

2012
4
April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

供給インパクトからみた東京オフィスビル市場の構造と見通し …… 2

トピックス2

建築着工の長期トレンド …… 6

マンスリーウォッチャー

総合特別区域制度について …… 8

東日本大震災で被災された皆様にお悔やみ、
お見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

供給インパクトからみた東京オフィスビル市場の構造と見通し

東京で2012年に予定される大型ビルの新規供給の集中によって、賃貸オフィスビルの需給バランスは大きく変化すると見込まれます。供給インパクトがオフィスビル市場に伝播する過程を整理するとともに、今後の東京都心5区のオフィスビル空室率を推計しました。

東京のオフィスビル市場の変動構造

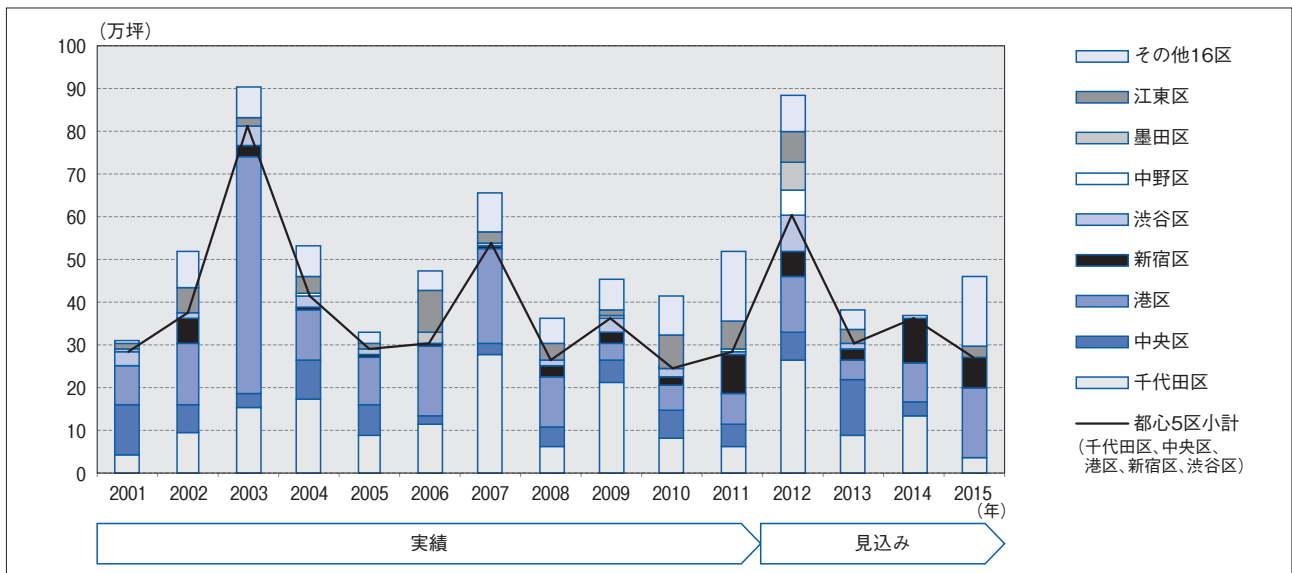
加速する、東京都心周縁部でのビル供給

2012年に東京23区で竣工する大型ビルの床面積は、2003年の大量供給(90万坪)に次ぐ88万坪が予定されています[図表1-1]。2001年から2011年までの年間平均供給面積(以下、巡航速度という。)に対する供給倍率(以下、アクセラという。accelerationの意。)[図表

