

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)本調査では、対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除き、純粋なオフィス部分の延床面積のみ集計しています。

## 本格化するビジネス都心の再構築

～今後のオフィスビル供給は東京駅周辺地区が中心に。企業の都心回帰も本格化～

### 📌 調査結果のポイント

#### 1. 供給量の推移

'04～'08年の供給量は年間平均100万㎡強に。'03年の大量供給後の抑制傾向は見られず。

'05年の供給量は82万㎡に留まるが、'06年はほぼ倍増の153万㎡に達し、'03年の大量供給後5年間('04年～'08年)の供給量は年間平均102万㎡となる見通し。これを供給抑制傾向が見受けられた'94年の大量供給後5年間と比較すると、年間平均ベースで約20万㎡ほどプラスの水準となる。

#### 2. 供給エリアの動向

'05年以降の供給エリアは東京駅周辺地区が中心。本格化するビジネス都心の再構築。

'05～'08年の区別シェアは千代田区・港区が3割ずつを占めほぼ同規模であるが、より詳細にビジネス地区別で見ると「大手町・丸の内・有楽町」地区が突出。当該地区における4年間の供給量は約76万㎡となる見込みで、2位以下の地区(六本木、赤坂、大崎・五反田等)の実に2.5倍以上に達する。

#### 3. 企業の移転動向

新築ビル入居企業の移転動向により浮き彫りとなった都心回帰の本格化。

'04年以降竣工・延床面積10,000坪以上の新築大規模ビルは、多くが丸の内、汐留、品川などJRターミナル駅とのアクセスが至便な地区に立地しており、入居企業の移転動向を見ると、交通利便性の向上など立地環境の改善を図る動きが目立ち、都心回帰の本格化が浮き彫りとなる格好となった。

### 🔗 今後のマーケット展望

東京のオフィスマーケットにおいては、“交通至便な都心の好立地への集中供給”とそれに伴う“企業の都心回帰”がトレンドとなっている。これは、**終身雇用や年功序列の崩壊に伴い人材流動化が加速する**昨今、東京でビジネス展開する**知識集約型企業が、優秀な人材の獲得や知的生産性の向上を図る**うえでの重要な経営資源として、オフィスビルを厳選し始めている結果に他ならず、**次代の企業ニーズに応え得るオフィス適地＝“ビジネス都心”**は、今後より絞り込まれていくと考えられる。

2000年代前半は、汐留、品川など旧国鉄跡地での大規模開発によって新たに“ビジネス都心”が創出された時期と言えよう。一方、旧国鉄跡地での開発が一段落した今後は、**既存ビルの建替えを主体とした“ビジネス都心”再構築の本格化が予想される**。その中核を担うのが、都内で最も交通至便な立地環境を備えていながら、**築30年以上のビルがストックのほぼ半数を占める東京駅周辺地区(大丸有地区、八重洲・京橋・日本橋地区)**であろうことは、想像に難くない。

今回の調査結果は、正にこの“ビジネス都心”再構築の端緒を示唆していると言え、**需給双方にとって開発ポテンシャルの高い東京駅周辺地区では、建替えによる再構築が中長期的に継続されていくこととなる**であろう。

