

2011年全国オフィス供給動向

今期は、全国12都市・13エリア（東京については東京23区と東京主要5区とに分類）における新規供給面積の推移をとらえ、今後のオフィス市場の動向について考察した。（東京主要5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）

分析については以下の通り

- 新規供給面積：各都市の当社設定ゾーン内に、各年1～12月に竣工または竣工予定の対象ビル*の、貸室面積の総合計(坪)。ただし竣工予定のビルについては、2011年8月時点において把握している計画値(推計値含む)。

*対象ビルとは、主な用途が事務室であり、かつ一般募集された、延床500坪以上の賃貸ビル。

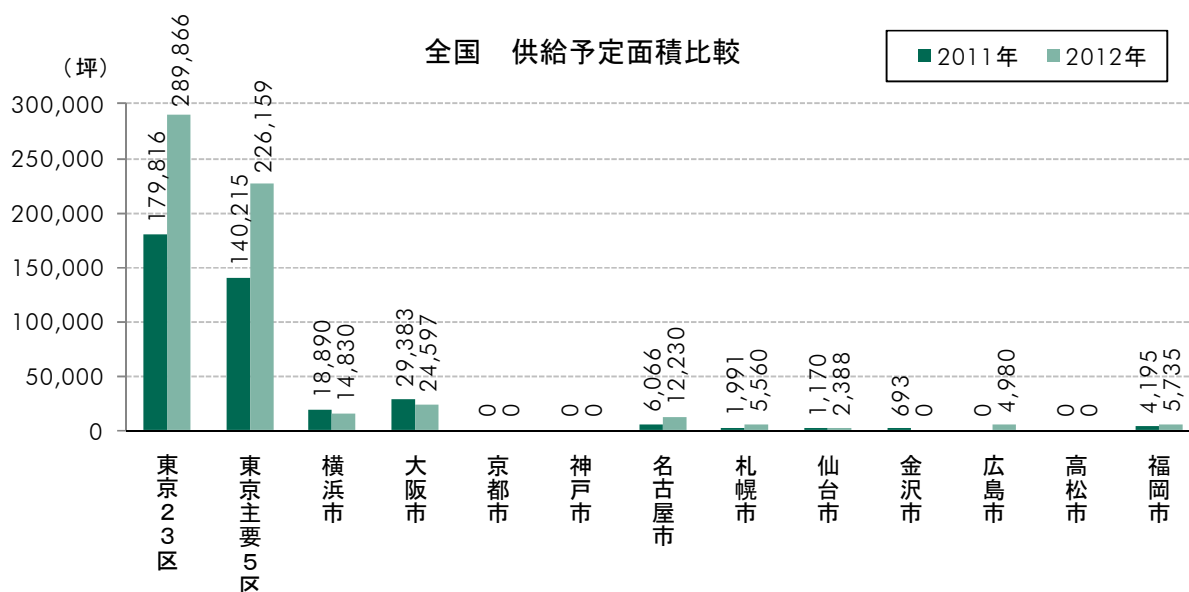
全国の動向

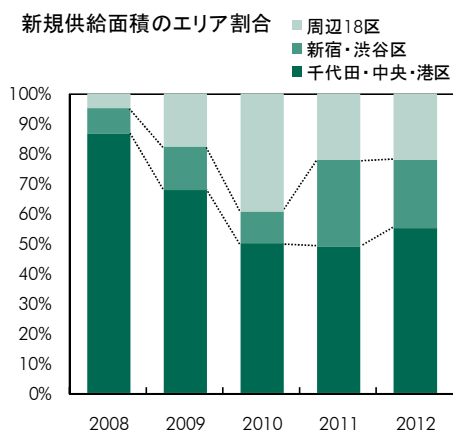
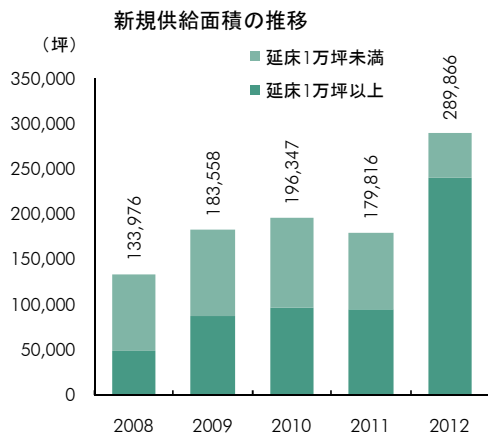
下記のグラフは、全国主要12都市・13エリアにおける2011・2012年の供給予定面積を比較したものである。

