

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区のオフィス延床面積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。(オフィス延床面積: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いた延床面積。)
〔調査時点:2008年12月〕

供給エリアの中心は都心部から周辺部へ

📌 調査結果のポイント

1.供給量の推移

'10年までは低水準の供給が続き、'08年以降3年連続で100万㎡を下回る。一転、'11-'12年は150万㎡の高水準に。

'09-'10年の供給量は年間80万㎡台に留まる見通しで、'10年までは過去の平均水準(104万㎡/年)を下回る低水準の供給が続くこととなる。一転、'11-'12年は年間150万㎡程度の供給となるが、現在の市況を考慮すると、計画の延期や中止も想定され、今後の動向により、供給量が下振れする可能性も高い。

2.供給エリアの傾向

都心部での供給は減少傾向。一方、周辺エリアでの供給は増加へ。

'09-'12年の供給エリアを見ると、「都心3区」での供給が全体の過半を割り込み、供給量も'05-'08年実績の7割に落ち込む。区別のシェアについても、「千代田区」は依然全体の3割強を占めるが、「港区」のシェアは1割まで低下し、「江東区」を下回る。ビジネス地区別では、「大手町・丸の内・有楽町」地区での供給が突出するが、次いで供給が多いのは、「臨海」「豊洲」「大崎・五反田」など都心3区以外の地区となり、供給エリアの分散傾向が鮮明になっている。

3.開発用地別の供給動向

都心3区での供給は建替え中心。都心3区以外では遊休地の大規模開発が活発化。

'09-'12年の開発用地別の供給動向を見ると、都心3区では、建替え主体の供給構造が一層顕著となる。これは、「建替え」によるストックの更新が恒常化する中、旧国鉄用地など「低・未利用地」の開発が大幅に減少するためである。一方、都心3区以外では、「低・未利用地」の開発が依然8割強を占め、臨海地区等において遊休地の大規模開発が活発化する。

🔄 今後のマーケット展望

2000年代の大規模オフィス供給動向を振り返ると、都心集中型の供給傾向が顕著で、'00年以降、「都心3区」での供給が「都心3区以外」での供給を一貫して上回ってきたが、'10年を境にその供給シェアは再び逆転するとみられる。

ここで供給動向と地価動向を関連付けてみると、'00年以降活発化した「都心3区」での供給は、バブル崩壊後延々と続いた地価下落が追い風となって進展したが、地価が反転した'06年以降は抑制傾向に向かっている。一方、都心に比べて値頃感のある「都心3区以外」では、地価反転後一時的に供給抑制が見られたが、'10年以降は「都心3区」を上回る高水準の供給が予想される。この都心以外での供給は、現在のような景気後退局面においては、オフィスコスト軽減を望む企業の受け皿になると考えられるが、一方で都心の好立地ビルに対するニーズは依然として底堅く、企業の都心回帰指向に大きな変化の兆しは見られない。現在、不動産市場は調整局面を迎えており、高騰した都心部の不動産価格も既にピークアウトしている。この不動産価格の調整は、立地と賃料の両面で企業ニーズを満たす物件の供給を促し、それによって潜在化しているオフィス需要を喚起し、マーケットを活性化していくと考えられる。

現在のようなオフィス市場や不動産市場の低迷期は、立地特性に即した都市機能の更新を推進する好機と捉えることもでき、長期的展望に立つ適正な都市環境整備の進展に期待したい。

