

森トラスト株式会社(本社：東京都港区)では、1986年から継続して、東京23区の延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビルを対象に、各プロジェクトの計画進行状況等について現地調査ならびに聞き取り調査を行っており、その結果、以下のことが明らかになりました。

(注)本調査における供給量とは、オフィスビルのうち、店舗や住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた、純粋な事務所部分の延床面積を指します。

「2003年問題」の到来により、都心部におけるオフィスの立地格差が拡大
～都心部への集中供給により、優良ビルの条件「近・新・大」の「近」に相当するエリアは限定的に

👉 調査結果のポイント

1. 東京23区の大規模オフィスビル供給量は、2002年から2003年にかけて、過去15年間(1986年～2000年)の平均水準を上回る見通しで、特に2003年の供給量は、本調査開始以来最高の227万㎡に達する。
2. また、ビル一棟当たりの規模は、90年代前半まで3万㎡に満たなかったが、95年以降を見ると5年間に10,000㎡のペースで巨大化し、01～05年には平均5万㎡に達する。
3. 一方、主たる供給エリアは、2000年以前の「都心3区および周辺区への分散型」から、2001年以降「都心3区への集中型」へと大きく転換する。
4. 供給エリアの変遷をより詳細に見ると、2000年以前は、都心3区内にあって「都心とは言い難い」新興ビジネス地区での供給が相当数見られたが、2001年以降は、「都心と呼ぶに相応しい」JR巨大ターミナル駅近接地区に供給が集中する。

2002年から2003年にかけて、大規模オフィスビルの一斉供給が都心3区の中でも極めて利便性の高い“本当の意味での都心”を中心に展開されるため、都心部における立地格差が拡大

“本当の意味での都心”とは・・・

今後、東京のオフィス市場には、「近・新・大」のうちの「新・大」を備えるビルが溢れることから、オフィスの選定基準として、「近」の要素、すなわち「良好な立地」を有しているかどうかはこれまで以上にクローズアップされる。その結果、都心部においても、「最寄駅からの距離」や「利用路線の利便性」、さらに「ビジネス街としての成熟度」などの立地条件に優れた“本当の意味での都心”に位置するビルの優位性がより高まり、逆に立地条件の整わないビルは、たとえ都心部にあろうとも、苦戦を強いられる可能性が強まるものと思われる。

このように、「2003年問題」の本質は、都心部におけるオフィスの立地格差を拡大する点にあり、好立地への集中的なビル供給が進展していくことで、立地条件による厳しいビル選別が現実化すれば、これまで優良ビルの条件とされてきた「近・新・大」の「近」に相当するエリアは、極めて優れた立地条件を備える“本当の意味での都心”のみに限定されることとなるであろう。