2011年の新規供給を概観すると、各都市で供給面積は抑制傾向にあったものと思われる。2010年頃までの好況期に計画された開発による供給は一段落したが、これらビルの竣工のタイミングが景気後退期と重なったためテナント獲得に苦戦したビルも多く、供給過剰感を伴う需給バランス悪化が2011年の供給抑制の一因となったものと考えられる。ただし、足元においてはこれら空室を抱えて竣工したビルでも賃料調整の進展により拠点統合ニーズを中心として空室を消化する事例や、立地改善及び設備水準の向上を目的とした前向きな移転事例も確認されており、一部の優良ビルを中心にマーケットは改善の兆しが見え始めている。

2012年については、東京23区で大量供給が予定されているが、その他の都市においては、計画から竣工までの期間が長い一部の再開発物件などを別にする、引き続き供給は抑制された状況が続く見込みである。今後についても企業を取り巻く経済環境は楽観視できない状況であり、需要獲得に自信が持てない供給者サイドの事業選別は一層厳しくなることが予想される。そのため、景気低迷期においても事業計画を大幅に変更することが難しい大型開発を除くと、大都市圏以上に空室率水準の高い地方都市を中心に、新規供給は抑制傾向が強まっているものと考えられる。

東京23区においては大量供給による需給緩和が再び懸念されるころではあるが、改善の兆しが見え始めたマーケットにおいて新築ビルによる需要創出効果が十分に発揮されれば、それが呼び水となり優良な既存ビルや周辺部においても需要が喚起され、マーケットは改善サイクルへと向かうと考えられることから、今後の動向が注目される。





東京23区における2011年の新規供給面積は約180,000坪、2012年は約290,000坪となる見込みである。2011年は平年並みの供給量となるが、2012年はオフィスマーケットが完全に回復していない中で、大量供給の見られた2003年に次ぐ供給量となる予定であることから、需給バランスの行末が不安視される。

規模面の供給内訳を見ると、2008～2011年は延床面積10,000坪未満の中規模ビルの供給割合は50%程度となっているが、2012年は17%程度にとどまる見通しである。過去からの供給トレンドを見ると、2008～2011年の供給は、2005年頃からの不動産投資が過熱した時期に新規に土地を取得して開発を行った物件が竣工した時期と言える。その結果中規模ビルの供給が目立って多くなっていたが、2012年によやく2007年以前のトレンドに戻り、新規供給面積の趨勢は大型ビル供給の多寡によって左右される構造となっている。

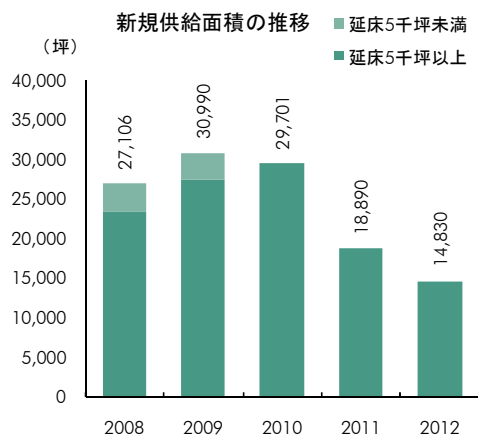
立地面の供給内訳を見ると、2010年は主要5区への供給割合が60%程度と低かったものの、2011・2012年は80%程度と平年並みの水準に戻る予定である。ただし、2011年については主要5区への割合が平年並みに戻ったとは言え、主要5区内でも最寄駅からやや距離を要す場所や周辺部への供給が多く見られた。一方、2012年は建替え案件が多く、東京駅周辺や赤坂などの都心一等地への供給も多く予定されている。