1. 供給量の推移

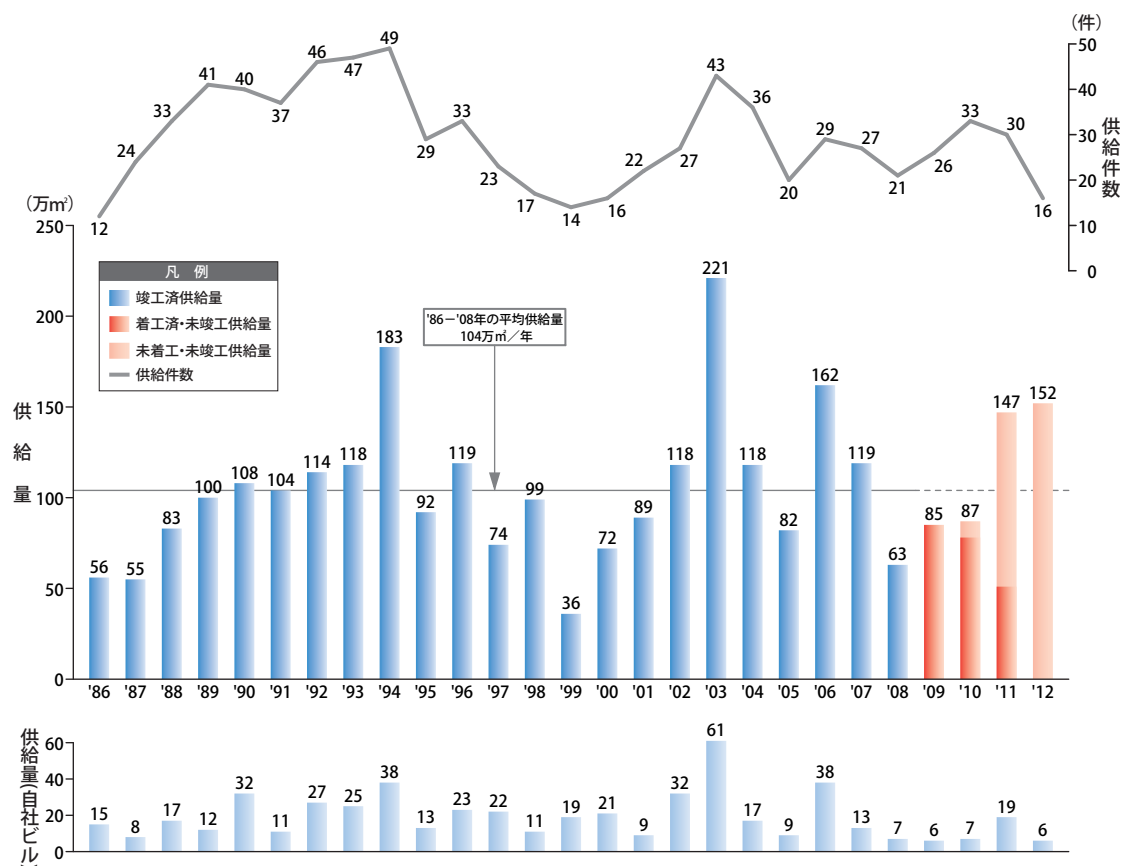
東京23区における'08年の大規模オフィス供給量は、この20年間で2番目に低い63万㎡となった。

今後の供給動向を見ると、'09-'10年も年間80万㎡台の供給に留まり、'10年までは過去の平均供給量(104万㎡/年)を下回る低水準の供給が続く見通しである。一方、'11-'12年は年間150万㎡程度の供給が続く、中期的には供給量は増加傾向に転じる見込みである。【図1-1】

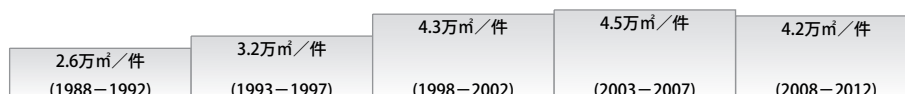
供給量増加の一因は、'07年まで続いた賃貸オフィス市況の著しい改善にあると考えられるが、その後、市場環境が大きく変化している。さらに、急激な信用収縮により、開発資金の調達環境も悪化していることから、今般の供給量増加は、一過性のもに終わる可能性が高いと考えられる。また、現在の市況を考慮すると、今回集計対象とした計画についても、計画の延期や中止が想定され、今後の動向によっては、供給量が下振れする可能性もある。

