

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、1986年より各種公表資料、現地確認およびヒアリングに基づいて、東京23区の大規模オフィスビル(オフィス延床面積※10,000㎡以上)の供給動向を調査しており、以下に最新の調査結果を取りまとめました。

※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:2011年12月〕

供給量は一時的に増加するも再び抑制傾向に

👉 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

高水準の供給は'12年まで。'13-'14年の供給量は著しい減少を示す。

'11年の供給量は124万㎡となり、'07年以来4年ぶりに過去20年の平均(109万㎡/年)を上回った。続く'12年も176万㎡と高水準の供給が続くが、'13年以降は再び供給抑制傾向に転じる見通し。'13-'14年の供給量は年間60~70万㎡前後と過去平均を大幅に下回り、特に都心3区以外での供給は年間10万㎡を割り込む水準まで落ち込むとみられる。

2. 供給エリアの傾向

リスク回避志向の高まりにより、都心回帰傾向が鮮明に。

'12-'15年は、都心3区の供給割合が7割強まで上昇する見通し。区別のシェアを見ても、「千代田区」「中央区」「港区」が総じて上昇する一方で、「江東区」は大幅に低下しており、供給エリアの都心回帰傾向が鮮明になっている。また、地区別でも「大手町・丸の内・有楽町」「八重洲・日本橋・京橋」など立地優位性の高い東京駅周辺での供給が増加しており、全体に占める割合も3割強まで上昇している。

3. 開発用地別の供給動向

都心3区では建替え中心の供給が続く。都心3区以外の低・未利用地での開発は鈍化傾向。

都心3区では、'12-'15年も「建替え」による供給が8割を占める見通し。大手町・丸の内に加え、老朽ビルが多数残存する八重洲・日本橋・京橋でもストックの更新が本格化しているため、都心3区については中長期的に「建替え」中心の供給が続くとみられる。都心3区以外では、「低・未利用地」での供給が約7割となる見通しであるが、'08-'11年と比較すると、その割合は大幅に低下し、供給量もほぼ半減している。

👉 総括

東日本大震災以降、企業の防災意識は大きく向上し、事業継続計画(BCP)の策定・見直しなど災害時の対策を強化する企業が増加している。このような防災対策への関心の高まりに伴い、企業のオフィスニーズにも変化が生じている。リーマン・ショック以降の賃貸オフィス市場ではコスト削減を目的とする移転が大勢を占めていたが、震災後は多少コスト高となっても安全性に優れたビルを選択する傾向が強まっている。また、オフィスビルに対する要求水準も高まっており、災害時においても事業継続可能なビルを求める企業が増加している。新築・築浅の大規模ビルは法定基準以上の耐震性能や非常用電源を有し、災害時でも一定の機能を維持できるものが多い。首都直下地震の発生を想定した企業の災害リスク対策は今後一段と本格化するとみられるため、上記のような企業ニーズに合致する新築・築浅ビルに対する需要は中長期的に堅調に推移する可能性が高い。

BCP対応の優劣によるビル選別の進展は、今後計画されるビルの性能を一層向上させ、より安全で災害に強いビルの供給を促すと考えられる。個々のビルの耐震性能やバックアップ機能の強化は、都市の防災性の向上にも資するところが大い。しかしながら、ビル単体の対策には限界もあり、防災都市の実現には都市全体を見据えた総合的な防災対策の推進が必要となる。この点において、東京都の発表した「2020年の東京」計画には大きな期待がかかる。ここでは、エネルギー供給源の分散化やスマートシティの実現など都市防災に寄与する計画が多数掲げられている。高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示すためにも、官民一体となってこれらの課題に取り組む必要がある。