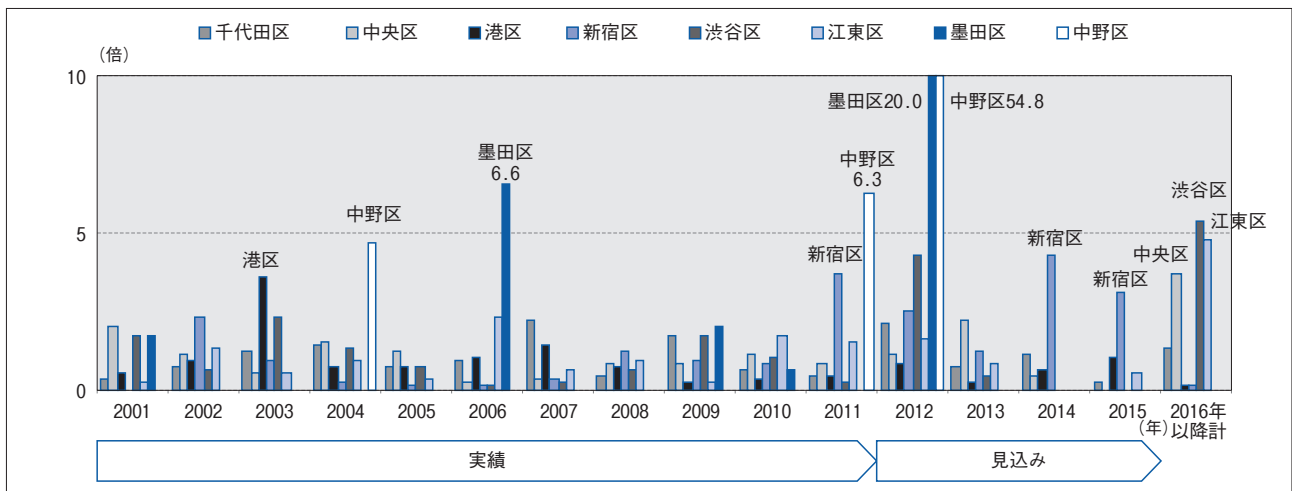
1-2]は、2003年実績が1.81(単位:倍、以下同じ。)、2012年は1.77と見込まれます。

供給面積は千代田区と港区、渋谷区の3区で2012年の全体量の54.1%を占めますが、巡航速度に対する各区のアクセラはそれぞれ2.1、0.8、4.3で、渋谷区を除いて過去の実績の範囲内(千代田区2007年2.2、港区2003年3.6)にとどまります。

[図表1-1] 東京23区における大型ビルの竣工実績および見込み床面積



[図表1-2] 各区の2001年から2011年の年間平均ビル供給面積に対する各年の供給面積の倍率



図表1-1、1-2資料: 都市未来総合研究所「大型ビルの新規供給見通し(2012年2月時点)」東京23区で竣工予定(詳細未定のものを含む)の建物のうち、延床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途を含む建物を対象に延床面積を集計。自社使用オフィスの床面積、複合施設の他用途の床面積を含む。2016年以降計には竣工時期未定を含む。

一方、中野区と墨田区では、巡航速度に対して供給増加が目覚しく、2012年にはそれぞれ54.8、20.0のアクセルとなります。昨年も中野区(6.3)、新宿区(3.8)で供給が加速したことから、主に東京西部を中心とする都心周縁部で、新規ビル供給が加速している様子が見えます。