足元では、都心の大型優良ビルで賃料水準の底打ち感が見られ始めていることから、今後竣工予定の都心一等地のビルで一定の賃料水準を維持してリブアップが進むようであれば、賃料相場の明確な反転につながると考えられることから、これらビルのリーシング状況にも注目が集まることである。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	豊洲キュービックガーデン	東京都江東区豊洲3	2011.01	1	14	29,865
2	有明セントラルタワー	江東区有明3	2011.01	1	20	21,566
3	ガーデンシティ品川御殿山	品川区北品川6	2011.02	1	9	19,366
4	J A 共済ビル	千代田区平河町2	2011.02	2	21	16,803
5	MOMENTO SHIODOME	港区東新橋2	2011.03	1	23	12,165
6	浜離宮インターシティ	港区海岸1	2011.03	2	25	10,732
7	新宿フロントタワー	新宿区北新宿2	2011.05	2	35	29,040
8	飯野ビル	千代田区内幸町2	2011.09	5	27	31,998
9	(仮称) 西新宿八丁目プロジェクト	新宿区西新宿8	2011.12	3	40	54,459
10	(仮称) 東五反田地区 (B地区) 開発計画	品川区東五反田2	2011.12	2	21	21,942
11	パレスビル	千代田区丸の内1	2012.01	4	23	42,300
12	(仮称) 丸の内1-4計画	千代田区丸の内1	2012.01	4	27	42,048
13	AKASAKA K-TOWER	港区元赤坂1	2012.01	3	30	16,245
14	東京スカイツリー イーストタワー	墨田区押上1	2012.02	3	31	69,344
15	(仮称) 晴海二丁目第2-4街区計画	中央区晴海2	2012.03	0	17	14,217
16	(仮称) JPタワー	千代田区丸の内2	2012.04	4	38	64,130
17	新宿イーストサイドスクエア	新宿区新宿6	2012.04	2	20	51,515
18	NAKANO CENTRAL PARK SOUTH	中野区中野4	2012.04	1	22	45,852
19	NAKANO CENTRAL PARK EAST	中野区中野4	2012.04	2	10	11,805
20	渋谷ヒカリエ	渋谷区渋谷2	2012.04	4	34	43,614
21	ダイバーシティ東京 オフィスタワー	江東区青海1	2012.04	1	21	19,626
22	住友不動産渋谷ガーデンタワー	渋谷区南平台町1-6	2012.04	3	24	17,961
23	虎ノ門・六本木地区プロジェクト	港区六本木1	2012.05	4	47	43,424
24	(仮称) 三田ベルジュビル	港区芝5	2012.05	4	33	16,883
25	(仮称) JR南新宿ビル	渋谷区代々木2	2012.06	4	18	17,540
26	大手町一丁目第2地区第一種再開発事業A棟	千代田区大手町1地内	2012.09	4	31	33,275
27	大手町一丁目第2地区第一種再開発事業B棟	千代田区大手町1地内	2012.09	4	35	40,080
28	新赤坂センタービル	港区元赤坂1	2012.09	3	20	12,040

横浜市



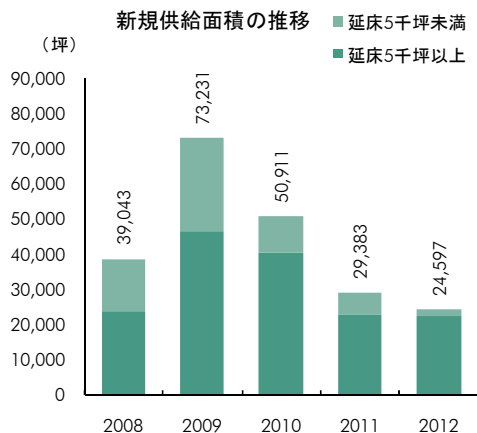
横浜市における2011年の新規供給面積は約19,000坪と、2008～2010年に示した約30,000坪の7割程度の水準となる見込みである。近年の水準と比較するとやや抑制された水準となるが、横浜市のマーケット規模や大型ビル1棟による供給であること、2007年から大量供給が続いていることなどを勘案すると、マーケットに与える供給インパクトは大きいと言える。ただし、当該ビルへは市内から10,000坪以上の本社機能の移転（自社ビルからの移転）が決定しており、高稼働率での竣工となるため、新規供給による大幅な需給バランスの悪化や二次空室の発生懸念は小さい。

近年の横浜市のマーケットは延床面積5,000坪以上の大型ビルが大量に供給されているが、景気後退の影響などからテナントを確保出来ず、需給バランス悪化の要因となっていた。しかし、近時では数千坪のまとまった面積を割安な賃料で確保できるといった側面が評価され、東京や県内のオフィスエリアから本社機能の移転先として選定されるケースが目立ち、需給バランスの改善に寄与している。