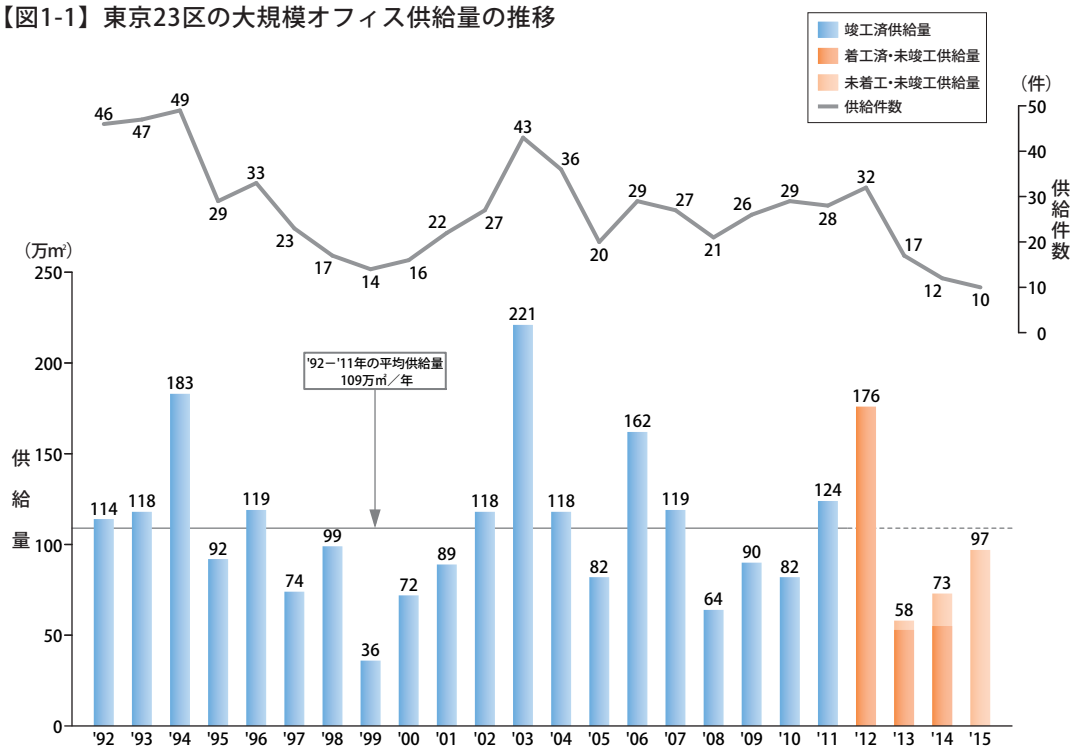
1. 供給量の推移

東京23区における'11年の大規模オフィス供給量は124万㎡となり、'07年以来4年ぶりに過去20年の平均(109万㎡/年)を上回った。'07年以前の不動産市場の活況期に取得された大規模用地の開発が相次いで完成を迎えたことにより、都心部以外での供給が大幅に増加した。

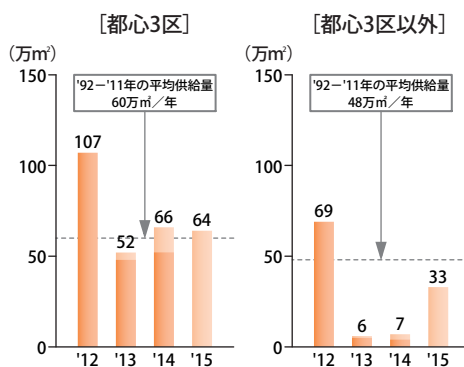
'12年も、当該開発に加えて大手町・丸の内地区の建替え案件の竣工が集中するため、176万㎡と高水準の供給が続くが、好況期の影響が剥落する'13年以降は再び供給抑制傾向に転じるとみられる。特に、'13-'14年の供給量は年間60~70万㎡前後と過去平均を大幅に下回る見通し。【図1-1】 '11-'12年の供給増加の反動もあり、都心3区以外での供給が年間10万㎡を割り込む水準まで落ち込む。【図1-2】

最後にビルの規模別の供給動向を見ると、'12-'15年は5万㎡以上の大規模ビルの供給が大幅に増加する見通しで、供給量全体に占める割合も7割強と過去最高水準に達するとみられる。【図1-3】

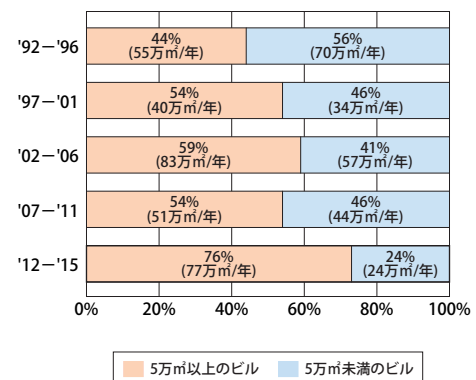
【図1-1】 東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【図1-2】 都心3区と都心3区以外の供給量



