

## オフィスマーケット調査報告

- ・ オフィスマーケットの供給動向
- ・ オフィスマーケットの需要動向
- ・ 今後の見通し
- ・ BCPに関する意識及びその内容

2012年2月9日

森ビル株式会社

## ・オフィスマーケットの供給動向

## 「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」調査要項

### 調査目的

- ・ 東京23区のオフィスビル供給動向・需要動向の考察
- ・ 将来のオフィスマーケット動向の予測

### 調査時点

2010年12月末

### 調査方法

- ・ 一般に公開されている情報
- ・ 現地調査ならびに聞き取り調査

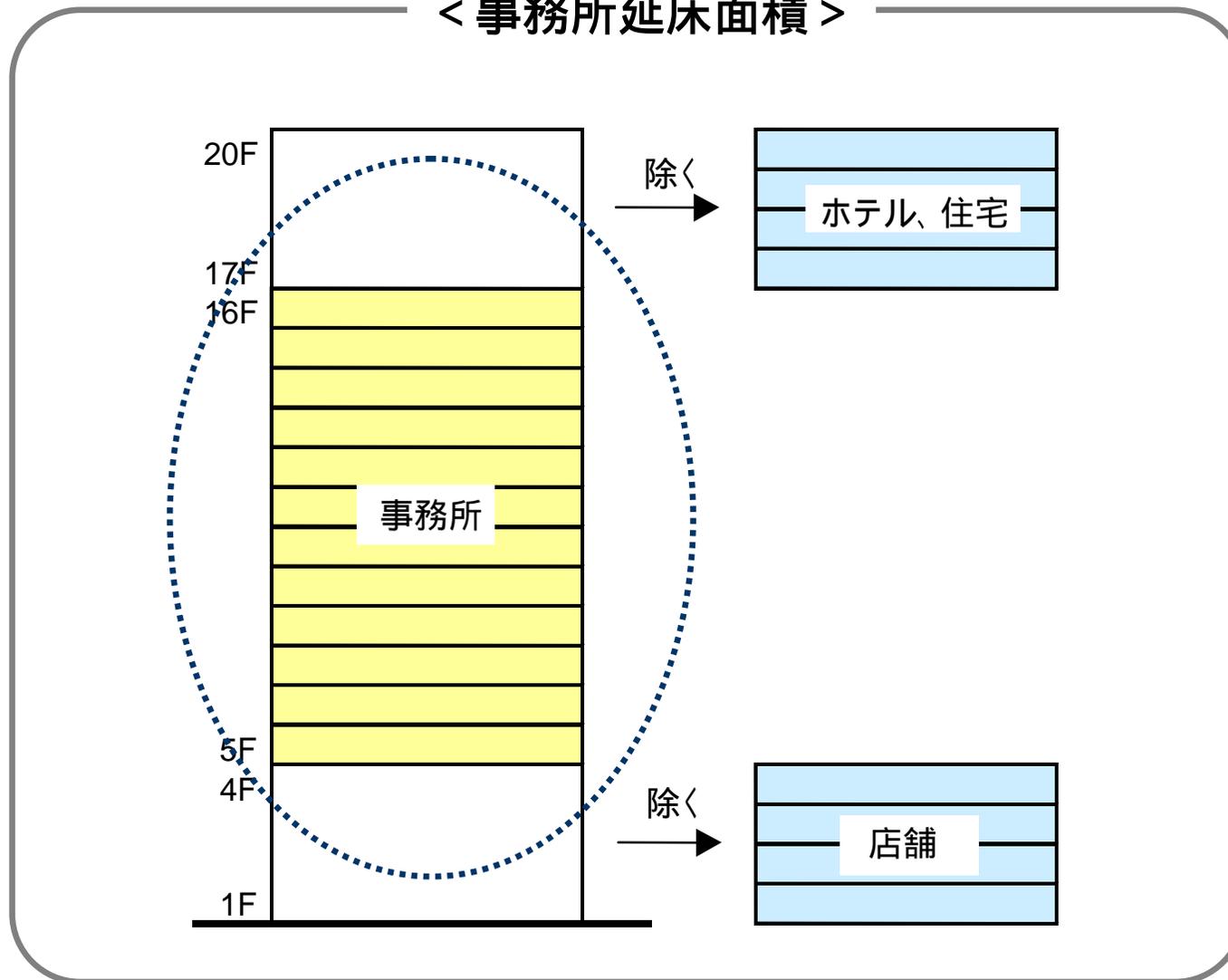
### 対象地域

東京23区

### 調査対象

1986年以降竣工で事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル  
(自社ビル含む)

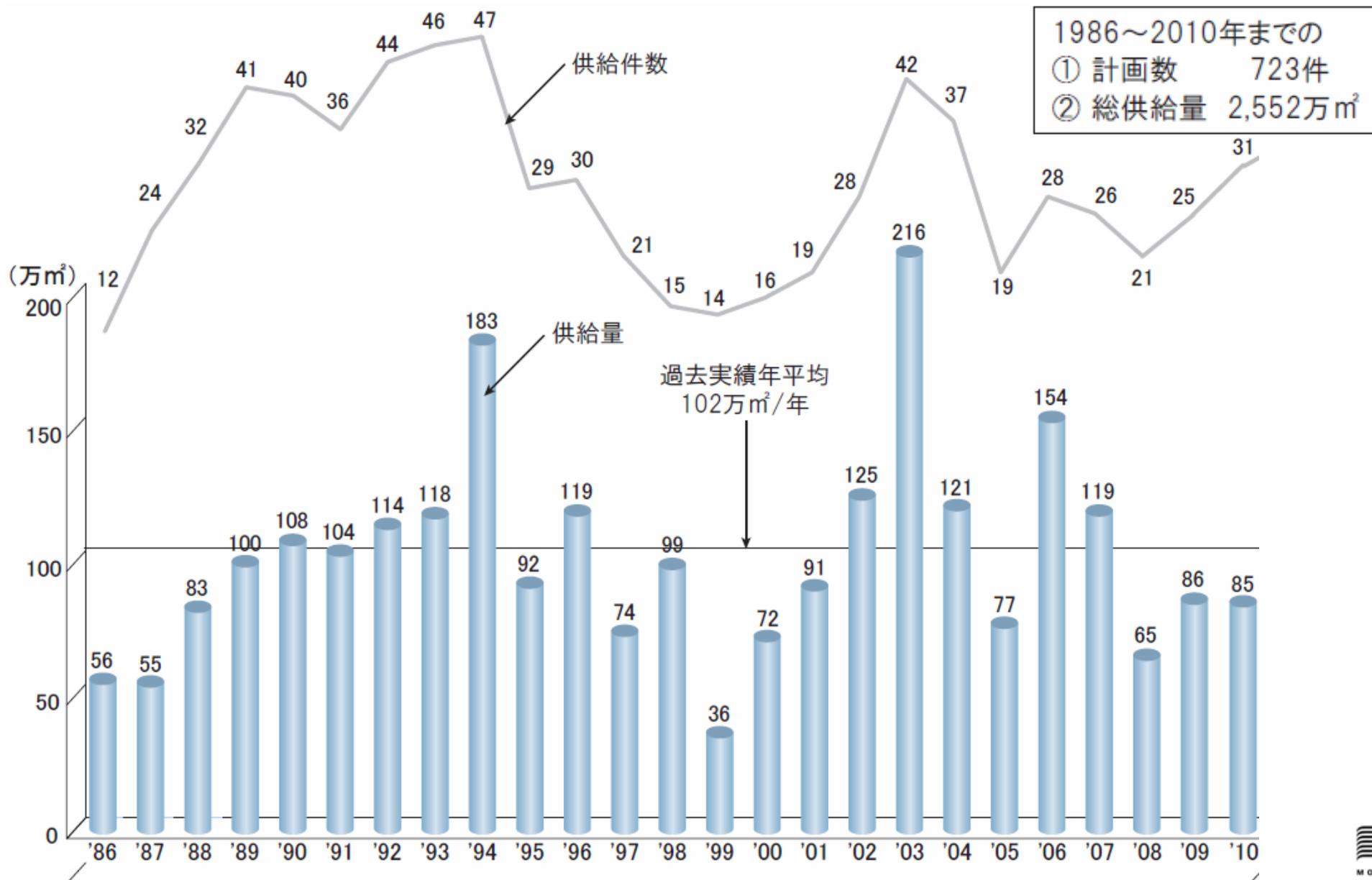
### < 事務所延床面積 >



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## 年別供給量の実績

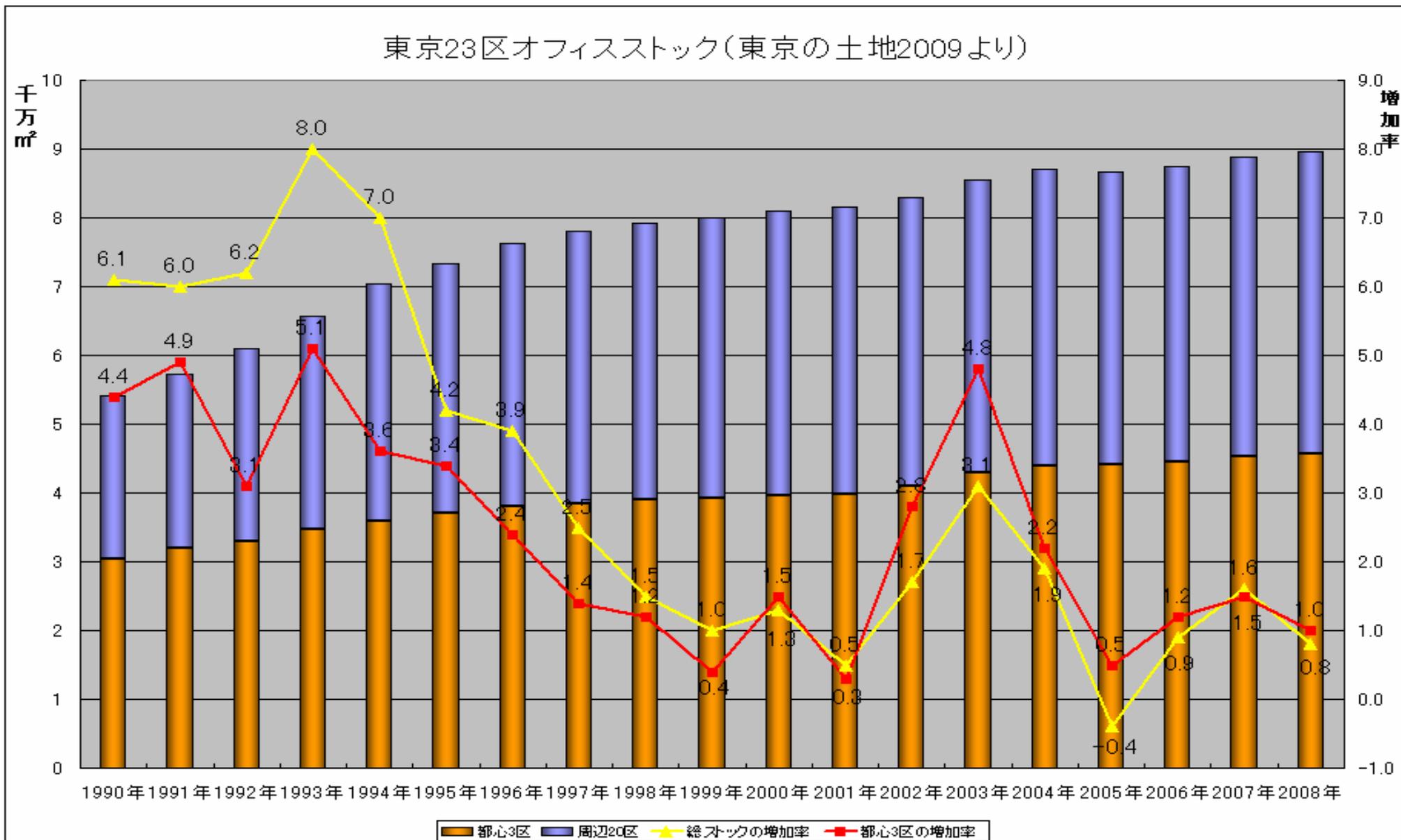
- 86年以降竣工の大規模オフィスストックは2,552万㎡。
- 平均年間102万㎡で増加している。



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## 東京23区オフィスストックの推移

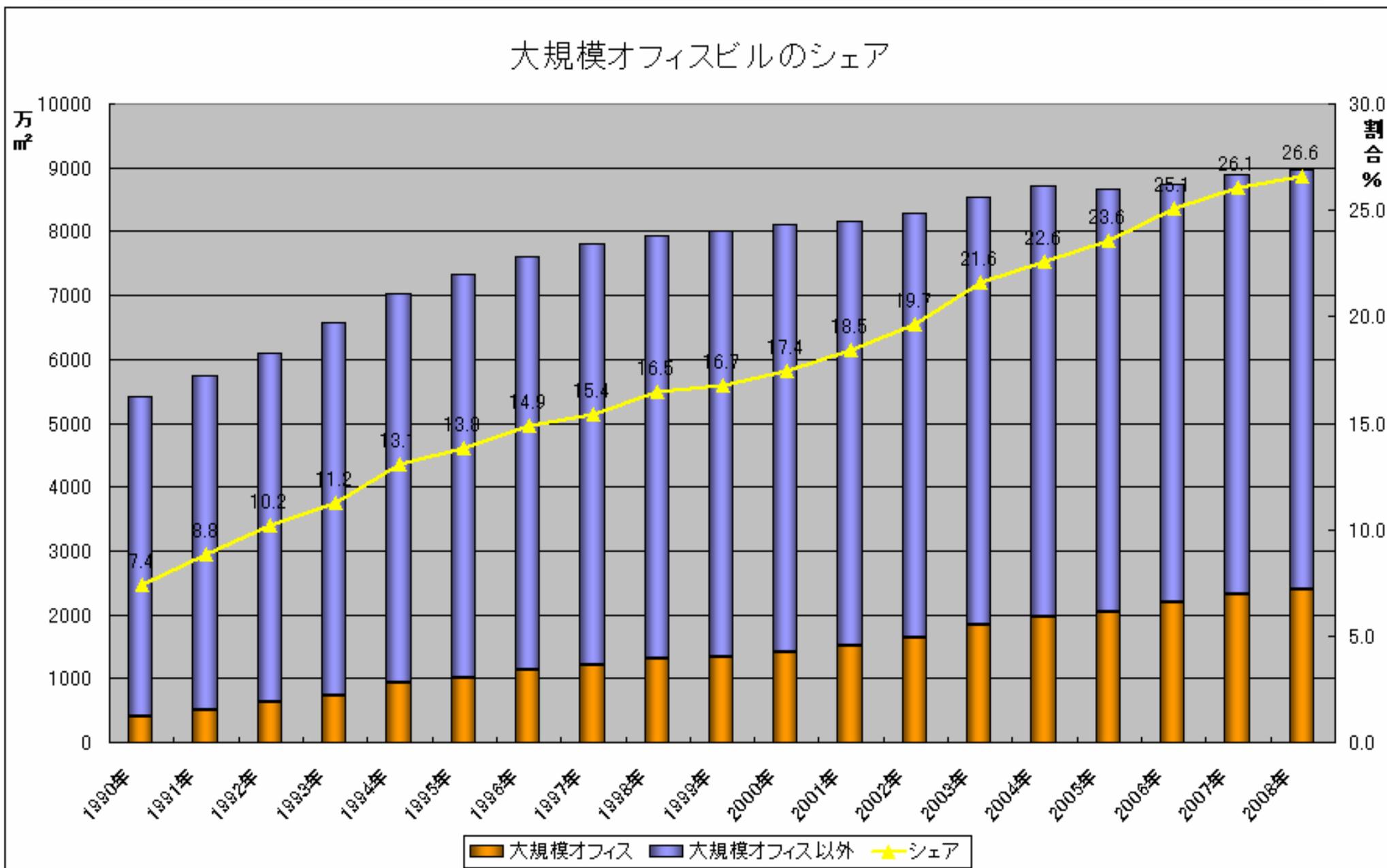
- ・東京23区オフィスストックは9,000万㎡弱。都心3区は半分強の約4,568万㎡
- ・直近オフィスストックの増加率が低迷。都心3区の増加率は平均より高い



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## 大規模オフィスのシェア

・86年以降竣工の大規模オフィスのシェアは東京23区全体ストックの26.6% (2008年末時点)

