

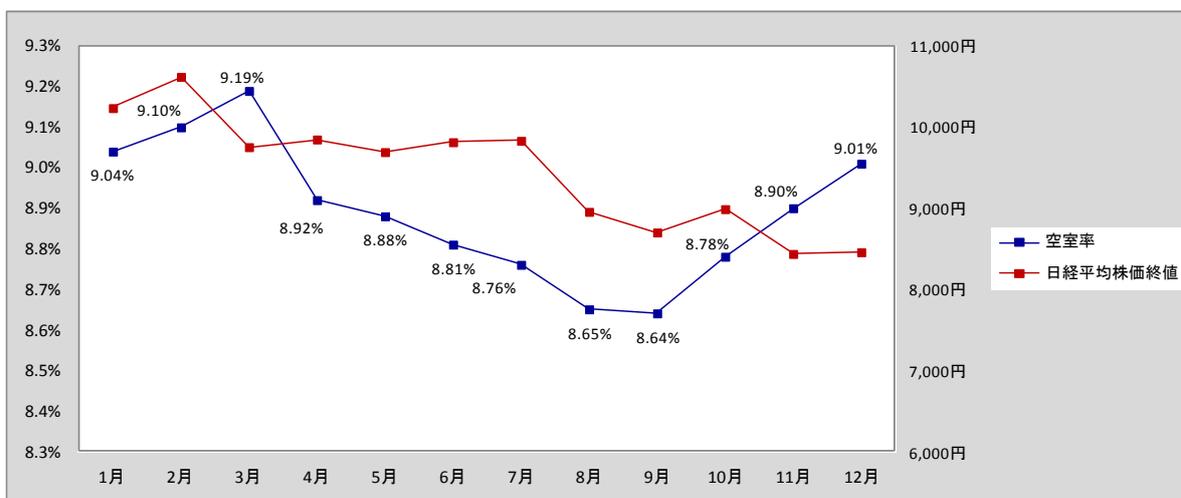
2012年の東京のオフィスビル市況を読む

【都心部の大型ビルの平均空室率は10%超えを予想】

震災、原発事故による放射能問題、長引く円高ドル安、欧州債務危機、そしてイラン原油制裁問題など日本経済を取り巻く環境は悪化の一途をたどっている。

三鬼商事㈱の調査によれば、都心5区の大型ビルの平均空室率は2011年12月末現在9.01%。過去最高と言われた2011年3月の平均空室率(9.19%)に迫る勢いだ。(図表1参照)

図表1 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の空室率推移(2011年)



