

# TOYO PROPERTY NEWS

## Vol.24 東京のオフィスマーケット

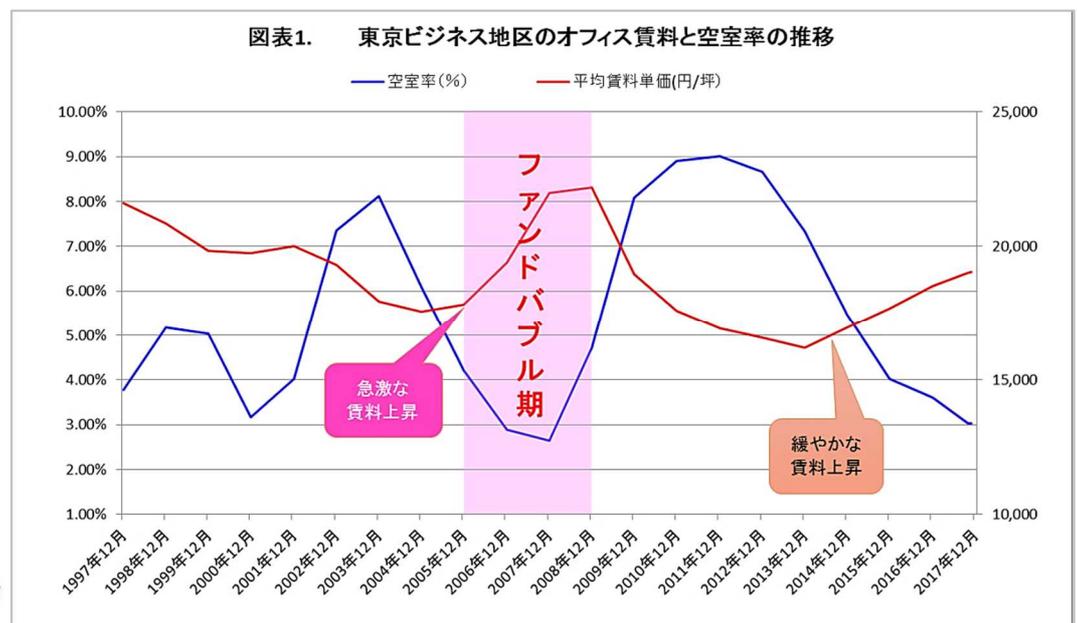
December\_2017

現在、東京都心部では、複数の大規模再開発が進行中で、2018年から2020年までの3年間において貸室ベースで年間25万坪～30万坪程度のオフィスビルの供給が計画されています。2003年の大量供給時には、需給関係の悪化による空室率の上昇と賃料の下落、いわゆる「2003年問題」が取り沙汰されましたが、今後3年間の大量供給では「2018年問題」や「2020年問題」が懸念されています。今回は、過去から現在までの東京のオフィスマーケットの推移と、今後3年間の大量供給の影響についてお伝えします。

### 1. 東京ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移

図表1は、1997年12月から2017年11月における東京ビジネス地区(千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区)のオフィスビルの平均賃料と空室率の推移です。空室率については、リーマンショック後2011年12月のピーク:9.01%から反転し、2017年11月時点では、3.03%まで下落しています。

また平均賃料は2013年12月の16,207円を底に反転し、2017年11月現在では、19,064円まで上昇していますが、2005年から2007年のファンドバブル期に、空室率の低下に伴い急激に賃料が上昇したのと比較すると、最近の賃料動向の特徴は、賃料上昇が緩やかなものであることが見て取れます。