ビル一棟当たりの平均規模については、一貫して大型化していた傾向に変化が見られるものの、'08-'12年の平均規模も4万㎡を上回る水準を維持している。【図1-2】

【図1-1】 東京23区内の大規模オフィス供給量の推移



【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>

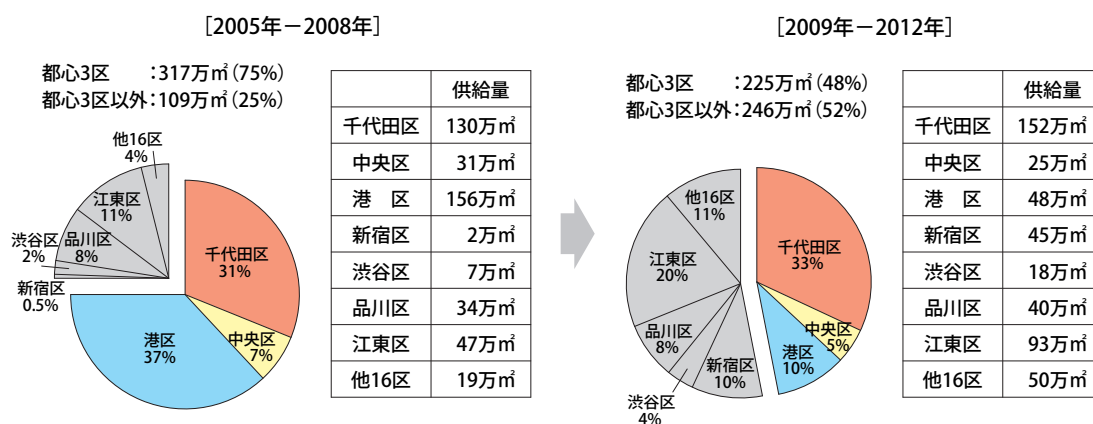


2. 供給エリアの傾向

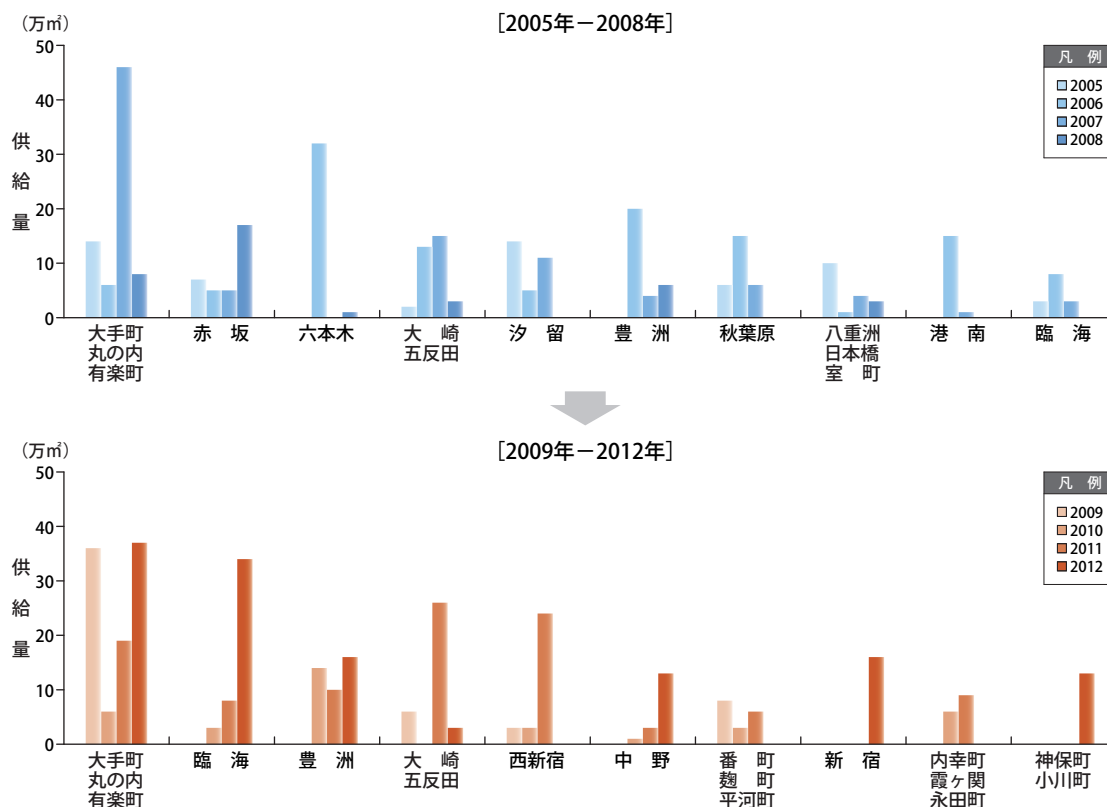
供給エリアの傾向を見ると、'09-'12年は「都心3区」での供給が全体の過半を割る見通しで、'05-'08年と比較すると、その割合は75%から48%へと低下し、供給量も317万㎡から225万㎡へと減少する。一方、「都心3区以外」での供給は大幅に増加する見込みで、'05-'08年実績の2倍強の246万㎡に達する。区別のシェアについても、「千代田区」は依然全体の3割強を占めるが、近年大規模オフィス供給の核となってきた「港区」のシェアは1割まで低下し、「江東区」を下回る。【図2-1】

さらに、ビジネス地区別の供給動向を見ると、「大手町・丸の内・有楽町」地区での供給が突出するが、次いで供給が多いのは、「臨海」「豊洲」「大崎・五反田」「西新宿」「中野」など都心3区以外の地区となり、供給エリアの分散傾向が鮮明になっている。【図2-2】【図2-3】

【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【図2-2】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移