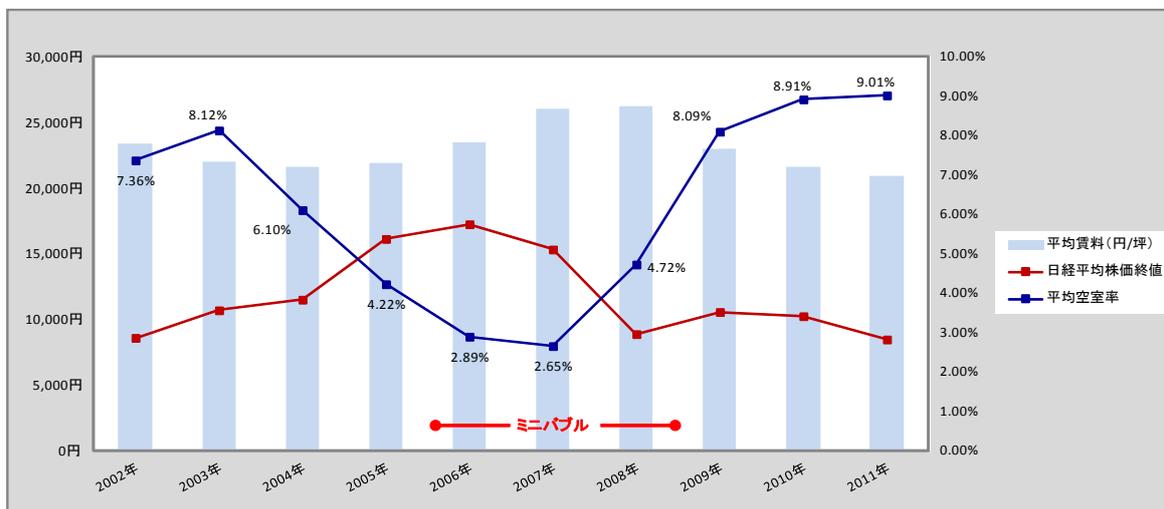
出所:三鬼商事㈱のデータに基づきレベルベスト㈱作成

* 調査対象ビル:都心5区の基準階面積が100坪以上の貸ビル

昨年は、震災以降、耐震性などを重視する企業の移転の動きが強まり、秋口までは空室率にも改善の兆しが見られたが、結局、年末には元の水準にまで戻った格好だ。

2002年からの10年間の平均空室率の推移を見ても、2011年の空室率が最も高く、2007年前後のミニバブル期の空室率と比較すると隔世の感がある。(図表2参照)

図表2 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の平均空室率および平均賃料の推移



	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
平均空室率	7.36%	8.12%	6.10%	4.22%	2.89%	2.65%	4.72%	8.09%	8.91%	9.01%
平均賃料(円/坪)	23,310円	21,954円	21,577円	21,844円	23,406円	25,998円	26,186円	22,978円	21,585円	20,932円
日経平均株価終値	8,578.95円	10,676.64円	11,488.76円	16,111.43円	17,225.83円	15,307.78円	8,859.56円	10,546.44円	10,228.92円	8,455.35円

出所: 三鬼商事様のデータに基づきレベルベスト様作成

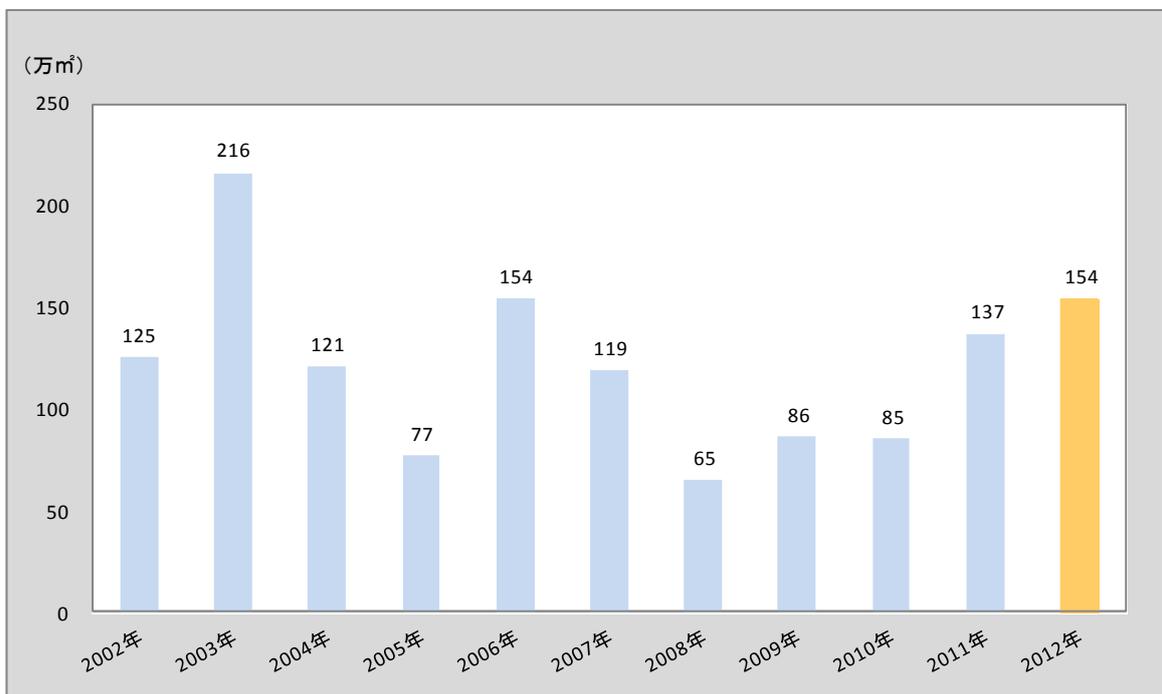
* 調査対象ビル: 都心5区の基準階面積が100坪以上の貸ビル

* 調査対象時期: 各年12月末時点

* 平均賃料: 三鬼商事様の平均賃料データに共益費相当額として@4,000円/坪を加算した。

オフィスビルの空室率は、実体経済とほぼ同じような動きをする傾向にある。実体経済の主要経済指標である日経平均株価は、震災以降、10,000円台を割り込み、昨夏以降は8,000円台で低迷している。従って、空室率が改善するきっかけは今のところ見当たらない。