【図1-3】 規模別の供給量と供給割合

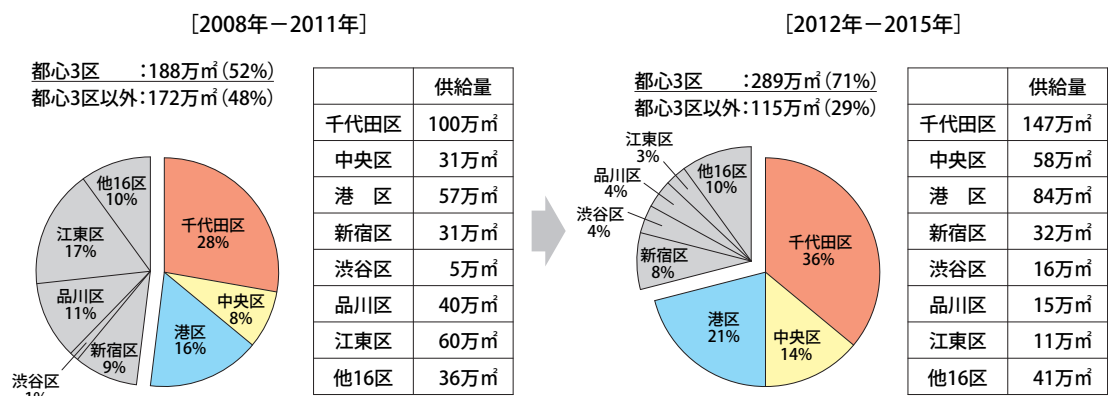


2. 供給エリアの傾向

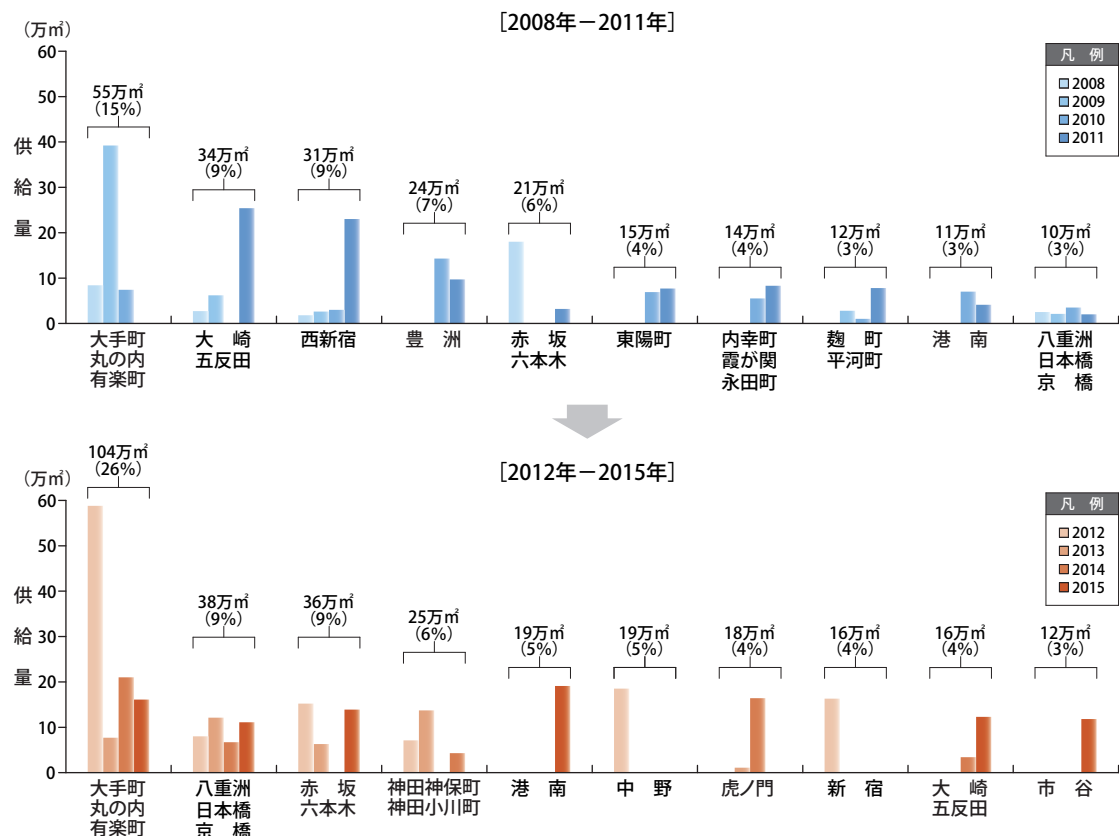
'08-'11年は「都心3区」と「都心3区以外」での供給がほぼ均衡していたが、'12-'15年は「都心3区」のシェアが7割強まで上昇する見通し。区別の供給割合を見ても、「千代田区」「中央区」「港区」が総じて上昇する一方で、「江東区」は大幅に低下しており、供給エリアの都心回帰傾向が鮮明になっている。【図2-1】 また、地区別でも「大手町・丸の内・有楽町」「八重洲・日本橋・京橋」など立地優位性の高い東京駅周辺での供給が増加し、全体に占める割合も1/3強まで上昇している。【図2-2・2-3】

供給エリアの都心シフトの主因は、賃貸オフィス市場の低迷に伴うリスク回避志向の高まりにあるとみられるため、市況回復が本格化するまでは都心集中型の供給傾向が続くと予想される。

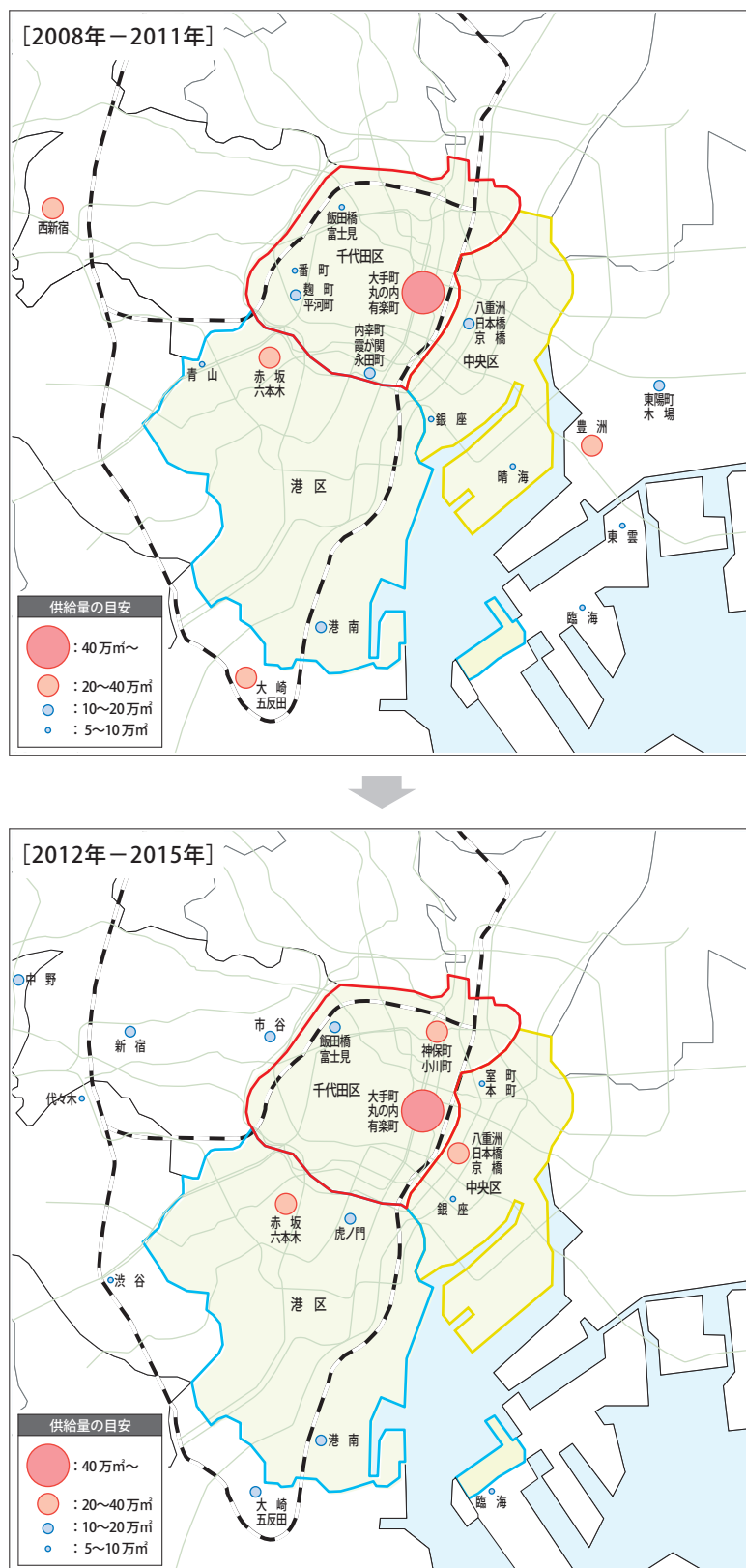
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【図2-2】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移



