

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、最新の調査・分析結果を以下に取りまとめました。なお、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。〔調査時点:2006年12月〕

## 今後2010年まで、大規模オフィス供給は極めて低水準に

### 📌 調査結果のポイント

#### 1. 供給量の推移

'07-'10年の年平均供給量は76万㎡となる見通しで、'03-'06年の146万㎡からほぼ半減。

'03年の大量供給以降、旧国鉄用地等での超大規模開発が相次いだ結果、'03-'06年の平均供給量は146万㎡/年に達したが、大半が'06年内に竣工を迎えたため、'07-'10年には、ほぼ半分の76万㎡/年まで減少する見通しである。

#### 2. 供給エリアの傾向

'07-'10年は千代田区での供給が4割強と突出し、東京駅周辺への一極集中傾向が鮮明に。また、オフィス集積の進展著しいビジネス都心周辺部では、中小規模のビル開発が活発化。

'07-'10年の供給エリアを見ると、千代田区での供給が顕著で42%を占め、またビジネス地区別では、「大手町・丸の内・有楽町」地区への一極集中が鮮明となり4年間の供給量は約100万㎡に達する。他の地区では、「赤坂」「大崎・五反田」「西新宿」での供給がいずれも20万㎡を超える以外に、目立った供給エリアは見られない。また、大丸有地区をはじめ、汐留や六本木など'03年以降急速にオフィス集積が高まったビジネス都心の周辺では、中・小規模ビルの開発が活発化している。

#### 3. 建替えによる供給動向

今後の大規模オフィス供給は建替えが主体で、SPC等を活用した事業手法の多様化が進む。

'03-'06年においては、開発用地の約7割が旧国鉄用地を含む低・未利用地であり、建替えは3割程度に過ぎなかったが、'07-'10年には、建替えが54%と過半を占め、低・未利用地での開発を上回る。また、建替えの事業主体として、'03-'06年には不動産会社が63%を占めていたが、'07-'10年は38%まで減少し、代わってSPC等が14%から32%へと大幅に増加しており、ビル建替えに際して、不動産証券化を絡めた事業手法の多様化が進んでいることが分かる。

### 👉 今後のマーケット展望

ここ数年の、東京のオフィス市況を概観すると、景気拡大を背景とした旺盛な需要を受け、'03年後半以降の空室率低下と、それに伴う昨年来の賃料上昇傾向が鮮明となっている。さらに今年に入ってから、新築大規模ビルの満室稼働が早々に報じられるなど、需要に衰えは見られない。

昨今の著しい市況回復は、業容拡大に向け組織再編・統合等を推進する企業のオフィス戦略と、都心の好立地における大量供給とが需給両面で相乗した結果とも捉えられ、今後の供給も、都心の超一等地を中心に展開される点では、より一層の需要喚起が期待される。

加えて、地震等による災害リスクへの関心が高まるなか、ビル選定時に今後より重要度を増す要素として、「高水準の耐震性能」や「インフラ設備のバックアップ対応」などを挙げる企業が多いことから、「高い安全性・信頼性」を備えた大規模ビルへの移転ニーズが増幅される可能性もある。

さらに、今後の大幅な供給減少を考え合わせれば、都心の大規模オフィスを中心とした需給逼迫・賃料上昇傾向が当面続くと思われる。一方、現在の好況を持続する上では、将来的な空室枯渇に伴う需要の停滞も視野に入れつつ、良質なオフィスの新規供給をより積極的に推進することも肝要となる。その意味では、例えば、検討が開始された国有資産の売却・高度利用化など、都心の好立地におけるオフィス供給に対し、新たなインパクトを与え得る施策の早期実現に期待が懸かる。

## 1. 供給量の推移

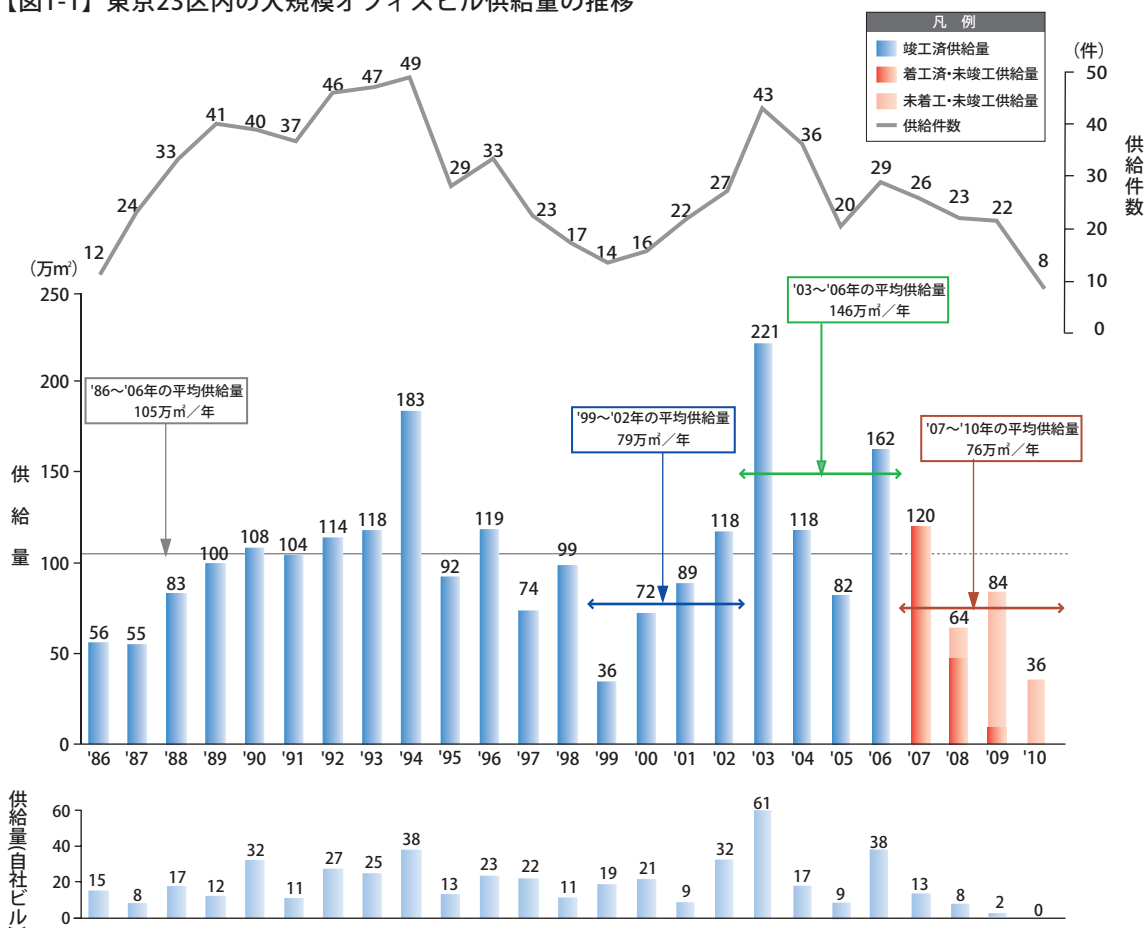
東京23区の大規模オフィス供給量は、'06年には過去三番目の162万㎡に達したが、'07年は120万㎡まで減少し、続く'08-'10年は各年とも100万㎡を下回る低水準の供給に留まる見通しである。

