

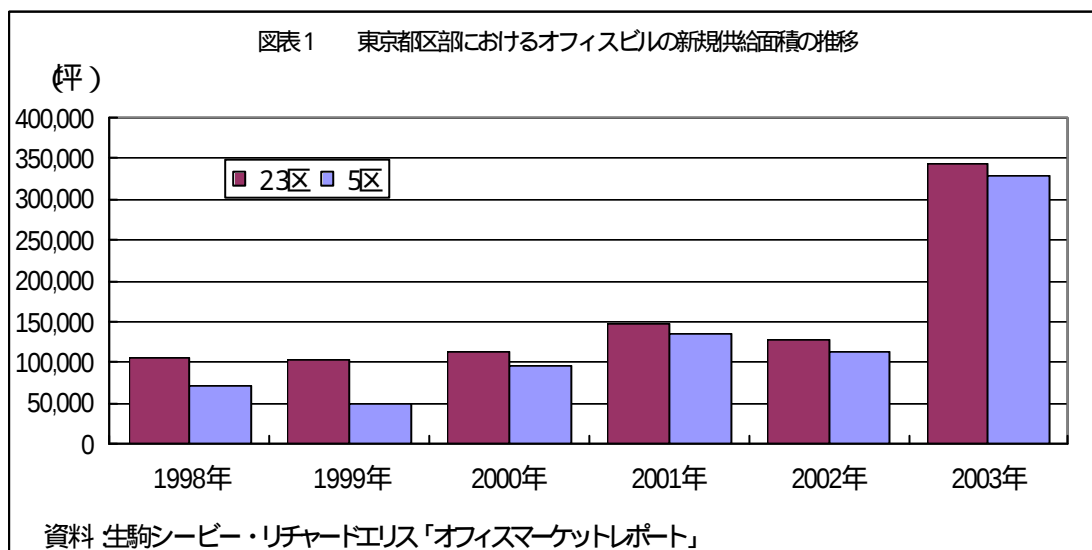
今月のトピックス

東京都区部におけるオフィスビルの需給動向について

1. はじめに

昨年（2003年）の東京都区部における大規模オフィスビルの供給は、単年で見るとバブル期に着工された水準以上のビルが竣工し、これまで経験したことのない高水準なものとなった。この結果オフィスビルが供給過剰な状態となり、空室率の上昇や賃料の低下等、市況の悪化を懸念するいわゆる「2003年問題」に関心が集まった。

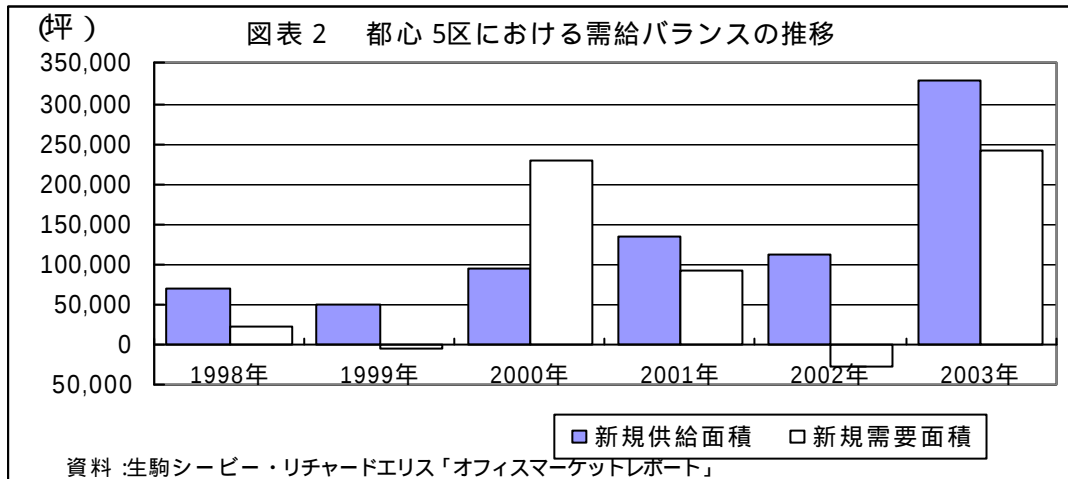
今回のトピックスでは、大規模オフィスビルの供給が集中した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）におけるオフィスビルの需給動向の推移等を見ることにより、オフィスビルの大量供給の影響が市況にどのように現れたのかを、概観してみることにしたい。