2012年にも大型ビル1棟による約15,000坪の供給が行われる予定となっているが、当該ビルについても域外から本社機能などの移転先として選定され、更なるマーケットの回復につながる事が期待される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	みなとみらいグランドセントラルタワー	横浜市西区みなとみらい4	2011.09	2	26	34,650
2	横浜三井ビルディング	横浜市西区高島1	2012.01	2	30	27,282



大阪市における2011年の新規供給面積は約30,000坪となる見込みである。2010年の新規供給面積約51,000坪と比較すると6割程度の水準であるが、過去10年の大阪マーケットにおける新規供給面積の平均値からすると概ね標準的な供給量と言える。

2009・2010年に相次いで大型ビルが竣工し、高水準の新規供給が行われた。大阪市、Aクラスビルともに空室率は過去最高水準まで上昇したが、2011年に入り賃料の低下を背景に拠点集約やアップグレードのニーズが顕在化し始め、築浅ビルの空室消化が進んでいる。また2011年に竣工したビルのうち1棟については竣工前に大型テナントが内定し、満室での竣工を迎えた。好立地における大型築浅ビルの競争優位性が徐々に回復してきている。

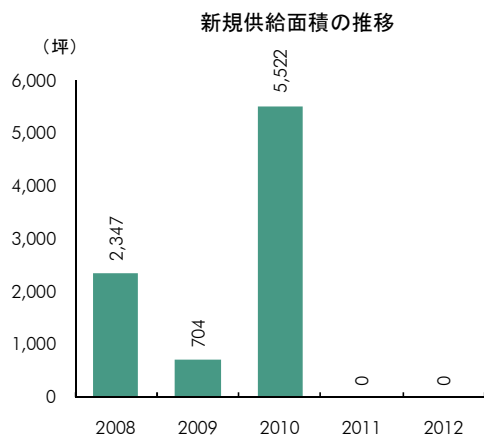
ただし2012・2013年と大型ビル供給が続き、特に2013年は「グランフロント大阪」A・Bブロックの竣工によって、大型ビル供給量としては近年最大の規模となる見通しである。このため、大型築浅ビルの需給回復は当面緩やかなペースにとどまる可能性が高く、新たに大型開発計画の検討を進めるサプライヤーは少なくなっている。

2012年の新規供給面積は約25,000坪と、2011年と比較すると約5,000坪下回る見込みである。延床面積5,000坪以上の大型ビルは「中之島フェスティバルタワー」、「新大阪阪急ビル」で、これら2棟が新規供給面積の9割以上を占める。延床面積5,000坪未満の新規供給面積は約1,800坪と近年でも極端に少ない水準にとどまっており、景気の先行き不透明感と相次ぐ大型供給による需給ギャップの拡大が中小ビルの新築計画に歯止めをかけていると考えられる。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	オリックス本町ビル	大阪市西区西本町 1	2011.02	3	29	12,591
2	O. C. S 淡路町ビル	大阪市中央区淡路町 1	2011.02	1	11	866
3	MF 梅田ビル	大阪市北区南扇町	2011.02	0	9	563
4	本町南ガーデンシティ	大阪市中央区北久宝寺町 3	2011.03	2	26	14,163
5	ノースゲートビルディング	大阪市北区梅田 3	2011.04	3	28	63,525
6	アーバンネット内本町ビル	大阪市中央区内本町 2	2011.06	0	13	4,199
7	小池ビル	大阪市中央区平野町 1	2011.06	1	12	2,160
8	大阪東梅田計画	大阪市北区曽根崎 2	2011.11	3	11	1,632
9	中之島フェスティバルタワー	大阪市北区中之島 2	2012秋	3	37	44,165
10	新大阪阪急ビル	大阪市淀川区宮原 1	2012.09	0	17	10,769
11	(仮称) 岸本ビル	大阪市阿倍野区阿倍野筋 1	2012.12	1	9	2,436

京都市



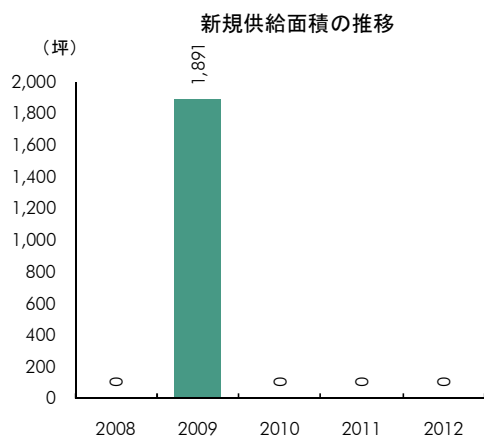
京都市における新規供給は、2010年に約5,500坪と2001年以降最大の供給量を示したが、2011・2012年は2年連続で供給予定が把握されていない。