'03年の大量供給が端緒となり、以降、旧国鉄用地等での超大規模開発が相次いだ結果、'03-'06年の平均供給量は146万㎡/年に達したが、大半が'06年以内に竣工を迎えたため、'07-'10年にはほぼ半分の76万㎡/年まで減少することとなる。これは、新規供給が極めて低調であった'99-'02年の79万㎡/年と同水準である。【図1-1 上図】

さらに、ビル一棟当たりの平均規模について見ると、'95年以降、概ね4万㎡内外で推移しているなか、'03-'06年だけが4.6万㎡と突出していることが分かり、超大規模開発の集中による特異性が一棟当たりの規模にも鮮明に現れていると言える。【図1-2】

また、今後の供給動向で特徴的なのは、自社ビルの減少である。本調査が対象としている1万㎡以上の大規模ビルのうち、賃貸床を持たない自社専用ビルは、'06年以降減少傾向が顕著であり、背景には、減損会計導入を契機とした「持たざる経営」の浸透があるとみられる。【図1-1 下図】

【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<4年ごと>

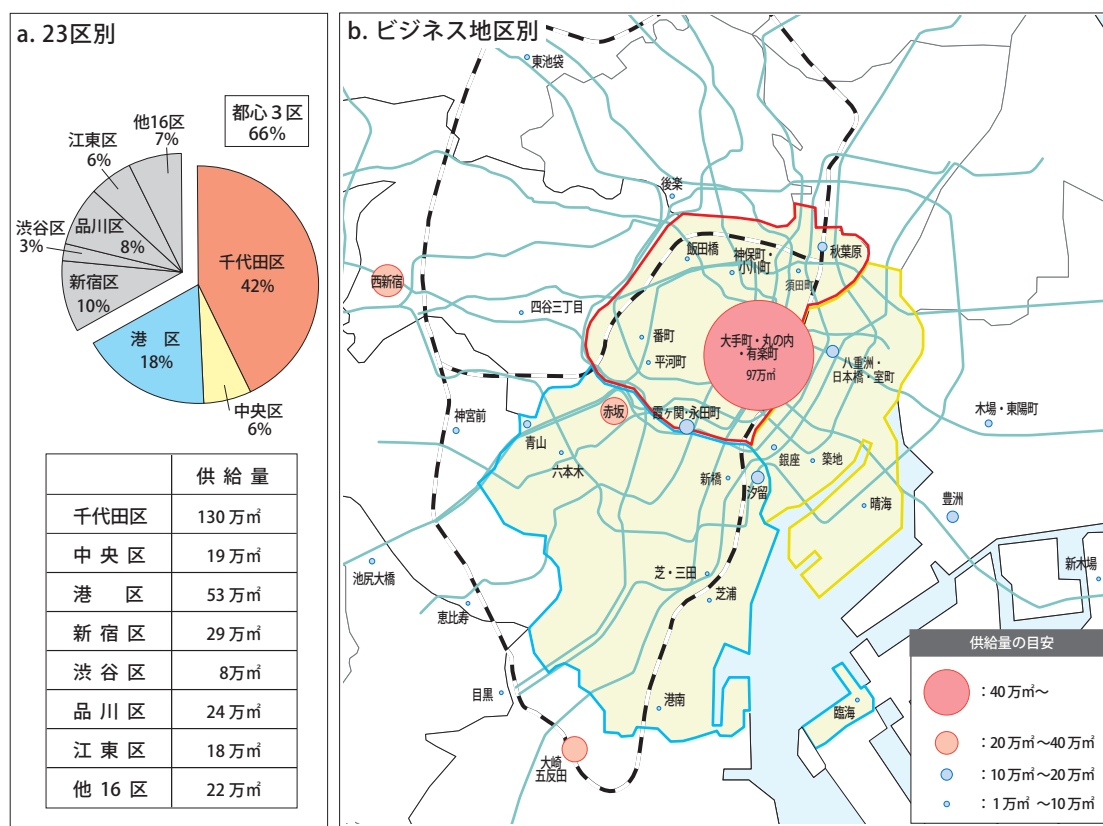


## 2. 供給エリアの傾向

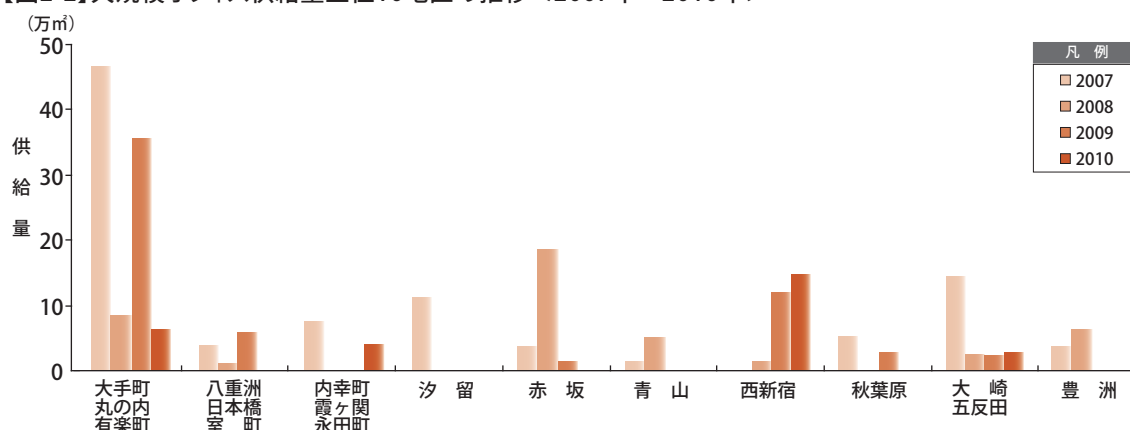