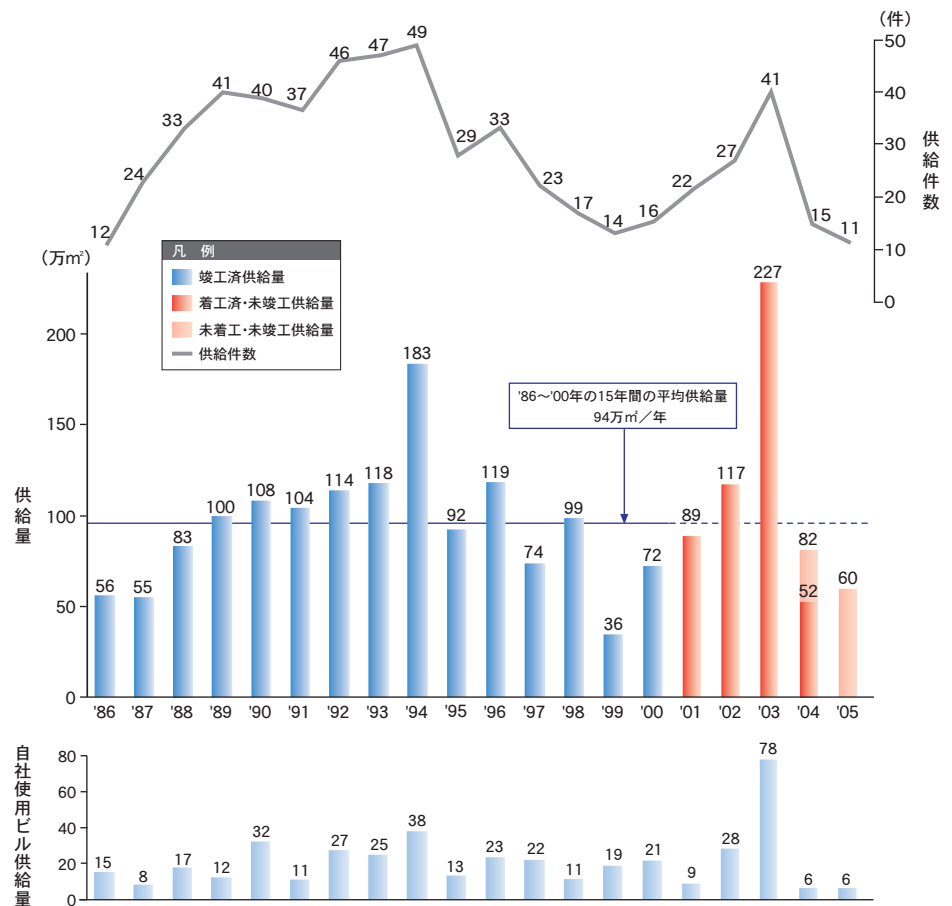
1. 供給量の推移

2001年の大規模オフィスビル供給量は、年間89万㎡となり、1999年以降3年連続して過去15年間(1986年～2000年)の平均を下回る低水準の供給に留まっている。

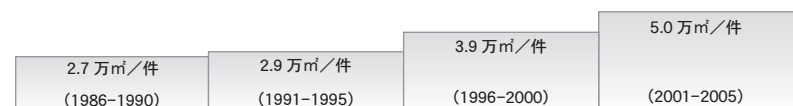
次いで、今後の動向に目を向けると、2002年から2003年にかけては、過去の平均水準を上回る供給が続く、特に2003年の供給量は、本調査開始以来最高の227万㎡に達する見通しである。また、続く2004年から2005年は、再び平均水準を下回る供給に落ち着く見込みとなっている。なお、2003年に供給される227万㎡のうち、3割強に相当する78万㎡が自社使用ビルであり、これを除いた面積で見ると、90年代の供給ピークであった'94年とほぼ同等の150万㎡弱となる。(図1-1)

一方、供給量と供給件数との関係からは、オフィスビル巨大化の進展状況が見て取れる。下に示した図1-2は、1986年以降5年毎に、1棟当たりの平均オフィス延床面積を見たものであるが、90年代前半までは、1棟当たり3万㎡に満たない規模であったのに対し、90年代後半におよそ4万㎡となって、さらに2001年以降では5万㎡に達する見通しであり、95年以降、実に5年間に1万㎡のペースで規模の巨大化が急進展していることが分かる。