新規供給による空室率の振幅拡大と収束

新規供給と需要の増減、その結果である空室率の変化に着目すると、東京都心5区のオフィス市場の推移は次のとおりです[図表1-3]。

①需要停滞(←景気低迷) + 供給急増(←港区での供給集中) = 空室率上昇

②供給平準化 + 需要増加(←景気回復) = 空室率低下

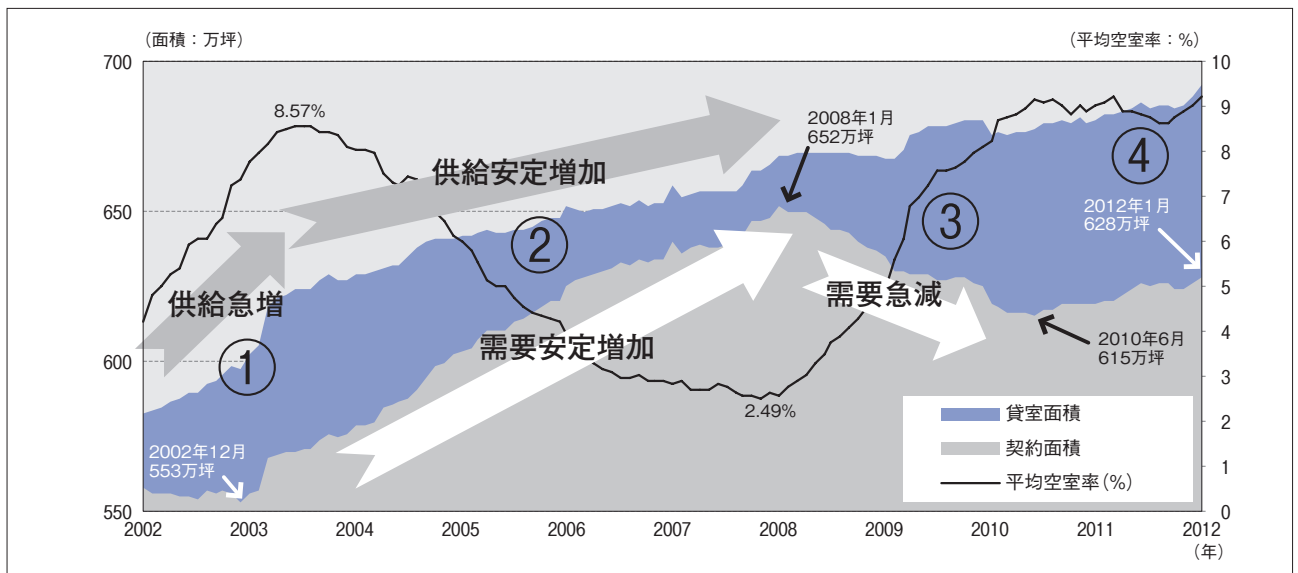
③供給安定増加 + 需要急減(←米欧発の信用収縮) = 空室率上昇

④需要増加 - 供給増加 = 0 = 空室率横ばい

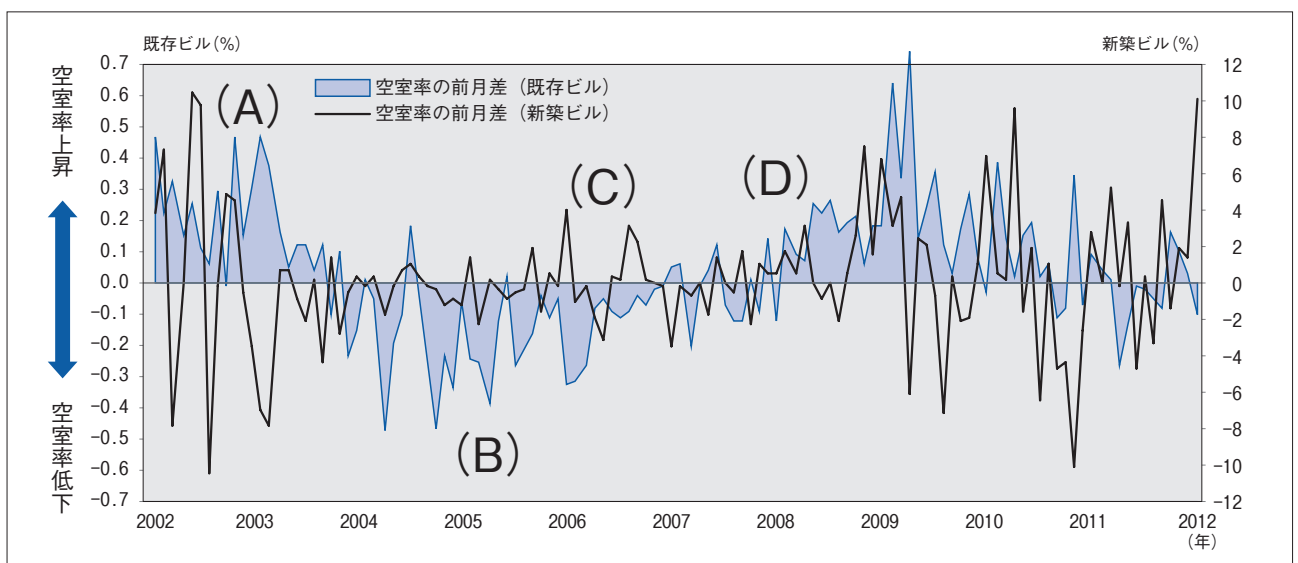
このように新規供給の増加によって生じた空室を市場(=需要)が吸収するプロセスは、新築ビルと既存ビルの空室率の変動からも読み解くことができます[図表1-4]。

新規供給が増加した時期は、空室を残して竣工し引き続きテナントを誘致する動きが複数の新築ビルで生じるため、新築ビルの空室率の振幅が大きくなります(A)。その後、新築ビルの入居が進んで新築空室率の変動が収束、需要と供給の差は主に既存ビルに波及し、