今後の供給エリアについて、まず区別の傾向を見ると、'07-'10年においては都心3区での供給が全体の約7割を占め、中でも千代田区が42%と突出する見通しである。これを'03-'06年と比較すると、先述の旧国鉄用地等(汐留、港南、六本木)が港区に集中していた反動もあり、同区のシェアは47%から18%へと大幅に低下し、供給量も276万㎡から53万㎡まで約8割減少する。一方、千代田区では、'03-'06年の147万㎡に続き、'07-'10年も130万㎡と安定的な供給が見込まれる。【図2-1,a】【図2-3,a】

さらに、ビジネス地区別に見てみると、「大手町・丸の内・有楽町」地区への一極集中傾向が鮮明となり、同地区における'07-'10年の供給量は約100万㎡に達する。他の地区においては、「赤坂」「大崎・五反田」「西新宿」での供給が比較的多く、いずれも20万㎡を超えるが、それ以外に目立った供給エリアはなく、当面は東京駅周辺が大規模オフィス供給の核になると言えよう。【図2-2】

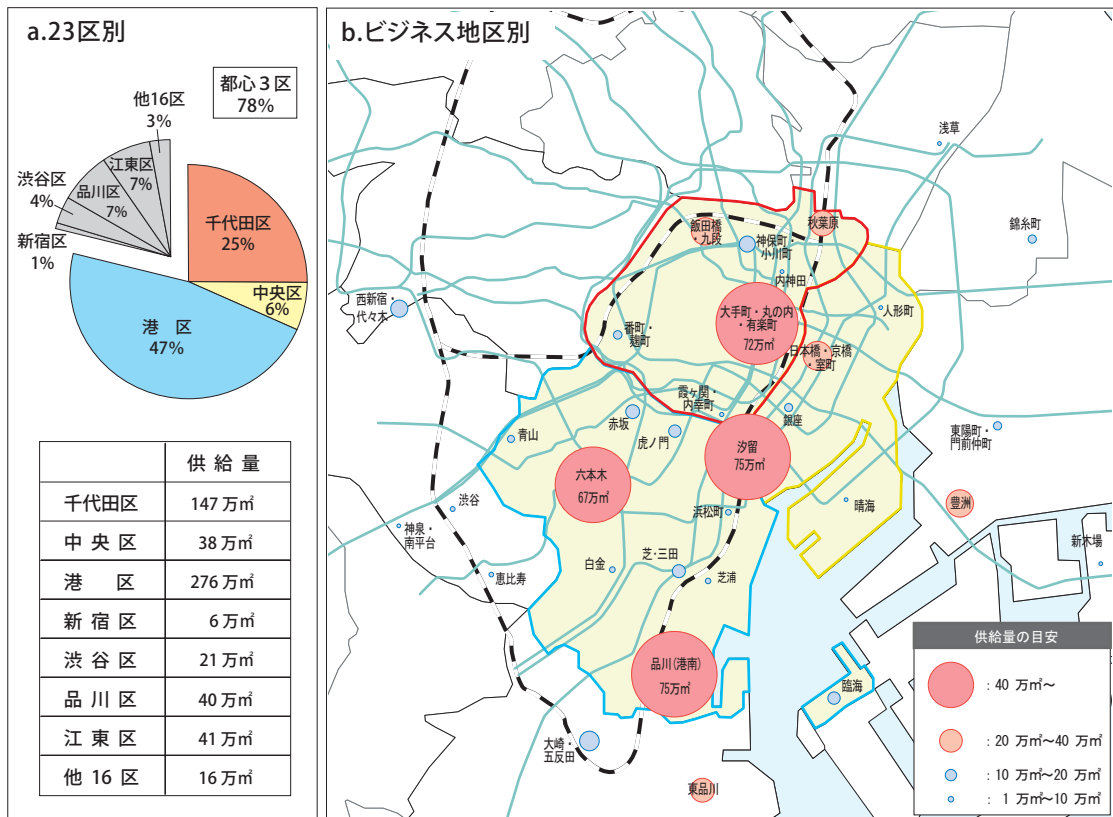
【図2-1】23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量<2007年~2010年>