【図1-1】 東京23区内の大規模オフィスビル供給量の推移



【図1-2】 一棟当たり平均供給量の推移<5年ごと>



2. 供給エリアの推移

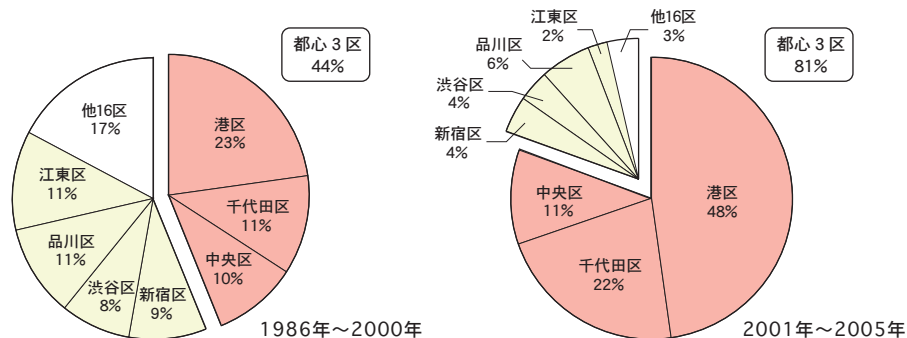
2-1. 区別の傾向

次に、今後の供給エリア動向について見るために、東京23区における供給量の区別シェアを過去の実体と比較してみた。

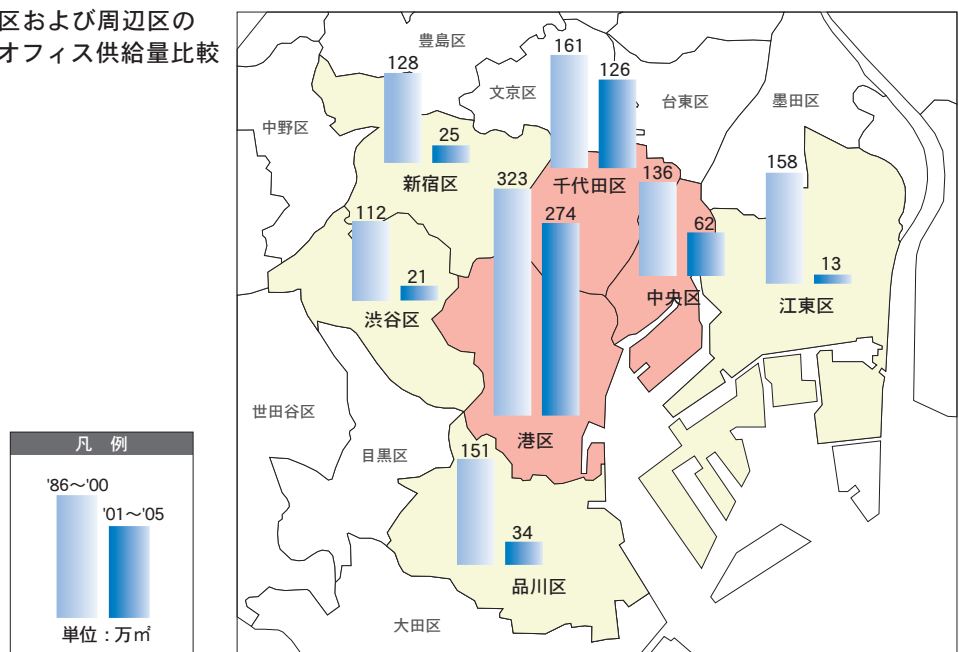
まず、1986～2000年においては、都心3区(港・千代田・中央区)および都心周辺区(新宿・渋谷・品川・江東区)のシェアが各々4割程度とほぼ等しく、供給エリアが主に都心部と都心周辺部に分散していたことが窺える。次いで、2001～2005年について見ると、都心3区の供給シェアが8割強へと倍増することが分かり、供給エリアの中心が、「都心3区および周辺区への分散型」から「都心3区への集中型」へと大きく転換していることが分かる。(図2-1)

またここで、区別の供給量を比較してみると、1986年～2000年は、港区での供給が323万㎡と圧倒的に多く、次いで供給の多かった千代田区の約2倍となっており、2001～2005年においても、港区での供給が274万㎡と他区に比して突出していることが分かる。これは、1986年以降、港区において数多くの大規模再開発が継続的に実施されている結果に他ならないが、港区のオフィス立地としてのポテンシャルの高さを示唆しているとも言えよう。(図2-2)