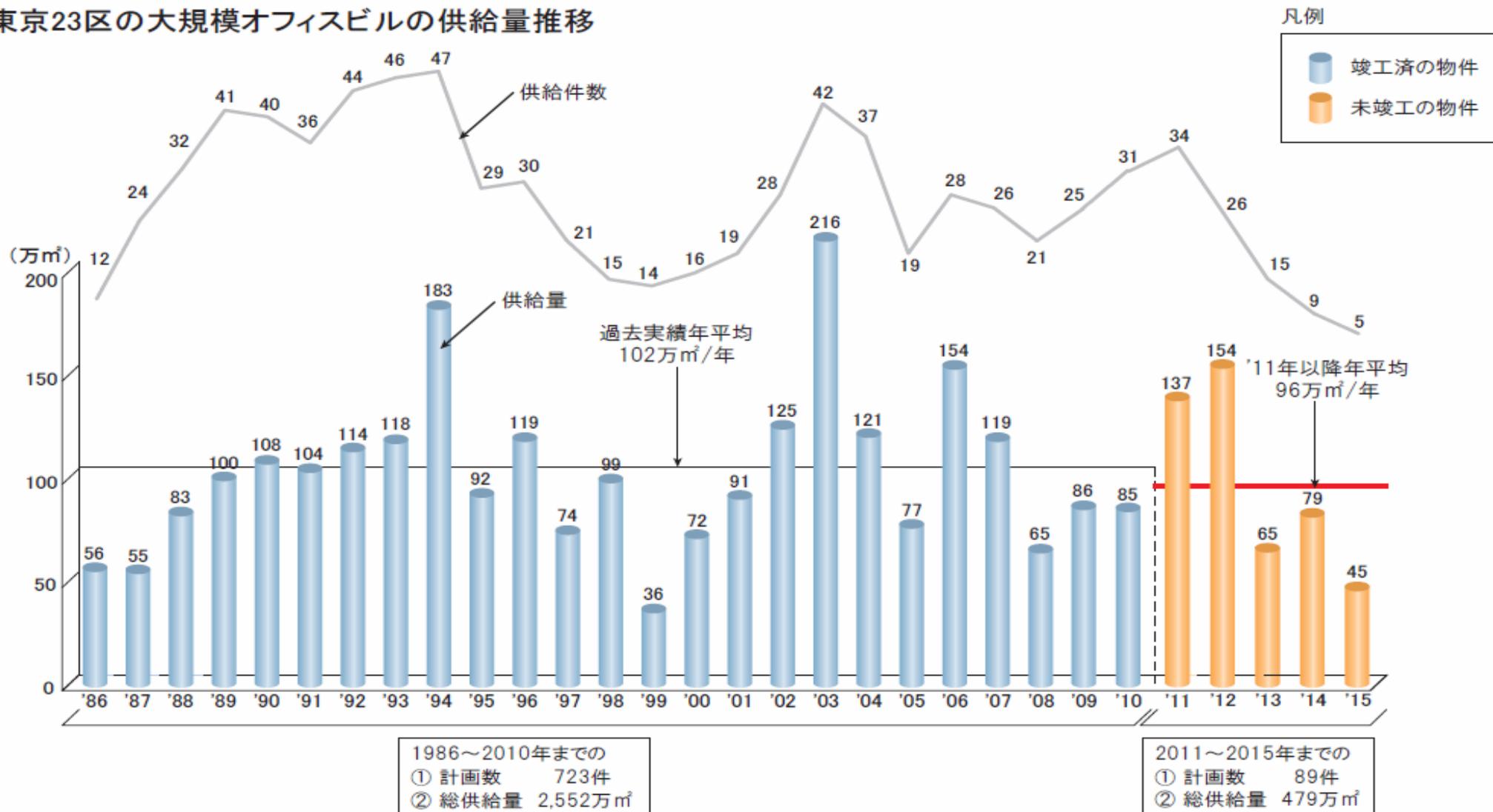


# ・ オフィスマーケットの供給動向

## 東京23区内の大規模オフィスビルの供給量の予測

- ・ 今後5年間平均供給量は96万㎡/年
- ・ 2011年の供給量は137万㎡、過去4番目の多さ
- ・ 2012年の供給量は154万㎡、過去3番目の多さ

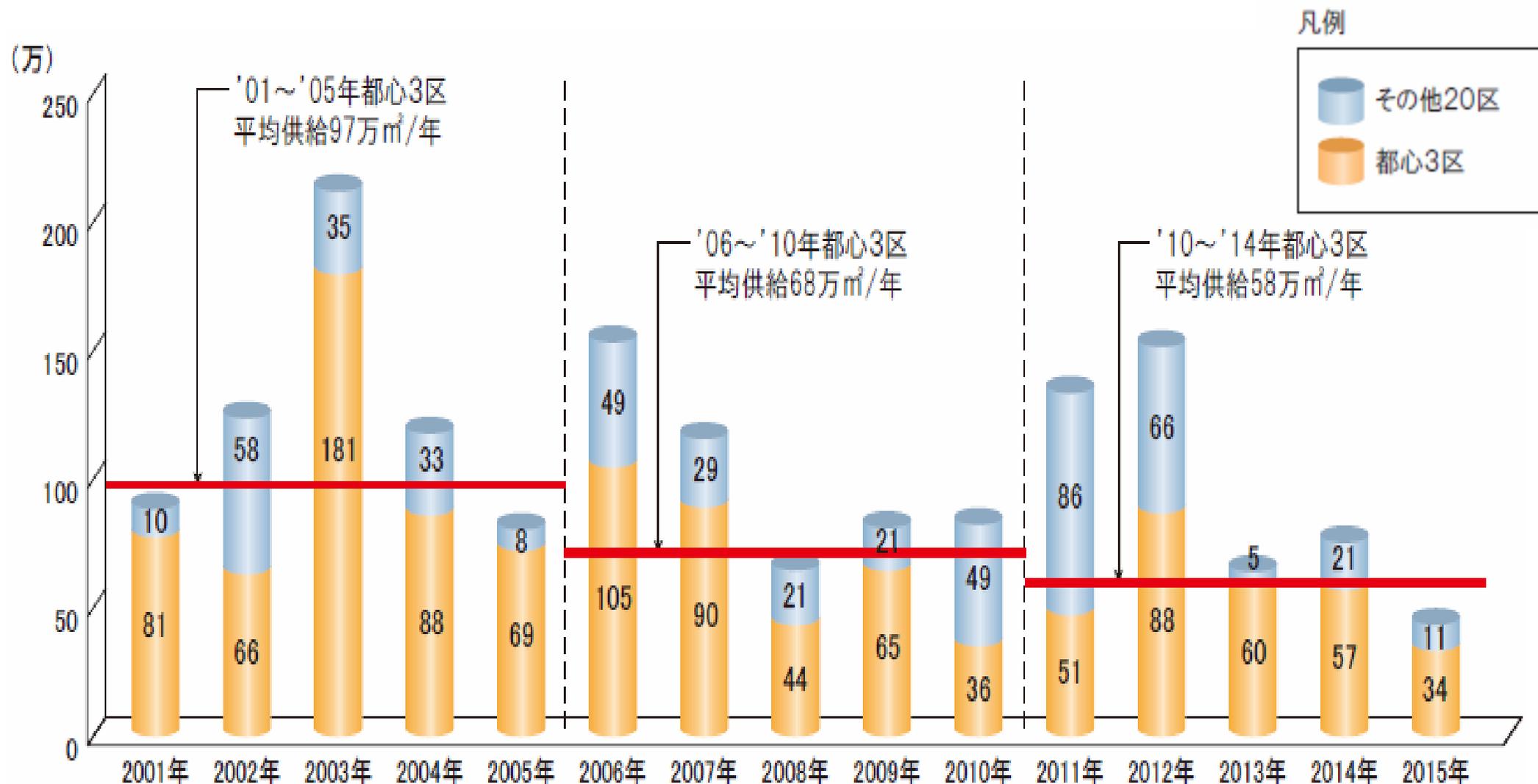
東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## エリア別の大規模オフィスビルの供給量推移

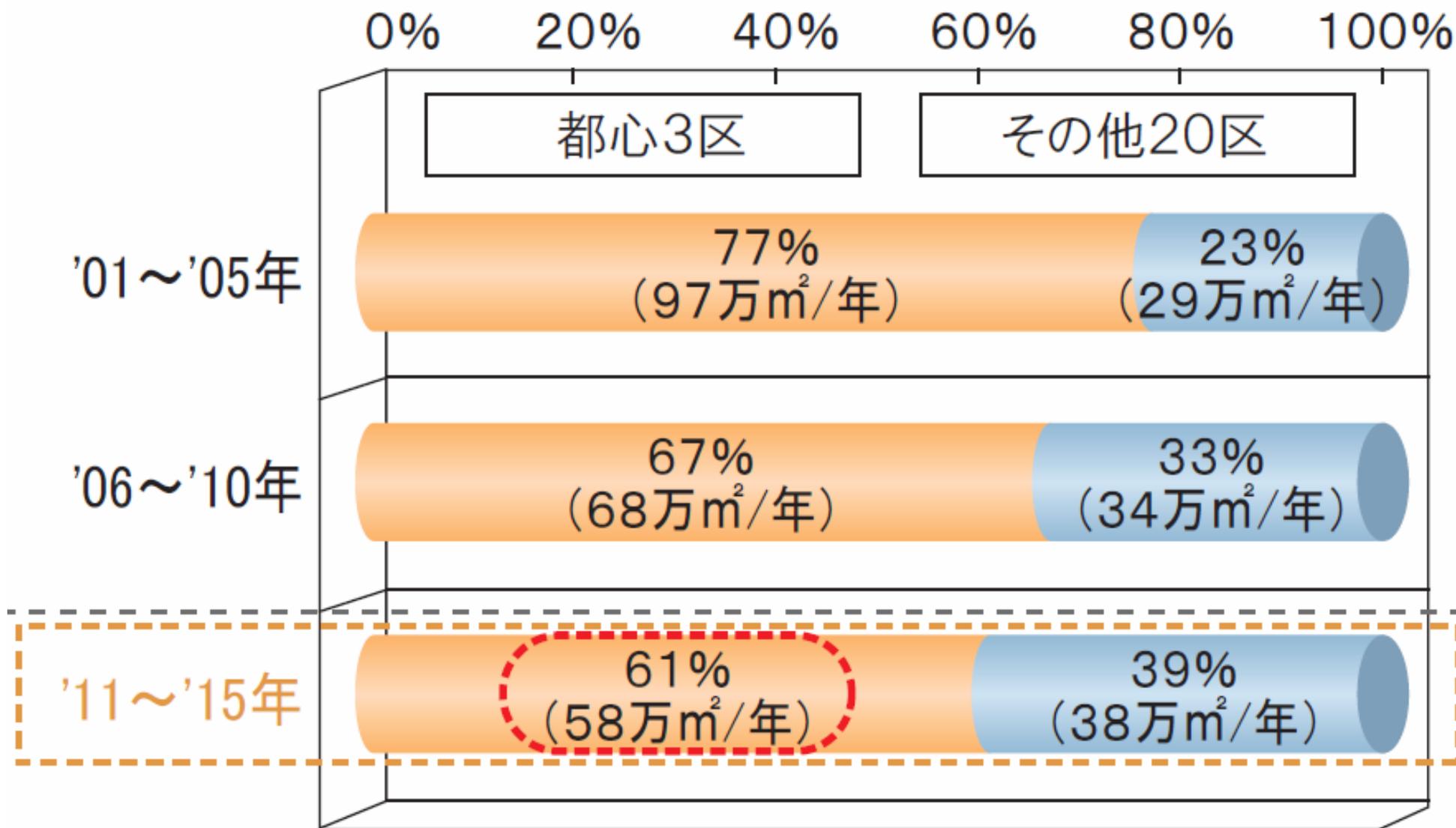
- ・都心3区今後5年間の平均供給量は58万㎡/年、01～05年(97万㎡)、06～10年(68万㎡)を下回る
- ・2001年から、都心3区の供給量が5年単位で見ると下がる傾向



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## エリア別の大規模オフィスビルの供給量推移

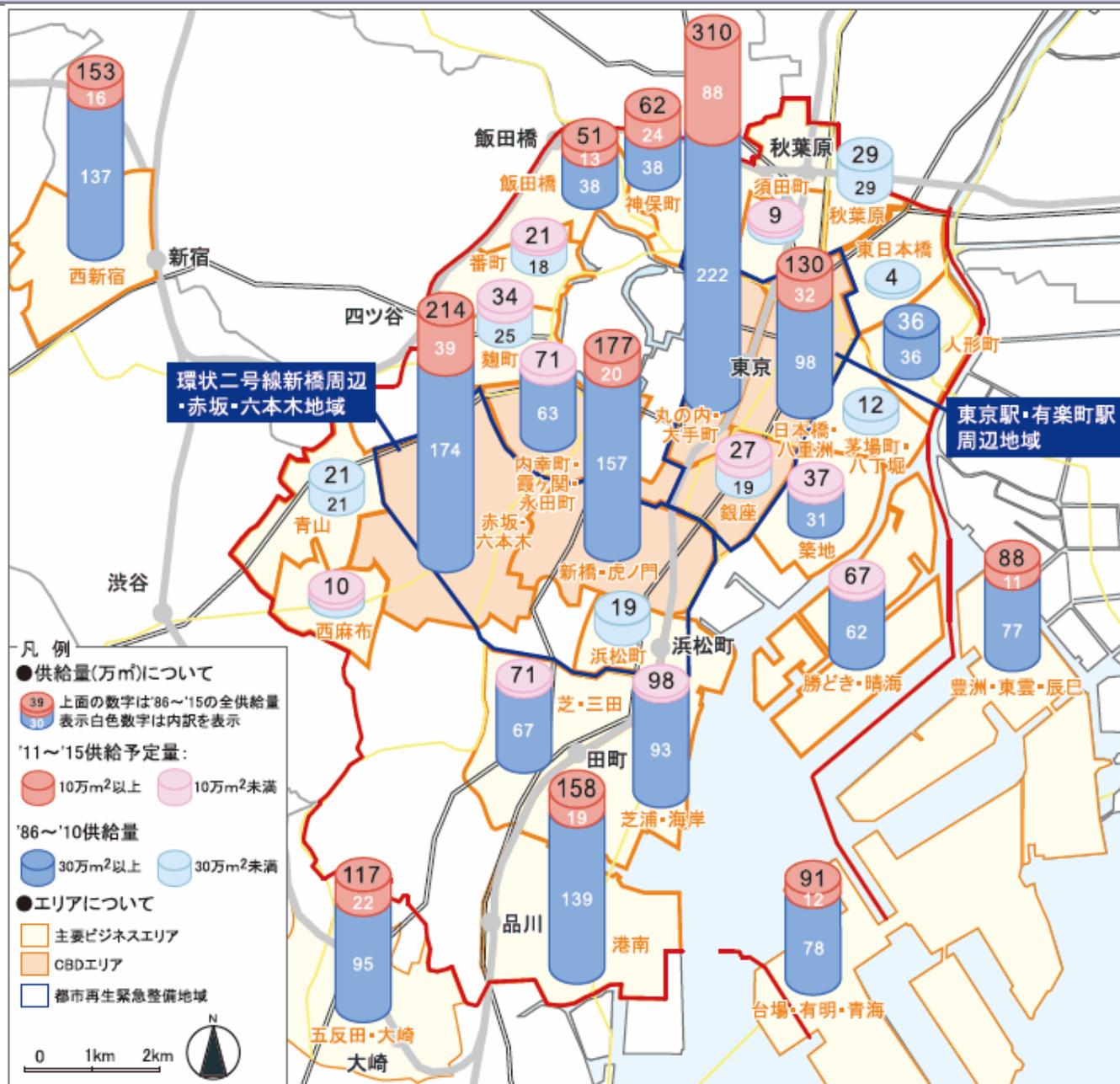
- ・ 今後5年間、供給エリアでは都心3区内の割合が61%



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## エリア別の大規模オフィスビルの供給量推移

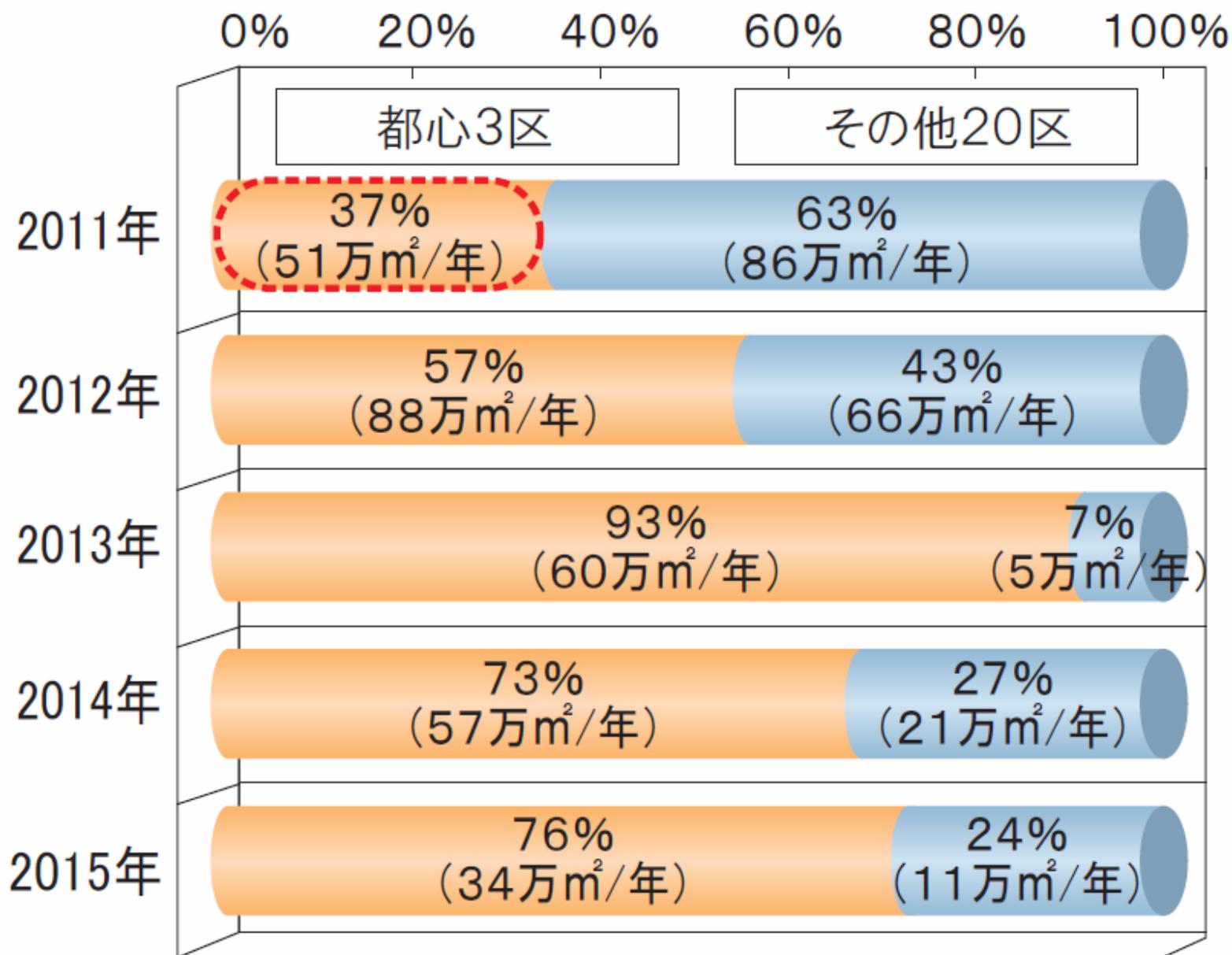
・ 東京駅周辺（大丸有 + 日八京）の供給が120万㎡、都心3区総供給290万㎡の4割強を占めている。