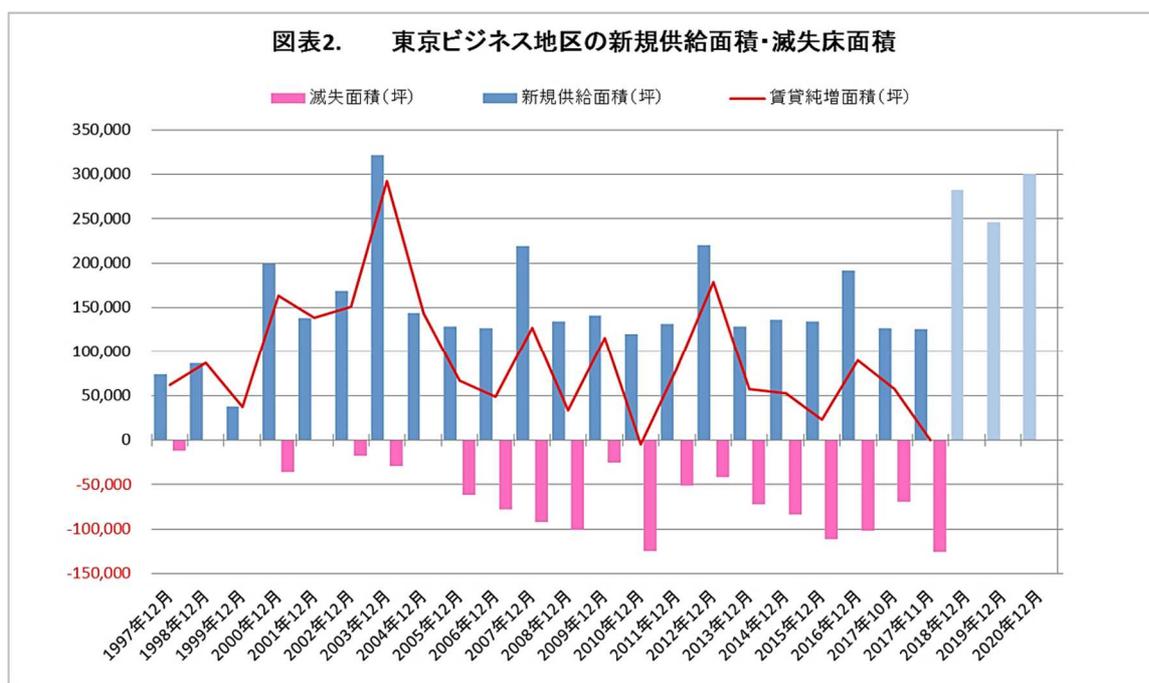


## 2. 新規供給面積と減失面積の動向

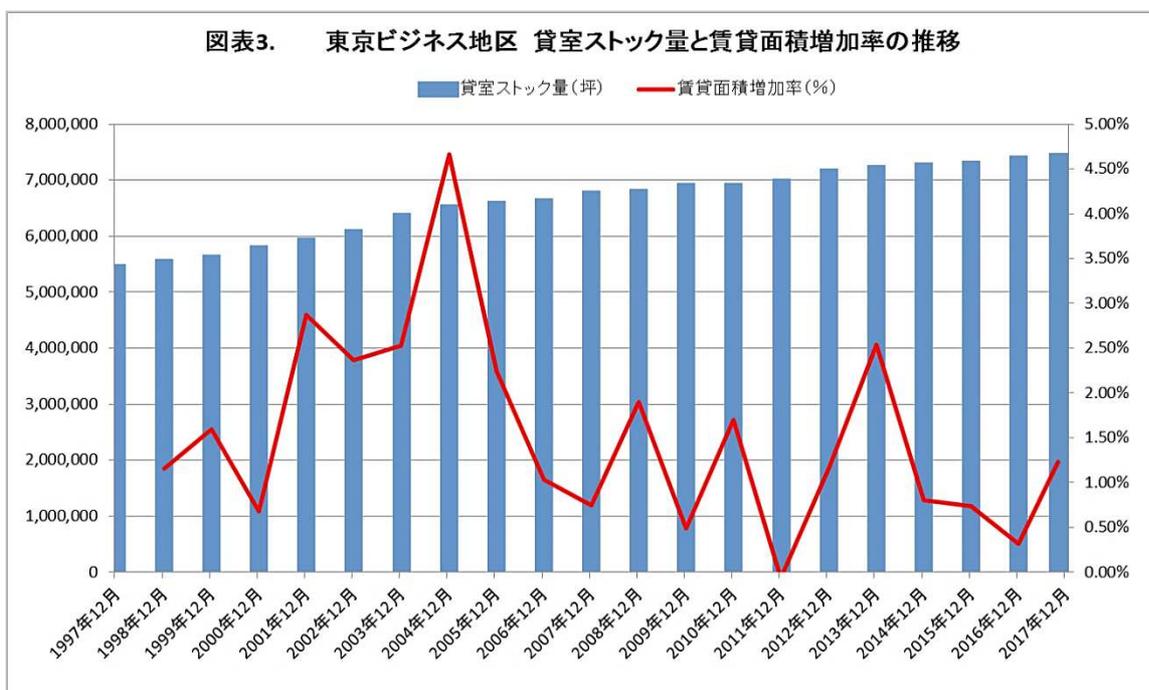
図表2は東京ビジネス地区の貸室ベースでの新規供給面積と減失面積、この2つを相殺した、Netの貸室純増面積の推移です。オフィスマーケットでは、これまでは大規模開発等による新規供給量が大きくフォーカスされてきましたが、実態は2005年頃より建替えや他用途への転用等による貸室面積の減失がコンスタントに発生しており、2008年から現在までの10年間では、新規供給量:約150万坪に対し、約80万坪超と半分以上の貸室が減失しています。