[図表1-3] 東京都心5区のオフィス貸室面積と契約面積、平均空室率



[図表1-4] 東京都心5区の新築ビルと既存ビルにおける空室率の変動

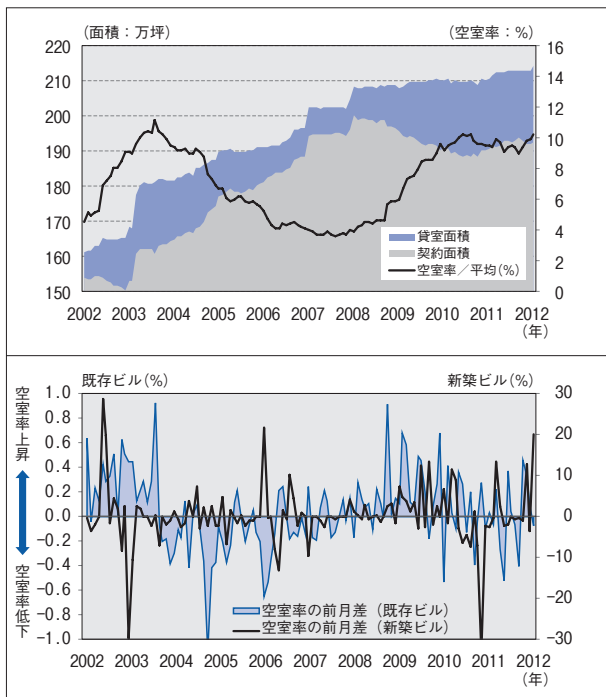


図表1-3、1-4資料：三鬼商事株式会社を用いて都市未来総合研究所が作成。東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいう。新築ビルは各時点で竣工後1年未満のもの。契約面積は、貸室面積 - 空室面積として算出した。以下の図表において定義同じ。

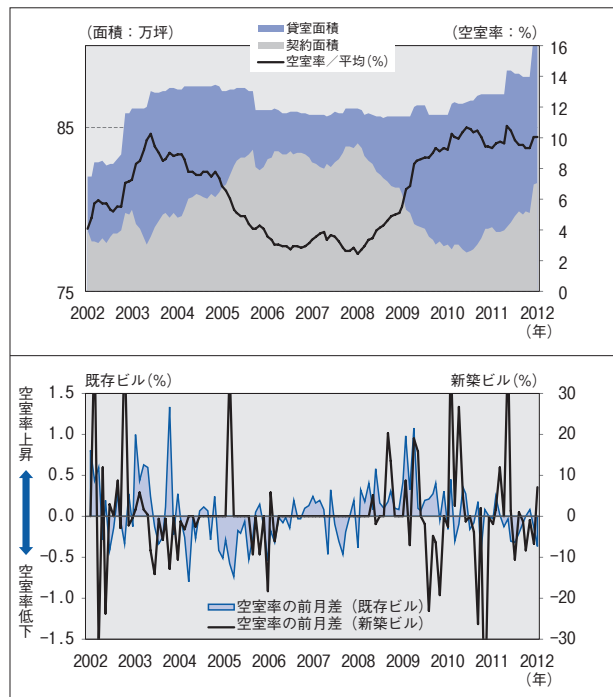
景気拡大期では既存ビルの空室率が低下します(B)。小幅な新規供給増加があっても、景気拡大期では、新築空室率の変動は短期間のうちに収束し既存に波及せず(C)、一方、景気収縮期では、新築ビル、既存ビルともに空室率が上昇方向に変動しました(D)。また、図の期間を通じて、新築ビルの空室率は短期間でプラス/マイナス両方向に変動しましたが、ストックである既存ビルの空室率は長期的な変動となりました。なお、直近2012年1月には新築ビルの空室率が急上昇しており、供給増加の影響が顕在化し始めたものとみられます。

オフィス市場を区単位で細分化してみると、ビル1棟の比重が大きくなるため新築空室率の変動が相対的に大きく表れています([図表1-5、1-6]右軸が±30%)。しかし、新築と既存空室率の変動関係は都心5区計と同様で、区単位でも類似の波及構造で推移していると考えられます。このことから類推すると、2012年に供給アクセラが単発的に上昇する区では、新築ビルの空室率がプラス/マイナスに大きく振れた後、供給が巡航速度に落ち着くことで振幅が縮小するとみられます。一方、供給アクセラが続く新宿区では振幅期間が長期化し、既存ビルの空室率で上昇方向の振れが続く可能性があります。

【図表1-5】 港区のオフィス市場の変動



【図表1-6】 新宿区のオフィス市場の変動



図表1-5、1-6資料：三鬼商事のデータを用いて都市未来総合研究所が作成

2012年末、都心5区の平均空室率は約1%上昇して10.5%に

都市未来総合研究所は2012年に東京都心5区で新規供給される延床面積5千㎡以上の大型ビルの延床面積を60万坪と集計しており、本稿ではそのうち7割が賃貸オフィス用途と想定しました[図表1-9]。オフィス仲介会社によれば、直近の賃貸オフィスビルの延床ストックに対して貸室面積は60%相当と見積っており([図表1-7])、これを当てはめると、2012年に東京都心5区で新規供給される大型賃貸オフィスビルの貸室面積は25万坪、既存の貸室とあわせて717万坪と計算されます[図表1-9]。

今後の市場シナリオとして悲観(ケース1)、楽観(ケース2)の二通りを想定すると、平均空室率はそれぞれ12.4%と9.1%となります。中庸シナリオ(ケース3)では、新築ビルの空室率が20%となり既存ビルの契約面積が1% (6万坪) 減少するという前提を置いて、平均空室率は10.5%と推計されます。