【図2-1】大規模オフィス供給量の区別割合



【図2-2】都心3区および周辺区の大規模オフィス供給量比較



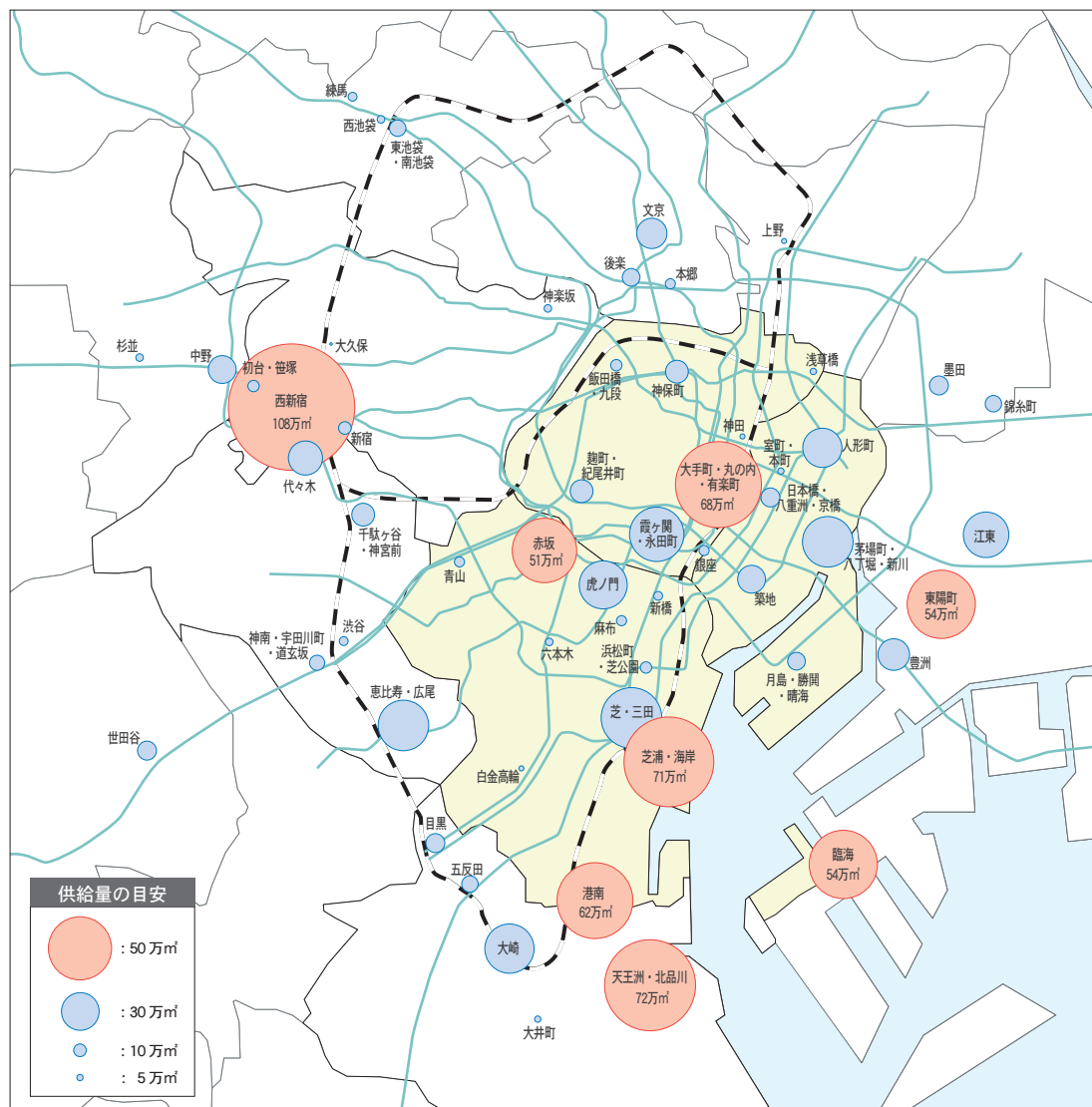
2-2. 地区別の傾向<1986年~2000年>

前ページで述べた供給エリアの変遷について、より詳細な動向を探るため、都心3区および周辺区を主要なビジネス地区に細分化したものが、下の図2-3および次ページに示す図2-4である。

1986年~2000年の都心3区および周辺区における供給エリアは、西新宿、大手町・丸の内・有楽町、赤坂などオフィス街としての成熟度が高い地区と、天王洲、芝浦・海岸、港南(旧海岸通り周辺)および臨海など湾岸部の新興オフィス地区とに二分される。

ところで、後者の新興オフィス地区の大半は港区にあって、これらの地区【芝浦・海岸、港南(旧海岸通り)および臨海(台場)】における1986年~2000年の供給量は、実に約100万㎡に上る。この間、港区においては323万㎡のオフィスが供給されたが(図2-2参照)、実際にはその割強が、「都心とは言い難い」エリアでの供給であったと言える。