2．オフィスの需給動向について

都心5区のオフィスの需給動向をみると、2003年は大規模オフィスビルが次々と竣工したことにより、新規供給面積は328,350坪となった。

また、新規需要面積についても、241,370坪と、IT関連企業や外資系企業による旺盛な需要のあった2000年を上回る水準となった。



これらの需要の要因としては、2003年の大量供給を意識し、借り控えをしていた企業の移転が発生したことや、日経平均株価が4月に底を打った後、一貫して上昇していることからみられるような景気回復の広がりやオフィスビル大量供給の時期が重なったことから、両者が相まって需要を刺激し、需要を大幅に増加させたと考えられる。

しかし、その一方で、供給が需要を90,000坪近く上回る状態が2年連続で続いており、こうした影響がストックとしてのオフィスの市場動向にどう反映されているかを3．以下でみていきたい。

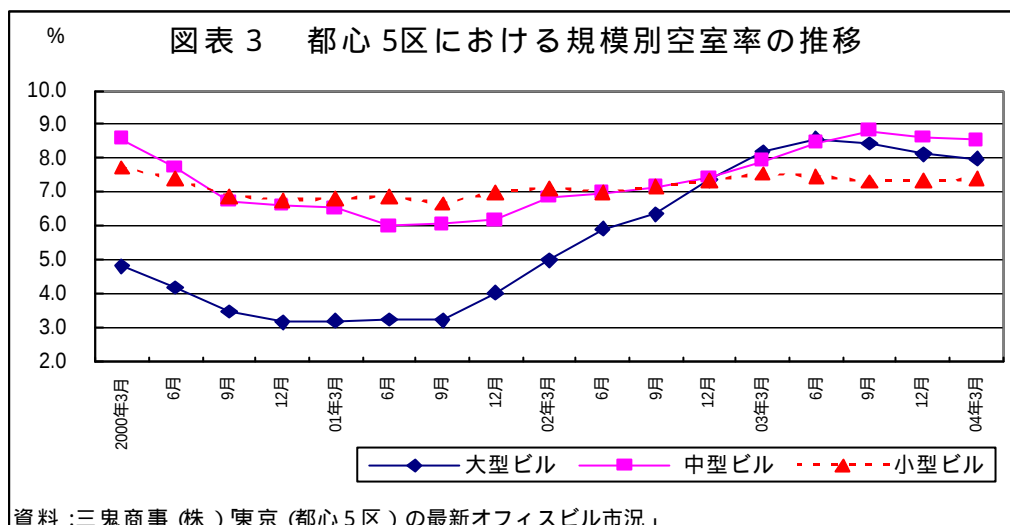
3．空室率の推移

まずは、オフィスの空室率について規模別（大型、中型、小型（注））にみていくこととしたい。

（注）大型ビルとはワンフロアの貸付面積が100坪以上の物件

中型ビルとはワンフロアの貸付面積が100坪未満50坪以上の物件

小型ビルとはワンフロアの貸付面積が50坪未満の物件



大型ビルの空室率の推移は、1999 年に入った頃から I T 関連企業や外資系企業を中心とした旺盛な需要により低下基調で推移してきたが、I T バブルの崩壊や景気の後退の中で、2001 年 12 月期から上昇基調に転じている。この低調なオフィス需要の中での新規オフィスビルの供給はさらなる空室率の上昇の原因となり、2003 年 6 月期には 8.57%まで押し上げることとなった。

この後、新規供給が一段落したことなどにより、空室率については、2003 年 6 月期をピークに低下を始め、2004 年 3 月期には 7.98%まで低下している。