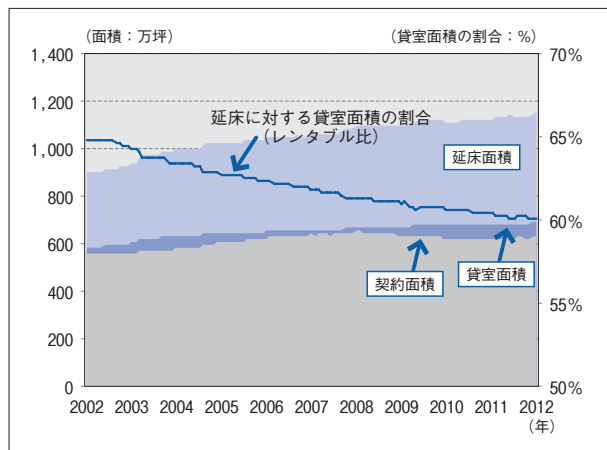
経験則によれば、東京都心5区で平均募集賃料の上昇/下落の分岐点となる空室率は5% (不動産トピックス2010年10月号)であり、この水準に達するためには2012年1月の契約面積に対して53万坪の需要増加が必要です(ケース4)。

過去、2002年12月(契約面積553万坪)から2008年1月(同652万坪)の5年間で100万坪[図表1-3]、年平均20万坪の需要増加があり、53万坪の需要増加を達成するにはこのときと同等のペースで2年強かかる計算となります。当時の経済環境は、2002年1月を底に2008年2月まで続く景気拡大期にあり、通期の名目経済成長率はプラス0.1%(幾何平均年率)でした[図表1-8]。政府によれば、2012年度はこれを上回るプラス2.0%の名目成長が予測されており、成長政策の実現と海外景気の持続等で景気回復が続く場合、平均募集賃料の上昇はより早期に達成されると考えられます。

震災以降、事業継続性の観点から立地や耐震性能を重視してオフィスを見直す傾向が強まっており、ビル間の優劣格差が明確になってきています。このため、平均値で低迷が続く状況でも、需要の高いビルは好成績をあげ、反面、劣化したビルは一層業況が悪化するという、属性差異の大きい市場構造に変化していくと思われま。当面、募集市場に露出する新築大型ビルの割合が増大することで高賃料物件の割合が高まり、見た目の募集賃料が上昇する可能性があります。一定の優良ビル・セグメントでは、実体的にも賃料上昇に転じることが予想されます。

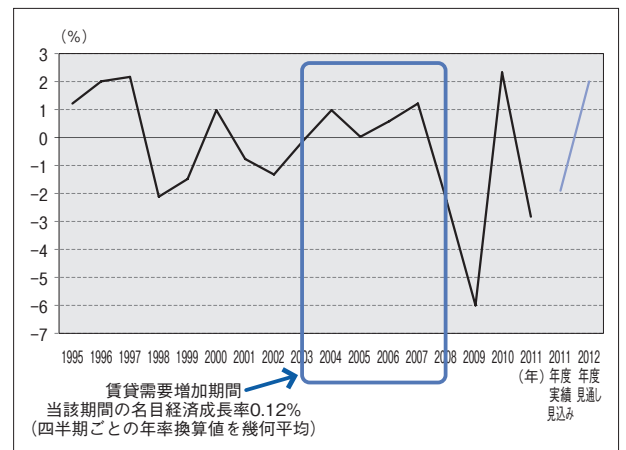
(都市未来総合研究所 平山 重雄)

【図表1-7】東京都心5区のオフィスビル市場における延床面積と貸室面積、契約面積



資料：三鬼商事のデータによる。

【図表1-8】貸貸需要増加期間における名目GDP成長率の実績と今後の見通し



資料：内閣府「国民経済計算 国内総生産(支出側)名目暦年」のデータによる。実績見込みと見通しは同「平成24年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」2011年12月22日。

【図表1-9】東京都心5区に所在する大型オフィスの空室率の見通し

(単位：万坪)

	2012年1月実績	2012年の新規供給予測	2012年後半のシナリオ別空室率予測			
			ケース1 契約面積が年初から増加せず	ケース2 新規分好調で2008年1月の契約面積に復帰	ケース3 新規供給ビルは80%稼働、既存契約面積が1%減	ケース4 平均空室率が5%となるために必要な契約面積
延床面積	1,153	60	1,213	1,213	1,213	1,213
貸室面積	692	25	717	717	717	717
契約面積	628	—	628	652	642	682
うち新規分	—	—	628	24	20	682
うち既存分	—	—		628	622	
平均空室率	9%	—	12%	9%	11%	5%
うち新規分	34%	—	12%	6%	20%	5%
うち既存分	9%	—		9%	10%	