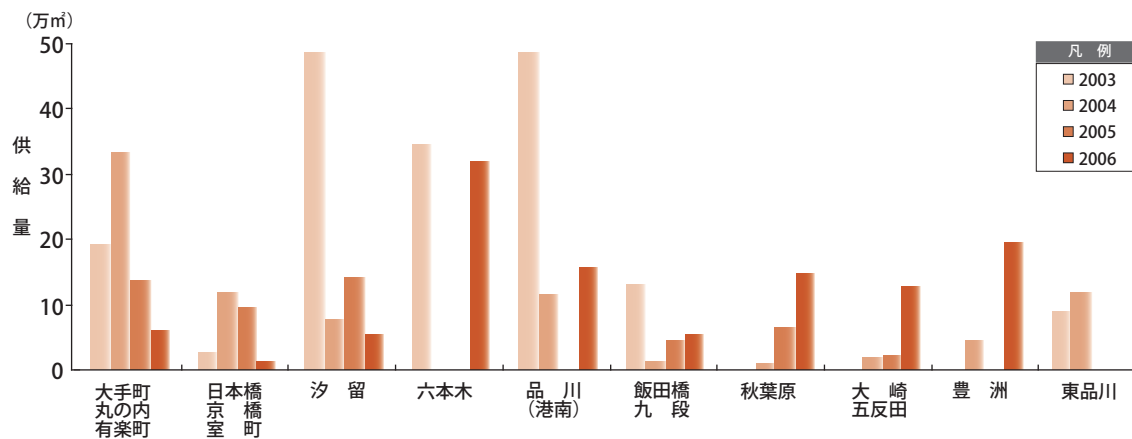
【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区の推移<2007年~2010年>



【図2-3】 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<2003年~2006年>



【図2-4】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移<2003年~2006年>



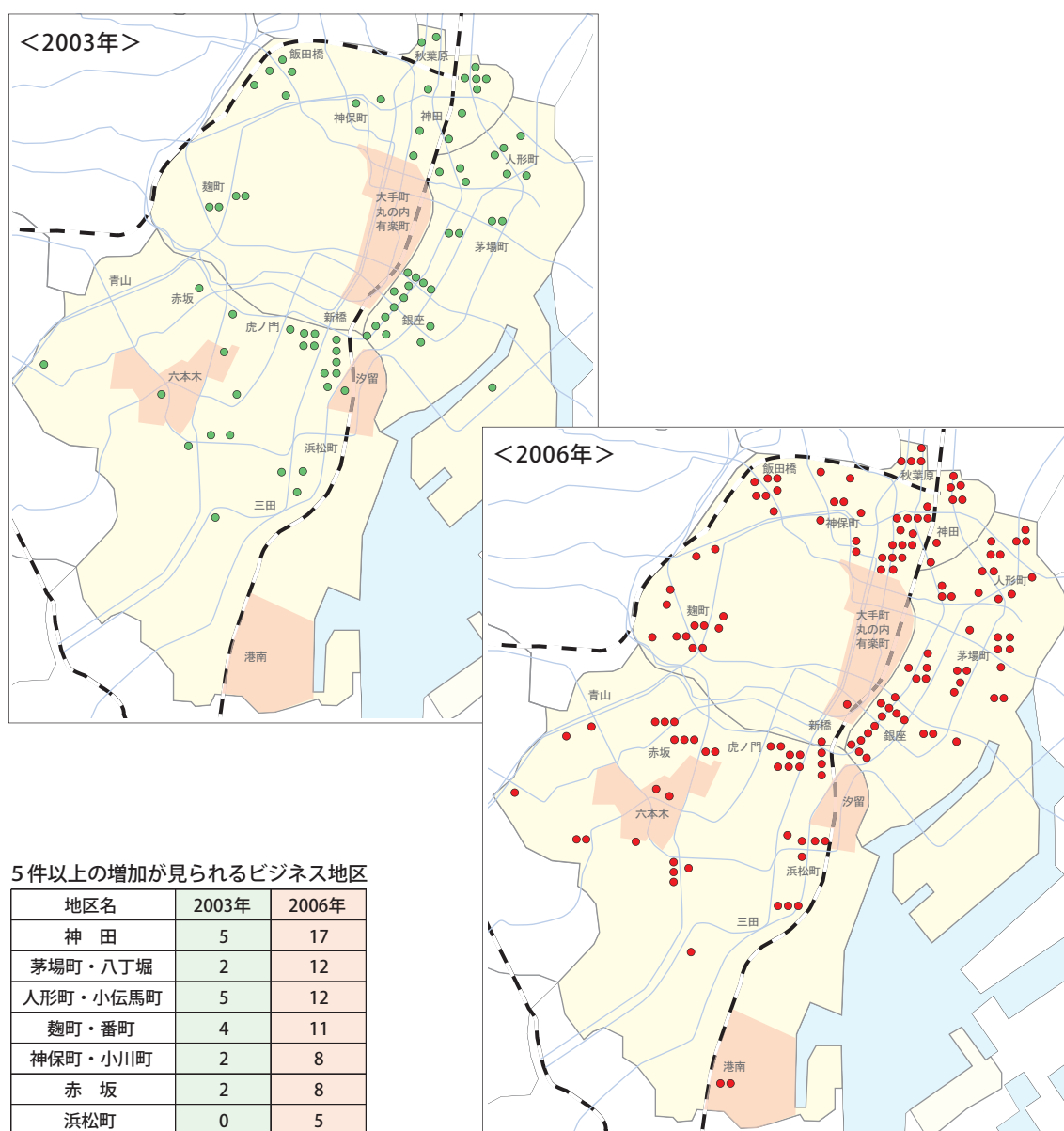
### 3. 中・小規模ビルの開発エリア

当面、大規模オフィス供給は低調となる見通しだが、大丸有地区や汐留、六本木など、'03年以降急速にオフィス集積が高まったビジネス都心周辺では、中・小規模ビルの開発が活発化している。