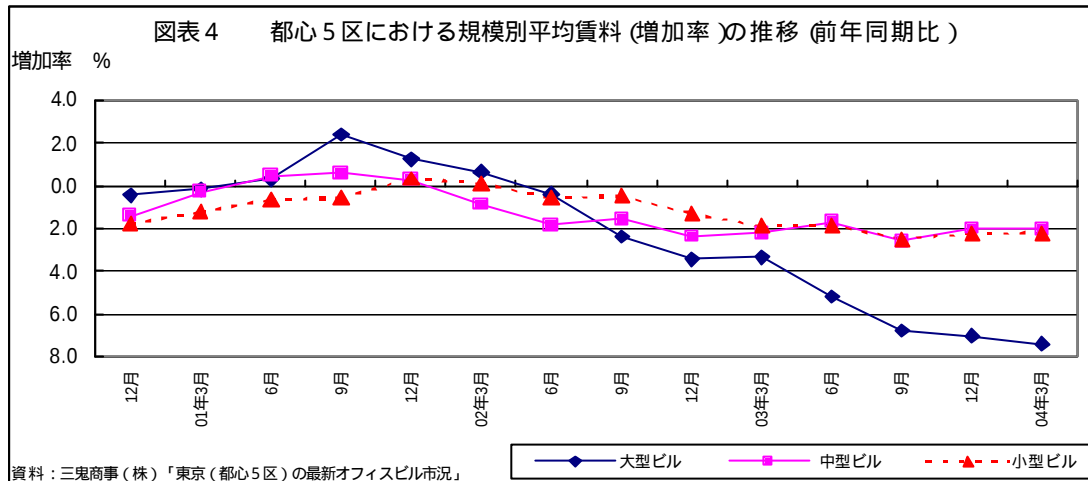
中型ビルの空室率は、2001 年 9 月期から緩やかに上昇していたが、企業の支店や分室などの集約により、テナントの大型ビルへの移転が進んだことなどを受け、2003 年に入った頃からその上昇幅がやや大きくなった。そして、9 月期に 8.80%まで上昇した後、12 月期に 8.61%、2004 年 3 月期には 8.54%と若干低下している。

一方、小型ビルについては 2002 年に入った頃から現在まで 7%台前半であり、空室率はほぼ横ばいで推移している。空室率の上昇傾向は現在のところみられないが、今後、有利な入居条件が提示されれば、中型ビルの空室に小型ビルのテナントが移転することもあると考えられる。

4. テナント募集賃料の推移等

次に規模別にオフィスビルの賃料の推移等をみていきたい。

(1) 募集賃料の推移



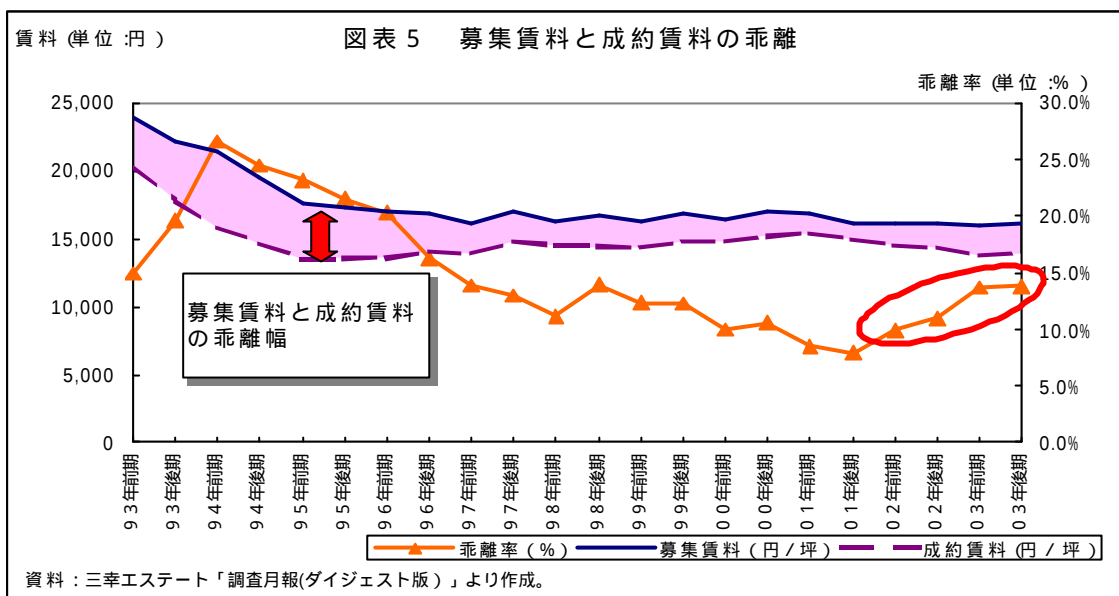
大型ビルにおけるテナント募集賃料の増加率の推移をみると、2002年6月期から減少に転じ、現在まで8期連続で減少が続いている。空室率の高い状況では割安感のある好条件のビルに引き合いが集まるため、募集賃料の見直しを検討し、テナントを確保しようとするビルオーナー側の意図がうかがえる。