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## エリア別の大規模オフィスビルの供給量推移

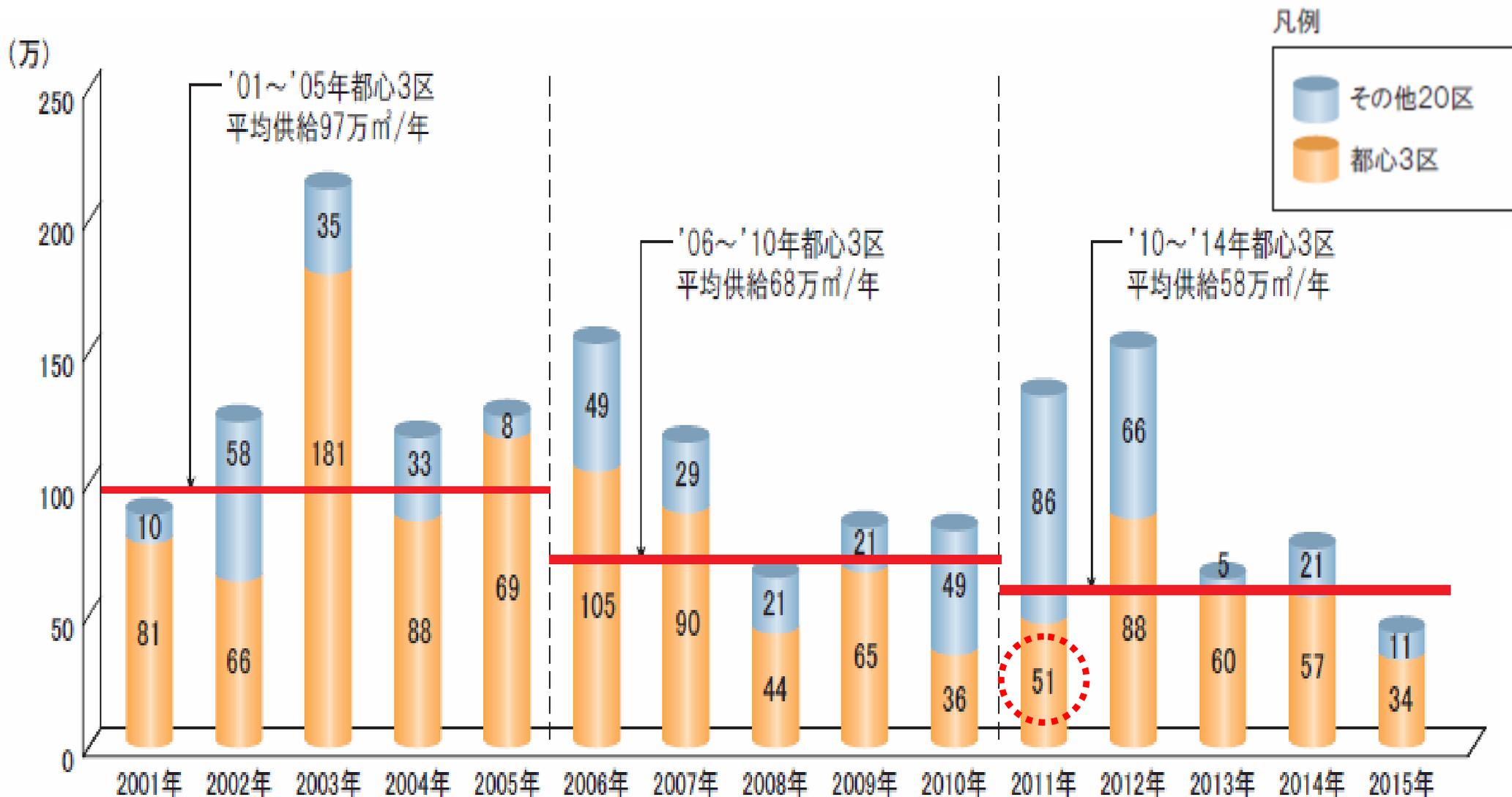
・ 特に2011年都心3区の供給量は51万㎡、割合は37%にとどまる



# ・ オフィスマーケットの供給動向

## エリア別の大規模オフィスビルの供給量推移

・ 2011年都心3区の供給量(51万㎡)は2001年以来、08年(44万㎡)、10年(36万㎡)についでの低水準



## 2011年～12年と2002年～03年との比較

- ・東京23区2011年～2012年の供給量(145万㎡/年)は2002～2003年供給量(170万㎡/年)の85%
- ・都心3区2011年～2012年の供給量(69万㎡/年)は2002～2003年供給量(124万㎡/年)の56%

表1：2011～2012年と2002～2003年供給量の比較

	2002-2003年	2011-2012年	比率
全体の供給量	170万㎡/年	145万㎡/年	85%
都心3区の供給量	124万㎡/年	69万㎡/年	56%
都心3区の供給割合	73%	48%	

## ・オフィスマーケットの需要動向

# ・ オフィスマーケットの需要動向

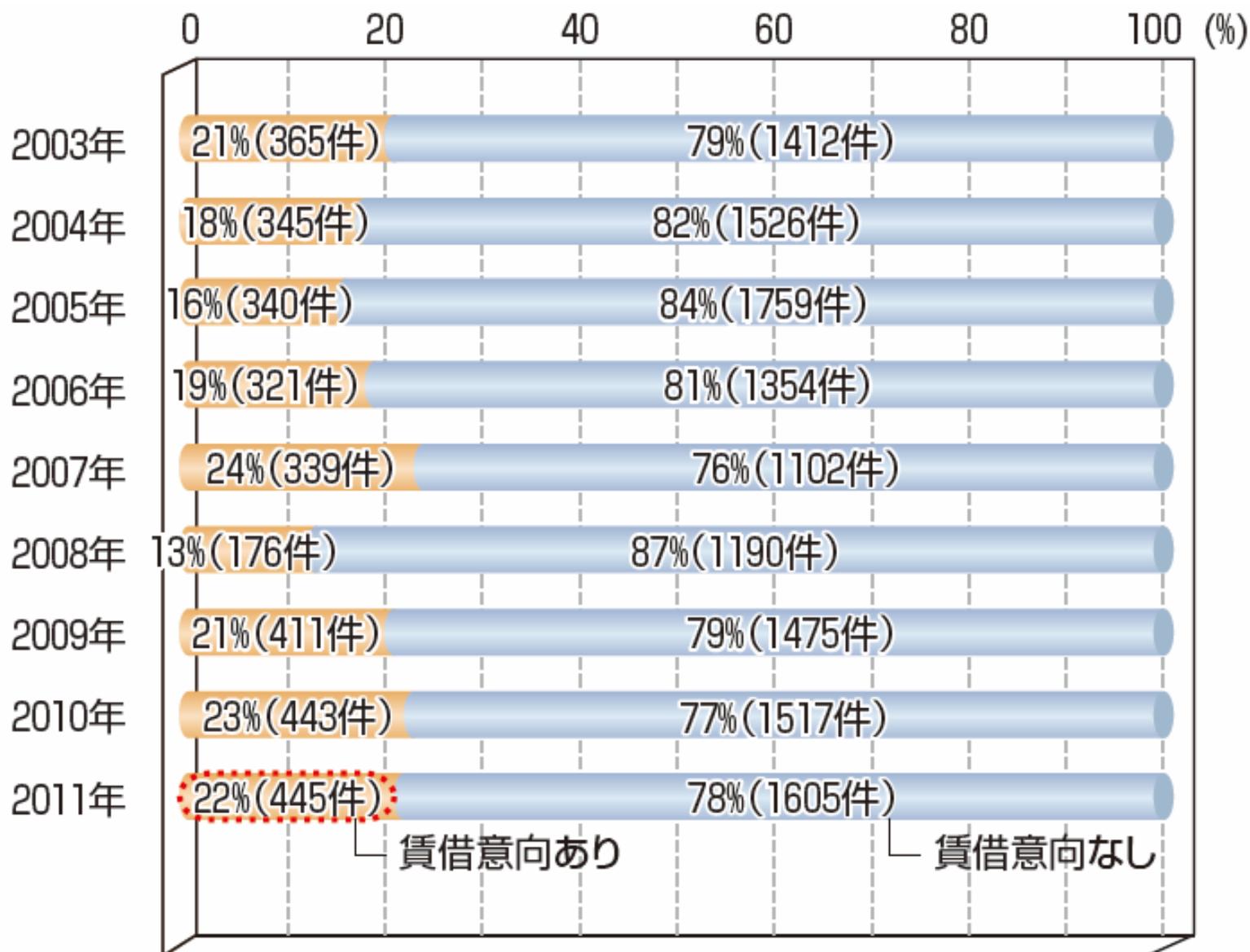
## 「東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

<b>調査目的</b>	東京23区のオフィスビルマーケットの需要動向の把握
<b>調査事項</b>	今後のオフィス新規賃借の意向、解約・縮小の意向等
<b>調査方法</b>	DM方式による記述式アンケート
<b>調査時点</b>	2011年11月
<b>調査対象</b>	本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社
<b>回収結果</b>	2,060社(回収率20.6%) cf. 2010年調査結果: 1,976社(回収率19.8%)

# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定意向

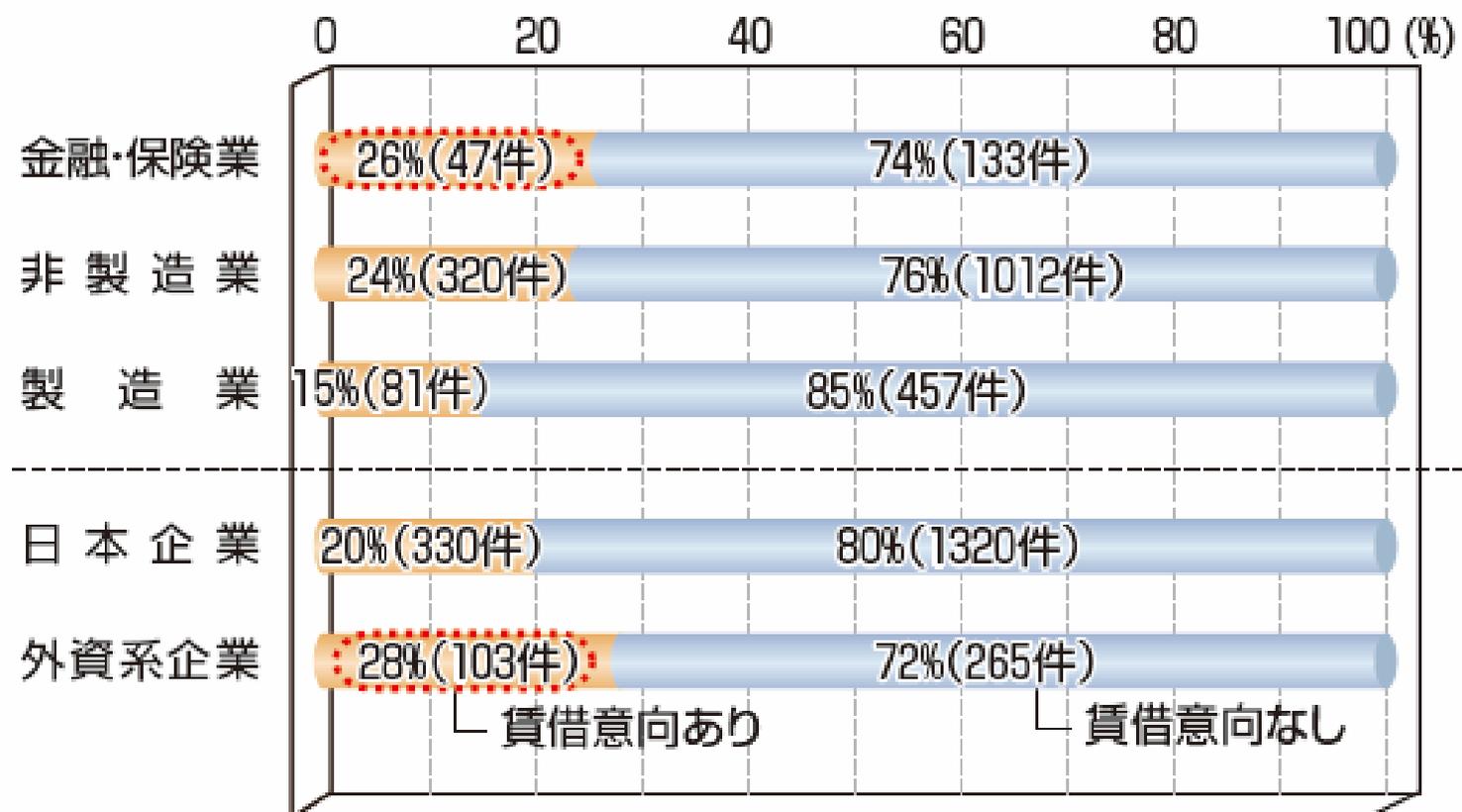
・ 新規賃借予定「有り」の割合は22%で、3年連続で2割超



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定意向

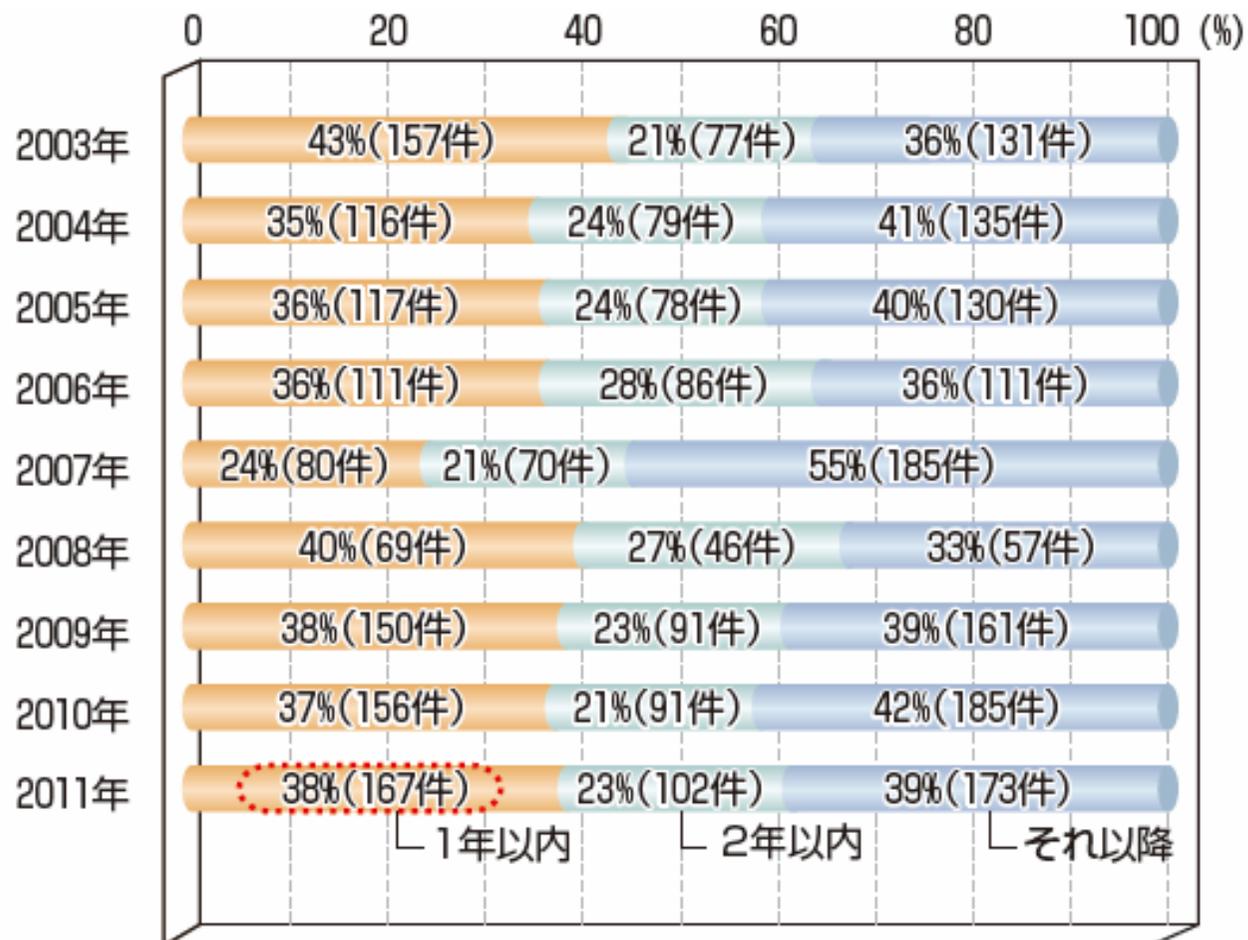
・ 「金融・保険業(26%)」、「外資系企業(28%)」が高い割合を示した



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借時期

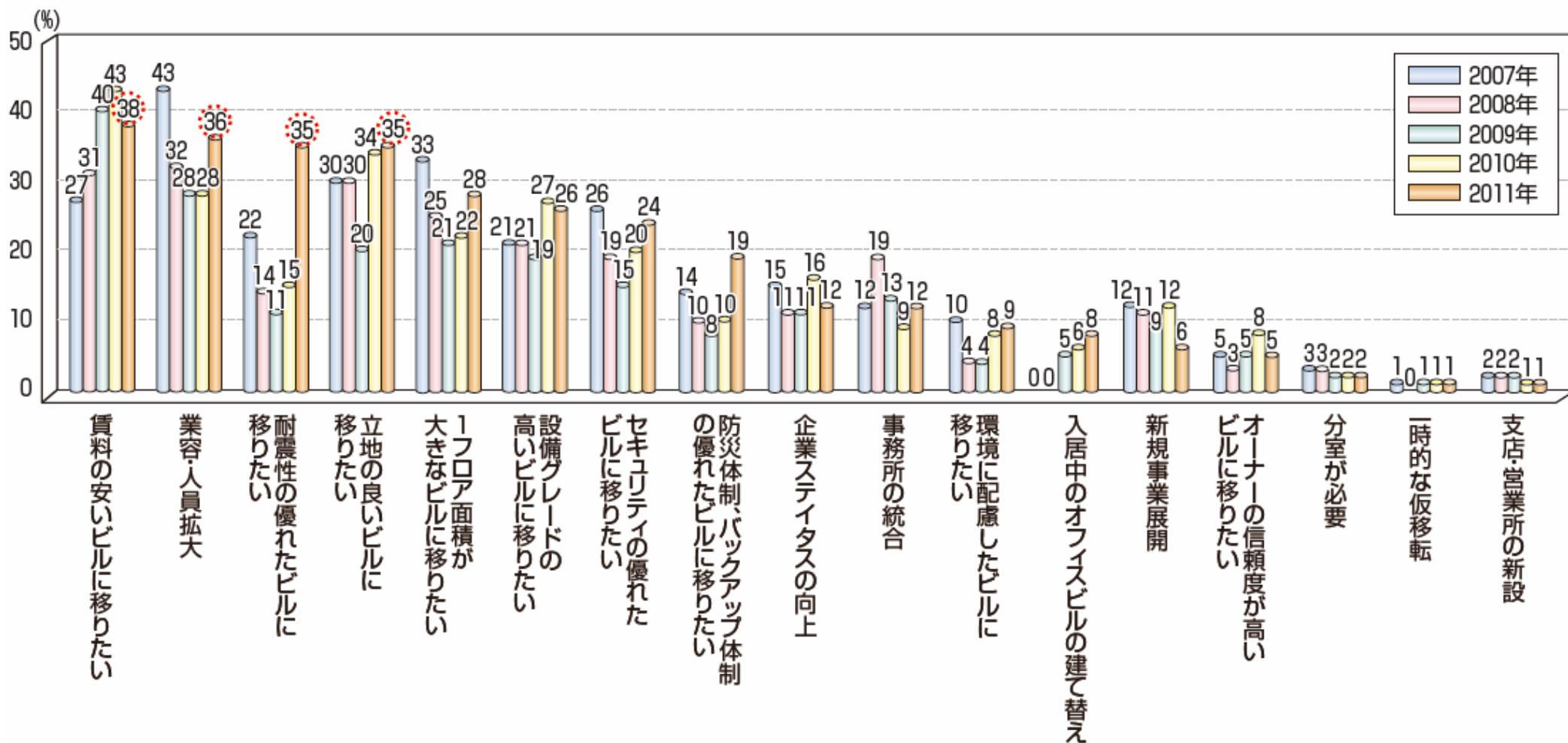
・ 新規賃借予定時期は、1年以内が38%、2年以内が61%



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定の理由

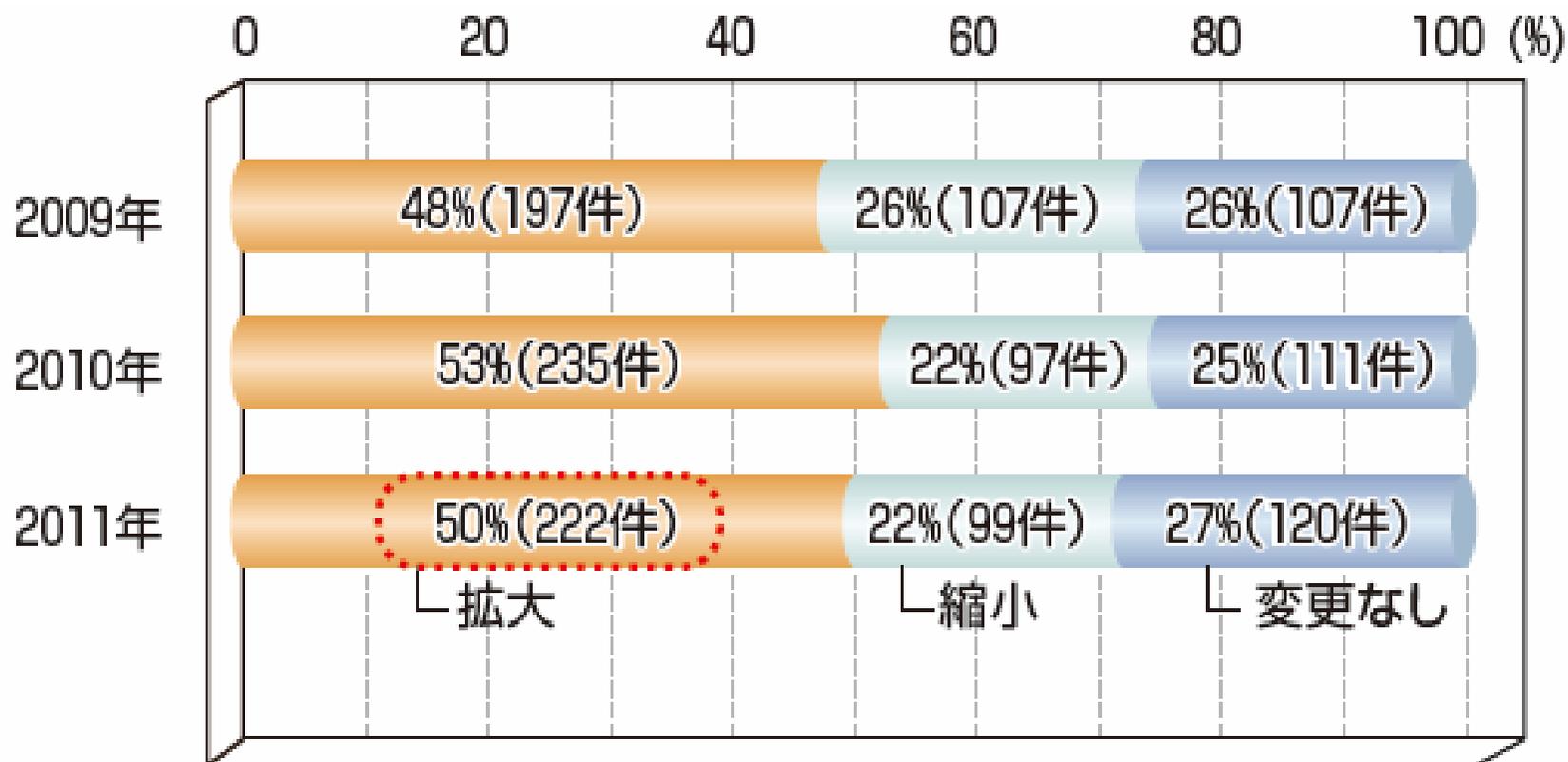
- ・「賃料の安いビルに移りたい(38%)」がトップとなったが、前回調査と比べ5ポイント減少
- ・2位は前回調査と比べ8ポイント増加した「業容・人員拡大(36%)」
- ・3位は20ポイント増加した「耐震性の優れたビルに移りたい(35%)」と1ポイント増加した「立地の良いビルに移りたい(35%)」



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借面積

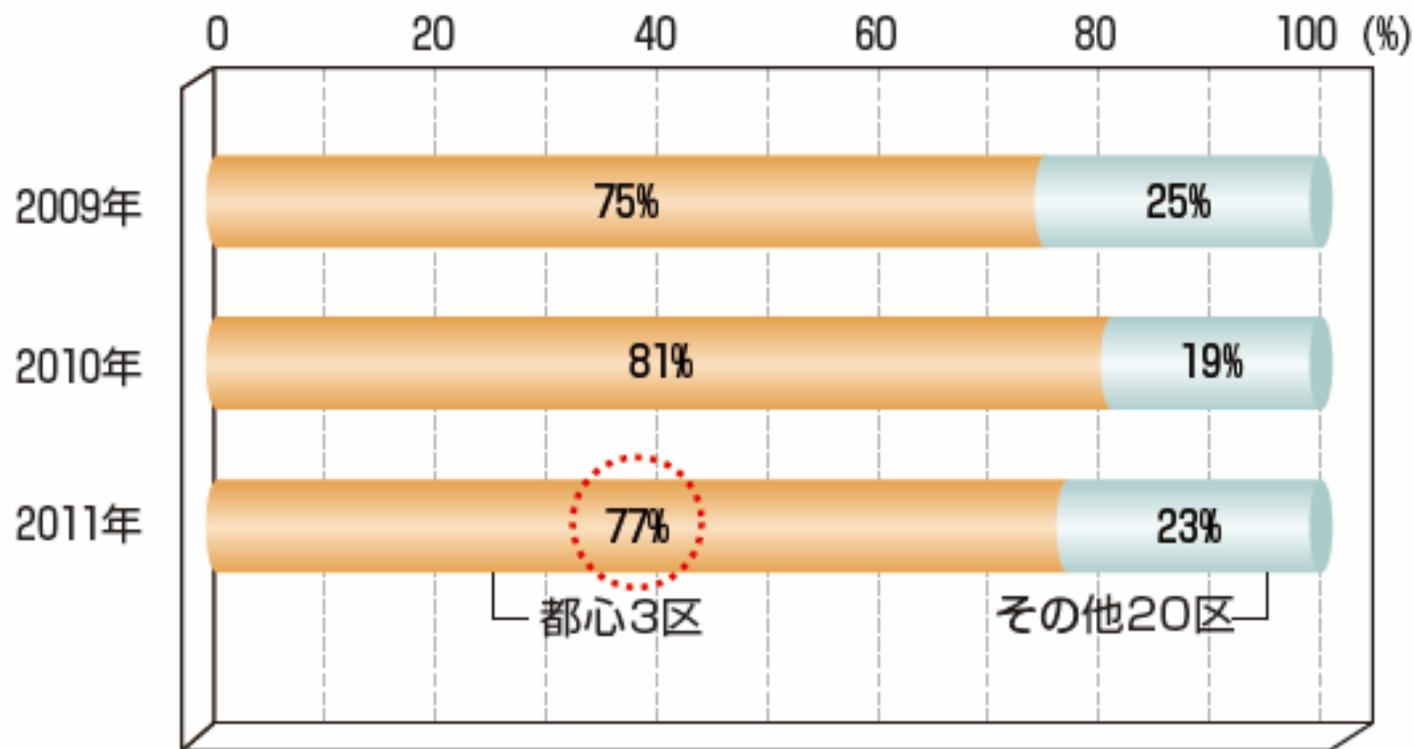
・引き続き拡大(50%)が縮小(22%)を大幅に上回る結果となった



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定地

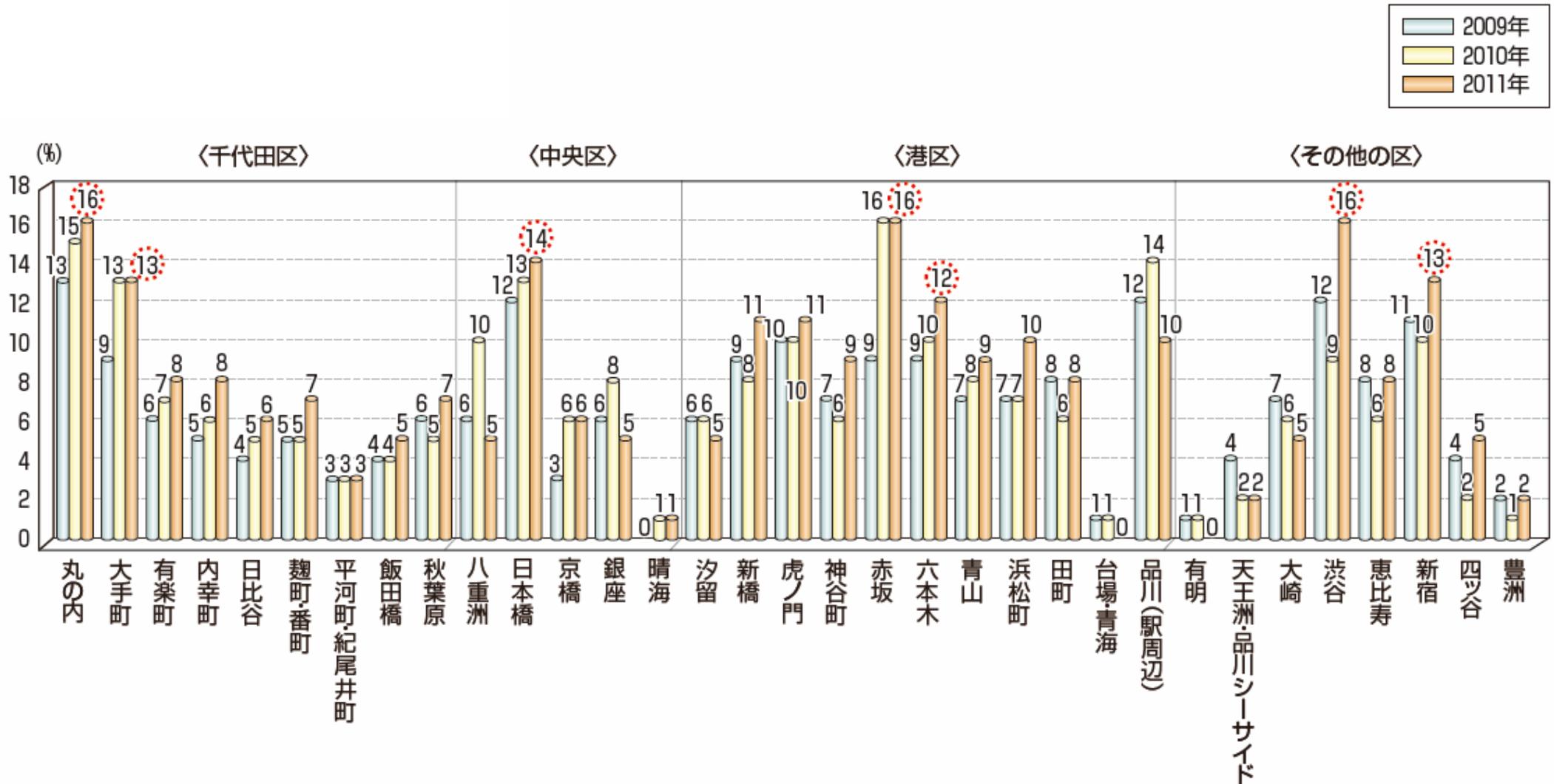
・ 新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望は77%で、前回調査より4ポイント減少した。



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定希望エリア

- ・ 前回より「渋谷(9% → 16%)」と「新宿(10% → 13%)」がポイントを伸ばした
- ・ 都心3区の人気ビジネスエリアは「丸の内」、「赤坂」、「渋谷」、「日本橋」、「大手町」、「新宿」、「六本木」