下図は、本調査では集計対象としていないオフィス延べ床面積10,000㎡未満のビルのうち、都心3区において'03年と'06年に計画された物件の所在をプロットしたもの<sup>注)</sup>である。これを見ると、大丸有地区の周縁に位置する「神田」「人形町」「茅場町」、あるいは六本木に隣接する「赤坂」、汐留に隣接する「浜松町」などにおいて件数の増加が認められる。

今や、都心の主要ビジネス地区における需給逼迫感は限界に近づきつつあり、大規模ビルにオフィスを構える企業の分室や関連企業等、需要の滲み出しへの期待感もあって、開発が活発化しているとみられるが、需要とは無関係にいたるところで乱開発が進んだバブル期とは様相を異にしている。

【図3】中・小規模ビルの供給立地<sup>注)</sup><都心3区>



注) 各年1月から12月までの間、建築物に係る「標識設置届」を行った建築計画のうち、事務用途を含む延べ床面積1万㎡未満の計画について、町丁目別に1件ごと記載。ただし、主要用途が住宅と思われるものは除く。



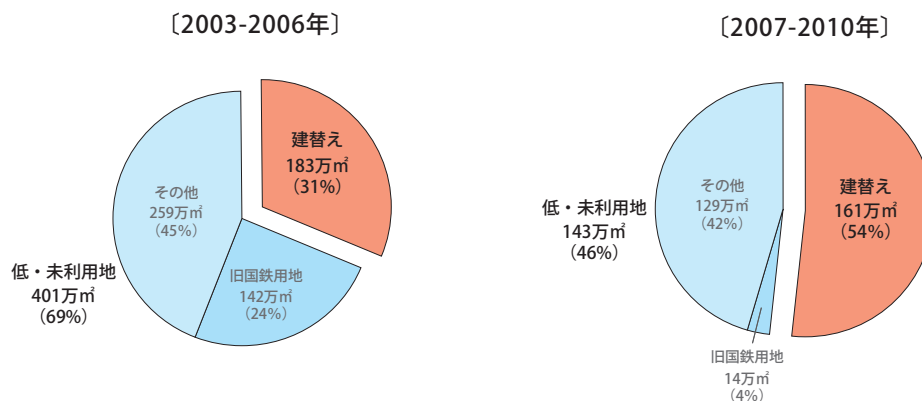
#### 4. 建替えによる供給動向

前述の通り、旧国鉄用地等での超大規模開発が'06年までにほぼ完了したため、'07年以降の大規模オフィス供給は、建替え主導で展開されることとなる。

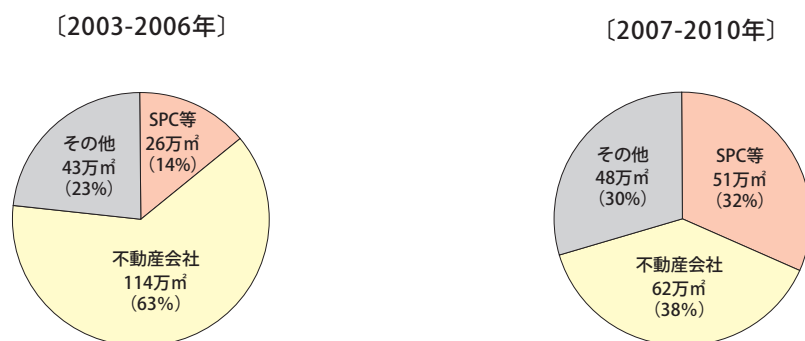
'03-'06年においては、開発用地の約7割が旧国鉄用地を含む低・未利用地であり、建替えは3割強に過ぎなかったが、'07-'10年には、建替えが54%と過半を占め、低・未利用地での開発を上回る。'03年以降、品川や汐留、六本木など新たなビジネス都心の創生がトレンドとなったが、今後は、大丸有地区をはじめとする古くからのオフィス街において、建替えによる機能更新が本格化することを示唆している。【図4-1】

また、建替えの促進要因として、不動産証券化を絡めた事業手法の多様化も寄与していると考えられる。'03-'06年においては、建替えは不動産会社本体が事業主となるケースが63%を占めていたが、'07-'10年には38%まで減少し、代わってSPC等を活用した建替えが14%から32%へと倍増している。背景には、資金調達上のメリットやJ-REIT等不動産投資市場の急拡大など、様々な要因があるとみられるが、SPCに関連する会計基準見直しの動きもあり、今後の動向が注目される。【図4-2】

【図4-1】 開発用地別に見た大規模オフィスの供給量割合



【図4-2】 建替えにおける事業主別の供給量割合



【用語の定義】

- 建替え : 従前、オフィスやホテル、住宅等の用途で敷地を一体利用していた建物があり、それを取り壊した跡地(での開発)。
- 低・未利用地 : 駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地など、有効利用されていない土地(での開発)。
- SPC等 : 特別目的会社(SPC)等が事業主となっているか、もしくは事業主にSPC等が含まれる計画。