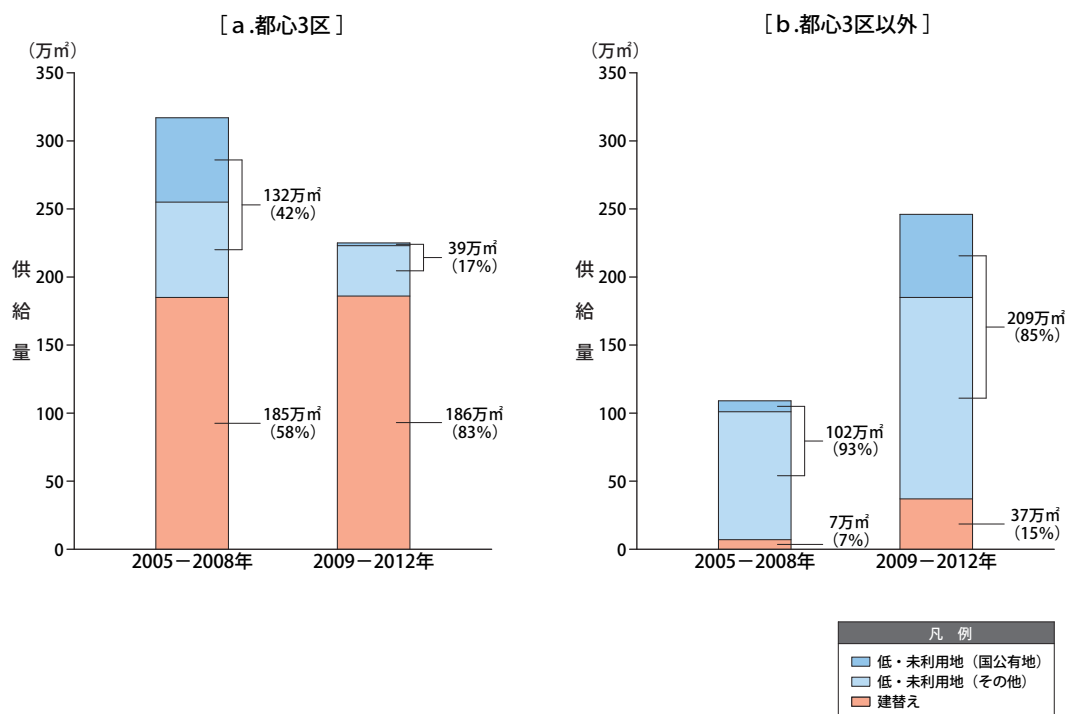


3. 開発用地別の供給動向

都心3区の'09-'12年の供給状況を見ると、'05-'08年同様、「建替え」による供給が「低・未利用地」での供給を上回るが、その差は拡大する傾向にある。建替え主体の供給構造が一層顕著となるのは、「建替え」によるストックの更新が恒常化する中、旧国鉄用地を中心とする「国公有地」の開発が著しく減少するためである。【図3-1.a】

次いで、都心3区以外の'09-'12年の供給状況を見ると、「建替え」「低・未利用地」の開発ともに増加し、特に「低・未利用地」での供給は、'05-'08年実績を100万㎡強上回り、200万㎡を超える見通しである。都心3区とは逆に、「国公有地」での供給も大幅に増加し、その大半を大規模開発が集中する臨海地区での供給が占めている。【図3-1.b】

【図3-1】 開発用地別に見た大規模オフィス供給量



【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)。

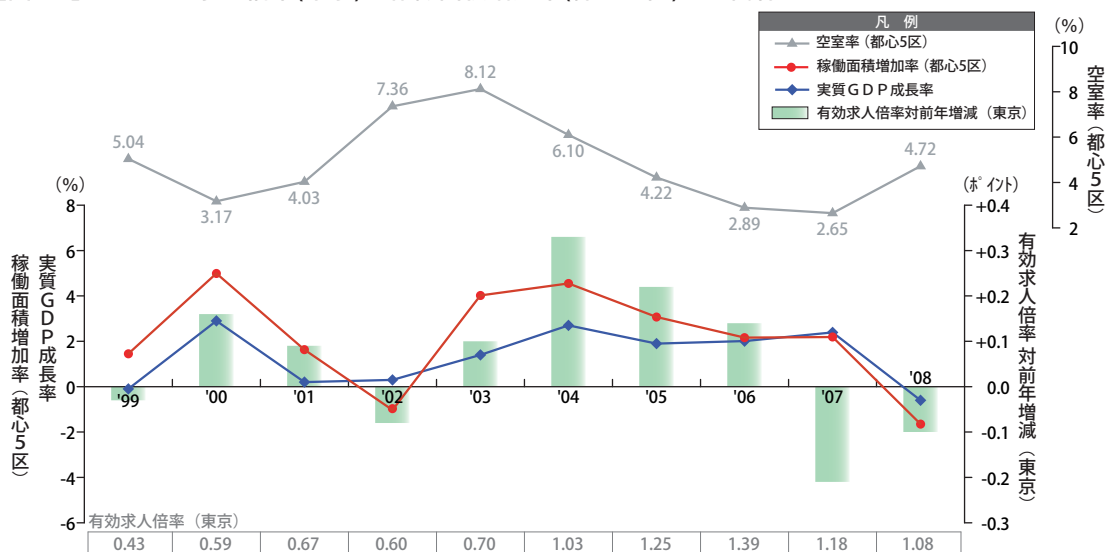
低・未利用地：駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていない土地(での開発)。

4. オフィス需要と経済・採用状況との関係

ここでは、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4-1】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。'08年は実質GDP成長率がマイナスとなり、東京都の有効求人倍率も前年比マイナスとなった。景気の悪化に伴い、賃貸オフィス市場においても、逼迫した需給関係が緩み、都心5区の空室率は5年ぶりに上昇している。