【図2-3】主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量

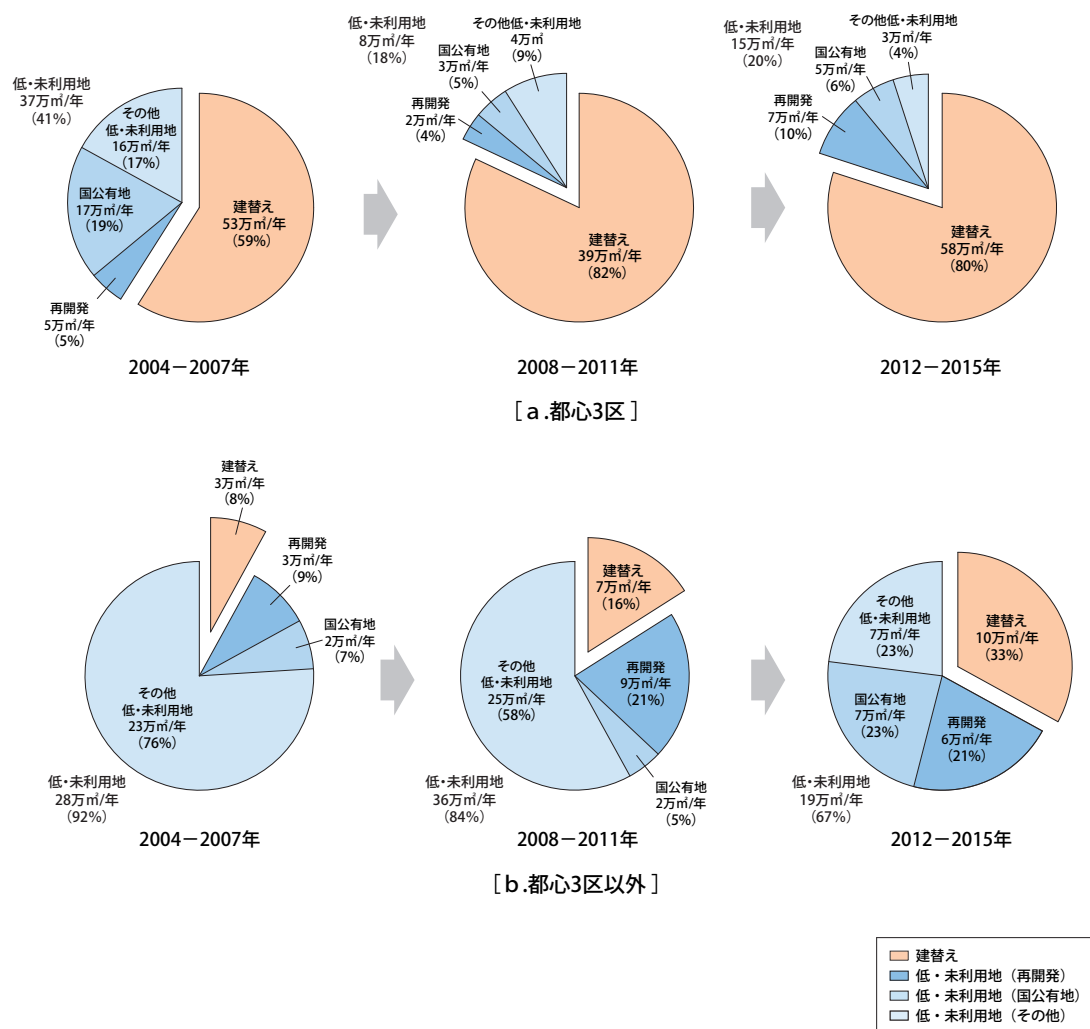


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'12-'15年も「建替え」による供給が全体の8割を占める見通し。大手町・丸の内に加え、老朽ビルが多数残存する八重洲・日本橋・京橋でもストックの更新が本格化しているため、都心3区については、中長期的に「建替え」主体のオフィス供給が続くと予想される。建替え以外では、「再開発」による供給が増加する。【図3-1.a】

都心3区以外では、'12-'15年も「低・未利用地」での供給が「建替え」による供給を上回る見通し。しかしながら、'08-'11年と比較すると、その割合は84%から67%へと大幅に低下し、供給量もほぼ半減する。賃貸オフィス市況の回復局面において活発化した低・未利用地での開発の大部分が、'12年までに完成を迎えるため、当該傾向は今後一層強まる可能性が高い。【図3-1.b】

【図3-1】 開発用地別の供給量と供給割合



【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、遊林地など、有効利用されていない土地(での開発)。

4. 需要動向～事業継続計画 (BCP) に対する企業の意識^(※)