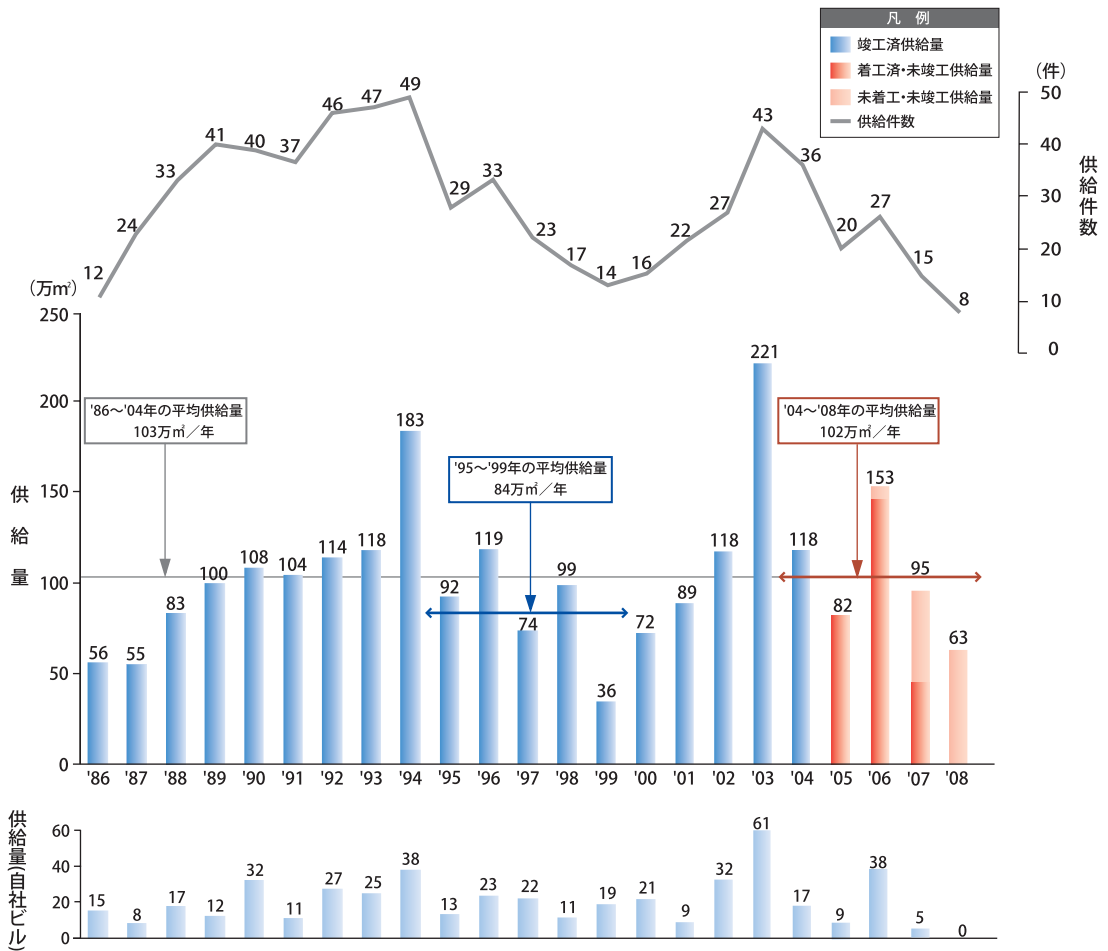
1-1. 供給量の推移

東京23区における'04年の大規模オフィスビル供給量は、'03年の大量供給からほぼ半減し年間118万㎡となった。今後の動向に目を向けると、'05年は82万㎡と過去の平均を下回る水準に留まるが、続く'06年の供給量はほぼ倍増の153万㎡となる見通しである。

また、'03年の大量供給後5年間の平均供給量は102万㎡/年となる見込みで、供給抑制傾向が見受けられた'94年の大量供給後と比較すると、約20万㎡/年ほどプラスの水準となる。この背景には、都市再生特別措置法の施行に伴う開発手法の多様化、また証券化やノンリコースローン、REITの活用など資金調達手段の多様化に加え、昨今の賃貸オフィス市況の改善傾向などがあり、供給を後押しするマーケット環境への変化を反映していると言えよう。【図1-1】

一方、ビルの規模について見ると、'01年～'05年の一棟当たり平均オフィス延床面積は4.2万㎡となり、続く'06年～'08年は6.2万㎡に達する見通しで、一棟当たり規模の大型化傾向は当面続くものと見られる。【図1-2】