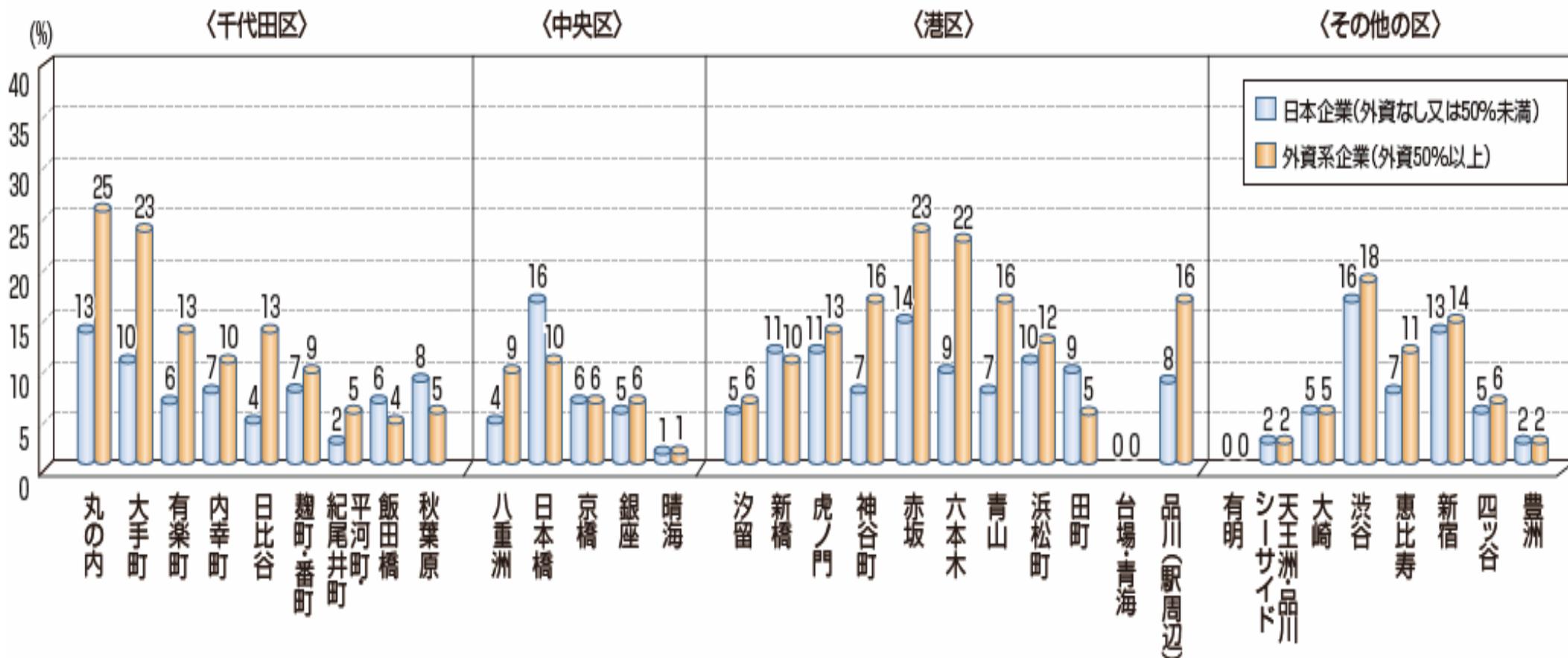


※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定希望エリア

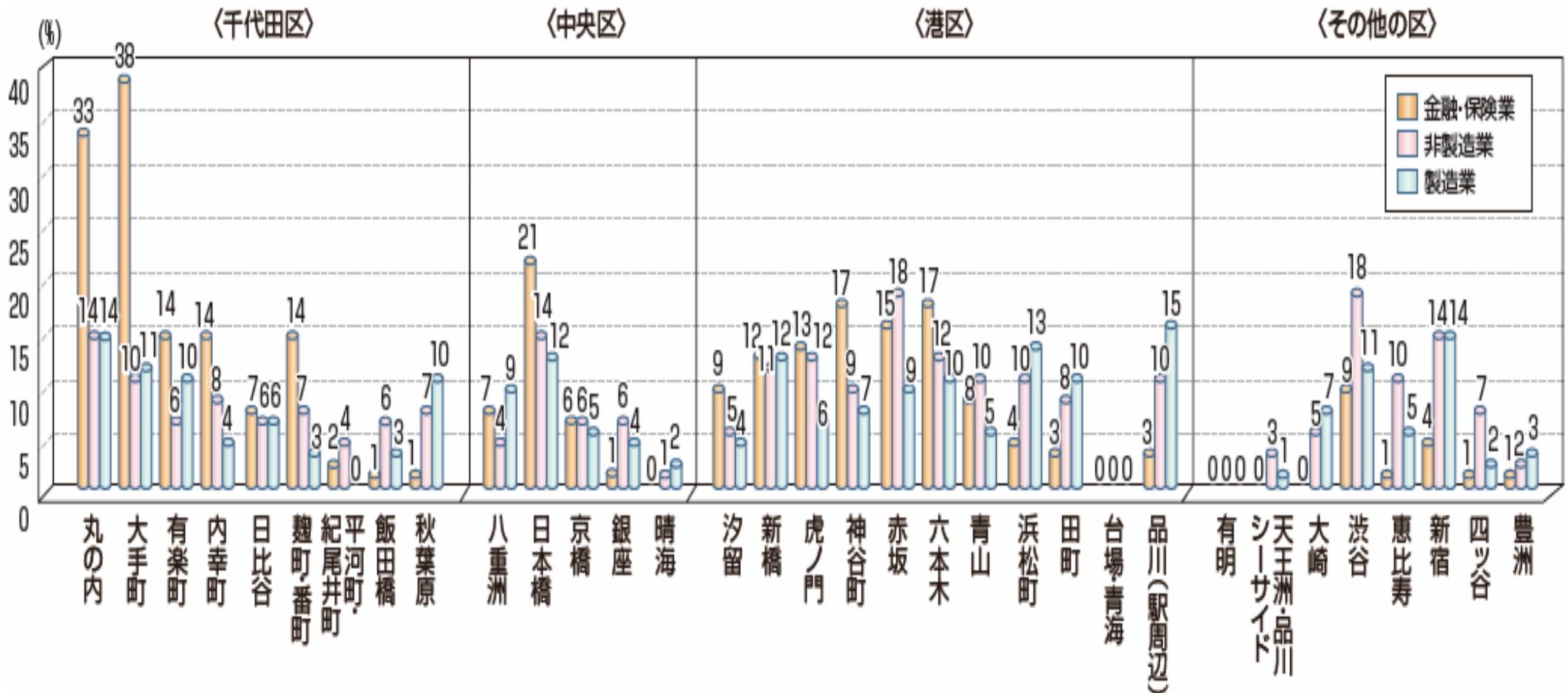
- ・ 外資系企業に人気のエリアは丸の内、赤坂、大手町、六本木、渋谷
- ・ 日本企業に人気のエリアは日本橋、渋谷、赤坂、丸の内、新宿



# ・ オフィスマーケットの需要動向

## 新規賃借予定希望エリア

- ・ 金融・保険業企業に人気のエリアは大手町、丸の内、日本橋、六本木、神谷町
- ・ 非製造業に人気のエリアは赤坂、渋谷、丸の内、日本橋、新宿
- ・ 製造業に人気のエリアは 品川、丸の内、新宿、浜松町

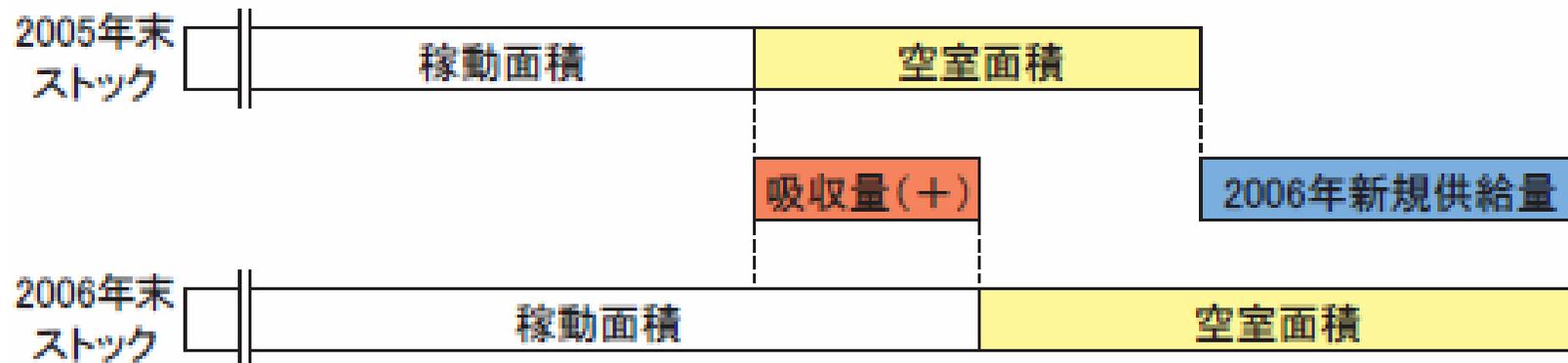


## .今後の見通し

## 吸収量の説明

吸収量：当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年獲得した(もしくは失った)稼働床面積(前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積)

### 1) 吸収量がプラスの時



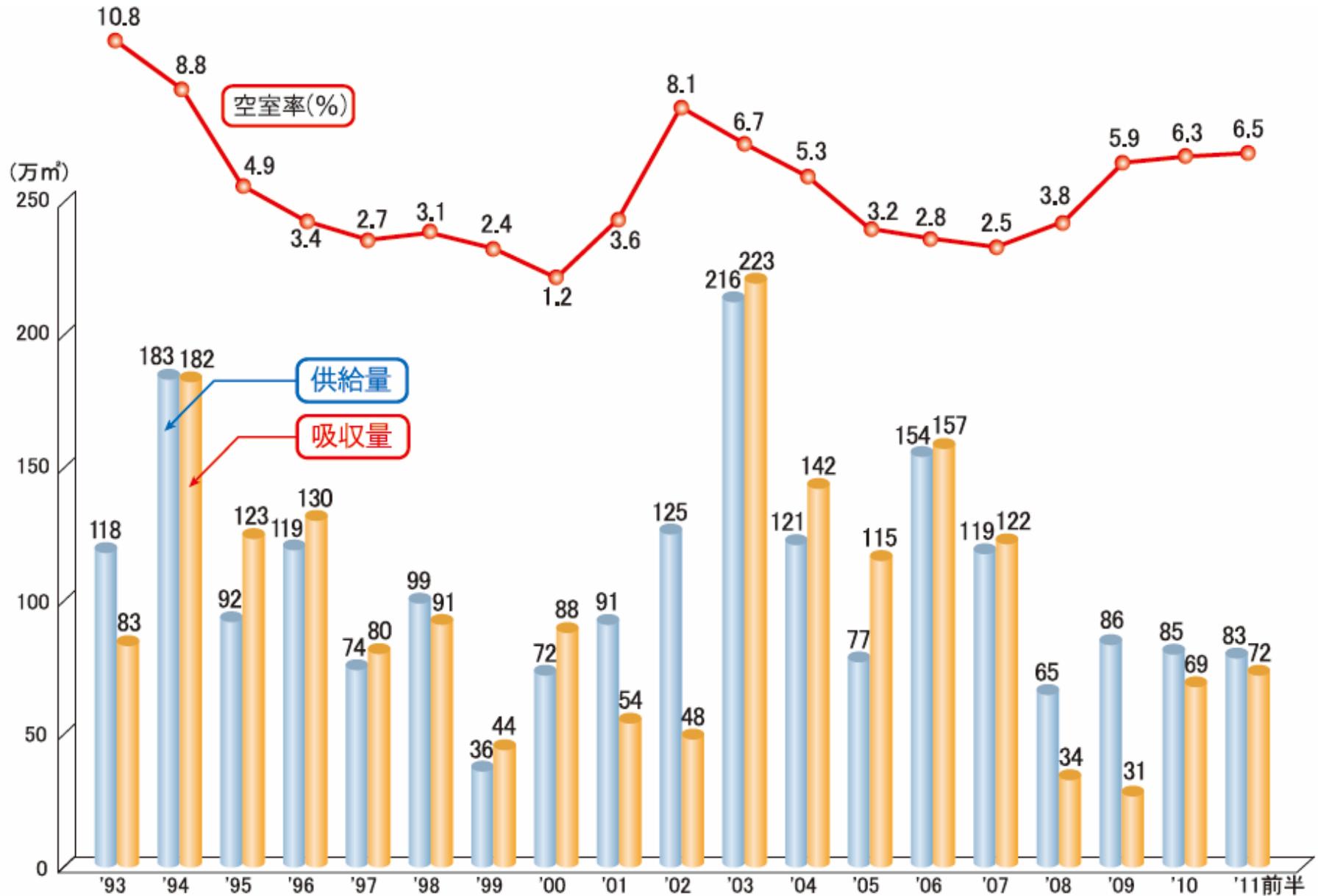
### 2) 吸収量がマイナスの時



# 今後の予測

## 大規模オフィスの供給量、吸収量、空室率の推移

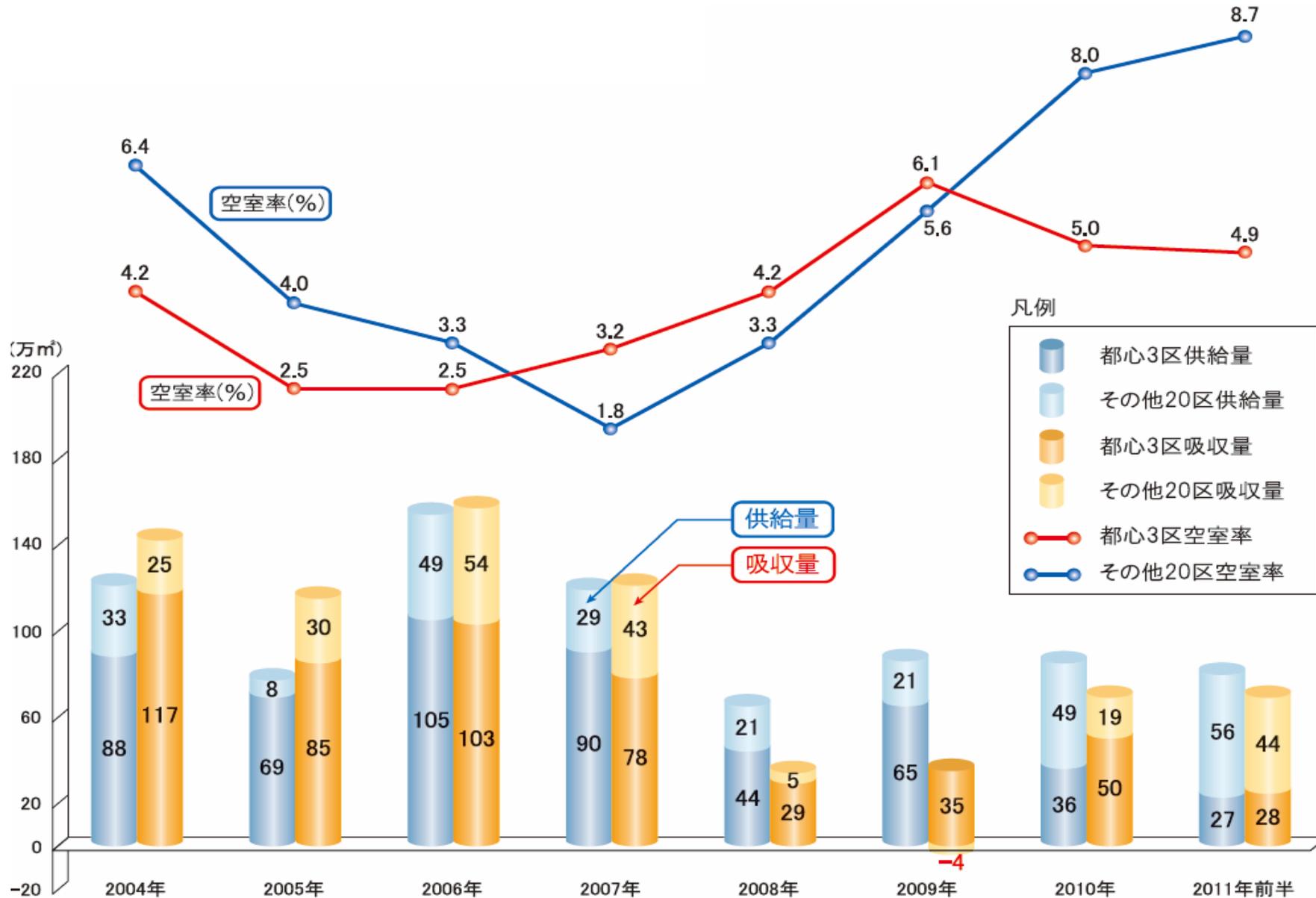
- ・2011年1-6月東京23区大規模オフィスの吸収量は72万㎡で、10年通期の吸収量(69万㎡)を上回った
- ・2011年6月末時点の空室率は6.5%



# 今後の予測

## エリア別大規模オフィスピルの供給量、吸収量、空室率の推移

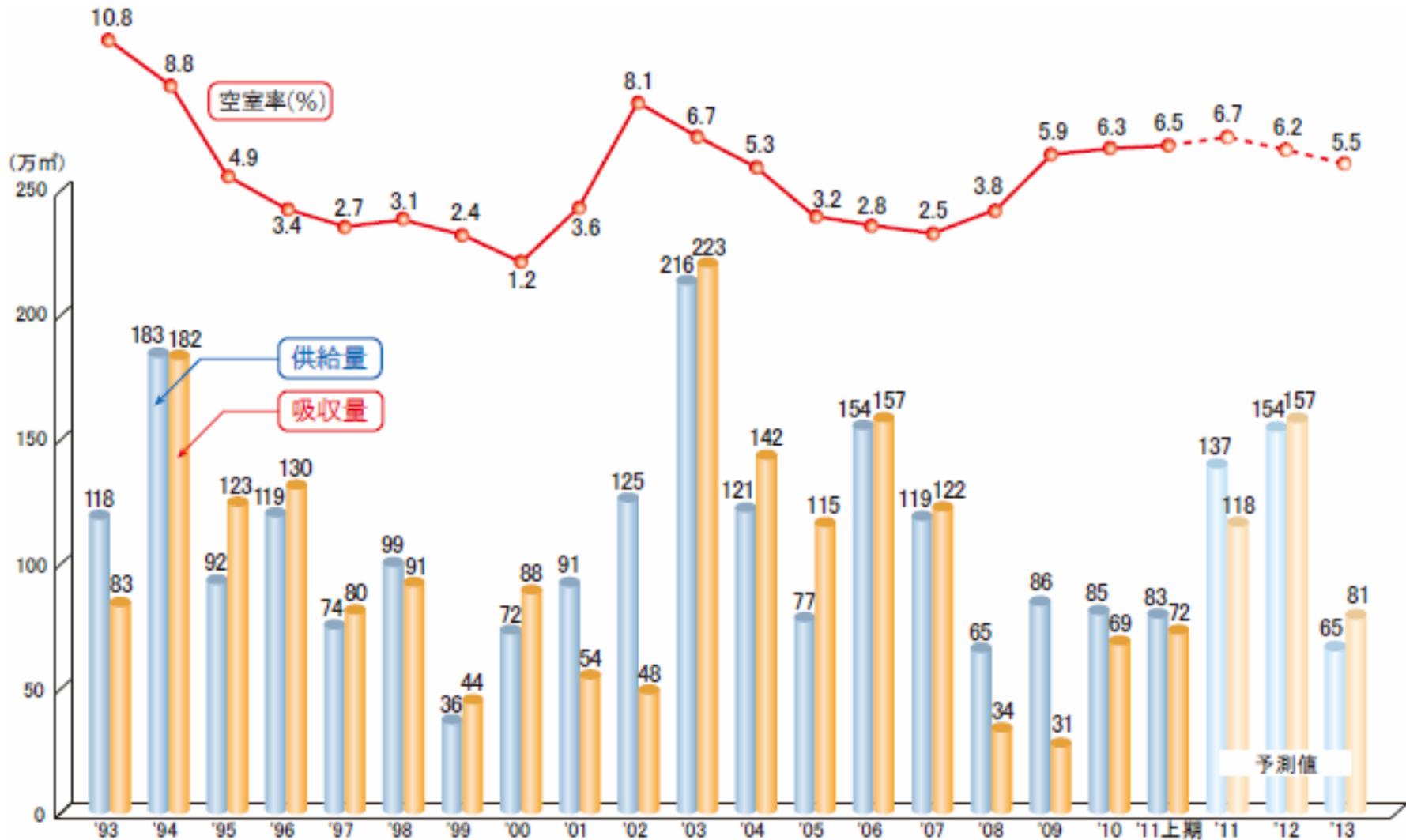
- ・2010年と2011年前半、都心3区の吸収量が供給量を上回った
- ・都心3区2011年6月末時点の空室率は4.9%に改善