※小数点以下を四捨五入し表示(計算上は小数点以下を含めている)

資料：都市未来総合研究所「大型ビルの新規供給見通し」と三鬼商事のデータ(2012年1月実績値および2008年1月の契約面積(=貸室面積-空室面積)、オフィスのレントラブル比)をもとに、都市未来総合研究所が推計都市未来総合研究所調査による大型ビルの供給見込みをベースに、供給される大型ビルに占める賃貸オフィスの割合を70%と想定、オフィスのレントラブル比を60%(図表1-7)としてオフィス貸室面積に換算した。

建築着工の長期トレンド

建築着工統計で昨年の全国の各種建築物の着工延床面積を見ると、事務所及び店舗の減少と倉庫の増加が目立ちます。この足元の変動は構造的な基調に沿うものなのでしょうか。全国の各種建築物の毎年の着工延床面積の変動の長期トレンドをご紹介します。

全国の建築着工の長期トレンド

全国の住宅*1、事務所、店舗、工場等*2、倉庫の1990年以降の着工延床面積は、いずれも短期的な増減を繰り返していますが、長期的には減少傾向にあるように見えます。[図表2-1]。長期的なトレンドを明らかにするため、最小二乗法で長期傾向線を引いてみると、いずれも長期的には明らかに減少傾向にあります[図表2-2]。

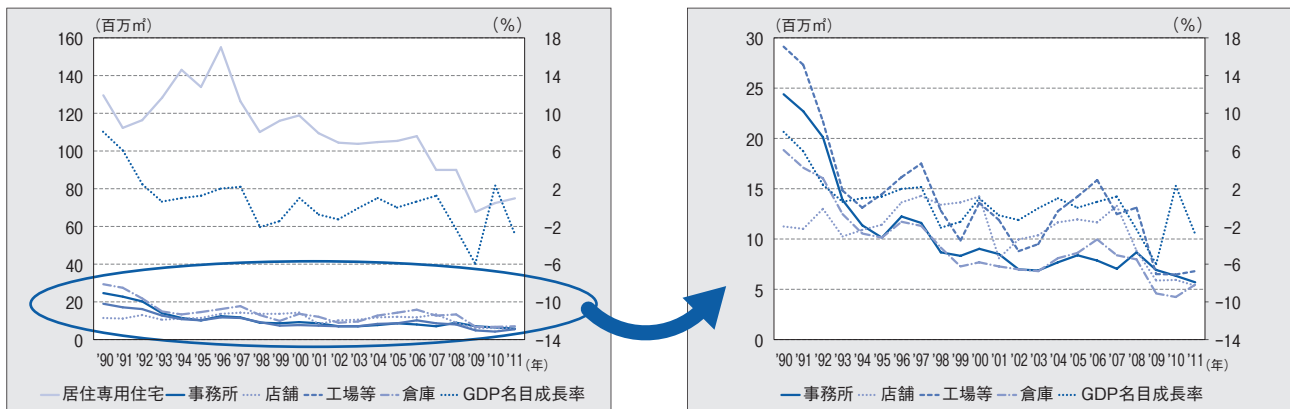
短期的な変動の要因としては景気変動が考えられます。好況時には、個人所得の上昇による住宅需要の増加、企業業務の拡大による事務所需要の増加、販売拡大のための店舗の増設、増産のための工場増設、荷動き増加に

よる倉庫需要の増加等が起こると考えられるからです。GDP名目成長率のグラフと各種建築物の着工延床面積のグラフとを比べてみると、比較的似た山谷を形成しています*3[図表2-1]。その相関を調べると、倉庫、工場等、事務所の順に強い相関を示し、住宅は中程度の相関、店舗は弱い相関を示しています[図表2-3]。