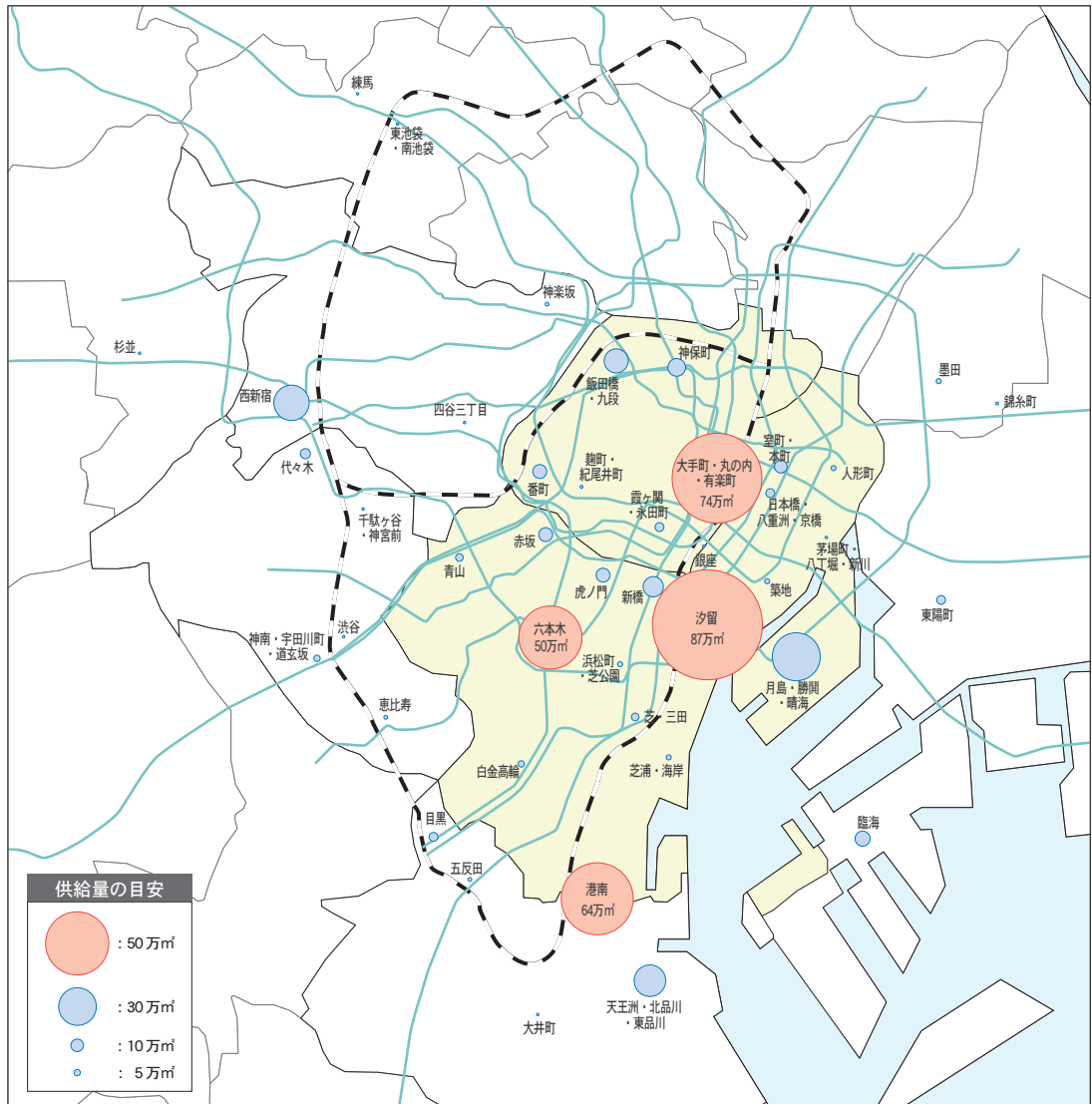
【図2-3】 主要ビジネス地区別のオフィス供給量<1986年~2000年>



2-3. 地区別の傾向<2001年~2005年>

一方、2001年~2005年におけるオフィス供給は、旧国鉄関連跡地を中心に展開され、汐留、大手町・丸の内・有楽町、港南(品川駅東口)などの地区に集中する。これらの地区は、東京、新橋、品川というJRの巨大ターミナル駅に近接し、交通利便性に極めて優れている点で、まさに“都心”と呼ぶに相応しい立地条件を備えていると言える。