今後の見通しとしては、日銀短観や財務省景気予測調査等、企業の業況判断がマイナスの傾向を示していることから、'09年もオフィス需要は低調に推移すると予想される。【図4-2】

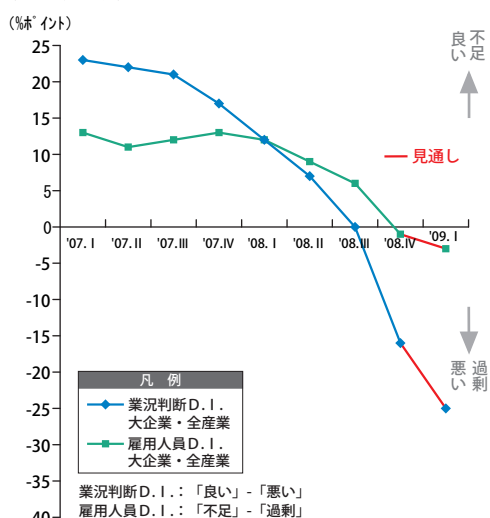
【図4-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係



出所)三鬼商事「オフィスレポートT O K Y O」、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。

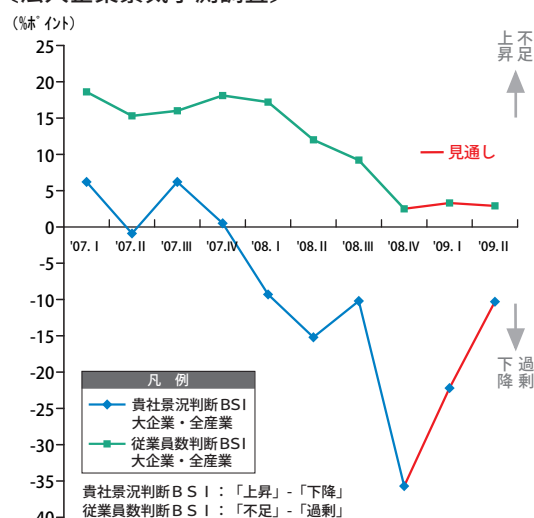
【図4-2】 業況判断調査

〔日銀短観〕



出所)日本銀行「全国企業短期経済観測調査2008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2008年10-12月」を基に森トラスト㈱が作成。

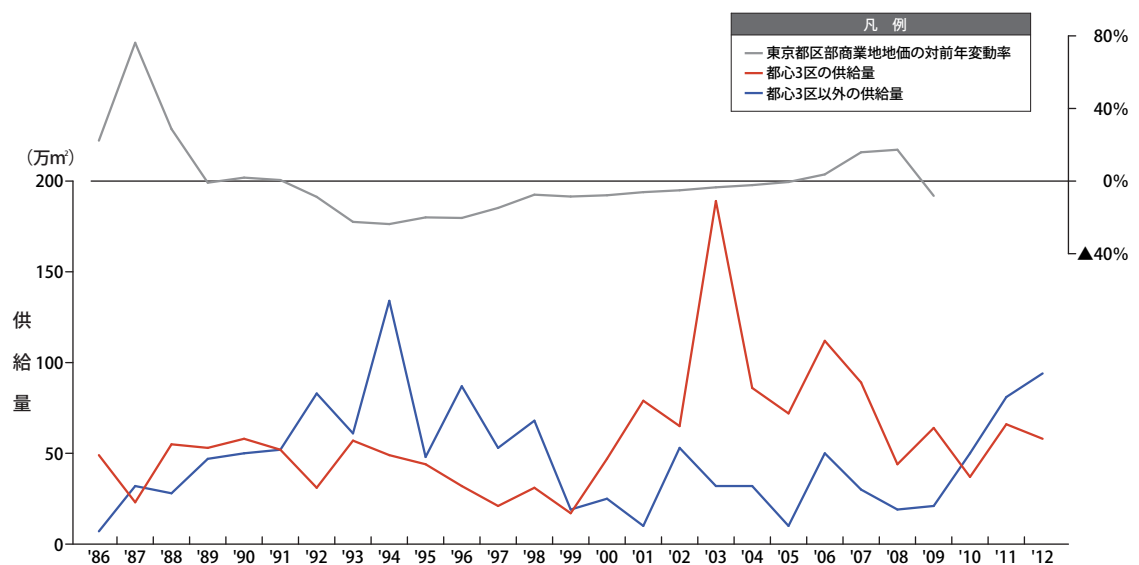
5. 今後の見通し

2000年代の大規模オフィス供給動向を振り返ると、都心集中型の供給傾向が顕著で、'00年以降、「都心3区」での供給が「都心3区以外」での供給を一貫して上回ってきたが、'10年を境にその供給シェアは再び逆転するとみられる。【図5-1】