中型、小型ビルの状況については、大型ビルの募集賃料に比べその減少幅は小さい。これは、新規に供給されたオフィスビルの大半が大型ビルであり、またこれらに移転してくるテナントは同規模のビルから移転してくることが多いと考えられることから、テナントが移転した後の空室対策のため、募集賃料を下げる大型ビルが多かったことが要因として考えられる。一方、中小ビルについては2. で述べたように空室率の上昇が大型ビルほどでないため、現在のところは賃料の見直し圧力がそれほどはたらいっていないためと考えられる。

(2) 募集賃料と成約賃料の乖離

募集賃料と実際の成約賃料の推移をみると、募集賃料と成約賃料の乖離幅が2002年に入って再び広がり始めており、2002年前期は、9.9%、後期は、10.9%となっている。この傾向は2003年も引き続き継続し、2003年前期は、13.7%、後期は、13.8%となり、乖離幅はさらに大きくなっている。

また、一定期間の入居費用を無料にする「フリーレント」の実施や、テナントの引越費用や内装費用を負担するなど、賃料の実質的値下げも水面下のテナント誘致競争の中で多くなっていると言われている。



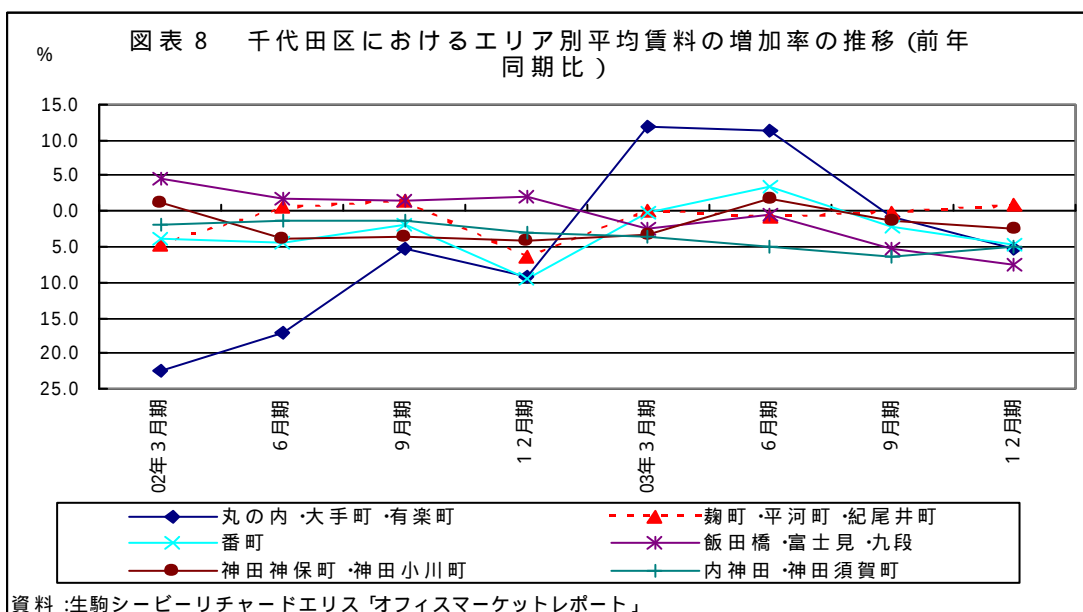