# 今後の予測

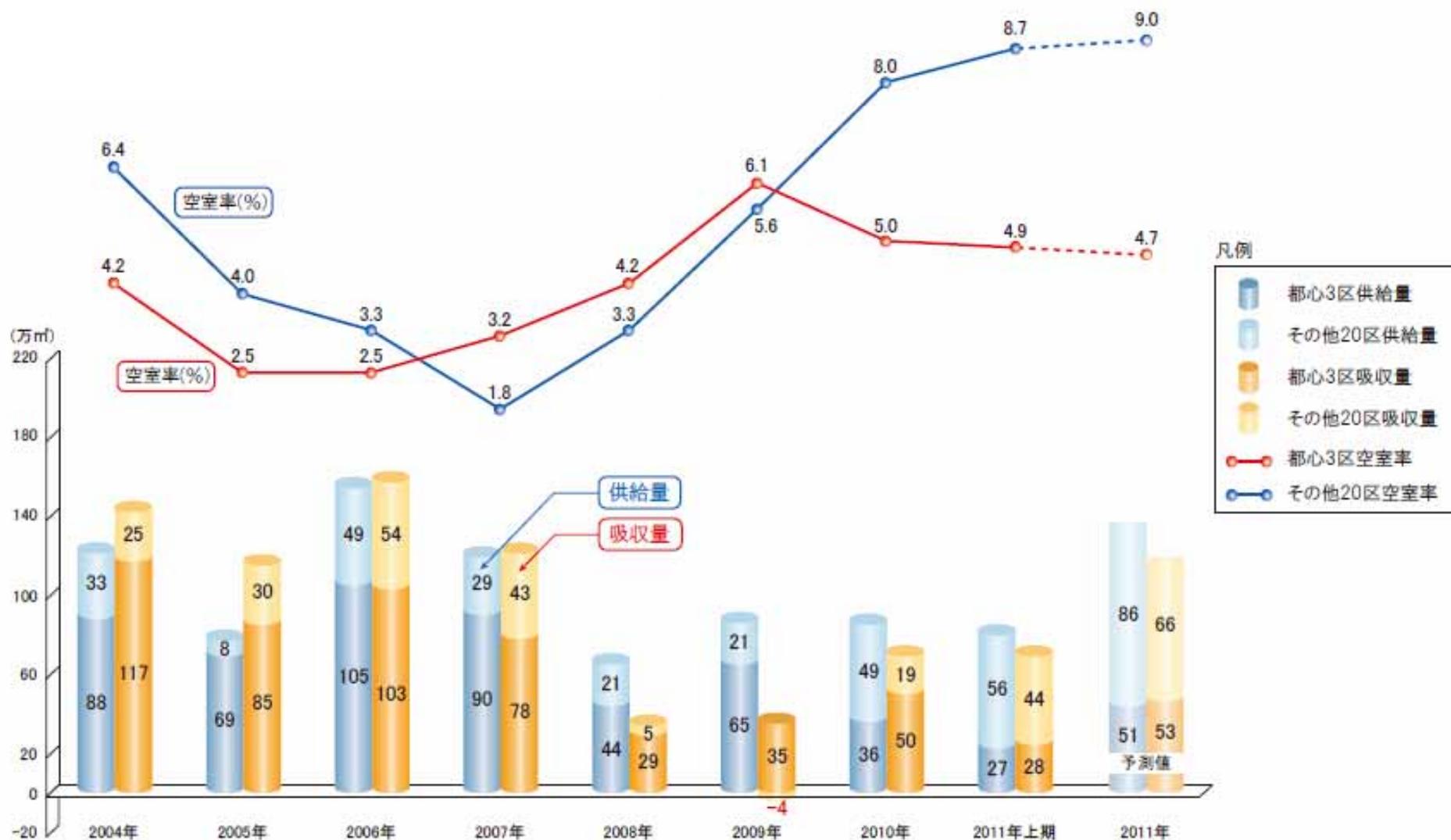
## 東京23区オフィス市場の予測

・ 23区の空室率は、11年末の6.7%をピークに12年以降は改善に向う見込み



## 都心3区オフィス市場の予測

・都心3区の空室率は11年末には4.7%に改善する見込み



## . BCPに関する意識及びその内容

### 「東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査」調査要項

#### 調査目的

震災後、企業のBCPに関する意識及びオフィスの需要動向の把握

#### 調査事項

地震当時の状況、オフィス新規賃借の意向、BCPに関する意識や内容等

#### 調査方法

DM方式による記述式アンケート

#### 調査時点

2011年4月下旬～5月上旬

#### 調査対象

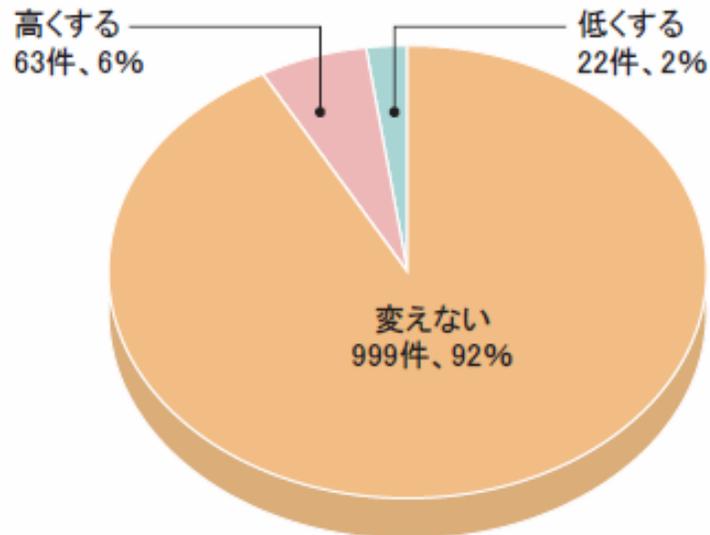
本社が東京23区に立地する主として資本金上位3,400社

#### 回収結果

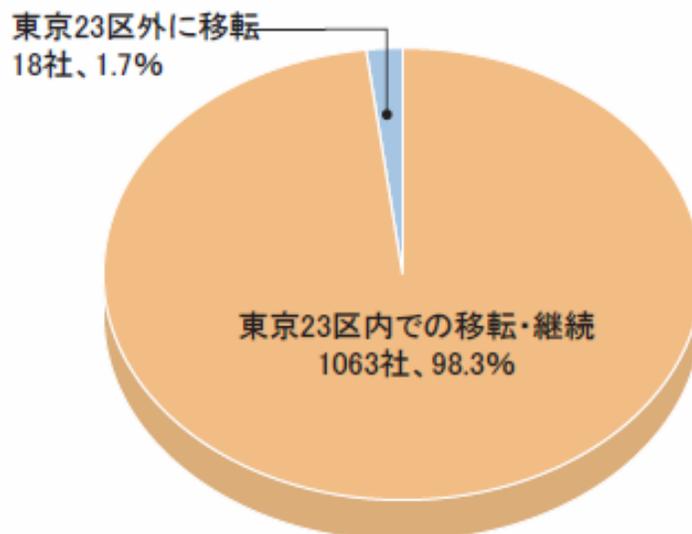
1,126社(回収率33.1%)

## 新規賃借予定地

- ・東京オフィスの重視度は「高くする(6%)」が「低くする(2%)」を上回る
- ・東京23区以外に移転予定企業は1.7%、全面移転予定は0.4%に留まる



注: 低くする理由(複数回答)  
「東京に集中するリスクを低減するため」18社、82%  
「電力不足のため」10社、45%  
「放射能の影響のため」6社、27%

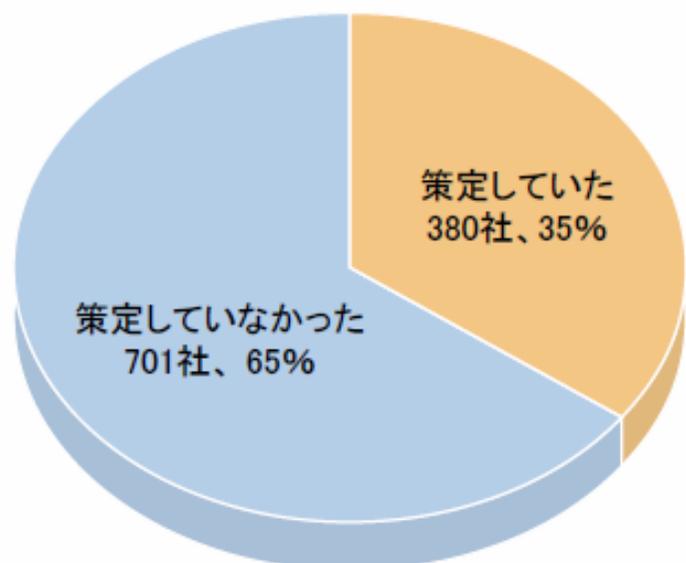


注: 東京23区外移転の内訳  
「オフィスをすべて移転する」4社、0.4%  
「オフィスの一部を移転する」14社、1.3%

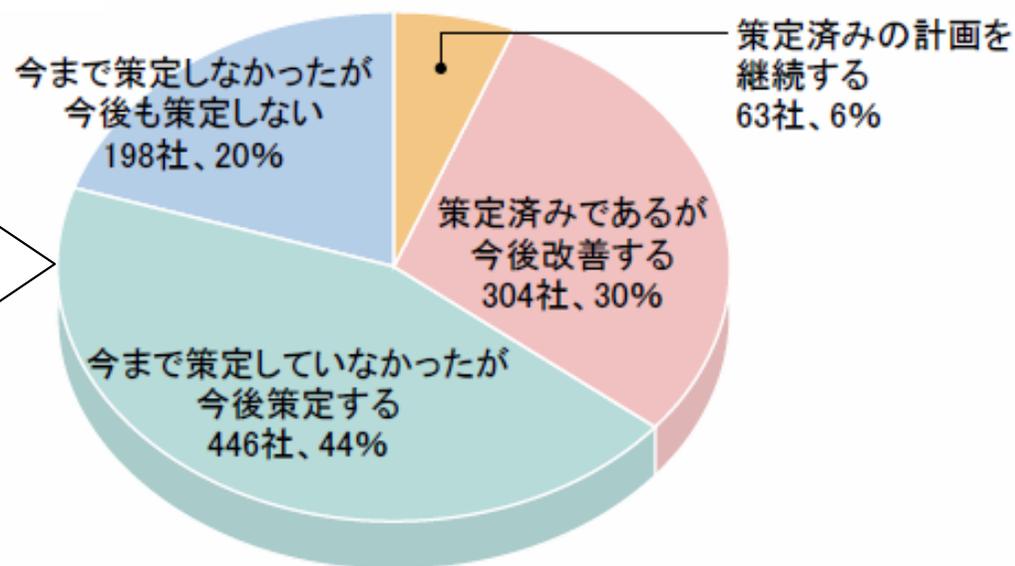
## BCP策定の状況

・震災前は35%だったBCP策定割合が、震災に伴い8割に倍増する見込み

### 震災前のBCP策定状況

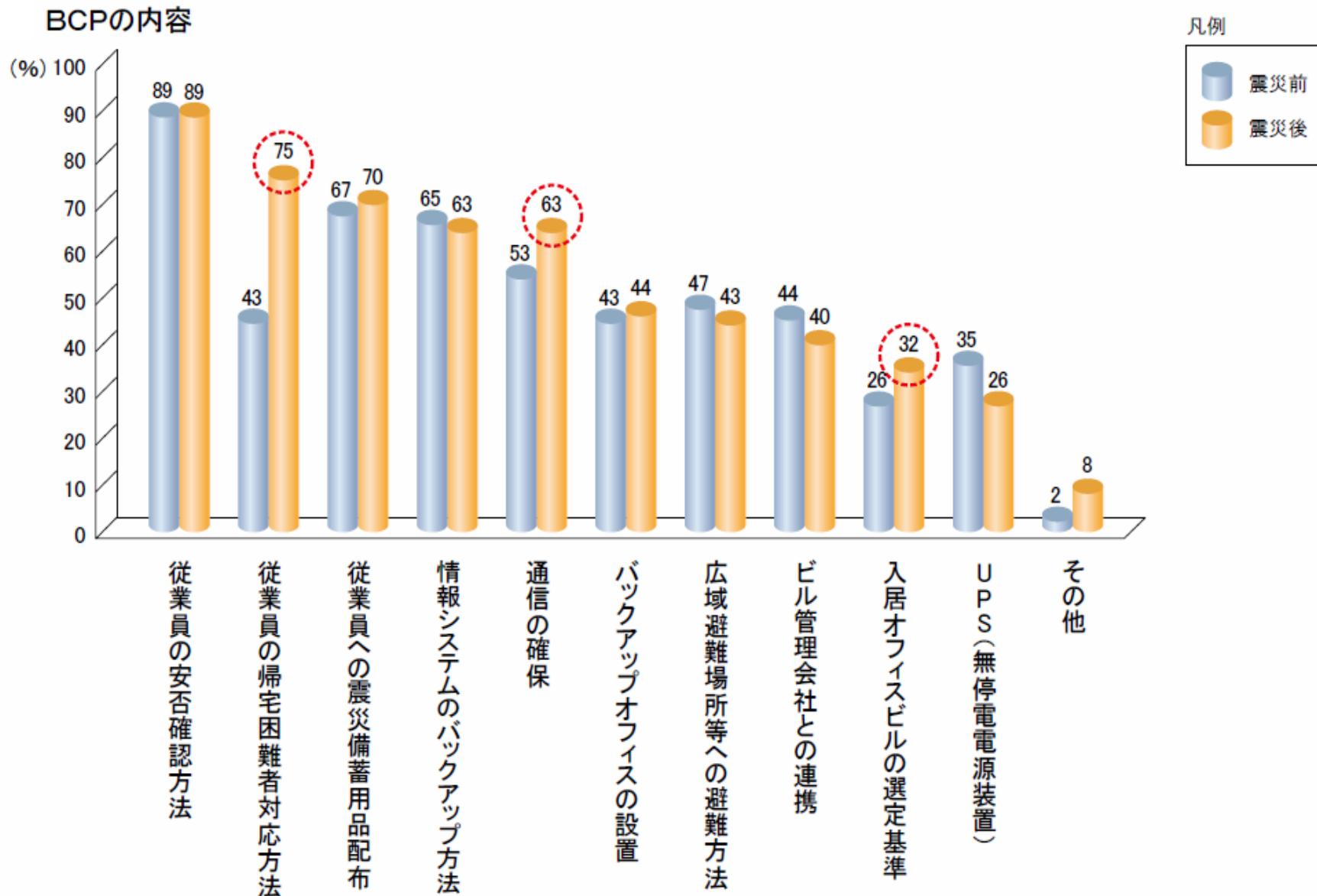


### 震災後のBCP策定予定



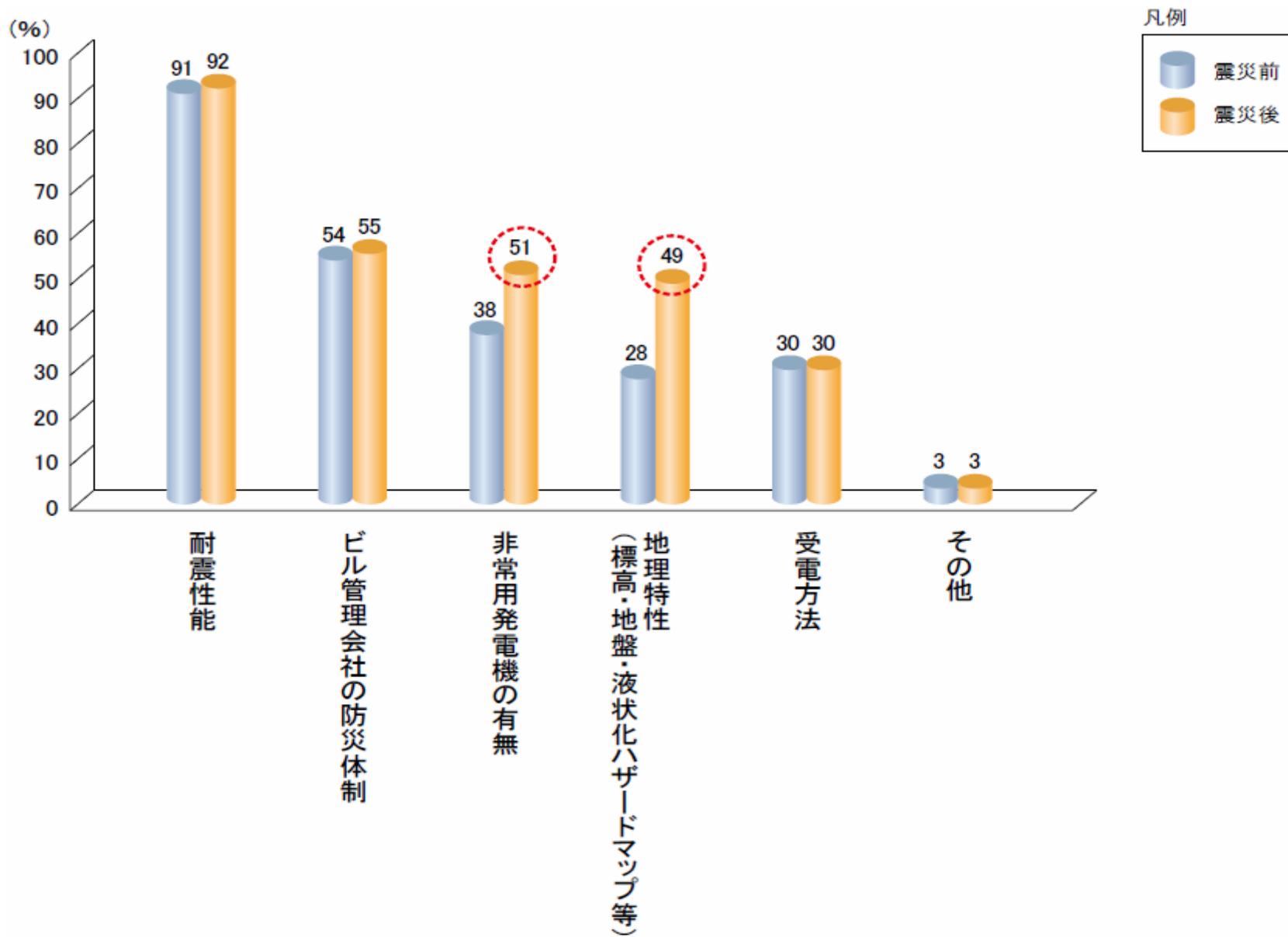
## BCPの内容

- ・トップ3は「社員の安否確認」、「社員の帰宅困難者対応」、「社員用備蓄品」
- ・震災前後で「従業員の帰宅困難者対応」、「通信の確保」、「入居ビル選定基準」が増加