また、図表3で見られる通り、賃貸面積の増加率((新規供給面積-減失面積)/貸室総面積)は直近5年間では約1%前後で推移しており、貸室のストック量は増えてはいるものの、微増にとどまっています。

最近では2016年に約20万坪の大量供給があったにもかかわらず、図表1に見られるように、2016年に一段と空室率の低下が見られるのも、新規供給量の半分程度の面積が減失したため、Netの貸室面積自体は大きく増加しなかったことが原因の一つと考えられます。



※三鬼商事のデータ(2017年11月時点)を基に当社作成  
 ※2018年以降の供給面積は、一般社団法人 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」のデータを基に当社推定値



※三鬼商事のデータ(2017年11月時点)を基に当社作成

### 3. 今後のオフィスビルの減失

2003年の大量供給時との比較では、2003年前後に竣工した大規模オフィスビルの多くが、汐留地区、品川地区、飯田橋地区に代表される、旧国鉄の鉄道用地の払下げや、東品川地区の日本たばこ産業の工場跡地等、既存オフィスビルの減失を伴わない開発が多く、同じく2003年に竣工した六本木ヒルズのように、既存の建物を取り壊して再開発を行った事例はまだ少ないという特徴があります。これに対して、今後3年間に竣工するオフィスビルの半分程度は、複数の既存のビルを解体し、大規模な一体の敷地として開発する再開発型のプロジェクトで、大量の既存ビルの減失を伴います。(表4)

都心部では、東京オリンピック開催後に開発がスタートする、品川駅～田町駅間のJR品川車両基地跡を除いて、更地に近い大型の開発用地はほとんどなく、今後、大規模なオフィスビルの開発は、既存の建物解体する事を前提とした再開発型プロジェクトが主流となり、新規にオフィスビルが供給される場合でも、一定量の貸室の減失が発生し、結果的にNetの貸室面積の増加は抑えられると考えられます。