ここで供給動向と地価動向を関連付けてみると、'00年以降活発化した「都心3区」での供給は、バブル崩壊後延々と続いた地価下落が追い風となって進展したが、地価が反転した'06年以降は抑制傾向に向かっている。一方、都心に比べて値頃感のある「都心3区以外」では、地価反転後一時的に供給抑制が見られたが、'10年以降は「都心3区」を上回る高水準の供給が予想される。この都心以外での供給は、現在のような景気後退局面においては、オフィスコスト軽減を望む企業の受け皿になると考えられるが、一方で都心の好立地ビルに対するニーズは依然として底堅く、企業の都心回帰指向に大きな変化の兆しは見られない。現在、不動産市場は調整局面を迎えており、高騰した都心部の不動産価格も既にピークアウトしている。この不動産価格の調整は、立地と賃料の両面で企業ニーズを満たす物件の供給を促し、それによって潜在化しているオフィス需要を喚起し、マーケットを活性化していくと考えられる。

現在のようなオフィス市場や不動産市場の低迷期は、立地特性に即した都市機能の更新を推進する好機と捉えることもでき、長期的展望に立つ適正な都市環境整備の進展に期待したい。

【図5-1】 都心3区・都心3区以外の大規模オフィス供給量と地価の推移



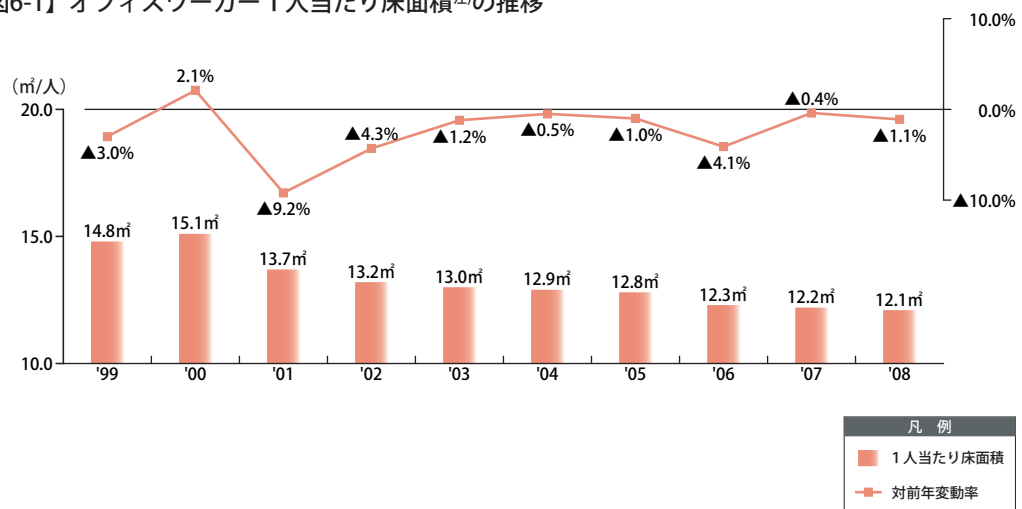
出所)国土交通省「地価公示」を基に森トラスト㈱が作成。

Appendix- 1. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

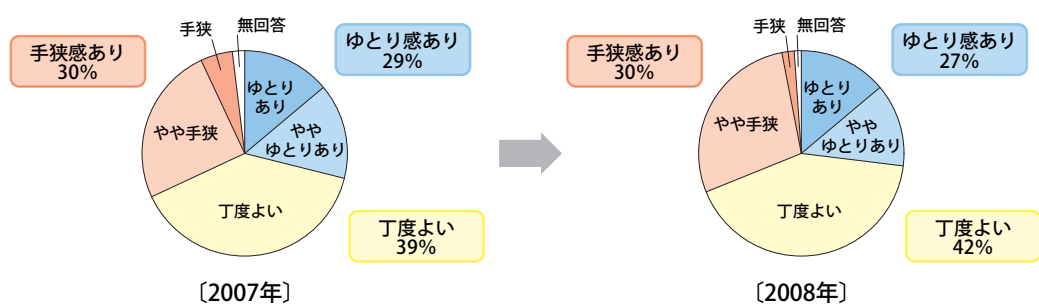
下図は、都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象に、オフィスワーカー数と使用面積に関するアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

'08年のオフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}は12.1㎡となり、'06年以降ほぼ横ばいで推移している。【図6-1】

また、オフィススペースに対して感じる「ゆとり度」も、「ゆとり感あり」と「手狭感あり」がともに3割程度となり、'07年から目立った変化は見られなかった。【図6-2】

【図6-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}の推移

【図6-2】 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を対象としたアンケート郵送方式
 調査時点 : 2008年8月
 有効回答 : 253社※ゆとり度については、2年連続で回答のあった166社