## 入居ビル選定の基準の内容

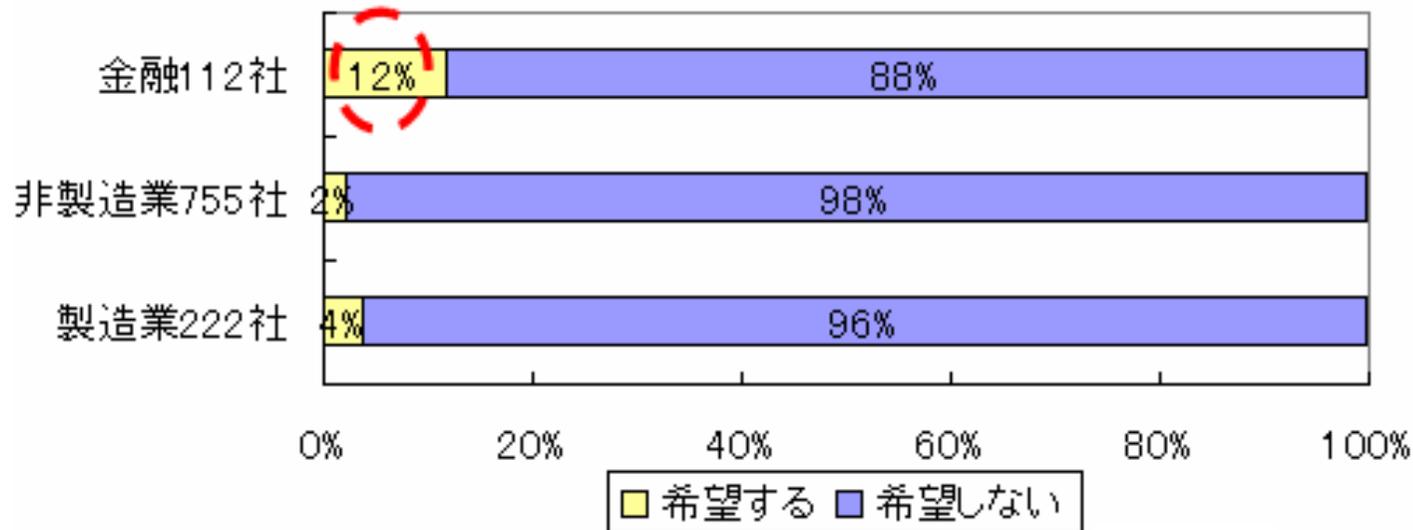
- ・トップは「ビルの耐震性能」で「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機の有無」、「地理特性」が続く
- ・震災前後で「非常用発電機の有無(38% 51%)」、「地理特性(28% 49%)」が急増



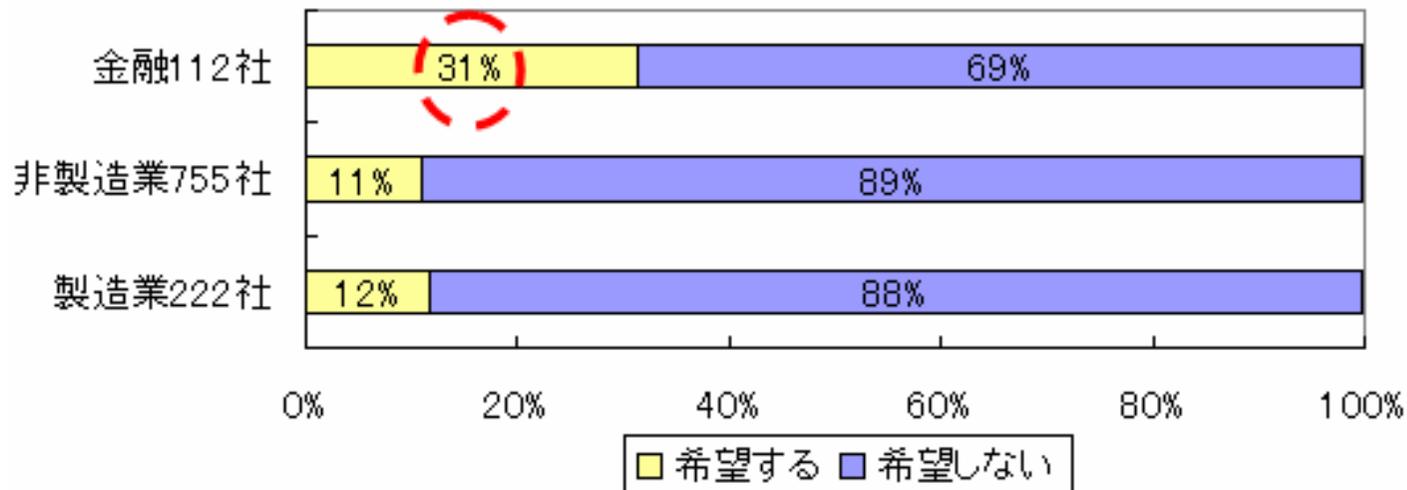
## 非常用発電機選定の割合

・震災後「非常用発電機の有無」をビルの選定基準とした金融企業の割合が12%から31%へ増加

### <震災前>非常用発電機希望の割合(N=1089)



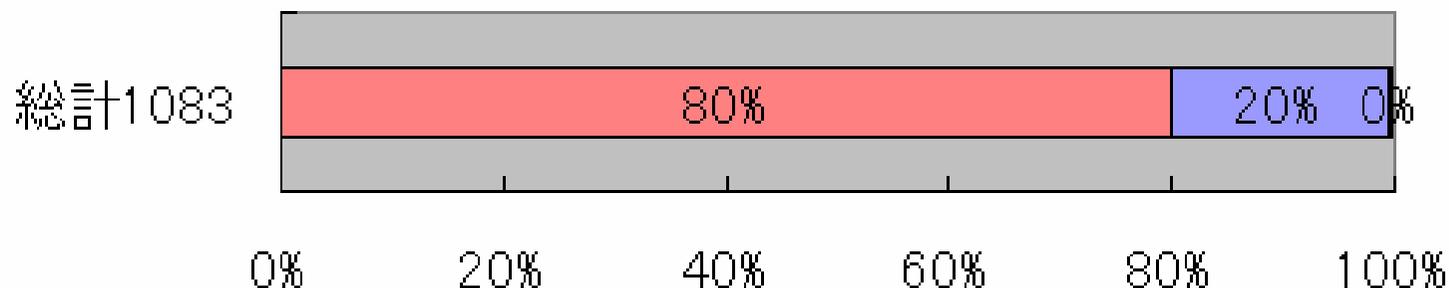
### <震災後>非常用発電機希望の割合(N=1089)