## 5. オフィス需要と経済・採用状況との関係

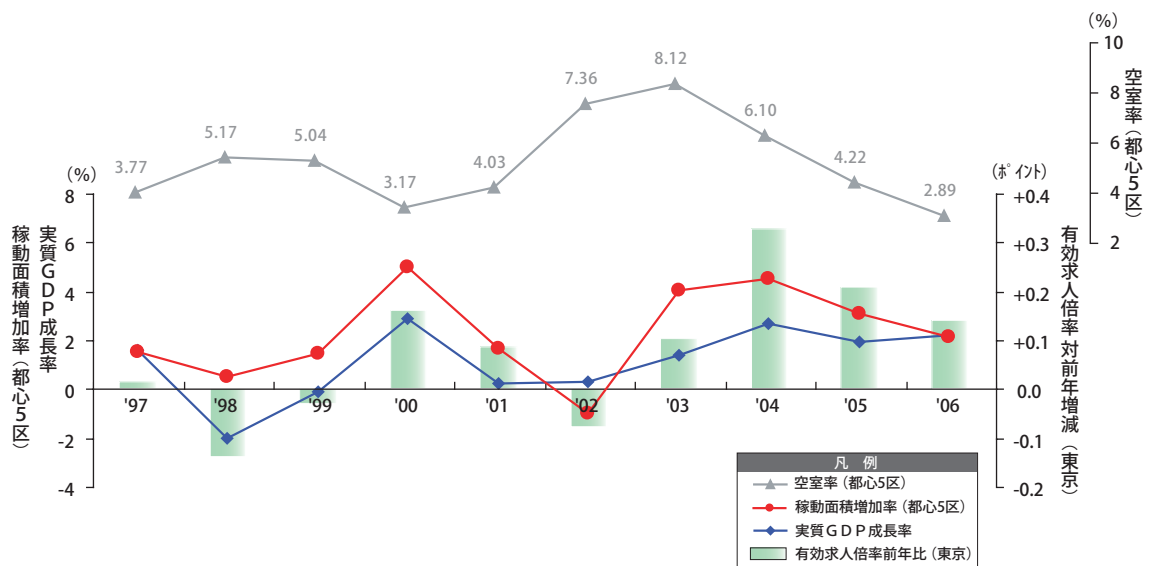
ここでは、昨今回復の著しいオフィス需要と、経済動向や雇用状況との関連性について見てみたい。

【図5-1】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対前年増減を比較したものであり、この10年間、ほぼ一致した傾向で推移していることが分かる。'03年以降、実質GDP成長率は2%前後で堅調に推移し、東京の有効求人倍率も4年連続で前年よりプラスを示している。これらを反映して、オフィス需要も大幅に増加しており、都心5区の空室率はこの3年間で5%強も低下し、この10年間で最低の水準となっている。

特に、東京駅周辺をはじめ都心の主要ビジネス地区においては、空室の激減に伴い賃料上昇が顕著となっており、その傾向は都心全域へと波及している。その結果、賃料負担の低減や、まとまった面積の確保等を背景に、豊洲、臨海、横浜など、都心近郊ないし郊外エリアへの移転も顕在化し始めている。

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や、雇用面でも主要企業の来年度採用計画が引き続き拡大傾向にあることなどから、オフィス需要は堅調に推移していくと予想される。【図5-2】

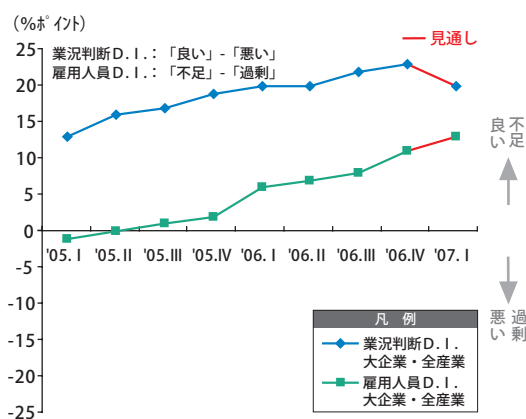
【図5-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係



出所)三鬼商事「オフィスレポートTOKYO」、内閣府「国民経済計算」(各暦年)、東京労働局「職業紹介状況(一般)」(各暦年)を基に森トラスト㈱が作成。

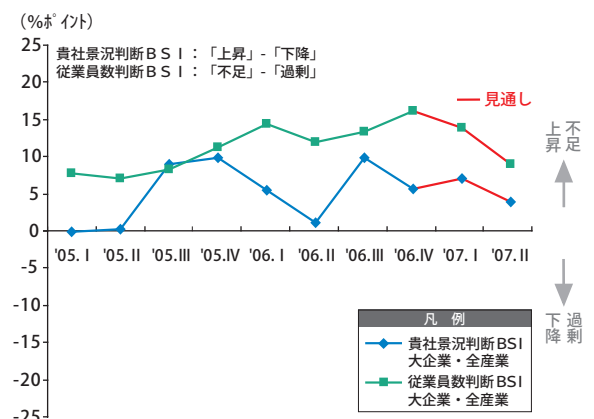
【図5-2】 業況判断調査

### 〔日銀短観〕



出所)日本銀行「全国企業短期経済観測調査2006年12月」を基に森トラスト㈱が作成。

### 〔法人企業景気予測調査〕



出所)内閣府「法人企業景気予測調査2006年10-12月」を基に森トラスト㈱が作成。

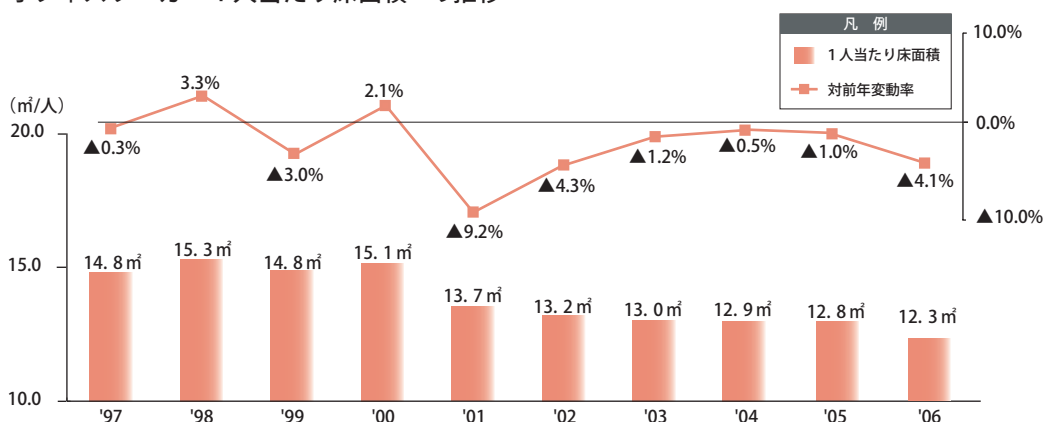
## Appendix-1. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