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。

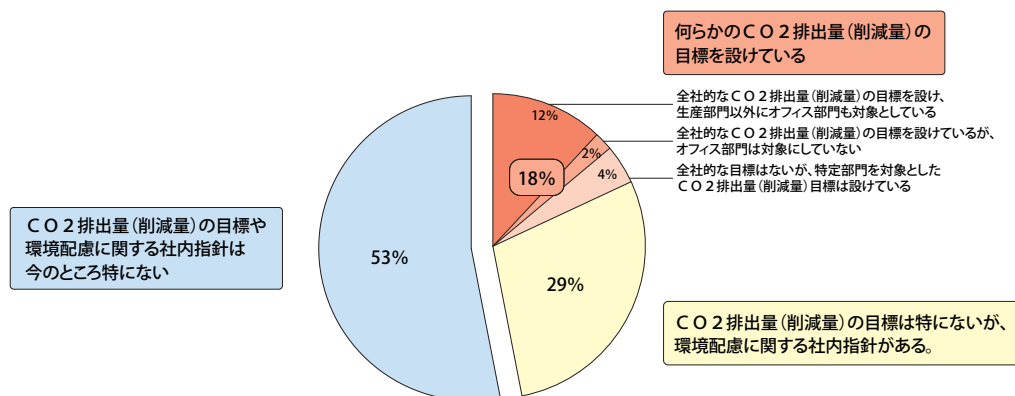
Appendix-2. オフィスビルの環境対策に対する企業の意識

下図は、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、企業の環境配慮とオフィスビルの環境対策に関するアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

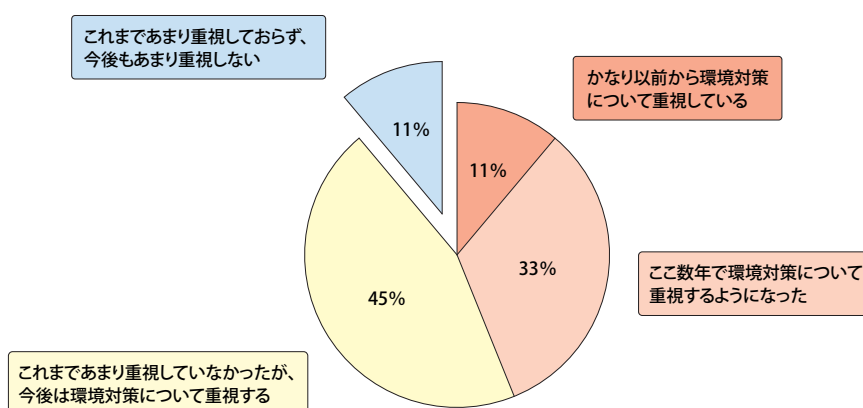
企業の環境配慮指針の策定状況を見ると、「何らかのCO2排出量(削減量)の目標を設けている」企業があわせて18%、「CO2排出量(削減量)の目標は特にないが環境配慮に関する指針がある」企業が29%となり、明確な目標や指針を設けている企業は半数以下に留まることが分かる。【図7-1】

一方、オフィスビル選定の際にビルの環境対策をどの程度重視するかについては、「かなり以前から重視している」、「ここ数年で重視するようになった」及び「今後は重視する」とした企業が約9割となり、環境配慮について目標や指針を設けていない企業の中にも、オフィスビルの環境対策を重視する企業が多数存在することが明らかになった。【図7-2】

【図7-1】 企業の環境配慮指針の策定状況



【図7-2】 ビルの環境対策の重視度



【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を対象としたアンケート郵送方式
 調査時点 : 2008年8月
 有効回答 : 図6-1.316社、図6-2.321社
 設 問 : 図6-1.CO2排出量(削減量)の目標など環境配慮に関する指針の有無について、5項目より選択。
 図6-2.オフィスビルの選定に際し、ビルの環境対策をどの程度重視するかについて、4項目より選択。

Appendix-3. 2009年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル^{注)}

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	J Aビル	有限会社大手町開発(三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル)	37	3	88,400	26,741	千代田区大手町
3	日経ビル		31	4	74,400	22,506	千代田区大手町
4	経団連会館		23	4	71,200	21,538	千代田区大手町
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	33	3	55,773	16,871	目黒区青葉台
6	平河町森タワー	平河町二丁目東部南地区市街地再開発組合	24	2	51,800	15,670	千代田区平河町
7	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	47,969	14,511	中央区銀座
8	ベルギー大使館建替計画 民間棟	有限会社まちづくりインベストメント (三菱地所)	13	2	45,300	13,703	千代田区二番町
9	住友不動産西新宿ビル	住友不動産	33	2	39,134	11,838	新宿区西新宿
10	大崎センタービル	大崎ファーストステージ (東京建物、清水建設、新光企業)	17	2	37,798	11,434	品川区大崎
11	三番町計画	東京海上日動火災保険	15	1	34,200	10,345	千代田区三番町
12	住友不動産秋葉原ビル	住友不動産 エスエフ秋葉原開発特定目的会社	19	3	31,991	9,677	千代田区外神田

