

第2部 東京主要6区のオフィスビルマーケットの中期需給予測 ～新旧別の空室率に着目～

第1章【2003年問題と本レポートの需給予測の方針】

(1) 東京主要6区のオフィスビルの供給について

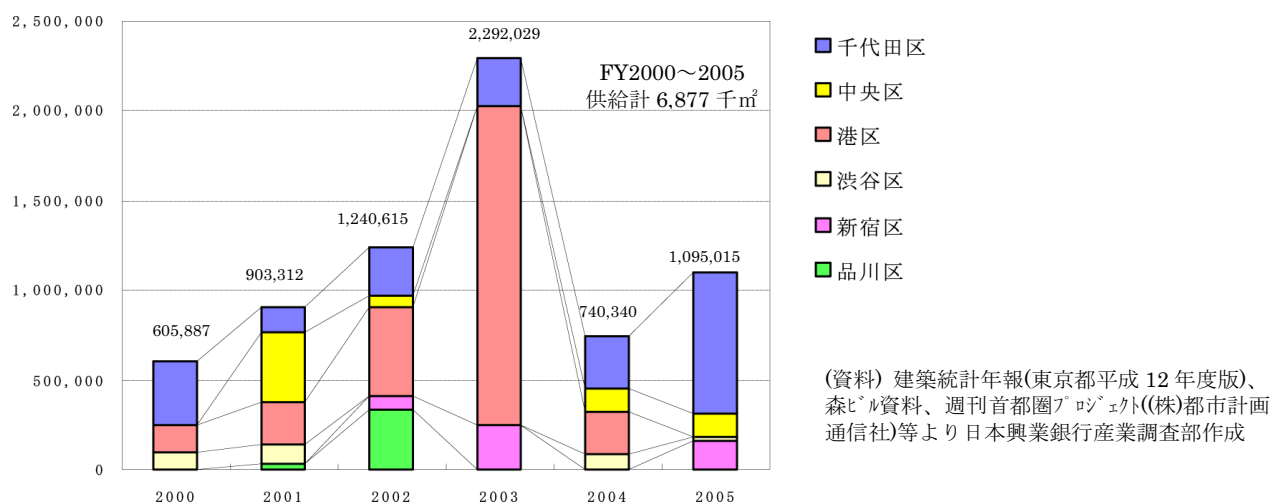
主要6区では、2000年から2005年にかけて中央区晴海のトリトンスクエア(2001年)、渋谷区桜丘のセルリアンタワー(2001年)、港区汐留再開発(2002～2004年)、千代田区丸の内の建て替えプロジェクト(2002～2005年)、千代田区飯田町の飯田町土地区画整理事業(2003年)、港区六本木の六本木6丁目再開発(2003年)、品川区の品川駅東口再開発(一部港区を含む)(2003年)など大型のオフィスビル建設が予定されており、同期間の供給面積は約6,877千㎡(延床面積)に上る(図表24)。

とりわけ2003年のオフィスビル供給面積は大きく、主要6区で約2,292千㎡(延床面積)の供給が予定されており、過去最高水準である1994年の約1,830千㎡を上回る見通しである。新規供給の区別の内訳を見ると、港区の供給量が大きく約2,902千㎡の供給が予定されており、次いで千代田区約2,120千㎡(但、丸の内の物件の多くは建て替え)、中央区約696千㎡の順となる(図表24、25)。

図表24 東京主要6区大型オフィスビル供給量の推移(年度別)

(FY2000～2005)(予定)

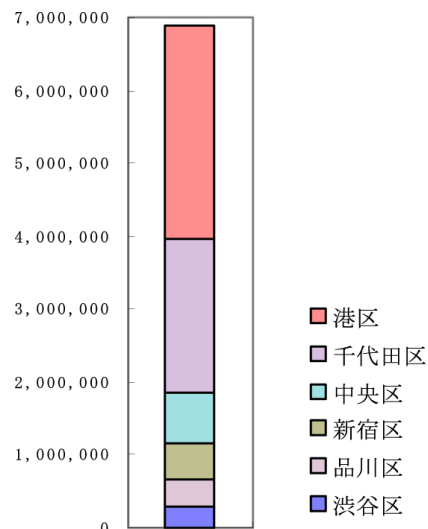
延床面積(㎡)