【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】 一棟当たり平均オフィス延床面積の推移<5年ごと>

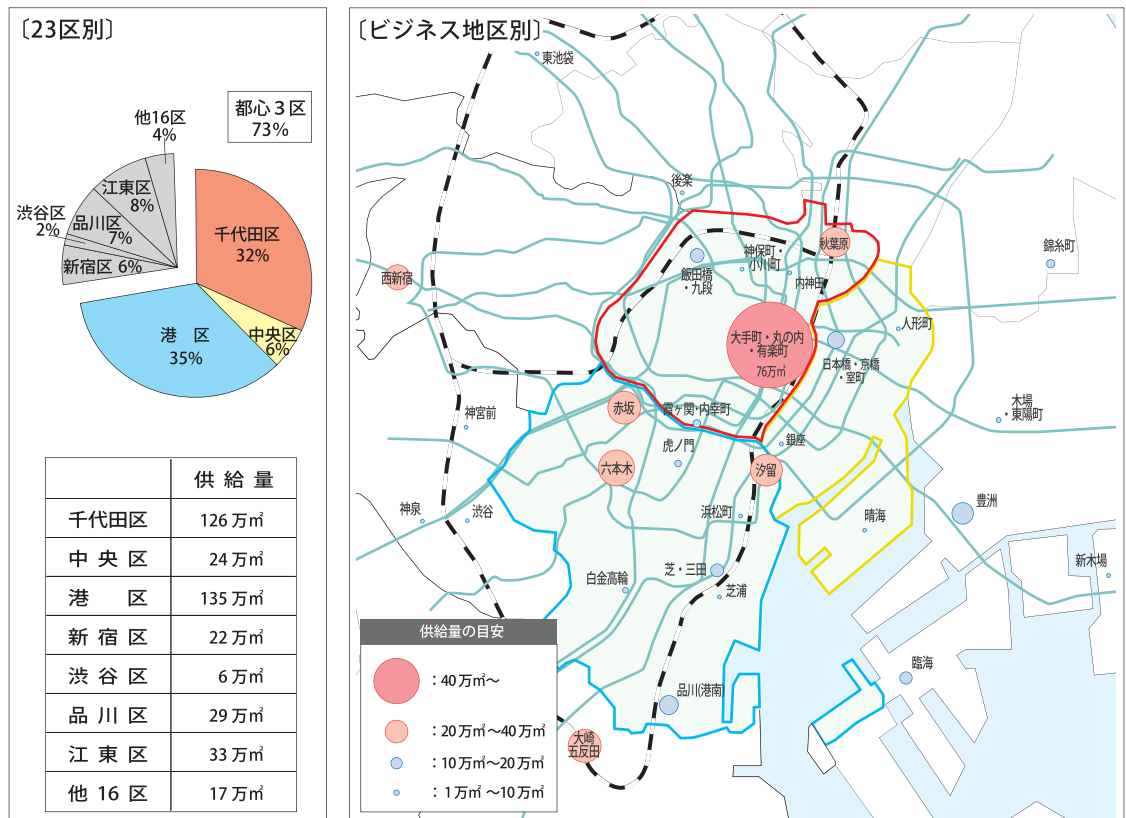


## 1-2. 供給エリアの傾向

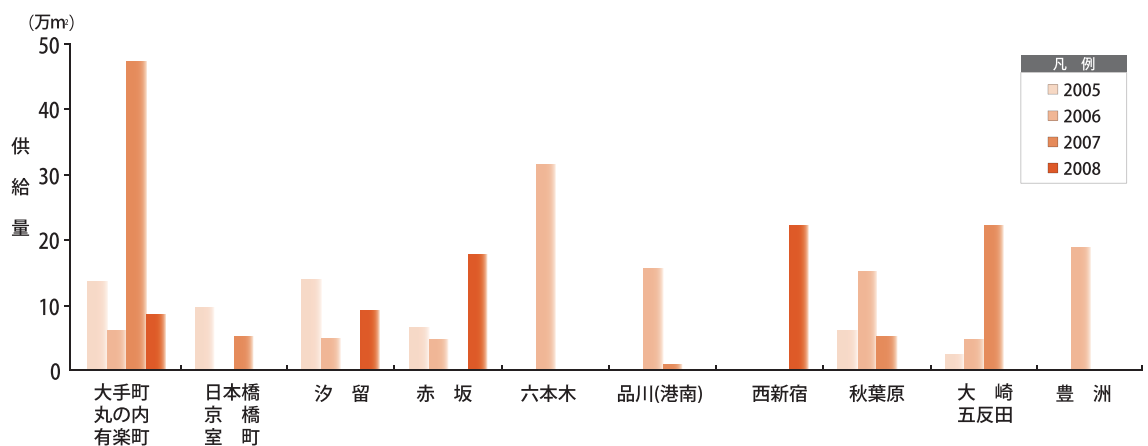
今後の供給エリアの傾向について見てみると、'05年～'08年の区別シェアでは都心3区が7割強を占め、このうち千代田区・港区が各々3割強ずつとほぼ同等の供給規模となる。これをより詳細にビジネス地区別で見ると、「大手町・丸の内・有楽町」地区が突出する。ちなみに、'05年～'08年の供給量は約76万㎡となる見込みで、2位以下の地区の実に2.5倍以上の規模となる。【図1-3】

2000年代前半は、「汐留」や「品川(港南)」など旧国鉄跡地での大規模開発が供給の核となってきたが、2005年以降、毎年継続して供給が為されるのは「大手町・丸の内・有楽町」地区のみであり、今後の大規模オフィス供給は東京駅周辺を中心に展開されていくと言えよう。【図1-4】

【図1-3】 23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量<2005年～2008年>



【図1-4】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移<2005年～2008年>



### 1-3. 新築ビル入居企業の移転動向

【図1-5】は、'04年以降に竣工した延床面積1万坪以上のビルについて、主な入居企業の移転前所在地を示したものである。対象ビルの多くは、JRターミナル駅とのアクセスが至便な丸の内、汐留、品川の3地区に立地するが、まず、丸の内地区のビルに入居した企業は、赤坂、内幸町などJRとのアクセスには不便な地下鉄沿線エリアや、新宿、恵比寿など山手線西側エリアからの移転が目立つ。同様に、汐留地区にはやはり新橋駅周辺の地下鉄エリアから、品川地区には横浜や大森、中野など、かなり都心から離れたエリアからの移転が多いことが特徴となっている。

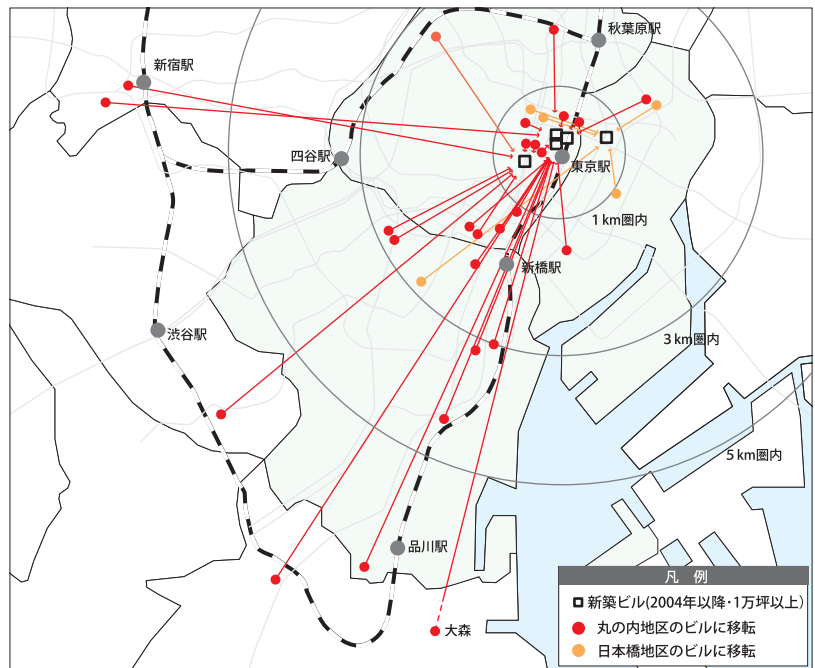
このように、新築ビル入居企業の移転動向を見ると、交通利便性の向上など立地環境の改善を図る動きが目立ち、都心回帰の本格化をうかがわせる。