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	豊洲3-1街区ビル計画	豊洲3の1特定目的会社(三菱地所) I H I	15	2	106,538	32,228	江東区豊洲
2	永田町二丁目計画	東京急行電鉄	29	4	88,000	26,620	千代田区永田町
3	丸の内一丁目計画	三井不動産	23	4	80,134	24,241	千代田区丸の内
4	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	78,398	23,715	文京区後楽
5	中日新聞社品川開発計画	中日新聞社	19	3	72,621	21,968	港区港南
6	渋谷東一丁目計画	住友不動産	26	3	54,331	16,435	渋谷区東
7	日本橋室町野村ビル	野村不動産	21	5	46,397	14,035	中央区日本橋室町
8	S I A 豊洲ビルディング	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	12		42,494	12,854	江東区豊洲
9	日本橋室町東地区開発計画 2-2街区	三井不動産	22	4	40,429	12,230	中央区日本橋室町
10	深川ギャザリア W 2 棟	フジクラ開発	10	1	37,506	11,346	江東区木場

注) ・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あり。
 ・延床面積3万㎡以上の大規模オフィスビルを記載。尚、本調査ではオフィス延床面積1万㎡以上の大規模オフィスビルを対象に集計。
 (オフィス延床面積：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いた延床面積)

2011年

プロジェクト名：仮称略

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	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	40	3	180,112	54,484	新宿区西新宿
2	丸の内1-4計画	三菱地所、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行	27	4	141,000	42,653	千代田区丸の内
3	パレスホテル建替	パレスホテル	23	4	140,000	42,350	千代田区丸の内
4	大崎駅西口C地区開発計画	ソニー	25	2	123,962	37,499	品川区大崎
5	新飯野ビル計画	飯野海運	27	5	106,000	32,065	千代田区内幸町
6	TDプロジェクト(豊洲3-3街区)	第一生命保険	14	1	98,000	29,645	江東区豊洲
7	北新宿地区再開発計画 業務棟	三菱地所、平和不動産	35	2	96,000	29,040	新宿区北新宿
8	全共連ビル	全国共済農業協同組合連合会	21	2	87,620	26,505	千代田区平河町
9	有明南プロジェクト	有明南A特定目的会社 (日本土地建物、大和ハウス工業)	22	1	71,285	21,564	江東区有明
10	御殿山プロジェクト Aブロック	積水ハウス	9	1	63,000	19,058	品川区北品川
11	元赤坂Kプロジェクト	鹿島建設	30	3	53,863	16,294	港区元赤坂
12	晴海二丁目第2-4街区計画	晴海二丁目開発特定目的会社 (三菱地所、鹿島建設)	17		47,420	14,345	中央区晴海
13	夕留プロジェクト	東洋海事工業	23	1	40,800	12,342	港区東新橋
14	浜離宮インターシティ	興和不動産	26	2	39,000	11,798	港区海岸
15	中野警察大学校跡地 A棟	中野駅前開発特定目的会社(東京建物)	10	2	38,000	11,495	中野区中野

2012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	大手町一丁目第2地区再開発 A棟	都市再生機構、三菱地所	31	4	241,400	73,024	千代田区大手町
2	大手町一丁目第2地区再開発 B棟		34	4			
3	JPTタワー	日本郵政	38	4	215,000	65,038	千代田区丸の内
4	青海Q区画	三井不動産、大和ハウス、サンケイビル	22	2	205,530	62,173	江東区青海
5	新宿六丁目N街区計画 業務棟	新宿六丁目特定目的会社(三菱地所、日本土地建物、大和ハウス工業、平和不動産)	20	2	170,300	51,516	新宿区新宿
6	青海R区画	東京建物	20	1	166,000	50,215	江東区青海
7	中野警察大学校跡地 B-1棟	中野駅前開発特定目的会社(東京建物)	22	2	154,000	46,585	中野区中野
8	渋谷二丁目2-1地区開発計画	渋谷新文化街区プロジェクト推進協議会 (東京急行電鉄他)、東京地下鉄	34	4	143,953	43,546	渋谷区渋谷
9	虎ノ門・六本木地区再開発	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合	48	4	143,550	43,424	港区六本木他
10	淡路町二丁目西部地区再開発	淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合	41	3	130,200	39,386	千代田区神田淡路町
11	青海P区画	森ビル	18	1	117,592	35,572	江東区青海
12	豊洲3-2街区ビル計画	IHI	16	2	97,970	29,636	江東区豊洲
13	三井住友海上神田駿河台三丁目計画 新館	三井住友海上火災保険	22	3	64,800	19,602	千代田区神田駿河台
14	南平台町計画	住友不動産	22	2	61,600	18,634	渋谷区南平台町
15	大崎駅西口南地区再開発	大崎駅西口南地区市街地再開発組合	25	2	59,160	17,896	品川区大崎