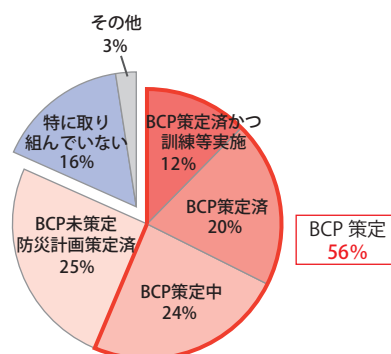
4-1. BCPへの取り組み状況

築古ビル等の建替えによって、より高水準の防災性能を備えたオフィスビルへの機能更新が進展するなか、ビルを選別する企業の意識も確実に変化している。本項では、企業のBCPに対する取り組み状況やビル選定基準の変容を探るべく、当社運営ビル入居企業を対象に'11年11月に実施したアンケート結果について述べる。

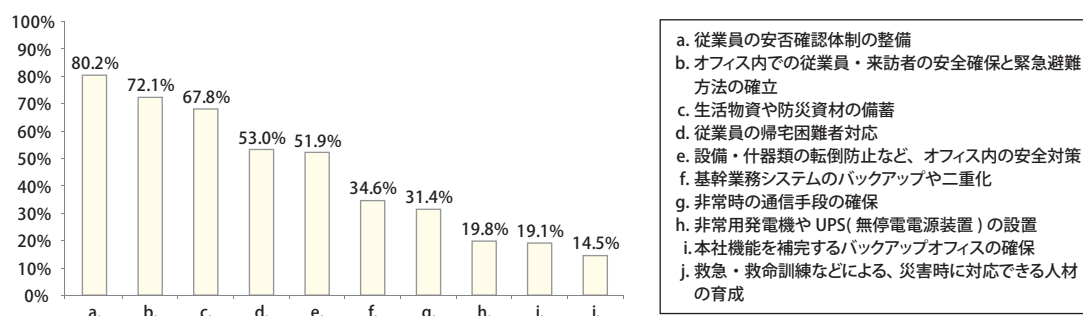
まず、BCPの策定状況について見てみると、全体では「策定済み」「策定中」とを合わせると概ね6割を占め、さらに、「BCPは未策定だが防災計画は策定している」企業も含めると8割強に上り、事業継続・防災対策への意識の高さがうかがえる。【図4-1-1】

また、BCPや防災対策として既に取り組んでいる、ないしは今後積極的に取り組みたい項目について見ると、「従業員の安否確認体制の整備」が8割強と最も多く、次いで「オフィス内での従業員・来訪者の安全確保と緊急避難方法の確立」「生活物資や防災資材の備蓄」が7割前後と、主に従業員等の安全確保に係るソフト面での対応が上位を占めた。一方、「基幹業務システムのバックアップや二重化」や「非常用発電機やUPS(無停電電源装置)の設置」など、ハード面での対応は概ね2～3割に留まっている。【図4-1-2】

【図4-1-1】 BCP策定状況



【図4-1-2】 BCP・防災対策として既に取り組んでいる／今後取り組みたい項目



※「事業継続計画 (BCP) に関する企業の意識調査」概要

調査方法：東京、大阪、仙台の当社運営ビルに入居中のオフィス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：2011年11月

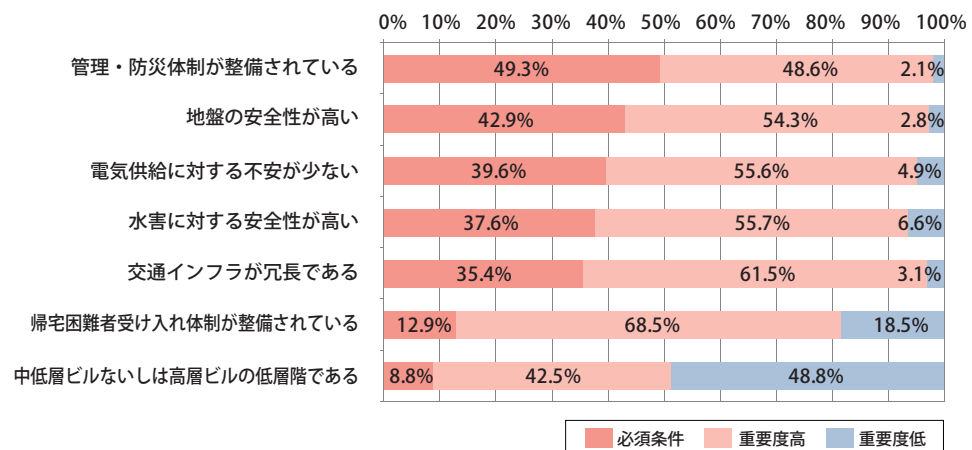
有効回答：303社(東京:216社、大阪:40社、仙台:47社)