## 補足資料 .震災発生当時の状況

ビル揺れの程度

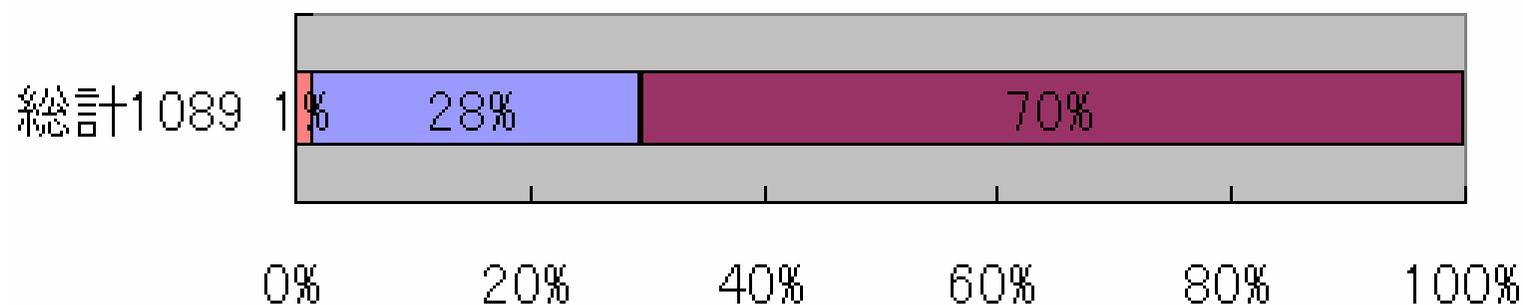
揺れの程度



■ 激しく揺れた ■ やや揺れた ■ ほとんど揺れなかった

室内の状況

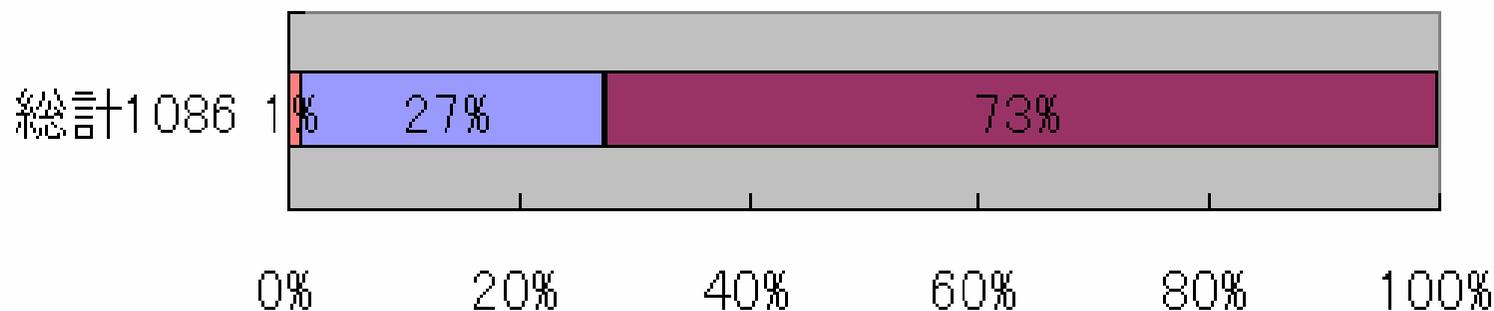
室内の状況



■ ひどく損傷した ■ やや損傷した ■ ほとんど損傷しなかった

ビルの状況

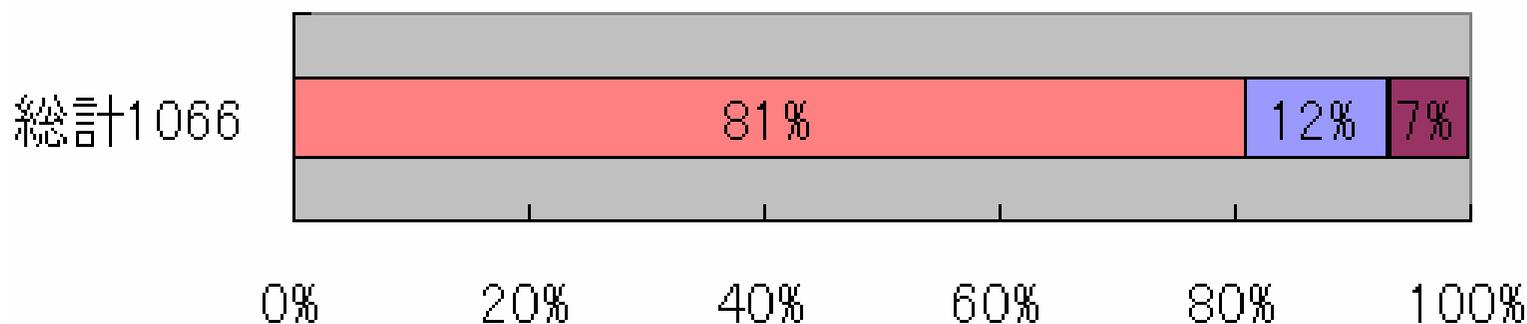
ビルの状況



■ ひどく損傷した ■ やや損傷した ■ ほとんど損傷しなかった

エレベーターの状況

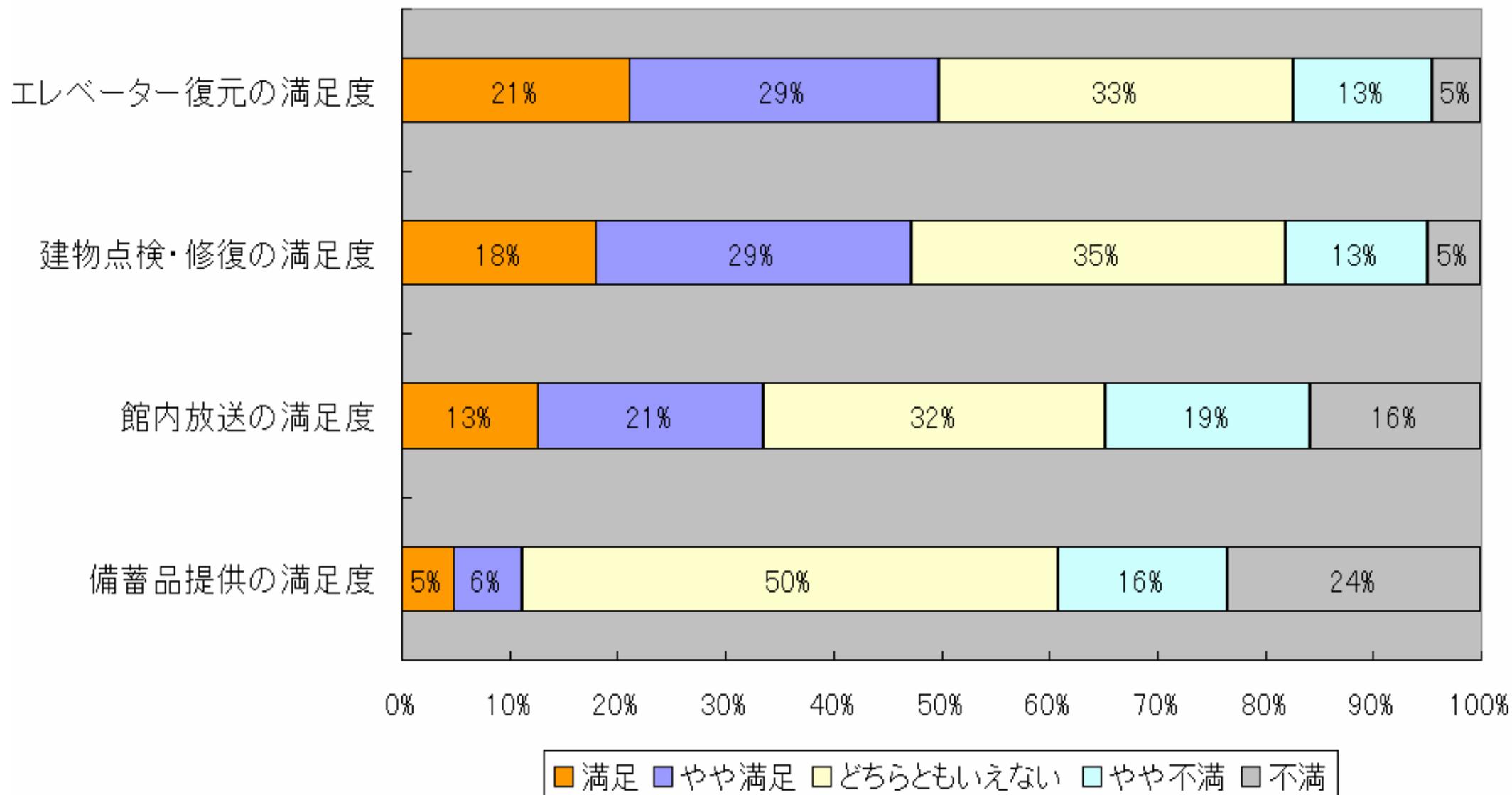
エレベーターの状況



■ 全台停止した ■ 一部停止した ■ 停止しなかった

震災対応の満足度

震災対応の満足度



## 補足資料 .テナントが求めるオフィス

# 補足資料 テナントが求めるオフィス

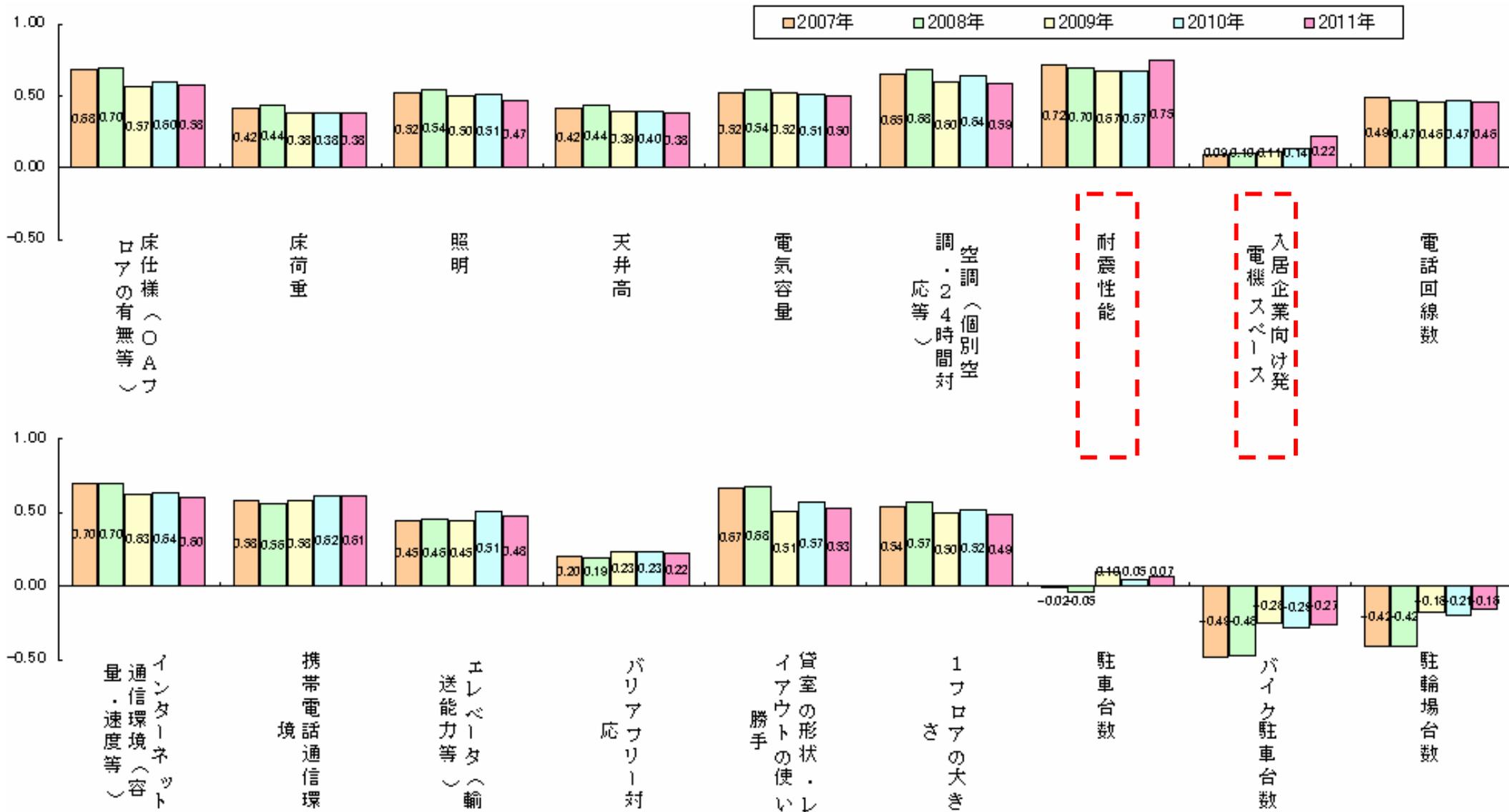
## オフィス選択の判断基準

### ・ビル機能・性能・設備等

評点は次の係数による平均値

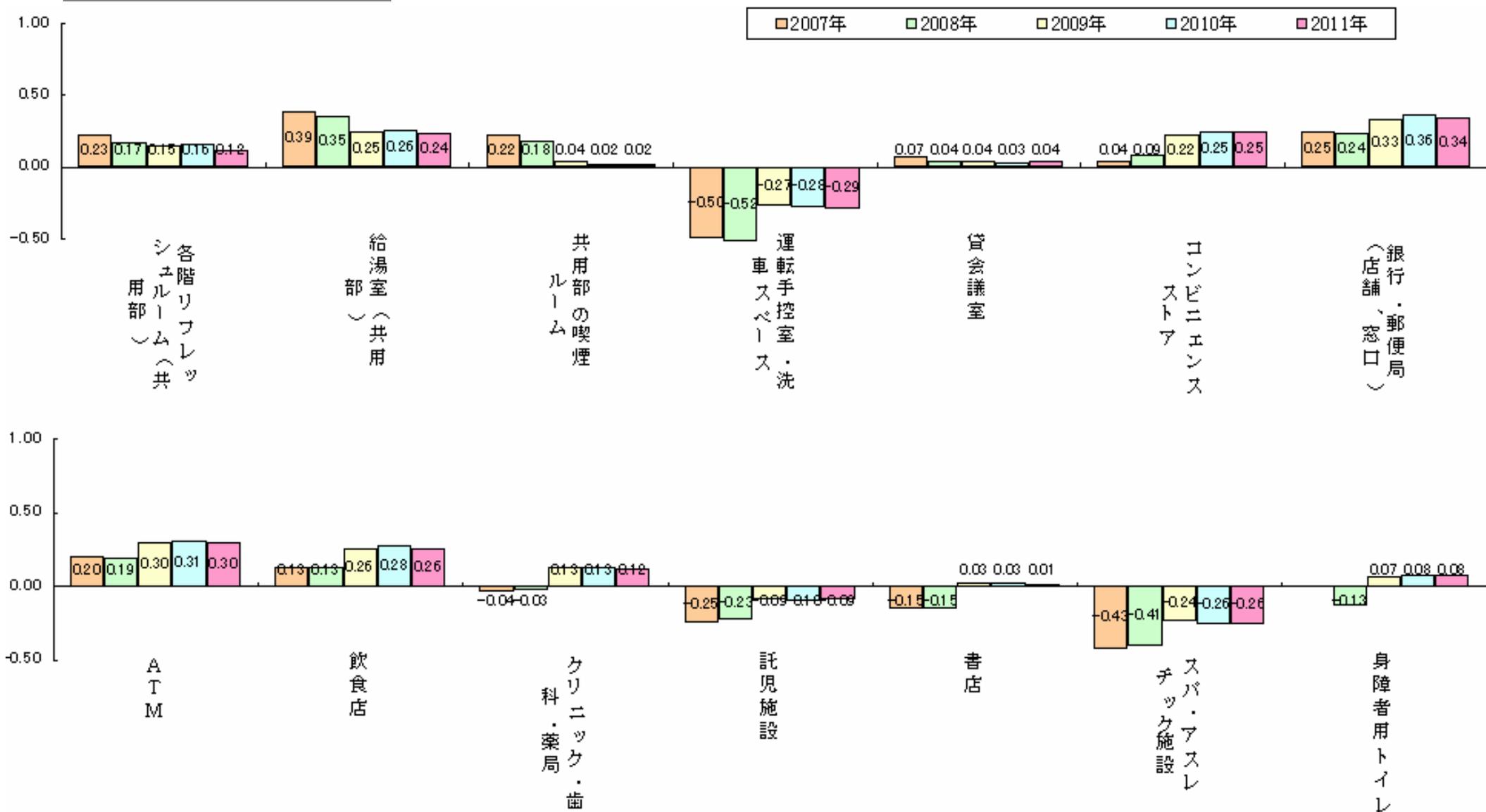
重視する 1.0点 やや重視する 0.5点 どちらとも言えない 0.0点

あまり重視しない -0.5点 重視しない -1.0点



## オフィス選択の判断基準

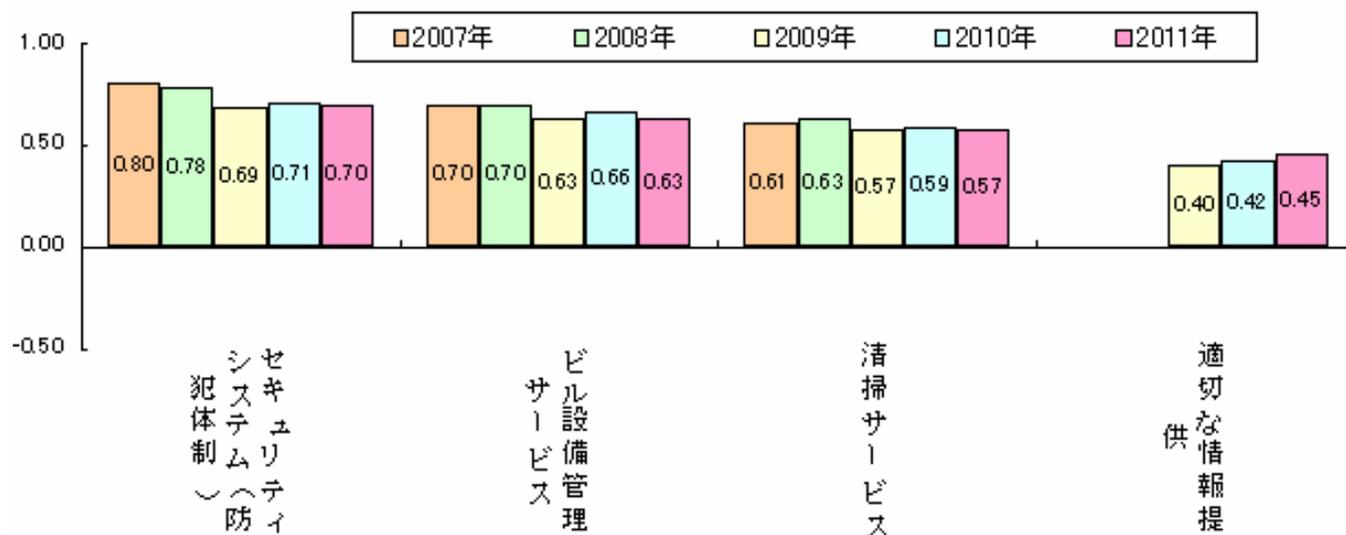
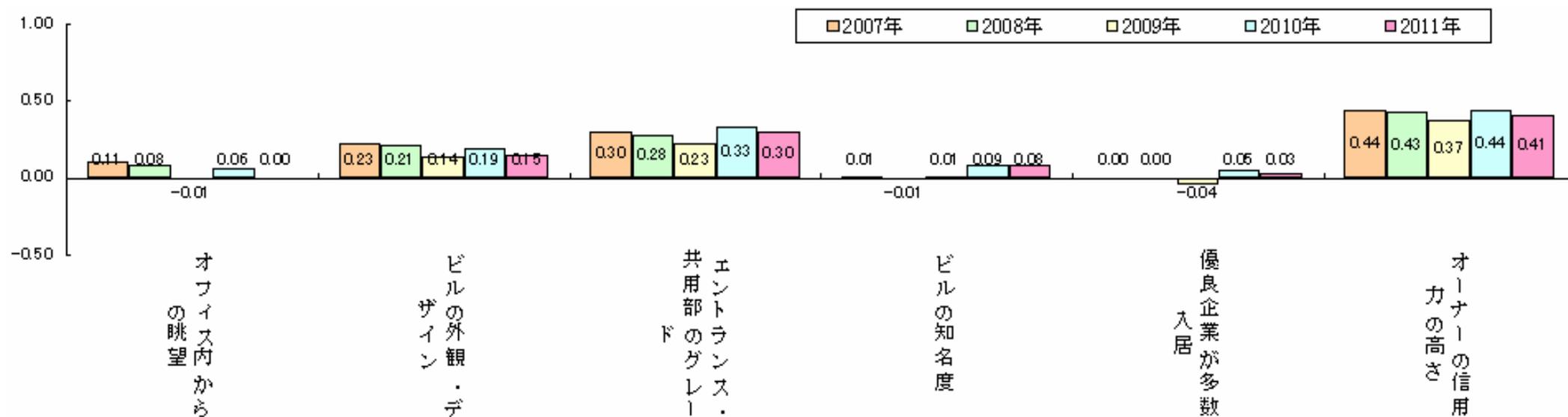
### ・ビル付帯施設



# 補足資料 テナントが求めるオフィス

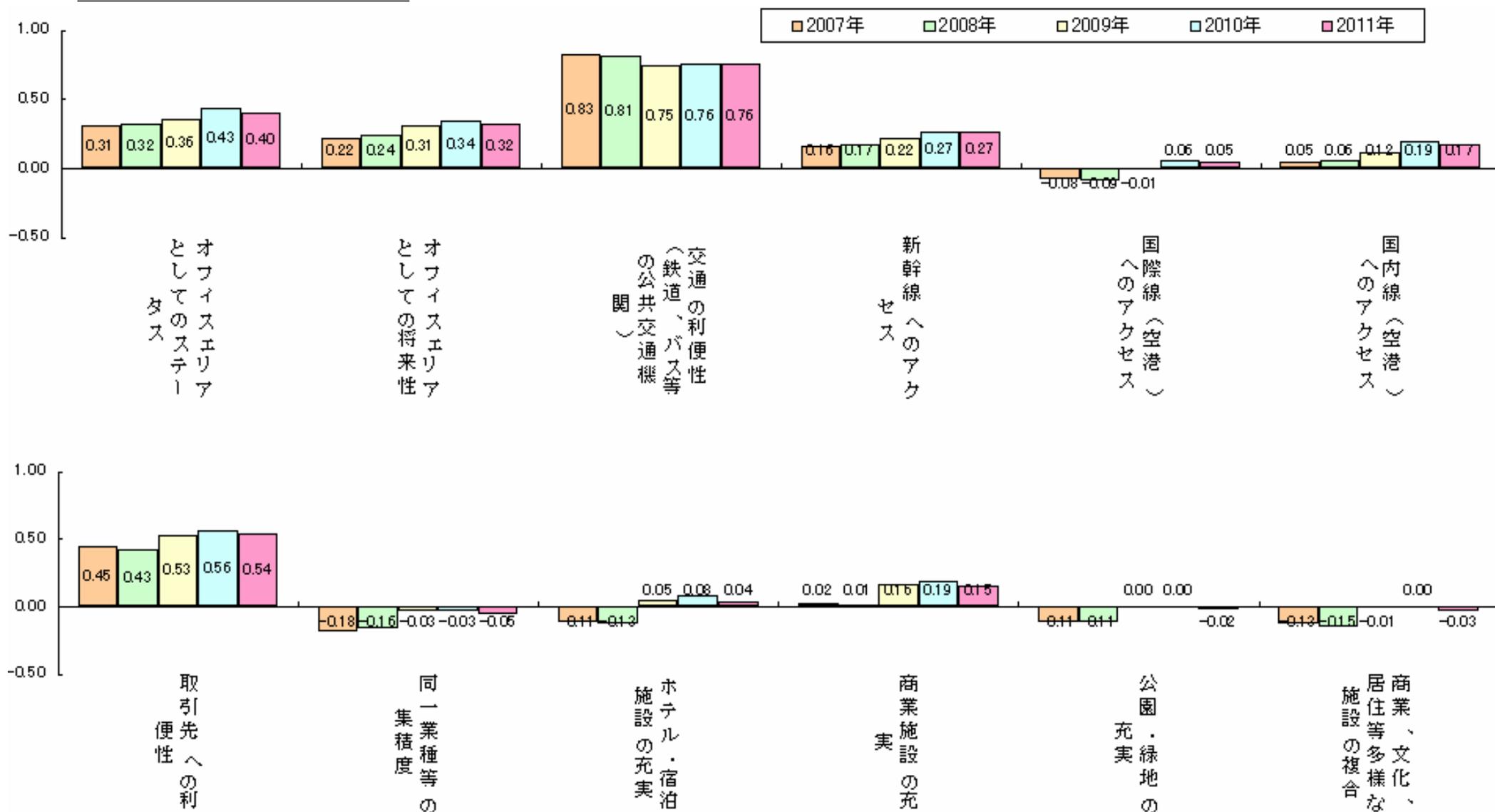
## オフィス選択の判断基準

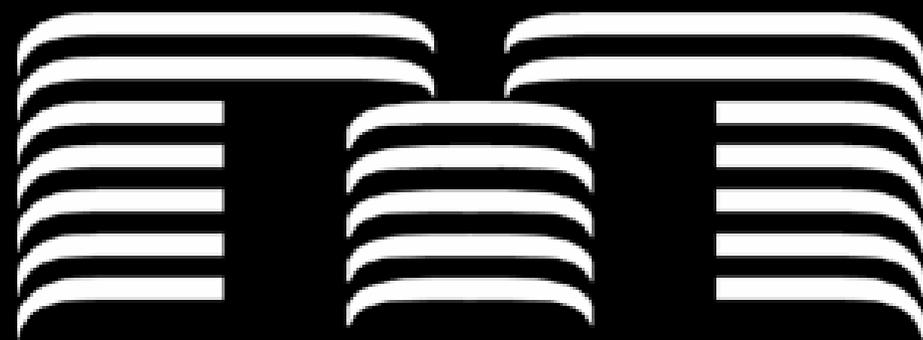
### ・オフィスビル全般



## オフィス選択の判断基準

### ・オフィスエリア





**M O R I B U I L D I N G**