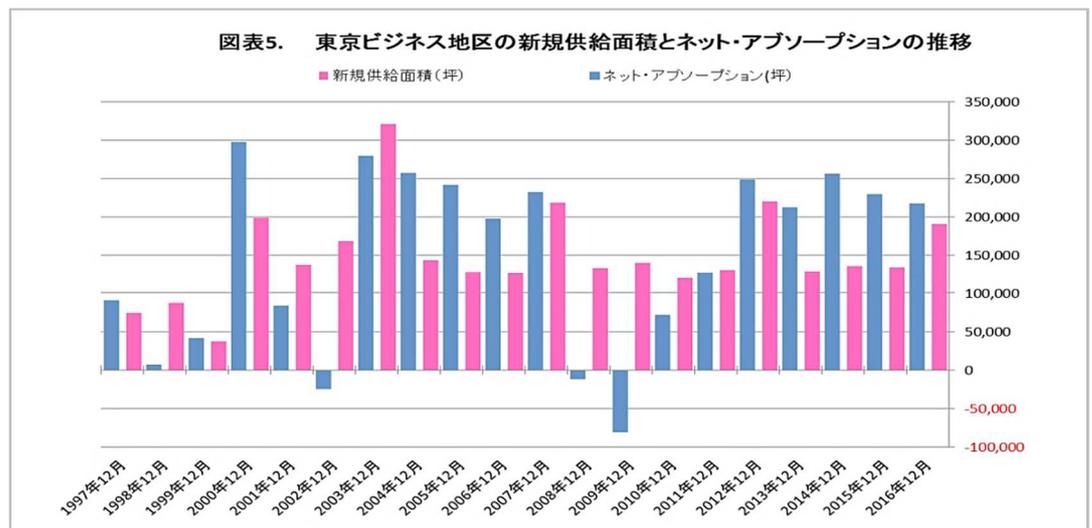
竣工予定	プロジェクト名	住所	延床(坪)	開発の概要
2018年竣工予定	新日比谷PJ	千代田区有楽町1-1	57,068	三信ビルディング、日比谷三井ビルディングの建替え
	TGMM芝浦PJ	港区芝浦3	40,112	東京ガス所有地の開発
	日本橋二丁目地区再開発A街区・C街区	中央区日本橋2-5	61,572	高島屋北別館、日本橋富士ビル、太陽生命日本橋ビルの建替え
	大手町二丁目地区再開発 A棟・B棟	千代田区大手町2-3	107,085	東京国際郵便局、日本郵政公社東京支社、東京通信博物館の建替え
	ニッセイ浜松町クレータワー	港区浜松町2-3	30,006	駐車場の開発
	渋谷ストリーム	渋谷区渋谷3	35,302	東急東横線旧渋谷駅ホーム・線路跡地の開発
	新橋四丁目計画 丸の内3-2PJ	港区新橋4-1-9 千代田区丸の内3-2-1	5,293 52,390	新橋29森ビル建替え 富士ビル、東京商工会議所ビル、東京會館ビルの建替え
2019年竣工予定	はとバス港南ビル港南一丁目	港区港南1-8-22	11,071	はとバス、UR都市機構の建替え
	日本橋室町三丁目地区再開発A地区	中央区日本橋室町3-1	50,820	三井第二別館 他 建替え
	南平台PJ	渋谷区道玄坂1-21-2	14,204	新南平台東急ビルなど4棟の建替え
	ホテルオークラ東京本館建替事業高層棟	港区虎ノ門2-10-4	54,479	ホテルオークラ建替え
	住友不動産西新宿6丁目計画	新宿区新宿6-18	18,789	旧耐震の建物や低層木造家屋密集地域の再開発
	京橋一丁目東地区A街区 永坂産業	中央区京橋1-10-1	12,618	戸田建設、永坂産業、全国信用組合会館の建替え
	新橋一丁目オフィス・ホテル複合施設	港区新橋1-1-13	10,920	東京電力所有の東新ビル建替え
	千駄ヶ谷5丁目再開発計画	渋谷区千駄ヶ谷5-27-5	13,340	新宿パークビル、日本製粉本社ビル、日本プランズウィックビルの建替え
	四ツ谷駅前地区再開発 業務棟	新宿区四谷1	42,241	公務員宿舎及び小学校の跡地の開発
	宇田川町14-15番地区再開発	渋谷区宇田川町15	19,360	渋谷パルコ跡地の開発
	道玄坂一丁目駅前地区再開発	渋谷区道玄坂1	17,749	東急プラザ渋谷の跡地の開発
2020年竣工予定	虎ノ門ヒルズビジネスセンター	港区虎ノ門1-17	52,400	森ビル、西松建設、京阪電気鉄道等の所有ビル建替え
	渋谷駅街区再開発PJ	渋谷区渋谷2	54,753	東急百貨店東館・西館・南館の建替え
	OH-1計画 A棟・B棟	千代田区大手町1-2	108,234	三井物産ビル、大手町一丁目三井ビルディング、大手町パルビルの建替え
	神田錦町二丁目PJ	千代田区神田錦町2-2	25,819	東京電機大学神田キャンパスおよび神田警察署の跡地
	東京ワールドゲート虎ノ門トラストタワー	港区虎ノ門4-1	195,191	虎ノ門パストラルの建替え
	竹芝地区再開発 A街区 業務棟	港区海岸1-7	54,431	都有地
	虎ノ門駅前地区再開発	港区虎ノ門1-3	14,300	森村ビル、大手町建物虎ノ門ビル、勸銀二層ビルの建替え
	竹芝ウォーターフロント開発計画 業務棟	港区海岸1-10-27	32,821	シーサイドホテル芝弥生跡地の再開発
	麹町5丁目計画	千代田区麹町5-7	14,520	紀尾井町TBRビル、麹町住宅の跡地の再開発
	丸の内1-3計画 タワー棟・アネックス棟	千代田区丸の内1-3-1	54,024	銀行会館、東京銀行協会ビル、みずほ銀行前本店ビルの建替え
西新宿五丁目北地区 A街区	新宿区西新宿5-1	30,226	旧耐震の建物や低層木造家屋密集地域の再開発	