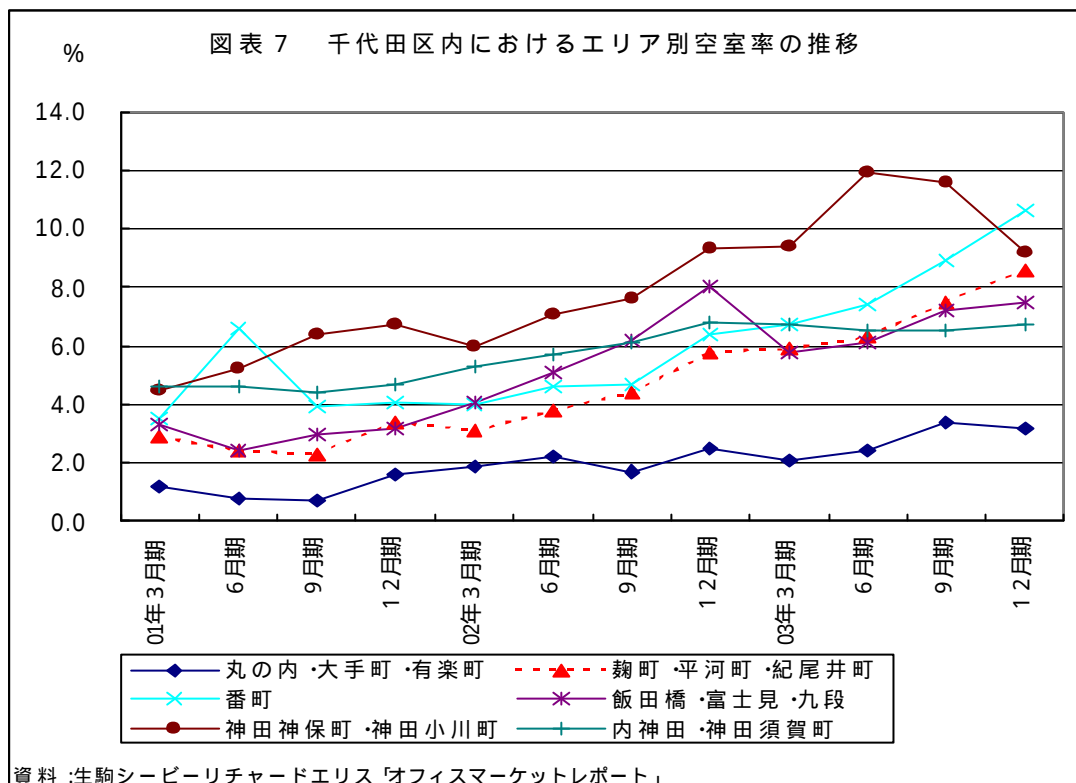
5 . 区内のエリア別の動向 (千代田区の場合)

ここでは、都心5区の中から千代田区を例にとりあげ、区内をいくつかのエリアに分けて空室率と募集賃料の推移について見ていくことにする。

図表 6 千代田区内における新築ビルリスト (2003年竣工分 延床面積 1万坪以上)

竣工月	物件名	所在地	延べ床 面積 (坪)
2月	ガーデンエアタワー	千代田区飯田橋3丁目	25,864
2月	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	千代田区丸の内1丁目4	33,150
3月	丸の内中央ビル	千代田区丸の内1丁目9	10,376
3月	神保町三井ビル	千代田区神田神保町1丁目	88,648

資料 : 生駒シーバーリチャードエリス「オフィスマーケットレポート」



都心5区の状況については、2001年6月期以降、上昇基調で推移した空室率は2003年9月期からは横ばいからやや低下している。一方、エリア別にみると、新規大規模オフィスビルの供給がなかった「番町」エリア、「麹町・平河町・紀尾井町」エリア等、2003年12月期でもなお空室率が大きく上昇しているエリアも見受けられる。