2010年竣工の新築ビルは、立地、規模ともに優位性が高く、京都トップクラスの競争力を備えたビルとして潜在需要を喚起する効果が期待された。しかし、テナントのコスト意識が高く需要層が限定されたこと、エリア内からの移転を中心とした需要確保により二次空室発生を招いたことで、結果として竣工時の需要喚起効果は限定的であった。

2011年はテナントの動き自体が増加傾向にあり、その中には新設や拡張といった稼働面積の増加につながる動きも散見される。しかしビル選定においては好立地・築浅・高スペックを求めながらも、同時に賃料の割安感を追求する傾向が続いており、コストアップを伴う可能性の高い新築・築浅ビルへの移転需要は潜在化している。今後、これらのビルにおいて賃料調整が進むことが、マーケット回復のポイントになってくるものと考えられる。

※新築・計画中ビルは無し

神戸市



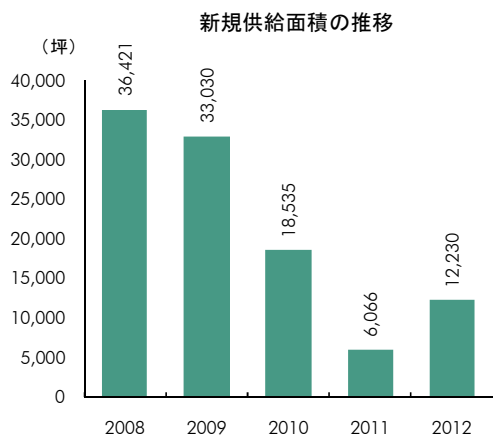
神戸市においては、2009年に「オリックス神戸三宮ビル」の供給があった後は供給抑制が続いており、2011・2012年ともに供給予定は把握されていない。

景況感が悪化に転じた2008年以降、テナントのコスト削減意識を反映して神戸マーケットの空室率はほぼ継続して上昇傾向にあり、新規開発計画は沈静化している。2009年の新築ビルは割安な賃料設定を背景に竣工以降稼働で推移しているものの、全体としては停滞感の強いマーケットが続いている。

テナント動向は、立地改善やスペックの向上を求めるニーズも一部で確認されているが、コストアップを伴わないエリア内での借り替え移転にとどまっており、依然としてテナントの賃料負担力は回復していない事がうかがえる。また、特定の業種においては新規開設などのプラスの動きが見られるものの、コスト削減を目的とした撤退・集約・縮小などのマイナスの動きも依然として存在する。このため、今後も暫くは需要の伸びが鈍く、開発の抑制されたマーケットとなる可能性がある。

※新築・計画中ビルは無し

名古屋市



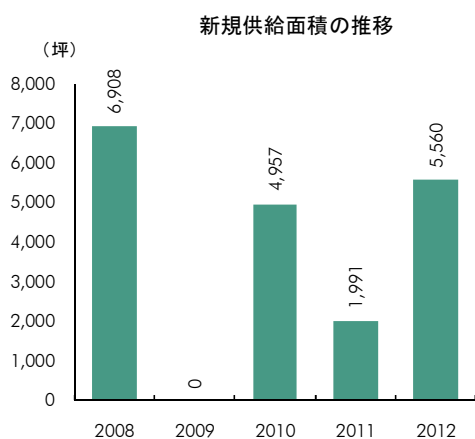
名古屋市における2011年の新規供給面積は約6,000坪となる見通しである。近年のトレンドを見ると、2009年までは年間30,000坪以上の大量供給が行われていたが、2011年については抑制された前年よりも更に小さい10,000坪を下回る規模となっており、供給過剰感は薄らいできている。この間に供給されたビルは厳しいマーケット状況下でテナント誘致に苦戦を強いられてきたが、特に東日本大震災前においては割安な賃料設定を行ったビルで空室消化が進んだ。こうした中で「名駅」ゾーンに供給された「名古屋三井ビルディング新館」は満室竣工となっており、同ゾーンにおける新築ビルに対するニーズは高いことがうかがえる。