【図2-4】 主要ビジネス地区別のオフィス供給量<2001年~2005年>



3. 今後のオフィス市場の見通し

今後、特に2002年から2003年にかけて、東京のオフィス市場では、「近・新・大」のうちの「新・大」を備えた優良ビルが一斉供給されることから、オフィスの選定基準として、「近」の要素、すなわち「良好な立地」を有しているかどうか、これまで以上にクローズアップされるに違いない。

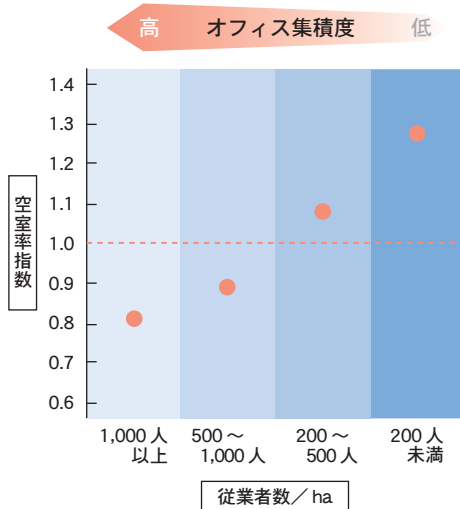
その結果、都心部においても、「最寄り駅からの距離」や「利用路線の利便性」、さらに「ビジネス街としての成熟度」など、立地の優劣を決定付ける諸条件に優れた“本当の意味での都心”に位置するビルの優位性がより高まり、一方、最寄り駅から遠い、あるいは路線の使い勝手が悪いなど、立地条件の整わないビルは、たとえ都心部にあろうとも、苦戦を強いられる可能性が強まるものと思われる。(7ページ「Appendix-1」参照)

2002年以降のオフィスビル供給は、都心3区の中でも極めて利便性の高い、正に“本当の意味での都心”に相当する地区を中心に展開されるため、テナント企業による立地評価は一層厳密になると予想され、これまで好立地の代名詞のように漫然と括られてきた“都心部”においても、立地格差の拡大に拍車が掛かると予想される。

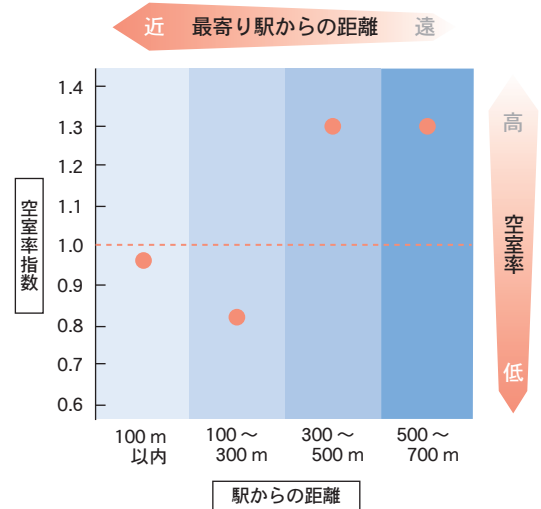
以上、「2003年問題」の本質は、都心部におけるオフィスの立地格差を拡大する点にあり、昨今のオフィス市況からは、既に、立地の優劣による厳しいビル選別の兆しが見え始めている。今後さらに、好立地への集中的なビル供給が展開されることで、これまで優良ビルの条件とされてきた「近・新・大」の三要素のうち、好立地を意味する「近」に相当するエリアは、極めて優れた立地条件を備える“本当の意味での都心”のみに限定されることとなるであろう。