※1  
【図1-5】 2004年以降竣工・延床面積1万坪以上のビルに入居した企業の移転前所在地 ※1 2004年1月～2005年1月

〔丸の内、日本橋地区のビルに移転した企業〕

主な移転動向

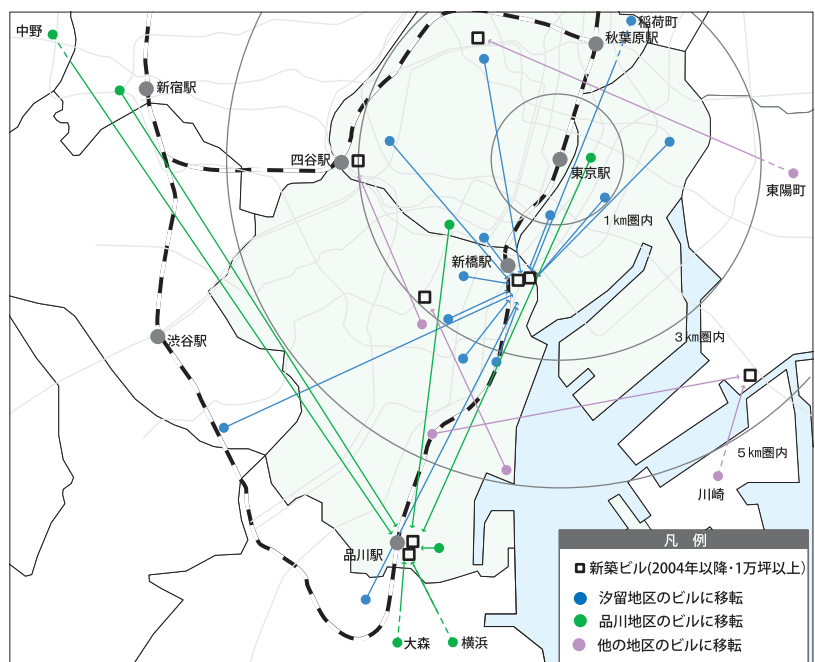
A社(法律事務所)	赤坂 →丸の内
B社(政府系機関)	浜松町 →丸の内
C社(精密機器)	西新宿 →丸の内
D社(コンサルティング)	西五反田 →丸の内
E社(医薬品)	高輪、恵比寿 芝、大森 →丸の内



〔汐留、品川及び他地区のビルに移転した企業〕

主な移転動向

F社(IT)	日本橋箱崎町 →汐留
G社(通信)	八丁堀、恵比寿 →汐留
H社(繊維製品)	芝公園 →汐留
I社(情報処理)	大森 →品川
J社(情報処理)	中野 →品川



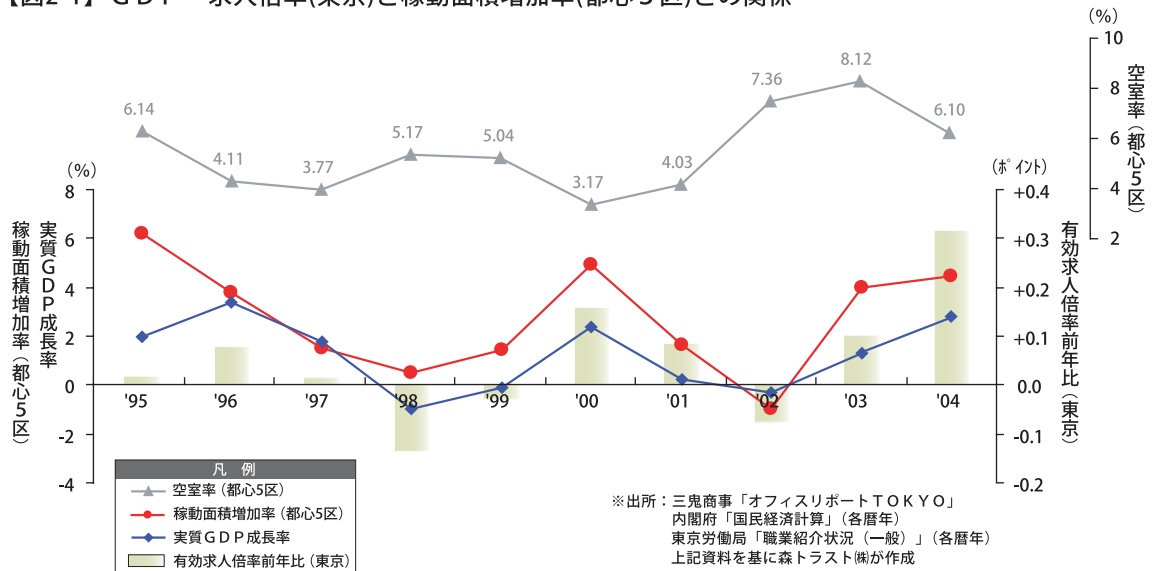
## 2. オフィス需要と経済・採用状況との関係

次に、オフィス需要について見てみたい。オフィス需要は経済動向と密接な関係があり、経済状況の改善局面では企業業績も好転し、賃料負担力や人員の採用も増加するため、企業の使用面積(オフィス需要)が増加する。特に東京のオフィスマーケットの場合、日本経済の中心地であり、本社集積も高いため、経済や採用の状況がオフィス需要に敏感に反映されると考えられる。