4-2. ビル選定の際の重視項目

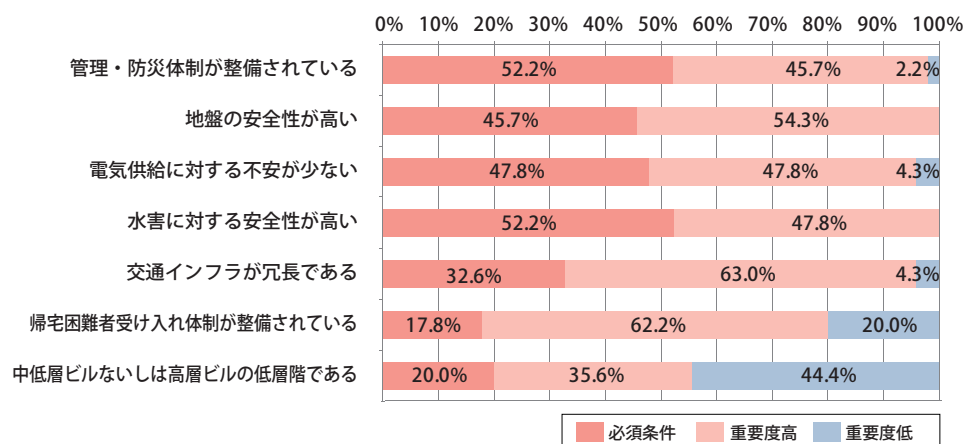
事業計画上・防災計画上の観点から、ビル選定の際に重要視する項目として最多となったのは、「管理・防災体制が整備されている」ことで、半数近い企業が「必須条件」とし、「重要度高」と合わせると実に98%の企業が重視するという結果になった。これは、東日本大震災での経験を通じて、ビル管理・運営者の災害時初動対応・事後対応などに対する重要度が再認識されたためと考えられる。これに続き、「地盤の安全性が高い」「電気供給に対する不安が少ない」「水害に対する安全性が高い」ことを4割前後の企業が「必須条件」としており、土地や公共インフラの災害リスク耐性をビル選定時の評価項目として重視していることが分かる。【図4-2-1】

またここで、仙台エリアについて見ると、「水害に対する安全性が高い」ことを「必須条件」とする企業が過半数に達し、全体と比較して15%も多いことが特徴的である。さらに、震災による停電の実体験を反映してか、「電気供給に対する不安が少ない」ことを「必須条件」とした企業も約半数を占め、震災被害の実状がビル選定基準にも少なからぬ影響を及ぼしていると言える。【図4-2-2】

【図4-2-1】 ビル選定の際の重視項目＜全体＞



【図4-2-2】 ビル選定の際の重視項目＜仙台エリア＞

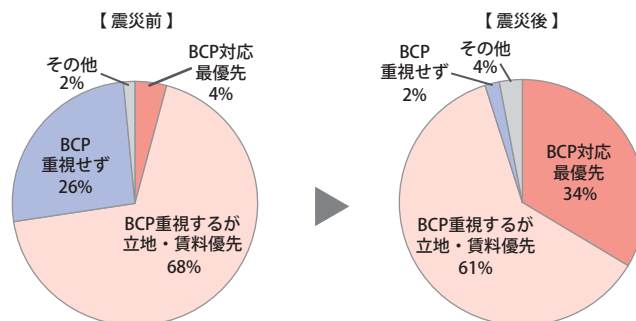


4-3. ビル選定基準の変化

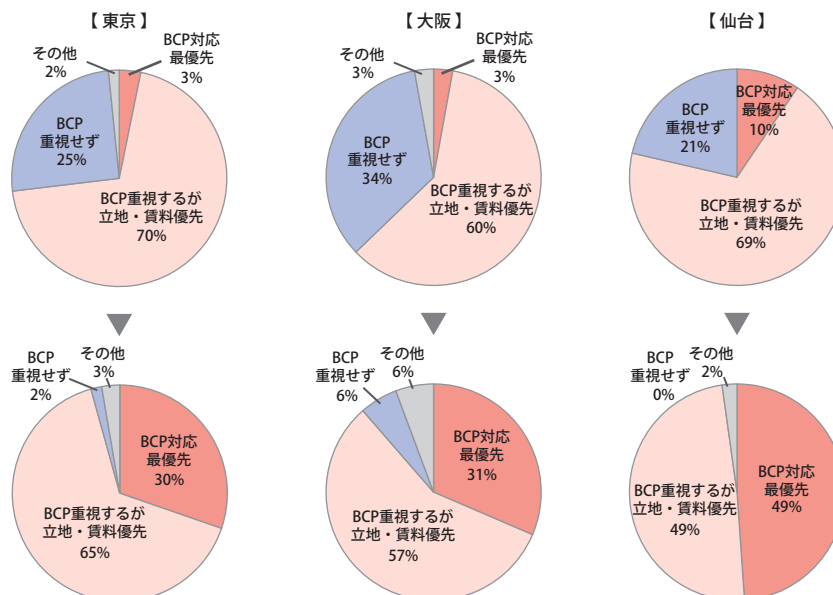
次に、東日本大震災前後におけるビル選定基準の変化について見たい。震災前は、立地や賃料よりも「BCP対応を最優先する」企業が全体の4%に留まる一方で「BCPを重視しない」企業が26%もあったが、一転して、震災後は34%の企業が「BCP対応を最優先」し、「重視しない」企業は2%まで減少した。【図4-3-1】

これをエリア別に見ると、東京・大阪では、震災前は「BCP対応を最優先する」企業は3%に留まっていたものの、震災後は3割まで増加し、エリアを問わずオフィスビルにおけるBCP対応ニーズの高まりを裏付ける結果となった。また仙台エリアでは、地震の多い地域特性からか、震災前の段階においても「BCP対応を最優先する」企業が10%おり、震災後に約半数まで増加した。このような仙台エリアにおける強いBCP対応ニーズは、東日本大震災後に耐震性能の高いビルへの移転が相次いだことにも現れている。【図4-3-2】