Appendix-1. 大規模オフィスビルの竣工時空室率と立地条件との関係

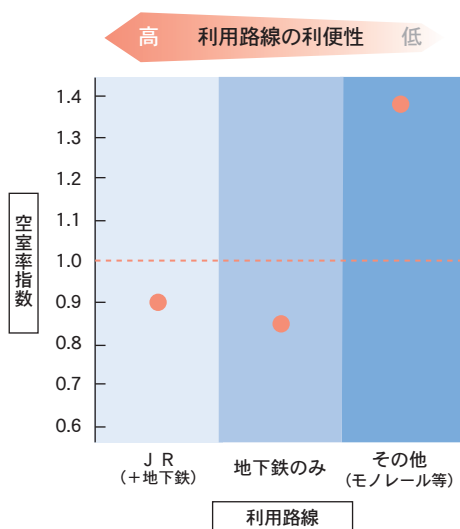
下のグラフは、都心3区および周辺区で近年竣工した大規模オフィスビルを対象に、竣工後6カ月時点の空室率を指数化し立地条件との関係を見たものであり、「オフィス集積度」、「最寄り駅からの距離」および「利用路線の利便性」に優れたビルほど、空室率が低くなる傾向が明確に表れている。



従業員数/ha	空室率指数	サンプル数
1,000人以上	0.82	29
500~1,000人	0.89	24
200~500人	1.08	30
200人未満	1.28	20



駅からの距離	空室率指数	サンプル数
100m以内	0.96	33
100~300m	0.82	41
300~500m	1.30	19
500~700m	1.30	10



利用路線	空室率指数	サンプル数
JR (+地下鉄)	0.90	20
地下鉄のみ	0.85	32
その他 (モノレール等)	1.37	19

※ 従業員数500人/ha以上の地域のビルを対象に集計。但し「その他(モノレール等)」についてはサンプル数が少ない為、500人/ha未満の地域のビルを含む。

【対象ビル】

以下の条件に該当する103棟
 所 在：都心3区および新宿、渋谷、品川区
 竣工年：1993年～2000年
 オフィス延床面積：10,000㎡以上

【立地条件の分類方法】

- ①最寄り駅からの距離
最寄り駅から対象ビルまでの直線距離を4段階に分類
- ②利用路線の利便性
対象ビルより徒歩5分圏内にある駅の路線を3段階に分類
- ③オフィス集積度
所在町名毎の1ha当たり従業員数を算出し4段階に分類

【空室率指数の定義】

$$\text{空室率指数} = \frac{\text{各立地条件毎の平均空室率}}{\text{対象ビル全体の平均空室率}}$$

※ データ協力：三幸エステート株式会社
 資料：平成8年「事業所・企業統計調査」

Appendix-2. 2002年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<延床面積10,000坪以上>

2002年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	汐留地区A街区 電通本社棟	電通	48	5	219,354	66,355	港区東新橋
2	丸の内ビルディング新築工事	三菱地所	37	4	160,000	48,400	千代田区丸の内
3	六本木一丁目西地区B街区 超高層棟	六本木一丁目西地区市街地再開発組合	43	4	157,379	47,607	港区六本木
4	西新宿六丁目南地区 業務A棟 業務B棟	西新宿六丁目南地区再開発組合	38	2	96,500	29,191	新宿区西新宿
			23	2	32,400	9,801	
5	永田町プロジェクト	森ビル・ブルデンシャル生命	38	3	76,634	23,182	千代田区永田町
6	セレスティン芝三井ビル	芝3丁目東地区再開発組合	17	2	61,172	18,505	港区芝
7	ADK松竹ビル	松竹	23	2	54,208	16,398	中央区築地
8	目黒駅共同ビル	東日本旅客鉄道、東京急行電鉄	17	4	52,000	15,730	品川区上大崎
9	品川シーサイドフォレスト業務A-1棟 業務A-2棟	日本たばこ産業、鹿島	22	2	46,500	14,066	品川区東品川
			23	2	41,100	12,433	