2012年の新規供給面積は12,000坪となる見通しである。4棟のオフィスビルが供給予定であり、そのうち「名古屋クロスコートタワー」及び「(仮称)錦二丁目プロジェクト」は延床面積5,000坪を超える大型ビルである。2013・2014年の両年については大型ビルの供給予定は把握されておらず、新築・築浅ビルの空室消化が進む現状において、供給されるビルがどのような形でオフィス需要を吸引していくか、今後の動向が注目される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	広小路ガーデンアベニュー	名古屋市中村区名駅4	2011.04	1	12	2,198
2	名古屋三井ビルディング新館	名古屋市中村区名駅南1	2011.05	1	14	5,442
3	伏見KSビル	名古屋市中区栄2	2011.09	0	8	1,970
4	東海関電ビル	名古屋市中区栄2	2012.01	1	15	4,265
5	ナビタ名灯ビル	名古屋市中村区名駅4	2012.04	1	11	1,240
6	名古屋クロスコートタワー	名古屋市中村区名駅4	2012.06	2	17	9,105
7	(仮称)錦二丁目プロジェクト	名古屋市中区錦2	2012.08	0	13	5,823

札幌市



札幌市における2011年の新規供給面積は約2,000坪となる見込みである。札幌市の貸室総面積に対する新規供給は低水準で推移しており、他の都市で見られたような、新規供給による空室率への大きな影響が見られないことが特徴的である。

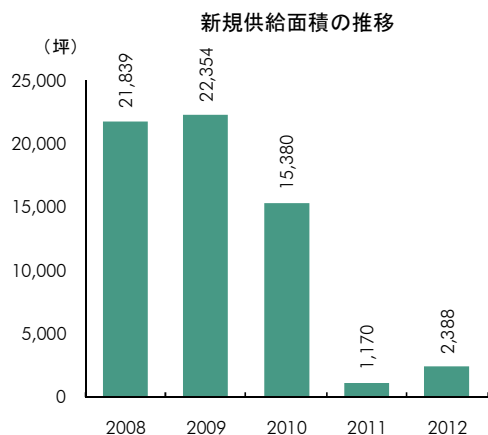
2011年に「札幌駅中心部」ゾーンに供給されるビルについては、地下道で駅に直結した利便性を備えつつも値頃感のある賃料水準でテナント誘致を順調に進めたことにより、高稼働での竣工が見込まれている。依然としてテナントのコスト削減意識は強いものの、立地改善とビルグレード向上を伴う新築ビルへの移転が、さほどコストアップを伴わずに可能であったことが需要獲得に結び付いていると考えられる。

2012年は「札幌駅北口」ゾーンに約5,600坪の新規供給がなされる見込みである。同ビルは駅直結の好立地に位置することや、まとまったフロアプレートを有し、コールセンター等の大型の床を必要とする需要層に対応できること、フロア分割により幅広い需要層を受け入れ可能なことが評価されている。テナント誘致は今後本格化すると考えられるが、優良ビルでありながら市内のマーケット環境を踏まえたバランスの良い賃料設定でリーシングを進めており、需要活性化に寄与することが期待される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	日通札幌ビル	札幌市中央区北三條西2	2011.10	2	11	3,104
2	札幌北ビル	札幌市北区北七条西2	2012.04	2	14	8,221

仙台市



仙台市における2011年の新規供給面積は約1,200坪となる見通しである。2008年から3年連続で新規供給面積が10,000坪超の水準で推移してきたが、大型供給ラッシュは一段落し、この間の急激な需給ギャップの拡大が新築ビル計画に歯止めを掛けていると推察される。