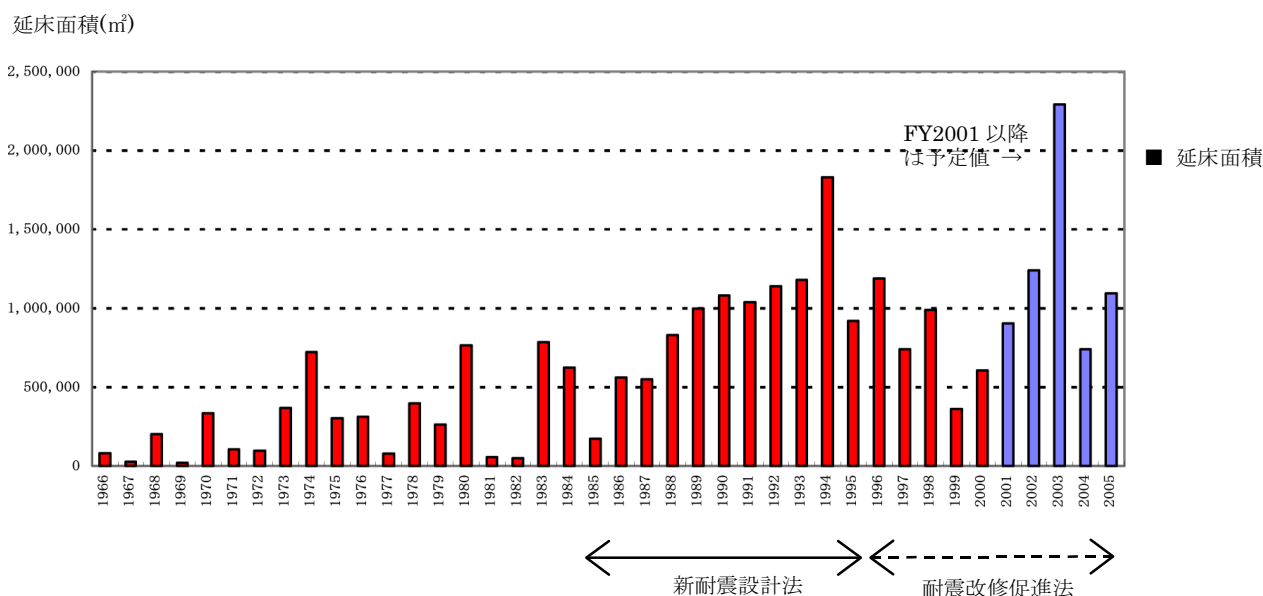
図表25 東京主要6区大型オフィスビル供給量の推移(区別)

(FY2000～2005)(予定)

延床面積(㎡)



図表 26 東京主要6区の大型オフィスビル供給量の推移 (FY1966~2005)



(注) 供給時期等については、データソースにより異なる(竣工ベース、建築確認済ベース)ことに留意。

(資料) 建築統計年報(東京都平成12年度版)、森ビル資料、週刊首都圏プロジェクト((株)都市計画通信社)等より日本興業銀行産業調査部作成。

(2) 2003年問題と中期需給予測の目的

一般的に2003年竣工予定の新規オフィスビルには供給過剰との懸念が生じており、この年の大量ビル供給計画は「2003年問題」とさえ呼ばれている。供給過剰となれば、不動産会社の財務状況に更に悪影響を与えたり、今後組成されるオフィスビル中心の日本版REITのパフォーマンスに大きく影響を及ぼす可能性がある。

第2部では2003年を中心とした大量供給の問題点を明らかにするため、主要6区の大型オフィスビルの5年後を目途に中期需給予測を行うこととした。

また、新旧別に空室率の大きく分かれている最近の状況に着目し、2003年問題の影響を被るのは、古いビルではないかとの推測のもと、新旧別の予測も試みることにしたい。

更に、今後新しいビルが増える区と古いビルが多いままの区とでは、区空室率にどの程度の影響力が出るのかを一定の前提のもとで算出し考察した。

(3) 空室率予測の考え方

6区全体の大型オフィスビル需要予測は、2005年末時点のストック床面積と床面積需要を比較して算出する。2005年末時点のオフィスビル供給床面積は、現在のストック床面積に、今後計画されているビルの床面積を加算して算出。同需要床面積については、オフィスワーカー数と1人当たり床面積の乗数から算出する従来の方法によることとし、本レポートではこれを便宜的に「積算方式」と呼ぶ。

また6区大型オフィスビルの新旧別空室率試算にあたっては、新しいビルから順に需要のパイを吸収していくテナントの連鎖移転現象を前提として考察した。本レポートではこれを「連鎖移転方式」と呼ぶ。

さらに、今後新しいビルが多い区と古いビルが多い区とでは、区別の空室率に大きな影響が生じるとの考えのもと、区毎の空室率を予測した。まず、2005年末時点での区別の新旧別床面積(ストック)に、連鎖移転方式において用いた空室率を適用し、非稼働面積を積み上げ、区毎の空室率を一旦試算した。但し、古い新耐震ビルに限っては、そもそも建物自体の競争力が低下し、立地や価格要因による競争力しか見込めないことから、区別の立地・価格要因の競争力を反映させることにした。ただこの空室率は、今後の産業集積の動向や賃料水準の変化は織り込まれていないので、いくつかの区においては予測結果を若干修正することにした。