加えて、古巣の森ビル(株)で私が始めた「大規模オフィスビル市場動向調査」が後輩たちに受け継がれており、その調査によれば2012年は昨年に引き続き新規供給が多く、過去5年の年間平均供給量と比べ1.5倍の新規供給がある。しかも、丸の内など都心の一等地に供給が集中している。(図表3および図表4参照)

図表 3 東京 23 区の大規模オフィスビルの供給量推移


出所: 森ビル様のデータに基づきレベルベスト様作成

図表 4 2012 年に竣工する主要大型ビル

プロジェクト名	延床面積		所在地	竣工予定
	(㎡)	(坪)		
丸の内永楽ビル	139,600	42,229	千代田区丸の内	1月
パレスビル	67,233	20,338	千代田区丸の内	1月
渋谷ヒカリエ	144,177	43,614	渋谷区渋谷	4月
ダイバーシティ東京	64,880	19,626	江東区青海	4月
新宿イーストサイドスクエア	170,300	51,516	新宿区新宿	4月
住友不動産渋谷ガーデンタワー	60,000	18,150	渋谷区南平台町	4月
中野セントラルパークイースト	39,025	11,805	中野区中野	5月
(仮称)JPタワー	212,000	64,130	千代田区丸の内	5月
三田ベルジュビル	56,500	17,091	港区芝	5月
中野セントラルパークサウス	151,577	45,852	中野区中野	5月
相互館110タワー	23,811	7,203	中央区京橋	6月
(仮称)JR南新宿ビル	58,024	17,552	渋谷区代々木	6月
虎ノ門・六本木地区計画	143,550	43,424	港区六本木	8月
大手町フィナンシャルシティノースタワー	110,000	33,275	千代田区大手町	9月
大手町フィナンシャルシティサウスタワー	132,500	40,081	千代田区大手町	9月
(仮称)新赤坂センタービル	39,787	12,036	港区赤坂	9月
目黒一丁目計画	22,346	6,760	目黒区目黒	11月

2012年は、事務所部分の延床面積が10,000㎡以上という大型ビルが154万㎡も市場に新規供給され、現在のストックに上積みされることになる。

新規供給される好立地の高性能オフィスビルは高稼働で竣工を迎えられる可能性もあるが、結果として、こうした物件に移転する企業がそれまで借用していた既存ビルに空室が生じることになり、現在のような需要低迷期にあっては、“右から左にテナントが移動する”だけであり、空室率の改善には結びつかない。

経済の低迷、政治が停滞する中、企業業績は悪化しており、事業所を拡大しようという企業は極めて少ない。現在の東京のオフィスビル市場は、完全に需要と供給がミスマッチしている状態である。それが最も如実に数字として表れてくるのが2012年であろう。当社では、東京都心部の大型ビルの平均空室率は過去最高となり、10%を超えると予想する。

【賃料の下落傾向続く】

賃料は空室率に半年から1年遅行する。(図表2参照) 2012年は年初から大型ビルが続々竣工を迎えるため、夏から秋にかけて空室率がピークを迎えることになろう。(図表4参照)

従って、東京都心部の大型ビルの平均賃料は、早ければ2012年末からボトムに向かう動き見せ、2013年前半までには@19,000円/坪(共益費込)を割り込む水準にまで下落すると予想している。新旧を問わず、立地、建物スペックなどの面で競争力が乏しいビルは、募集賃料を大幅に下げても空室が埋まらないという厳しい状況になるだろう。

オフィスビルの優勝劣敗が明確になる大変厳しい時代に突入した。「需要の減退」「空室率の上昇」「賃料の下落」が長期化すると予想される中、ビルオーナーは今まで培ってきた開発戦略、立地戦略、営業戦略、商品戦略の変更を強いられることになりそうだ。ビルオーナーは難しい舵取りを迫られている。

以上

竹内 康宏

次回は、この厳しい市況下で勝ち残れるオフィスビルについてレポートする。