【図2-1】は、都心5区の稼働面積増加率(企業の使用面積の対前年比)、実質GDP成長率および東京都の有効求人倍率の前年比を比較したものであり、'96年以降、ほぼ一致した傾向で推移していることが分かる。'03年は、オフィスの大量供給による大幅な空室率の増加が危惧されたが、実質GDP成長率がプラス、東京の有効求人倍率も前年比プラスとなったことで、オフィス需要が増加し、空室率は微増に留まった。さらに'04年は、GDP成長率・求人倍率とも前年を上回る伸びを見せ、オフィス需要も'03年以上に増加した結果、都心5区空室率は対前年マイナス2%もの大幅な改善を示した。

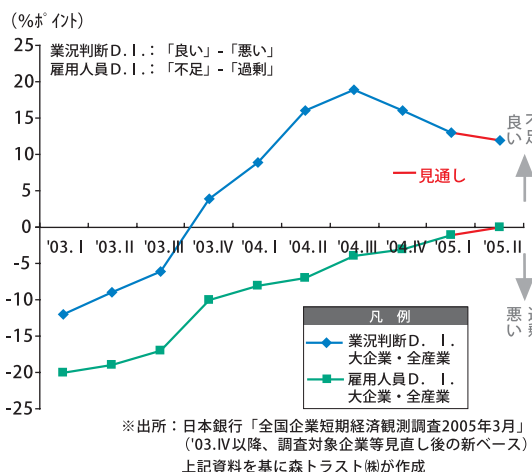
今後の見通しとしては、日銀短観や法人企業景気予測調査等、企業の業況判断がプラスの傾向を示していることから、オフィス需要の増加傾向が継続すると予想される。【図2-2】

【図2-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係

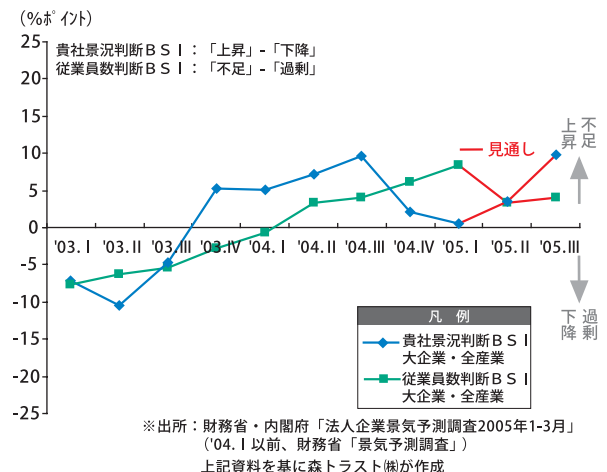


【図2-2】 業況判断調査

〔日銀短観〕



〔法人企業景気予測調査〕



### 3. 今後のオフィス市場の見通し

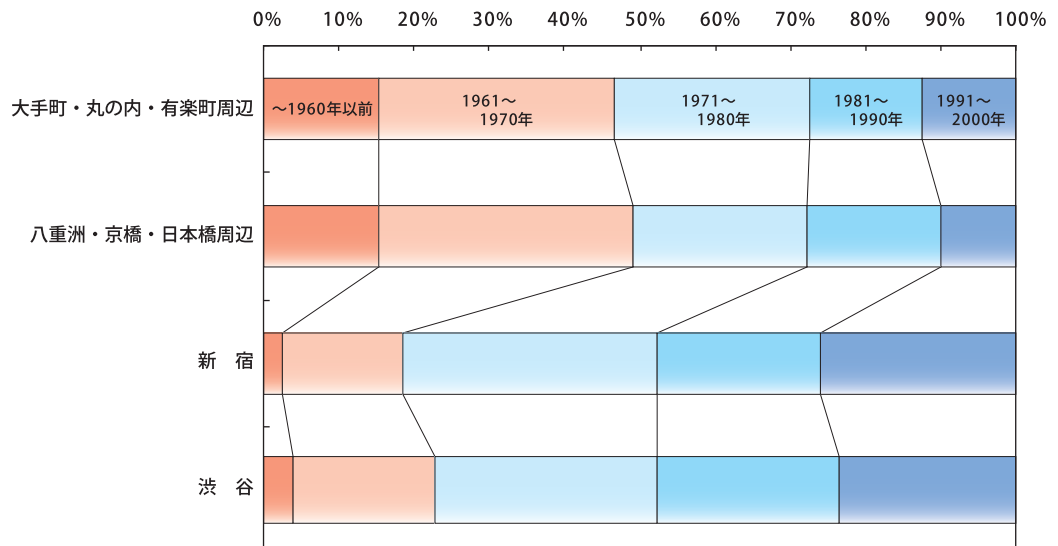
東京のオフィスマーケットでは、“交通至便な都心の好立地への集中供給”とそれに伴う“企業の都心回帰”がトレンドとなっており、特にこの1,2年は、新築大規模ビルの竣工時満室稼動が常態化するなど需給が逼迫している。背景には、'90年代後半の大リストラ時代を経て、分散化したり都心から離れてしまったオフィスを利便性の高い場所に集約化することで、業務効率向上を図ろうとする企業ニーズの顕在化がある。