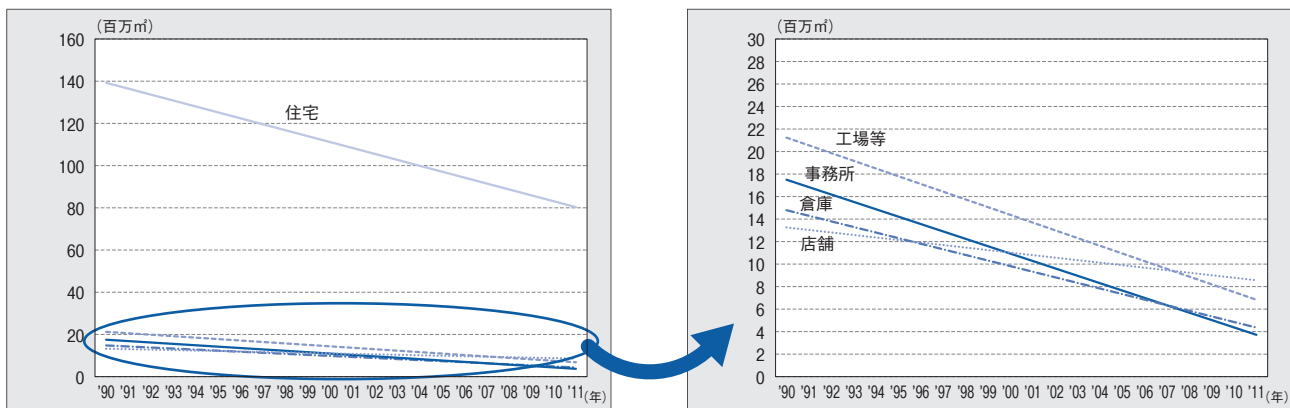
したがって、1990年以降、住宅、事務所、店舗、工場等、倉庫の着工延床面積は長期的には減少傾向を基調としながらも、景気変動等の影響を受けて増加または減少してきたとすることができます。

- *1 住宅は「居住専用住宅」の着工延床面積を用いています。
- *2 工場等は「工場及び作業場」の着工延床面積を用いています。
- *3 景気変動を見るため、GDP実数ではなく、GDP名目成長率を用いています。

[図表2-1] 全国建築物の着工床面積推移



[図表2-2] 全国建築物の着工延床面積変動長期傾向線



資料：図表2-1、2-2、2-3とも国土交通省「建築着工統計」により都市未来総合研究所作成

用途別建築着工の長期トレンド

住宅

2011年の住宅の着工延床面積は、事務所、店舗、工場等、倉庫の十数倍あります。ピークは1996年で、2011年はピーク比▲52%となりました。ピーク比減少率は最小です。

長期傾向線は、1990年から2011年までの21年間で6000万㎡の減少、年当たり約290万㎡(100㎡の住宅2万9千戸分)の減少を示しています[図表2-2]。

直近では、2009年に底を打ち、2010年、2011年と連続で増加していますが、日本全体で既に住宅戸数が世帯数を上回る状況にある上、人口は減少していますので、増加基調に転じたとは考えにくく、今後とも基調としては住宅の着工延床面積は減少傾向が続くと思われる。

店舗

店舗の着工延床面積のピークは1997年で、2011年はピーク比▲62%となりました。住宅に次ぎ小さいピーク比減少率となっています。

長期傾向線は、21年間で約500万㎡、年当たり20万㎡強(GMS1店舗分)の減少を示しています[図表2-2]。1990年の店舗の着工延床面積は最小でしたが、2000年には工場等、倉庫の着工延床面積を上回り、2011年は工場等を上回っています[図表2-1]。

倉庫

倉庫の着工延床面積のピークは1990年で、2011年はピーク比▲71%となりました。

長期傾向線は、21年間で約1100万㎡の減少、年当たり50万㎡強(マルチテナント用大規模最新物流施設数棟分)の減少を示しています[図表2-2]。近年マルチテナント用の大規模な最新物流施設の建設が報じられていますが、倉庫全体としては減少傾向にあります。

事務所

事務所の着工延床面積のピークは1990年で、2011年はピーク比▲77%となりました。工場と並びピーク比減少率は最大です。

長期傾向線は、21年間で1400万㎡の減少、年当たり70万㎡弱(丸ビル4棟分強)の減少を示しています[図表2-2]。

2011年の着工は1990年以降の最小値を更新しています。2012年は東京23区でのオフィスビルの大量竣工が伝えられていますが、全国の足もとの着工は落ち込んでいます。

就業人口の減少が予測されていますので、1990年前後に大量に着工された事務所の更新期到来までは、基調としては事務所の着工延床面積は減少傾向が続くと思われます。

工場等

1990年には工場等の着工延床面積は事務所、店舗、倉庫よりもかなり大きかったのですが、近年その差は縮まっています。ピークは1990年で、2011年はピーク比▲77%となりました。事務所と並びピーク比減少率は最大です。

長期傾向線は、21年間で約1600万㎡の減少、年当たり80万㎡弱(大規模自動車工場1工場分)の減少を示し、事務所、店舗、倉庫の長期傾向線より強い減少の傾きとなっています[図表2-2]。工場の海外移転を反映するものと思われます。