【図4-3-1】 ビル選定基準の変化 <全社>



【図4-3-2】 ビル選定基準の変化 <エリア別>

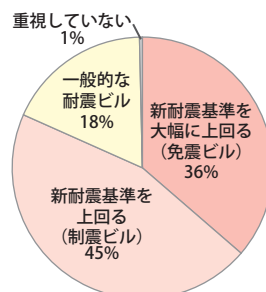


4-4. 耐震性能に対するニーズ

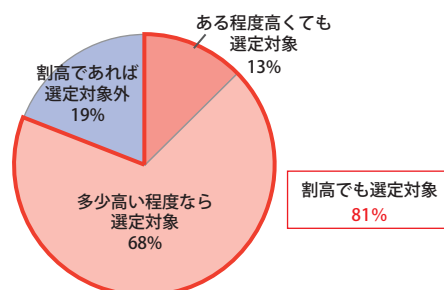
ここからは、BCP対応の概要を為す、ビルの耐震性能と非常用電源に対するニーズについて見ていく。まず、今後のビル選定の際に望ましい耐震性能について聞いたところ、36%の企業が「新耐震基準を大幅に上回る耐震性能(免震ビル)」、45%が「新耐震基準を上回る耐震性能(制震ビル)」と回答し、8割強が新耐震基準を上回る高い耐震性能を求めていることが明らかとなった。【図4-4-1】

また、耐震性能と賃料との関係を見ると、「一般的な耐震ビルに比べ、ある程度高くても選定対象になる」との回答が1割強、さらに「一般的な耐震ビルに比べ、多少高い程度であれば選定対象になる」との回答は約7割に達し、合せて8割強の企業が、賃料が割高でも耐震性能に優れたビルが選定対象になるとしている。特に、「免震ビル」が望ましいとした企業では、「ある程度高くても選定対象になる」との回答が2割を超えており、耐震性能に優れたビルに対するニーズの強さが浮き彫りとなっている。【図4-4-2】

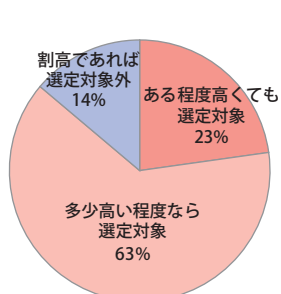
【図4-4-1】 望ましい耐震性能



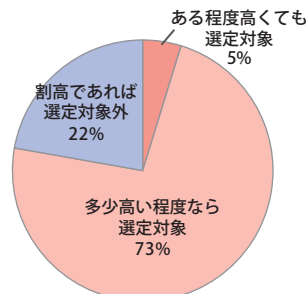
【図4-4-2】 耐震性能と賃料の関係



【免震ビルが望ましいとした企業】



【制震ビルが望ましいとした企業】

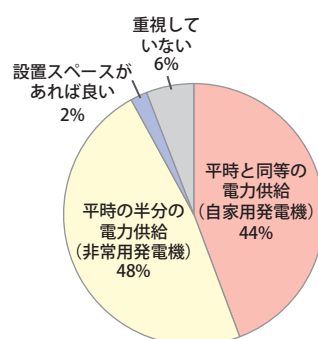


4-5. 非常用電源に対するニーズ

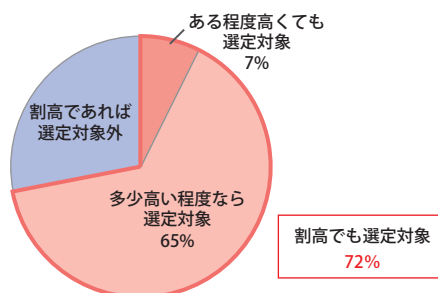
次に、非常用電源に対するニーズを見てみたい。今後入居ビルを選定する際に、非常用電源対応として「停電時に平時と同等の電力を供給できる自家用発電機を備えている」ビルを望ましいとする企業が4割強、「停電時に平時の半分の電力を供給できる非常用発電機を備えている」ビルを望ましいとする企業が概ね半数を占め、実に9割超が停電時でも何らかの方法で給電可能なビルを望んでおり、非常用電源に対するニーズが極めて高いことが分かる。【図4-5-1】

また、非常用電源対応と賃料の関係を見ると、「ある程度賃料が高くても選定対象になる」とした企業は7%に留まるものの、「多少高い程度であれば選定対象になる」とした企業は65%に上り、合せて7割強が割高でも選定対象になるとしている。非常用電源は、今やテナント企業にとって、耐震性能と同様コストに代え難い不可欠なスペックになりつつあると言える。【図4-5-2】

【図4-5-1】 望ましい非常用電源対応



【図4-5-2】 非常用電源対応と賃料の関係



5. 総括

東日本大震災以降、企業の防災意識は大きく向上し、事業継続計画（BCP）の策定・見直しなど災害時の対策を強化する企業が増加している。このような防災対策への関心の高まりに伴い、企業のオフィスニーズにも変化が生じている。リーマン・ショック以降の賃貸オフィス市場ではコスト削減を目的とする移転が大勢を占めていたが、震災後は多少コスト高となっても安全性に優れたビルを選択する傾向が強まっている。また、オフィスビルに対する要求水準も高まっており、災害時においても事業継続可能なビルを求める企業が増加している。新築・築浅の大規模ビルは法定基準以上の耐震性能や非常用電源を有し、災害時でも一定の機能を維持できるものが多い。首都直下地震の発生を想定した企業の災害リスク対策は今後一段と本格化するとみられるため、上記のような企業ニーズに合致する新築・築浅ビルに対する需要は中長期的に堅調に推移する可能性が高い。