さらに、終身雇用や年功序列の崩壊に伴い人材流動化が加速する昨今、東京でビジネス展開する知識集約型企業は、優秀な人材の獲得や知的生産性の向上を図る上での重要な経営資源として、オフィスビルを厳選し始めており、次代の企業ニーズに応え得るオフィス適地＝“ビジネス都心”はより絞り込まれていくと考えられる。ちなみに、都心部(都心3区+新宿・渋谷・品川区)の主要ビルにおけるここ1年の空室率の変化を見ると、概ね減少傾向にあるものの、オフィス集積度が高い場所ほど、あるいは最寄駅からの距離が近い場所ほど空室率の減少幅が大きく、立地条件の優劣による“ビジネス都心”の絞り込みが既に始まっているとの見方もできる。(Appendix-1 参照)

2000年代前半は、汐留、品川など旧国鉄跡地での大規模開発によって新たに“ビジネス都心”が創出された時期と言えよう。一方、旧国鉄跡地での開発が一段落した今後は、既存ビルの建替えを主体とした“ビジネス都心”再構築の本格化が予想される。その中核を担うのが、都内で最も交通至便な立地環境を備えていながら、築30年以上のビルがストックのほぼ半数を占める東京駅周辺地区(大丸有地区、八重洲・京橋・日本橋地区)であろうことは、想像に難くない。【図3-1】

今回の調査結果は、正にこの“ビジネス都心”再構築の端緒を示唆していると言え、需給双方にとって開発ポテンシャルの高い東京駅周辺地区では、建替えによる再構築が中長期的に継続されていくこととなるであろう。

【図3-1】 非木造建築物の竣工年別ストック割合



※出所：東京都「東京都市白書2002」  
上記資料を基に森トラスト(株)が作成  
なお、集計は全用途の延床面積ベース



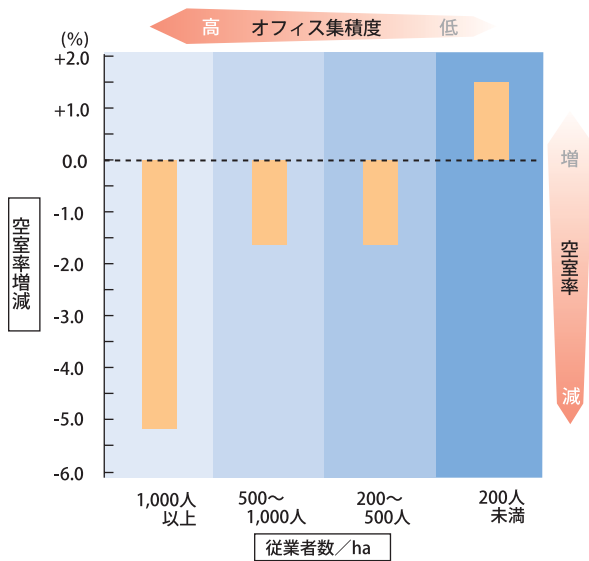
Appendix- 1 . 大規模オフィスビル('93~'02年竣工)の空室率と立地条件との関係

下図は、都心3区および周辺3区で'93~'02年に竣工した大規模オフィスビルを対象に、この1年間の空室率の変化について分析し、立地条件との関係を見たものである<sup>\*1</sup>。【図3-1】 【図3-2】

5 ページで述べたように、'01年から'03年まで増加が続いた都心5区空室率は、この1年間で一転して2.0%減少しており、「新・大」を備えた既存ビルの空室状況は概ね減少傾向にあったと考えられる。ところが、立地条件の違いによる空室率の変化を見ると、オフィス集積度(ビジネス街としての成熟度)の高い地区や最寄駅から近い場所ほど空室率の減少幅が大きく、立地の優劣による需要吸引力の差が歴然と現れることが分かる。

\*1 「近・新・大」のうち「新・大」を備えるビルの空室率の変化を捉え、立地条件による格差を明確にすることを意図した。

【図3-1】 オフィス集積の違いによる空室率の変化状況



従業者数/ha	空室率増減	サンプル数
1,000人以上	-5.2%	38
500~1,000人	-1.6%	26
200~500人	-1.6%	47
200人未満	+1.5%	24

【対象ビル】 以下の条件に該当する135棟  
 所 在：都心3区および新宿区、渋谷区、品川区  
 竣工年：1993年~2002年  
 オフィス延床面積：10,000㎡以上

【立地条件の分類方法】

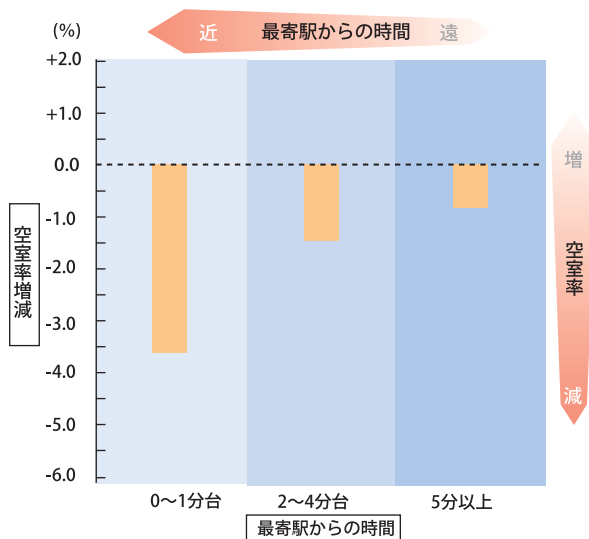
- ・オフィス集積度  
 所在町名毎の1ha当たり従業者数を算出し4段階に分類
- ・最寄駅からの時間  
 最寄駅出口から対象ビルまでの距離を徒歩80m/分として3段階に分類