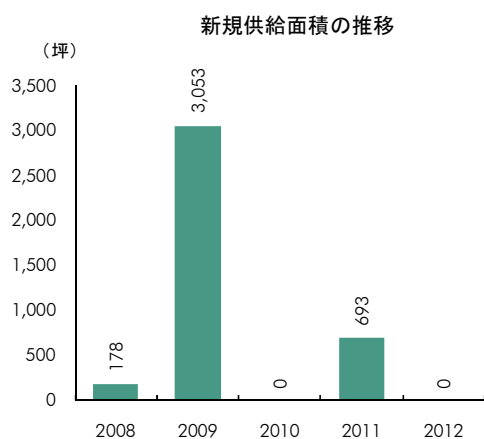
竣工当初は空室を多く抱えていたこれら築浅大型ビルにおいては、好立地で割安な賃料設定により需要を獲得してきたが、震災後の築浅大型ビルの訴求力の高まりも相まって空室消化に拍車が掛かった。一方で、震災後においても、仙台駅から距離があるエリアにおいては、築浅ビルといえども依然としてテナント誘致に苦戦している事例も見受けられ、築浅一辺倒のニーズではなく、あくまで立地やビルグレードとコストとのバランスにおいて移転を検討する企業が多いことがうかがえる。

2012年は「青葉通り・広瀬通り」ゾーンに約2,400坪の供給が見込まれている。供給されるビルは同ゾーンの中でも繁華性の高い場所に立地することから、集客系のテナントを中心に高い評価を得ており、誘致動向が注目される。震災後の緊急避難的な移転は落ち着きを取り戻しつつあるが、暫くは抑制された供給水準の中で、復興関連などの新たな需要創出によるマーケットの更なる改善が期待される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	太陽生命仙台ビル	仙台市青葉区一番町2	2011.04	1	9	1,909
2	一番町平和ビル	仙台市青葉区一番町3	2012.01	0	10	3,351

金沢市



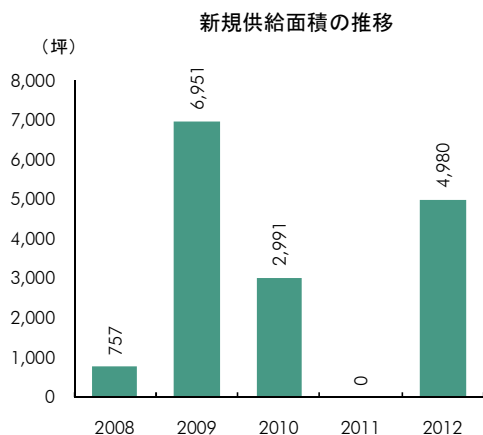
金沢市における2011年の新規供給面積は「香林坊ラモーダ」の供給による約700坪(オフィス部分)となる見通しである。金沢市については2009年に約3,000坪の新規供給がなされたが、リーマンショック後で企業の撤退が相次ぐマーケット状況下での供給となったことから、同年の供給は需給バランスを悪化させる要因となった。以後、新規供給は抑制され、空室率については直近で緩やかながら低下傾向を示している。前述の「香林坊ラモーダ」についてはオフィスニーズが高い立地ではないが満室で竣工しており、築年数が経過したビルの多い古くからのオフィスエリアにおける新築ビルニーズの高さがうかがえる結果となった。

2012年の新規供給は、現在のところ把握されていない。新規供給によるオフィス需要の活性化が期待される場所であるが、金沢市の空室率は依然として高水準にあり、市中の開発計画は進んでいないのが現状である。オフィスニーズの高い金沢駅周辺のエリアにおいては、賃料水準が割安なビルを中心にテナント入居が続いているものの、まとまった空室を抱えたビルも見られることから、まずは供給が抑制された中での需給バランス改善が期待される場所である。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	香林坊ラモーダ	金沢市香林坊	2011.03	0	9	1,666

広島市



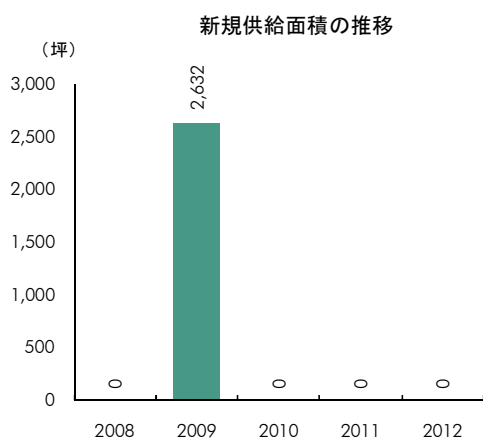
広島市における2011年の新規供給は把握されていない。2009・2010年は大型ビルの竣工が続き、各々約7,000坪、約3,000坪の供給が行われた。いずれも竣工当時は景気低迷による需要減退期にあったため稼働率が伸びず、マーケットに対する需要喚起要因としてのインパクトも小さかった。しかし2010年後半以降、テナントのコスト意識は依然として高いがより好立地・高スペックを求める移転需要が顕在化し、これらの新築・築浅ビルの稼働率が徐々に上昇している。これに伴ってマーケット全体の需給も回復傾向に転じており、優良ストックがマーケット回復の一因となっている。