BCP対応の優劣によるビル選別の進展は、今後計画されるビルの性能を一層向上させ、より安全で災害に強いビルの供給を促すと考えられる。個々のビルの耐震性能やバックアップ機能の強化は、都市の防災性の向上にも資するところが大きい。しかしながら、ビル単体の対策には限界もあり、防災都市の実現には都市全体を見据えた総合的な防災対策の推進が必要となる。この点において、東京都の発表した「2020年の東京」計画には大きな期待がかかる。ここでは、エネルギー供給源の分散化やスマートシティの実現など都市防災に寄与する計画が多数掲げられている。高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示すためにも、官民一体となってこれらの課題に取り組む必要がある。

Appendix. 2012年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル*

2012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	東京スカイツリーイーストタワー	東武鉄道	31	3	229,237	69,344	墨田区押上
2	J Pタワー	郵便局	38	4	212,000	64,130	千代田区丸の内
3	新宿イーストサイドスクエア	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	170,274	51,508	新宿区新宿
4	中野セントラルパークサウス	中野駅前開発特定目的会社（東京建物）	21	1	151,577	45,852	中野区中野
5	渋谷ヒカリエ	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）	34	4	144,546	43,725	渋谷区渋谷
6	アークヒルズ 仙石山森タワー	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合（森ビル他）	47	4	143,720	43,475	港区六本木他
7	パレスビル	パレスホテル	23	4	140,000	42,350	千代田区丸の内
8	丸の内永楽ビルディング	三菱地所、住友信託銀行、三菱東京 UFJ 銀行	27	4	139,800	42,290	千代田区丸の内
9	大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	三菱地所	35	4	132,500	40,081	千代田区大手町
10	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	NTT 都市開発、三菱地所、東京建物、サンケイビル	31	4	110,000	33,275	千代田区大手町
11	ダイバーシティ東京 オフィスタワー	青海Q区画特定目的会社（三井不動産、大和ハウス工業、サンケイビル）	21	1	64,880	19,626	江東区青海
12	三井住友海上 駿河台新館	三井住友海上火災保険	22	3	65,475	19,806	千代田区神田駿河台
13	住友不動産渋谷ガーデンタワー	住友不動産	24	3	59,375	17,961	渋谷区南平台町
14	J R南新宿ビル	東日本旅客鉄道	18	4	58,023	17,540	渋谷区代々木
15	三田ベルジュビル	ベルジュ	33	4	55,811	16,882	港区芝
16	AKASAKA K-TOWER	鹿島建設	30	3	53,777	16,267	港区元赤坂
17	京橋二丁目16地区A棟	清水建設	22	3	51,365	15,538	中央区京橋
18	晴海フロント	晴海二丁目開発特定目的会社（三菱地所、鹿島建設）	17		47,700	14,429	中央区晴海
19	新赤坂センタービル	関電不動産	20	3	39,800	12,040	港区元赤坂
20	中野セントラルパークイースト	中野駅前開発特定目的会社（東京建物）	10	2	39,025	11,805	中野区中野

2013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	ワテラス タワー	淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合（安田不動産、東急不動産、東京建物）	41	3	129,000	39,023	千代田区神田淡路町
2	京橋3-1プロジェクト	京橋開発特定目的会社（東京建物他）、第一生命保険、片倉工業他	24	4	117,000	35,393	中央区京橋
3	御茶ノ水ソラシティ	駿河台開発特定目的会社（大成建設、ヒューリック、安田不動産、昭栄、有楽土地）	23	2	102,000	30,855	千代田区神田駿河台
4	歌舞伎座ビル	歌舞伎座、KSビルキャピタル特定目的会社	29	4	94,097	28,464	中央区銀座
5	読売新聞東京本社ビル	読売新聞	33	3	89,409	27,046	千代田区大手町
6	アークヒルズ サウスタワー	森ビル	20	4	55,052	16,653	港区六本木

※・各種公表資料、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る。
 ・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）

2014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	環状二号線川街区プロジェクト	森ビル	52	5	244,305	73,902	港区虎ノ門
2	大手町1-6計画	東京プライムステージ (東京建物他)	38	6	198,000	59,895	千代田区大手町
3	飯田橋駅西口地区再開発 業務・商業棟	飯田橋駅西口地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	30	2	123,500	37,359	千代田区富士見
4	室町東地区開発計画2-3街区	三井不動産、古河機械金属、にんべん他	22	4	63,000	19,058	中央区日本橋室町
5	大崎ウイズタワー	大崎駅西口南地区市街地再開発組合 (日本土地建物)	24	2	58,457	17,683	品川区大崎
6	日本生命大手町ビル計画	日本生命保険	22	3	55,800	16,900	千代田区丸の内
7	西新橋一丁目計画	西新橋デベロップメント特定目的会社 (三菱地所)	22	3	55,500	16,789	港区西新橋
8	京橋トラストタワー	森トラスト	21	3	51,922	15,706	中央区京橋

2015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	芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業	NTT 都市開発、大成建設、ヒューリック他	32	1	205,786	62,250	港区港南
2	二子玉川東第二地区再開発	二子玉川東第二地区市街地再開発組合 (東京急行電鉄、東急不動産)	30	2	156,400	47,311	世田谷区玉川
3	丸の内一丁目1-12地区	鉄鋼ビルディング	25	3	114,000	34,485	千代田区丸の内
4	北品川五丁目第1地区再開発A1棟	北品川五丁目第1地区市街地再開発組合	31	2	91,957	27,817	品川区北品川
5	三井住友銀行本店東館計画	三井住友銀行	29	4	88,600	26,802	千代田区丸の内
6	神田錦町三丁目共同建替計画	住友商事、博報堂、安田不動産他	18	2	52,883	15,997	千代田区神田錦町
7	北品川五丁目第1地区再開発C1棟	北品川五丁目第1地区市街地再開発組合	20	2	44,769	13,543	品川区北品川