【空室率増減数の定義】

空室率増減数 = 直近の空室率 - 1年前の空室率  
 空室率：各立地条件ごとの平均空室率  
 直近：2004.12時点  
 1年前：2003.12時点

※ データ協力：三幸エステート株式会社  
 資料：平成13年「事業所・企業統計調査」

【図3-2】 最寄駅からの時間の違いによる空室率の変化状況



最寄駅からの時間	空室率増減	サンプル数
0~1分台	-3.7%	47
2~4分台	-1.5%	54
5分以上	-0.8%	34

## Appendix-2. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

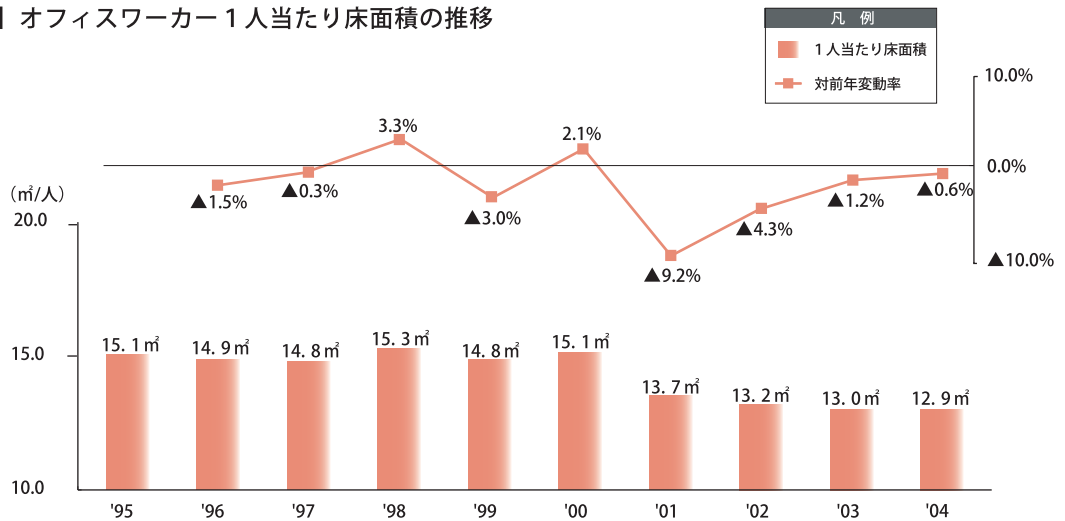
下図は、森トラストグループ運営の都内大型ビルに入居中のテナント企業を対象に、オフィスワーカー1人当たりの床面積について調査したものである。

'04年のオフィスワーカー1人当たりの床面積は、'94年の調査開始以来最小の12.9㎡/人となった。これで、'01年以降4年連続の減少となるが、減少幅は年々縮小しており、減少傾向に歯止めが掛かりつつあると見ることもできる。【図4-1】

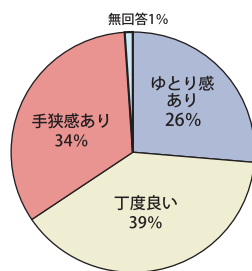
また、現状のオフィススペースに対して企業が感じる“ゆとり度”についてもアンケートを実施したところ、「丁度良い」と回答した企業が約4割を占め、1人当たり床面積の平均値は14.6㎡/人となった。これより、1人当たり床面積の適正水準は15㎡/人程度と考えることができ、現状の12.9㎡/人は2㎡程度手狭な水準と言えよう。またこれを資本別に見ると、日本企業で14.2㎡/人、外資系企業では16.9㎡/人となり、日本企業の方が3㎡程度狭いことが分かる。

ちなみに、「手狭感あり」と感じている企業は、将来的にオフィスの移転や拡張を検討すると考えられるが、1人当たり床面積で見ると、日本企業で9.4㎡/人(約3坪)、外資系企業で12.2㎡/人(約4坪)を下回るかどうかの一つの目安となりそうだ。【図4-2】

【図4-1】 オフィスワーカー1人当たり床面積の推移



【図4-2】 ゆとり度についてのアンケート



参考>ゆとり度ごとの1人当たり床面積

	ゆとり感あり	丁度良い	手狭感あり
	全企業	16.8㎡	14.6㎡
日本企業	16.0㎡	14.2㎡	9.4㎡
外資系企業	19.0㎡	16.9㎡	12.2㎡

【調査対象】 森トラストグループ運営の都内大型ビルに入居中のテナント企業  
有効回答企業数 300社 調査時点 2004年8月

【オフィスワーカー1人当たり床面積】

「オフィスワーカー1人当たり床面積」=「オフィス専用面積」÷「従業員数」

オフィス専用面積とは、各企業が実際に賃借しているオフィスの面積で、これには、一般の執務スペースに加え、事務室内の通路や会議室、応接室、受付ロビー、役員室なども含む。なお、エントランスホールやエレベーターホールなどビル全体の共用部分は除く。