下図は、都内の森トラストグループ運営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人当たり床面積<sup>注)</sup>について調査したものである。

'06年のオフィスワーカー 1人当たり床面積は、対前年比4.1%減の12.3㎡となり、'00年以降続いている減少傾向に変化は見られなかった。【図6-1】

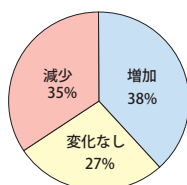
オフィスワーカー数の増減傾向について、「増加」した企業に着目すると、'04-'05年の38%から、'05-'06年には54%を占めるまで拡大しており、ワーカー数の増加が 1人当たり床面積減少の一因になっていると考えられる。【図6-2】

また、オフィススペースに対して感じるゆとり度についても、'05年と'06年とを比較して見ると、「ゆとり感あり」が減少する一方、「手狭感あり」は増加しており、オフィスワーカー数の増加により、一段と手狭感が増していることが分かる。【図6-3】

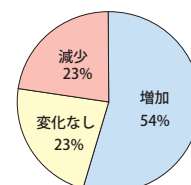
【図6-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積<sup>注)</sup>の推移

【図6-2】 オフィスワーカー数の増減

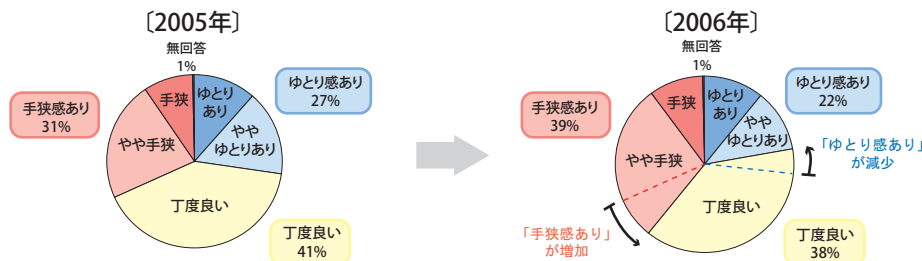
〔2004年 → 2005年〕



〔2005年 → 2006年〕



【図6-3】 オフィススペースに対するゆとり度の変化



## 【調査概要】

調査方法 : 都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業325社を対象としたアンケート郵送方式  
 有効回答 : 249社 ※オフィスワーカー数の増減については、2年連続で回答のあった167社  
 調査時点 : 2006年8月

注)「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」にて算定

オフィス専用面積とは、企業が実際に賃借している面積で、一般執務スペースに加え、オフィス内の通路や会議室、応接室、受付等を含む。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。



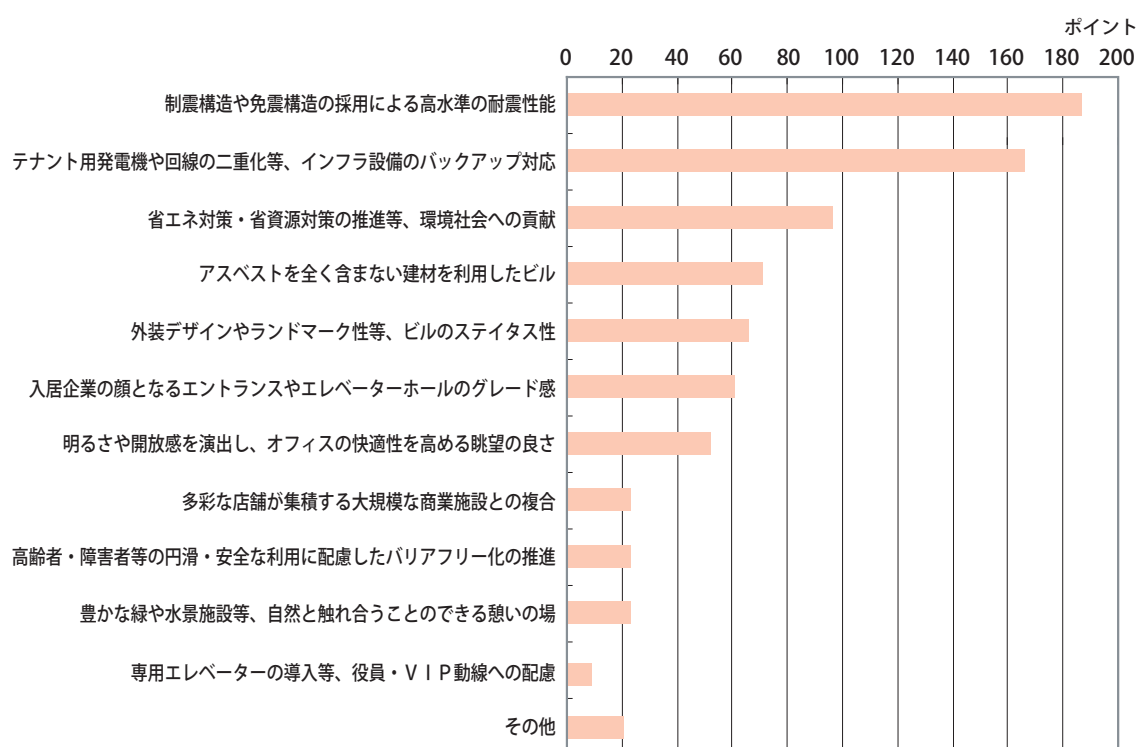
## Appendix-2. 今後より重要度を増すと思われる付加価値的要素

下図は、オフィスビルを選定する際に、今後より重要度を増すと思われる付加価値的要素に関するアンケート<sup>注)</sup>を行い、その結果をまとめたものである。