※日経不動産マーケット情報の記事を基に当社作成  
※黄色のハイライトはオフィスビルの建替え

### 4. 需要動向

東洋プロパティニュースのVol.19(2017年7月号)でもご紹介しましたが、オフィス需要のトレンドを推計する指標の一つとして「ネット・アブソープション」(吸収需要)というものがあります。これは(期初空室面積+新規供給面積-期末空室面積)を計算することで、空室部分にテナントが入居した面積の合計を算出し、需要面積の増加分を推計するものです。

図表5は東京ビジネス地区の新規供給量とネット・アブソープションを比較したグラフですが、2013年からネット・アブソープションが新規供給面積を上回る状況が継続していることがわかります。



※三鬼商事のデータ(2017年11月時点)を基に当社作成

## 5. 今後の動向

2018年から2020年までの3年間は、東京都心部においてオフィスビルの大量供給が控えていますが、空室率の上昇と賃料の下落に拍車がかかった2003年の大量供給時と異なり、今後のオフィスビルの供給は既存建物の解体を前提とした再開発が中心となるため、貸室の減失がコンスタントに発生すると予想されることや、ネット・アブソープションの推移から見られるように需要動向が堅調なこと、また、2021年以降は東京オリンピック後の反動によりオフィスビルの供給が抑えられる事が予想されており、今回の大量供給による空室率や賃料への影響は、懸念されているほど大きくはないと予想されます。

### 神谷町「FUKIDEビル」のご紹介

当社は三信株式会社と共同で、2017年7月に「FUKIDEビル」(港区虎ノ門4-1-13)を取得しました。

「FUKIDEビル」は、近年、複数の再開発プロジェクトが進行する虎ノ門エリアにある、東京メトロ 日比谷線「神谷町」駅より徒歩3分の立地に位置するオフィスビルです。当社及び三信株式会社は、既存の「FUKIDEビル」を解体後、隣接地の旧虎ノ門パストラル跡地で再開発が進む東京ワールドゲート一帯の緑地エリアを有効に活用するなど、立地のポテンシャルを最大限発揮した、虎ノ門・神谷町エリアにふさわしい、新たなオフィスビルの開発を計画中です。

名 称 : FUKIDEビル  
所 在 : 港区虎ノ門4-1-13(住居表示)  
敷地面積 : 1530.51 m<sup>2</sup> (公簿面積)  
延床面積 : 6498.81 m<sup>2</sup> (公簿面積)  
竣工年月 : 1973年7月

お問い合わせ先: 東洋プロパティ(株) 不動産投資部



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大のサポートをお約束します。



#### 仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



#### 不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



#### デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



#### 不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



#### 不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



### 東洋プロパティ株式会社

#### ■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-28  
東洋プロパティ虎ノ門ビル  
TEL 03-3504-2246

#### ■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町4-4-9  
淀屋橋東洋ビル  
TEL 06-6228-6685

#### ■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入  
長刀鉾町10 京都ダイヤビル  
TEL 075-222-2471

#### ■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町48  
神戸ダイヤモンドビル  
TEL 078-393-8530

#### ■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神1-12-7  
福岡ダイヤモンドビル  
TEL 092-735-1040

<http://tovopro.co.jp/>