## Appendix-3 2005年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル&lt;延床面積10,000坪以上&gt;

プロジェクト名：仮称略

## 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	東京汐留ビルディング	森トラスト、住友不動産	37	4	190,257	57,552	港区東新橋
2	東京ビル	三菱地所、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	33	4	149,000	45,073	千代田区丸の内
3	日本橋三井タワー	三井不動産、千足屋総本店	39	4	133,855	40,491	中央区日本橋室町
4	赤坂インターシティ	興和不動産	29	3	74,640	22,579	港区赤坂
5	NBFプラチナタワー	白金一丁目東地区市街地再開発組合	26	2	50,631	15,316	港区白金
6	秋葉原ダイビル	ダイビル	31	2	50,000	15,125	千代田区外神田
7	銀座八丁目計画	三井不動産	25	2	50,253	15,202	中央区銀座
8	キャノン下丸子新研究開発棟	キャノン	6	2	44,000	13,310	大田区下丸子

## 2006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	東京ミッドタウンプロジェクト A棟	三井不動産、全国共済農業協同組合連合会、明治安田生命、積水ハウス、富国生命、大同生命	54	5	247,000	74,718	港区赤坂
2	東京ミッドタウンプロジェクト B棟		25	4	117,000	35,393	港区赤坂
3	東京ミッドタウンプロジェクト E棟		13	3	56,000	16,940	港区赤坂
4	新芝浦開発プロジェクト	ソニー生命保険	20	2	163,745	49,533	港区港南
5	秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社 (N T T都市開発、鹿島建設)	22	3	161,676	48,907	千代田区外神田
6	TOC有明計画	TOC	21	1	111,524	33,736	江東区有明
7	TAビル	石川島播磨重工業	33	2	105,284	31,848	江東区豊洲
8	三田三丁目計画	住友不動産、エスエフ三田開発特定目的会社	43	2	98,503	29,797	港区三田
9	TXビル	特定目的会社TX (石川島播磨重工業)	25	2	89,557	27,091	江東区豊洲
10	錦糸町オフィスタワー	東京建物、三井物産、昭栄	31	2	72,957	22,069	墨田区太平
11	三菱商事丸の内新オフィスビル	三菱商事	21	3	61,000	18,453	千代田区丸の内
12	虎4計画 事務所棟	鹿島建設	23	3	59,742	18,072	港区虎ノ門
13	九段北プロジェクト	三菱信託銀行 (三菱地所、東急不動産、ドイツ証券)	26	2	58,910	17,820	千代田区九段北
14	赤坂四丁目薬研坂北地区再開発	積水ハウス	20	2	48,312	14,614	港区赤坂
15	Gプロジェクト	大日本印刷	25	2	48,102	14,551	品川区西五反田
16	SF芝浦四丁目ビル	エスエフ芝浦開発特定目的会社 (住友不動産)	18	1	36,630	11,081	港区芝浦
17	飯野・日土地共同ビル	飯野海運、日本土地建物	21	3	35,000	10,588	港区海岸

プロジェクト名：仮称略

## 2007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	東京駅八重洲口開発計画 北中央棟*1	東日本旅客鉄道、三井不動産、国際観光会館	43	4	216,543	65,504	千代田区丸の内
2	東京駅八重洲口開発計画 南棟	東日本旅客鉄道、鹿島八重洲開発、新日本石油	42	4	140,168	42,401	千代田区丸の内
3	新丸の内ビルディング	三菱地所	38	4	195,000	58,988	千代田区丸の内
4	大崎西口開発計画	明電舎、世界貿易センタービルディング	30	2	152,000	45,980	品川区大崎
5	大崎駅東口第3地区再開発 業務棟	大崎駅東口第3地区市街地再開発組合	22	1	82,451	24,941	品川区大崎
6	J R東日本東京駅日本橋口ビル	東日本旅客鉄道	35	4	79,000	23,898	千代田区丸の内
7	有楽町駅前第1地区再開発	有楽町駅前第1地区市街地再開発組合	21	4	76,000	22,990	千代田区有楽町
8	富士ソフトABC秋葉原ビル	富士ソフトABC	31	2	58,740	17,769	千代田区神田練堀町
9	八重洲一丁目計画	三井住友海上火災保険、信金中央金庫	20	3	45,400	13,734	中央区八重洲
10	神宮前計画	有限会社原宿タウン(リビエラファシリティーズ)	23	3	43,235	13,079	渋谷区神宮前
11	深川ギャザリア タワーN棟	野村不動産	22	2	43,150	13,053	江東区木場
12	東池袋四丁目地区再開発 業務棟	東池袋四丁目地区市街地再開発組合	15	2	38,500	11,646	豊島区東池袋
13	霞が関R7プロジェクト*2	霞が関7号館PFI(新日鉄グループ)	33 38	2 3	250,000	75,625	千代田区霞が関

## 2008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	赤坂五丁目TBS開発計画 オフィス・商業棟	東京放送	39	3	187,194	56,626	港区赤坂
2	西新宿八丁目成子地区再開発 高層棟	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	42	4	172,000	52,030	新宿区西新宿
3	汐留1-2街区計画	三菱地所、東急不動産、三井物産、平和不動産	24	2	118,700	35,907	港区海岸
4	丸の内トラストタワー 本館	森トラスト	37	4	115,000	34,787	千代田区丸の内
5	北新宿地区再開発(1街区・業務棟)	東京都	39	2	91,320	27,624	新宿区北新宿
6	後楽二丁目西地区再開発	後楽二丁目西地区市街地再開発組合	38	2	75,000	22,688	文京区後楽
7	富士見二丁目北部地区再開発*3	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合	18	2	74,300	22,476	千代田区富士見

\*1 第II期分(2011年竣工予定)を含む \*2 本調査では民間事務所分のみ集計 \*3 延床面積は住宅棟との合計