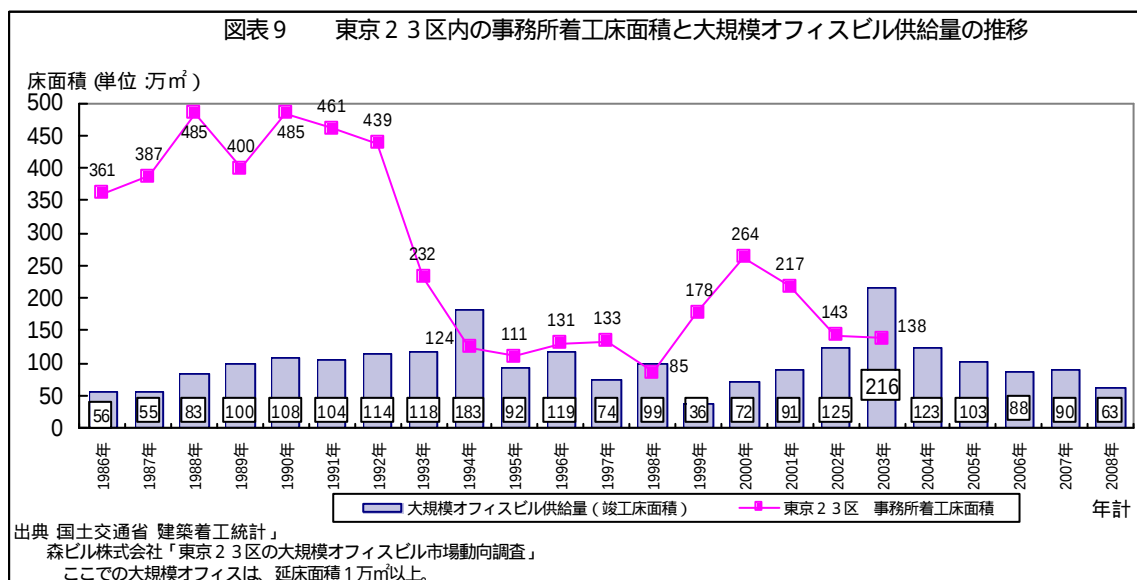
また、平均賃料の動きについては様々であるが、「丸の内・大手町・有楽町」エリアは新規大規模オフィスビルの供給等の影響を受け、2003年3月期に大きく上昇するなど、他のエリアに比べ大きな動きが見られる。

6. まとめ

大型ビルの空室率は昨年6月期をピークに低下に転じているが、2001年頃の水準に比べれば未だ高い水準である。一方で賃料の下落傾向はほぼ2年にわたって続いており、現在も激しいテナント誘致競争が影響し低下傾向には歯止めがかかっていない。今後の景気回復の状況によっては、更に一層の値下げ圧力が働くことも懸念される。

中小ビルについては、大型ビルの新規供給の影響を玉突き的に受ける結果、深刻なテナント離れが懸念されたが、空室率、賃料共に大型ビルほどの変化は起こっていない。ただ、こうした現状が2003年問題の影響が末端まで行き着いた結果としてのものなのか、それとも上記の「玉突き」問題はこれから本格化していくのか、といった点についてはもう少し時間をかけて見極めていく必要がある。

2004年以降についても、丸の内1丁目1街区計画、防衛庁桜町庁舎跡地再開発などによる大規模オフィスビルの供給が予定されているが、23区全体でみると漸減傾向で推移するものと見込まれている。



景気の回復基調とも相まって 2003 年問題は、現在のところは当初予想されたほどの深刻な事態はもたらししていないと考えられるが、昨年の秋の時点からは幾分低下したものの空室率は高い状態であり、賃料の低下は依然として続いている。また、千代田区を例にみたように、エリア単位では依然、空室率の上昇が続いているところも見受けられる。

今後のオフィスビルの需給バランスに影響を与える要因としては、現在の市況や今後の景気動向に加え、団塊世代のオフィスワーカーの退職が数年後に集中することなど社会構造上の変化が考えられる。これらの要因の推移と併せて、今後のオフィスビルの需給動向を注視していく必要がある。

また、質の高い大規模ビルが供給されていく中で、スペックや設備の面でニーズに対応しきれない既存ビル（特に中小ビル）を中心に、リニューアルやコンバージョン（マンション等への用途変更）を実施する例も見られる。このような既存の建築ストックの再生、活用という分野についても今後、個別の事例を収集する等により体系的な動向把握を行っていきたい。