2003年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	六本木ヒルズ 事務所棟	六本木六丁目再開発組合	54	5	379,944	114,933	港区六本木
2	品川駅東口B-1街区 三菱グループ棟 大東建託棟 キャノン販売棟 太陽生命本社棟	三菱商事、三菱自工、三菱重工 大東建託 キャノン販売 太陽生命	32	3	227,831	68,919	港区港南
			32	3	118,595	35,875	
			29	4	59,329	17,947	
			30	3	57,274	17,325	
	品川駅東口B-3地区 NTTデータ	NTTデータ	27	3	70,283	21,261	港区港南
3	汐留地区B街区 汐留シティセンター 松下電工東京本社棟	アルガニイベストモツ、三井不動産 松下電工	43	4	187,745	56,793	港区東新橋
			24	4	47,308	14,311	
	汐留地区C街区 日本テレビ本社棟 鹿島棟	日本テレビ放送網 鹿島	32	4	131,500	39,779	
			38	4	79,800	24,140	
	汐留地区E街区 汐留メディアタワー トッパンフォームズ	共同通信社 トッパンフォームズ	34	4	63,000	19,058	
			19	1	26,700	8,077	
	日本通運	28	4	54,214	16,400		
4		三菱地所、日本工業倶楽部	30	4	109,700	33,184	千代田区丸の内
5	飯田町地区 飯田橋プロジェクト 大塚商会本社 日建設計本社	JR貨物 大塚商会 日建設計	35	2	93,200	28,193	千代田区飯田橋
			13	2	23,680	7,163	
			14	1	20,680	6,256	
6	神保町三井ビル	神保町一丁目南地区再開発組合	23	3	88,708	26,834	千代田区神保町
7	代々木三丁目共同ビル二期	文化学園、フジクラ、東京都水道局、 京王電鉄他	23	3	87,911	26,593	渋谷区代々木
8	NTT DoCoMo品川ビル	NTT DoCoMo	29	2	74,296	22,475	港区港南
9	丸の内1-1計画	森トラスト	19	3	65,836	19,915	千代田区丸の内
10	千代田プロジェクト(仮)	西神田三丁目北部西地区再開発組合	32	2	63,006	19,059	千代田区西神田
11	六本木3丁目開発	日本サムソン、三井不動産	27	1	62,060	18,773	港区六本木
12	品川シーサイドフォレスト業務B-1棟 業務B-2棟	日本たばこ産業	23	2	54,800	16,577	品川区東品川
			23	2	46,400	14,036	

2004年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	明治生命館街区再開発	明治生命保険	30	4	180,235	54,521	千代田区丸の内
2	汐留地区D北2街区 汐留住友ビル開発	住友生命、住友不動産	25	3	99,900	30,220	港区東新橋
3	日本橋一丁目計画	東急電鉄、東急不動産、三井不動産	20	4	98,443	29,779	中央区日本橋
4	丸の内一丁目1街区 A棟 B棟 D棟	三菱地所、日本生命、 交通公社不動産	28	4	88,000	26,620	千代田区丸の内
			29	4	66,183	20,020	
			25	3	46,000	13,915	
5	赤坂一丁目計画	興和不動産	28	2	70,090	21,202	港区赤坂
6	品川駅東口駅ビル計画	東日本旅客鉄道	20	3	62,740	18,979	港区港南
7	二番町プロジェクト	三菱地所、第一生命、太陽生命	14	2	58,412	17,670	千代田区二番町
8	品川シーサイドフォレスト 業務C棟 業務D棟	鹿島	18	1	40,100	12,130	品川区東品川
			18	1	51,300	15,518	

2005年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	環状2号(新橋～虎ノ門間)整備事業 3街区 超高層棟	東京都建設局	42	3	202,400	61,226	港区新橋
2	汐留・浜離宮サイドプロジェクト	森トラスト、森産業トラスト、住友不 動産建物サービス	37	4	190,000	57,475	港区東新橋
3	白金1丁目東地区再開発・業務棟	白金1丁目東地区再開発準備組合	25	2	50,900	15,397	港区白金
4	有明南LM区画(TOC)	TOC	17	1	50,070	15,146	江東区有明
5	JR東海ビル(品川)	JR東海	7	-	49,272	14,905	港区港南
6	赤坂4丁目薬研坂北地区再開発	赤坂薬研坂北地区再開発準備組合	19	1	48,920	14,798	港区赤坂