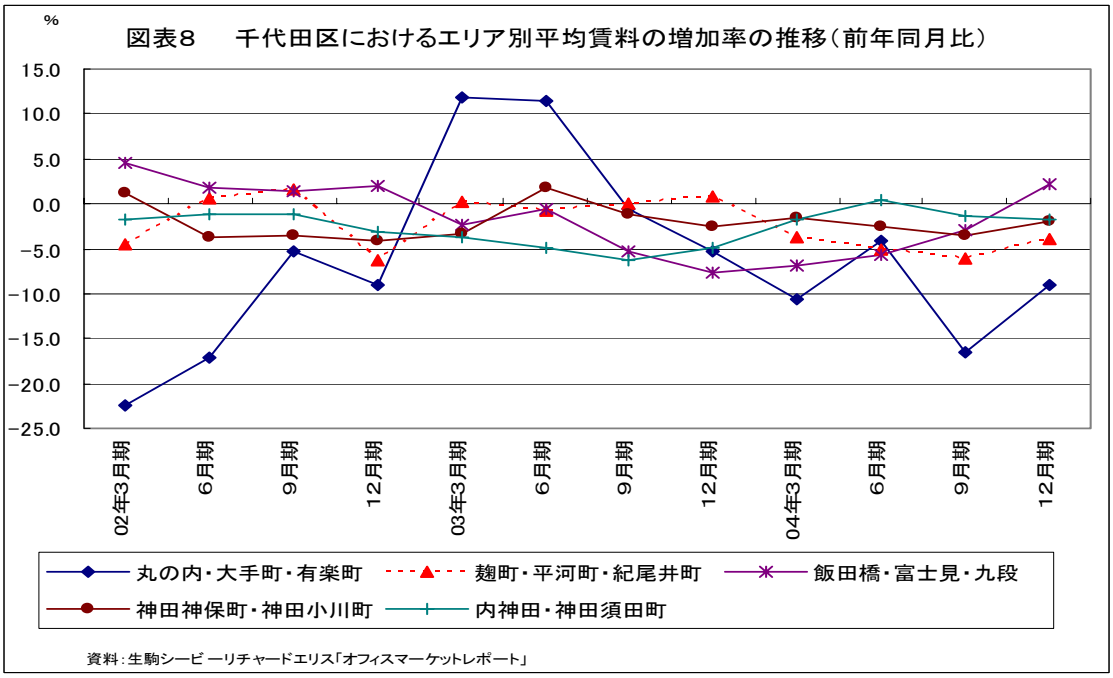
資料：三鬼商事（株）「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」

ここで、オフィス需要が堅調な千代田区を例にとってさらに詳しくみていく。

千代田区のエリア別の空室率をみると、全体的に横ばい若しくは微増で推移している。そのうち、丸の内・大手町・有楽町エリアは他のエリアと比較すると水準が低く、２%前後で推移しており、直近の０４年１２月では１．７%となっている（図表７）。これにより、丸の内・大手町・有楽町エリアが千代田区内の他のエリアと比べても、根強い需要があることがわかる。



また、賃料を前年同月比で０２年３月からみると、丸の内・大手町・有楽町エリアを除き、全体的に緩やかに下落していたが、０４年９月からその下落幅が縮小あるいは上昇に転じている。（図表８）



このような動きについて、業者に対してのヒアリングを行った結果によると、丸の内・大手町・有楽町エリアでは大型新築ビルが増加しており、ＩＴ関連、外資系企業、金融分野の企業中心に大型ビルに移転する動きがあるということである。

背景には、企業がその分室、子会社を統合し、ワンフロアで業務を行う動き

があり、それが、大型新築ビルの需要につながったことが考えられるということである。一方で既存の中型、小型ビルのスペース、設備等が企業のニーズに合致していないということも大型ビルへのシフト要因として挙げられるということである。

５．まとめ

　０４年は０３年と比較すると、ビルの供給量が減少したものの、需要は大きく減少しておらず、０３年、００年に次ぐ水準となっている。
　こうした状況の中、空室率は大型ビルを中心に低下し、賃料も大型ビルを中心に下落に歯止めがかかりつつある。
　大型ビルの需要が堅調である背景には、景気の回復に伴い、設備等が整った大型新築ビルに既存のビルから企業が移転し､その後に既存の大型ビルのうち、比較的好条件のビルに中型ビルやそれに準ずるビルから移転してくる企業が増加していることが考えられる。
　また、分室、子会社を統合して業務を行おうとする企業のニーズが、ワンフロア当たりの面積が広い大型新築ビルに集中していることも挙げられる。
　中型ビルは、小型ビルに入居している企業が移転するにはワンフロア当たりの面積が広いため、ニーズにマッチしていないことや、ＩＴ非対応など設備等が劣るビルでは好条件の大型ビルに対する競争力がないため、空室率が増加していると考えられる。
　小型ビルは、大型、中型ビルほどの面積を必要としていない小規模な企業がコンスタントに存在しているため、安定的に推移していると考えられる。
　以上のことから、大型ビルにおいて空室率の上昇、賃料の低下が生じ、一時的に市況は悪化したが、需給調整も一通り終了し、現在は落ち着きをみせている。
　このように、現在のビル市況は落ち着きをみせているが、０５年に大型ビルが竣工する予定があることや今後の景気の動向の影響等を受けることも予想されるため、今度の動向を注視していきたい。