これを見ると、「高水準の耐震性能」と「各種インフラ設備のバックアップ対応」が突出して多く、その背景には、昨今、地震や停電など、企業経営に甚大な影響を及ぼしかねない災害リスクの存在がクローズアップされていることがあると思われる。

また、「環境社会への貢献」についても回答が多く、環境問題に対する企業意識が高まるなか、ヒートアイランドの抑制など都市部の温暖化対策をはじめ、オフィスビルが環境社会にどう取り組んでいるかという点にも関心が高まっていることが分かる。

【図7】 今後より重要度を増すと思われる付加価値的要素



【調査概要】 調査方法 : 森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業409社を対象としたアンケート郵送方式  
有効回答 : 284社  
調査時点 : 2006年8月

注)設問は、「オフィスビルを選定する際、ビルの立地や建築・設備仕様などの基本的なスペック以外に、今後より重要度を増すと思われる付加価値的要素について、上図の12項目の中から3項目を選択」するもの。集計は1項目を1ポイントとして単純加算。

Appendix-3 2007年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<sup>\*1</sup>

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	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
2	グラントウキョウ ノースタワー	東日本旅客鉄道、三井不動産、国際観光会館	43	4	171,770	51,960	千代田区丸の内
3	Think Park Tower	明電舎、世界貿易センタービルディング	30	2	152,009	45,983	品川区大崎
4	グラントウキョウ サウスタワー	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
5	汐留1-2プロジェクト	三菱UFJ信託銀行(三菱地所、東急不動産、三井物産、平和不動産)	24	2	118,497	35,845	港区海岸
6	サピアタワー	東日本旅客鉄道、JR東日本ビルディング	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	75,874	22,952	千代田区有楽町
8	富士ソフト秋葉原ビル	富士ソフト	31	2	58,638	17,768	千代田区 神田練馬町
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	45,419	13,739	中央区八重洲
10	神宮前計画	有限会社原宿タウン	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	43,080	13,031	江東区木場
12	ライズアリーナビル	東池袋四丁目地区市街地再開発組合	15	2	37,596	11,373	豊島区東池袋
13	豊洲五丁目ビル	清水建設	10	-	36,450	11,026	江東区豊洲
14	新別館ビル	鹿島建設	15	2	33,517	10,139	港区赤坂
15	霞が関R7プロジェクト <sup>*2</sup>	霞が関7号館PFI(新日鉄グループ)	33 38	2 3	250,000	75,625	千代田区霞ヶ関

## 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Bizタワー	東京放送	39	3	187,177	56,621	港区赤坂
2	丸の内トラストタワー本館	森トラスト	37	4	116,000	35,090	千代田区丸の内
3	東雲計画	清水建設	10	-	63,838	19,311	江東区東雲
4	北青山プロジェクト	有限会社コーラスプロパティ(三井不動産)	25	3	47,397	14,337	港区北青山

\*1 新聞記事、建築計画標識、ヒアリング等を基に作成しており、実際の計画と異なる場合があります。

\*2 本調査では民間事務所分のみ集計。

プロジェクト名：仮称略

## 2009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	丸の内パークビルディング	三菱地所	34	4	205,000	62,013	千代田区丸の内
2	大手町地区第一次再開発 日本経済新聞社棟	有限会社大手町開発（三菱地所、N T T都市開発、東京建物、サンケイビル）	31	3	74,400	22,506	千代田区大手町
3	大手町地区第一次再開発 J A棟		37	3	88,100	26,650	千代田区大手町
4	大手町地区第一次再開発 日本経団連棟		23	4	71,500	21,629	千代田区大手町
5	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	34	3	78,402	23,717	文京区後楽
6	富士見二丁目北部地区再開発 <sup>*3</sup>	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合	17	2	74,300	22,476	千代田区富士見
7	平河町二丁目東部南地区再開発	平河町二丁目東部南地区市街地再開発組合	24	2	52,000	15,730	千代田区平河町
8	汐留浜離宮計画	住友不動産、汐留浜離宮特定目的会社	21	2	49,500	14,974	中央区銀座
9	日本橋室町東地区開発計画 2-2街区	三井不動産、野村不動産、他	18	5	36,000	10,890	中央区 日本橋室町
10	日本橋室町東地区開発計画 2-4街区		21	4	42,400	12,826	中央区 日本橋室町
11	大崎一丁目プロジェクト	大崎ファーストステージ（東京建物、清水建設、新光企業）	18	2	39,000	11,798	品川区大崎
12	西新宿七丁目ビル計画	住友不動産	33	2	38,443	11,629	新宿区西新宿
13	三番町計画	東京海上日動火災保険	15	1	34,500	10,436	千代田区三番町

## 2010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	西新宿八丁目成子地区再開発・高層棟 <sup>*4</sup>	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
2	永田町二丁目計画	東京急行電鉄、東急ホテルズ	29	4	90,000	27,225	千代田区永田町
3	大橋地区再開発 1-1棟	東京都	41	2	80,112	24,234	目黒区大橋
4	丸の内一丁目地区建替計画	三井不動産	23	4	80,000	24,200	千代田区丸の内
5	青葉台三丁目計画	住友不動産、エスエフ目黒開発特定目的会社	34	3	57,200	17,303	目黒区青葉台

\*3 延床面積は住宅棟との合計。

\*4 2009年度竣工予定。