2012年には、「相生通」ゾーンにおいて「(仮称)広島紙屋町プロジェクト」が竣工し、約5,000坪の供給が予定されている。域内の移動による需要が中心となる広島マーケットでは短期的には需給緩和が進展する懸念があるものの、需要に回復の兆しが出てきたことや紙屋町交差点に面した好立地の複合大型ビルであること等から、潜在化した需要の掘り起こしによるマーケットの活性化が期待される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	(仮称) 広島紙屋町プロジェクト	広島県中区紙屋町 1	2012.02	2	14	8,999

高松市

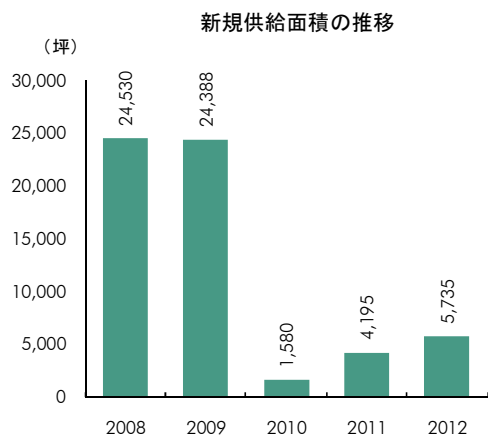


高松市では、2009年の「ニッセイ高松ビル」の供給の後は新規供給が把握されておらず、2011・2012年とも供給抑制が続く予定となっている。

全国的に景気の停滞感が継続する中、依然としてテナントのコスト意識は強く、高松マーケット全体における空室率は高水準で推移している。また、築年数が経過したビルでは空室が長期化する傾向も見受けられる。

テナントサイドの積極的な需要拡大の動きは依然として鈍いものの、2011年に入ってから一部で設備水準の向上を求める動きも散見され始め、また、若干ながら既存テナントの拡張や、エリア外からの流入を含む新規開設などの前向きな動きも確認されていることから、今後の需給ギャップの改善を期待したい。

※新築・計画中ビルは無し



福岡市における2011年の新規供給面積は約4,200坪となる見込みである。2008・2009年は好況期に流入した投資資金によって開発が急速に進み、大量の供給が行われたが、2010年以降は、景気後退とそれに伴う需給ギャップの拡大が開発計画を抑制する要因となり、新規供給は低水準で推移している。

近時の福岡のマーケットは大量供給の影響で新築・築浅ビルの供給過剰感が継続していたが、2010年中盤以降は概ね解消の方向にある。割安な賃料設定が浸透したことに加え、最新の設備水準や数百坪単位のままだった面積確保が可能である点が評価され、これらのビルへの移転需要が活発化しているためである。また福岡市の空室率は2010年12月以降3期連続で改善している。新規供給が抑制される中、新築・築浅ビルを中心にテナントの動きが出てきたことでマーケット全体の需給バランスも改善傾向にある。

2012年には延床面積1万坪を超える大型ビルの竣工も予定されているが、新規供給面積は約5,700坪と、比較的抑制された水準となる見通しである。現在のような需要回復傾向が続けば、マーケットのさらなる改善が期待される。

新築・建設中ビルリスト(ゾーン外含む)

No.	物件名	所在地	竣工	地下	地上	延床面積(坪)
1	福岡RDビル	福岡市博多区綱場町	2011.04	0	9	3,207
2	アーバンネット天神ビル	福岡市中央区天神2	2011.08	1	9	4,486
3	ちくぎん福岡ビル	福岡市中央区高砂1	2011.08	0	9	1,651
4	電気ビル共創館	福岡市中央区渡辺通2	2012.02	2	14	11,495
5	(仮称) 第二博多借成ビル	福岡市博多区博多駅南1	2012.07	0	9	2,740

問い合わせ先

シービー・リチャードエリス リサーチ

住所: 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル

Tel 03 5470 8738

Info-research@cbre.co.jp

*免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。

・掲載しているマーケットデータは集計サンプルの情報更新等により、過去に遡って訂正する場合があります。

・本誌記事の無断転載を禁じます。