人件費が安く、かつ巨大な市場として成長しつつある新興国に生産拠点を設ける動きが当面続くものと思われますので、工場の着工延床面積は減少傾向が続くと思われます。

(以上 都市未来総合研究所 三輪 一雄)

[図表2-3] GDP名目成長率と全国各種建築物着工延床面積の相関係数

	住宅	事務所	店舗	工場等	倉庫
1年前のGDP名目成長率との相関係数	.34	.80	.28	.82	.85
同年のGDP名目成長率との相関係数	.50	.77	.38	.82	.79
1年後のGDP名目成長率との相関係数	.44	.55	.10	.48	.53

総合特別区域制度は、政府の新成長戦略に基づいて先進的取り組みを行う区域に対して政策資源を集中し、その進展を促進することを目的に昨年創設されました。総合特別区域には、わが国の経済成長のエンジンとなる産業・機能の集積拠点の形成を図る「国際戦略総合特区」と、地域資源を最大限活用して地域の活性化に取り組む「地域活性化総合特区」の2つが設けられています。

総合特別区域と構造改革特別区域の大きな違いは、構造改革特別区域が規制の特例のみを適用していたのに対し、総合特別区域はこれに加えて、税制・財政・金融上の支援措置等を総合的にパッケージ化して実施するところにあります。すなわち、総合特別区域に指定された区域では、①規制・制度の特例措置、②税制上の支援措置、③財政上の支援措置、④金融上の支援措置が課題解決のためのプロジェクトの実施に対して付与されます。自治体等の実施主体の自己責任の下で、区域限定で実施される規制・制度の特例措置には、工業地域等における用途規制の緩和や特別用途地区内における用途制限の緩和、工場立地に係る緑地規制の特例（国際戦略総合特区のみ）など、不動産開発に関連する特例措置も盛り込まれています〔図表3-1〕。

昨年末に総合特別区域の第一次指定対象区域が決定し、国際戦略総合特区が7区域（〔図表3-2〕）、地域活性化総合特区が26区域指定されています。

（以上 都市未来総合研究所 下向井 邦博）

〔図表3-1〕国際戦略総合特区で活用することができる主な規制の特例措置

特定国際戦略事業の名称	特例措置の対象法令	特例措置の内容
国際戦略建築物整備事業	建築基準法 第48条	国際戦略建築物整備事業に係る建築物の整備に関して用途制限を緩和（工業地域及び工業専用地域においても宿泊施設や病院等を建てられるようにし、医療ツーリズムの推進やビジネス・生活環境の整備）
特別用途地区国際戦略建築物整備事業	建築基準法 第49条第2項	特別用途制限地区内における国際戦略建築物整備事業に係る建築物の整備に関する用途制限の緩和
工場等新增設促進事業	工場立地法 第4条第1項、第4条の2第1項 地域産業集積形成法 第10条第1項、第11条第1項	工場立地を行う際の緑地面積等について条例で自由に定めることができる（工場敷地の有効利用、生産能力の増強など生産性の向上を図ることが可能）

資料：内閣官房（総合特別区域推進本部）「総合特別区域基本方針」より都市未来総合研究所作成

〔図表3-2〕国際戦略総合特区の指定区域

指定番号	地方公共団体	国際戦略総合特別区域の名称
国際1	北海道、札幌市、函館市、帯広市及び江別市並びに北海道河東郡音更町、士幌町、上士幌町及び鹿追町、上川郡新得町及び清水町、河西郡芽室町、中札内村及び更別村、広尾郡大樹町及び広尾町、中川郡幕別町、池田町、豊頃町及び本別町、足寄郡足寄町及び陸別町並びに十勝郡浦幌町	北海道フード・コンプレックス国際戦略総合特区
国際2	茨城県及びつくば市	つくば国際戦略総合特区～つくばにおける科学技術の集積を活用したライフイノベーション・グリーンイノベーションの推進～
国際3	東京都	アジアヘッドクォーター特区
国際4	神奈川県、横浜市及び川崎市	京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区
国際5	岐阜県、各務原市、愛知県、名古屋市、半田市、春日井市、常滑市、小牧市及び弥富市並びに愛知県西春日井郡豊山町及び海部郡飛島村	アジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区
国際6	京都府、京都市、大阪府、大阪市、兵庫県及び神戸市	関西イノベーション国際戦略総合特区
国際7	福岡県、北九州市及び福岡市	グリーンアジア国際戦略総合特区

資料：内閣官房（総合特別区域推進本部）「総合特別区域の第一次指定申請の結果について」

不動産トピックス 2012. 4

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

下山田 英介 TEL.03-3274-9079（代表）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432（代表）

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。