

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。

加速する超都心への大量供給～急速に浮き彫りとなる立地格差～

需要を一手に吸引する超都心と、厳しい淘汰の波に晒されるエリアに分化する東京のビジネス地区。

📖 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、'03年の225万㎡をピークとして、以降'04年から'06年にかけては、過去16年間の平均水準(94万㎡)内外まで減少する見通しである。ただし、将来動向を読み解く上では、供給圧力となるであろう都市再生特別措置法(以下「都市再生法」とする)施行の影響を無視できず、これを活用した開発が顕在化すると見られる'07年以降、再び大量供給時代が訪れることも予見される。
2. 一方、'02年～'06年の供給エリアは、都心3区のなかでも、交通至便なJRターミナル駅に近接し、オフィス街としての成熟度も高い地区、いわゆる“超都心”に集中する。また、この間の都心3区内での供給シェアの変化を見ると、'04年以降、千代田・中央区がそれまでトップにあった港区を逆転することが分かり、'03年まで中心的な供給エリアであった旧国鉄関連跡地に代わって、千代田・中央両区にまたがる東京駅周辺地区での再開発が本格始動することを窺わせる。
3. さらに、'07年以降のオフィス供給は、都市再生法に基づく緊急整備地域に指定された都内7地域のうち、整備方針として業務機能の強化が明確に謳われている「東京駅・有楽町駅周辺地域」を中心に展開されるものと思われ、超都心への一極集中傾向に拍車が掛かることが予想される。

今後2,3年で、都心の中でも極めて利便性の高い“超都心”におけるオフィス集積が一段と高まり、その後も、都市再生法が後押しする恰好で超都心への大量供給が加速

超都心への大量供給が東京のオフィス市場にもたらすものは・・・

テナント企業がオフィス立地を評価する際には、交通インフラの充実度やオフィス集積度を重視する傾向にあるため、もともと超都心への潜在需要は根強いと言える。そのような好立地に、集中的かつ大量にオフィス供給がなされ、賃料調整が行われることで、超都心は、立地・賃料両面でテナント企業のニーズを満たす極めて魅力的なビジネス地区となつて、潜在需要を喚起し、それを一手に吸引する可能性が高い。

一方で、超都心以外の地区は、オフィスの立地要件として重要な交通利便性とオフィス集積度のうち、どちらか一方が超都心に劣る“二番手エリア”と、どちらの要件も満たさない“オフィス不適エリア”とに細分化され、厳しい淘汰の波に晒されることが予想される。

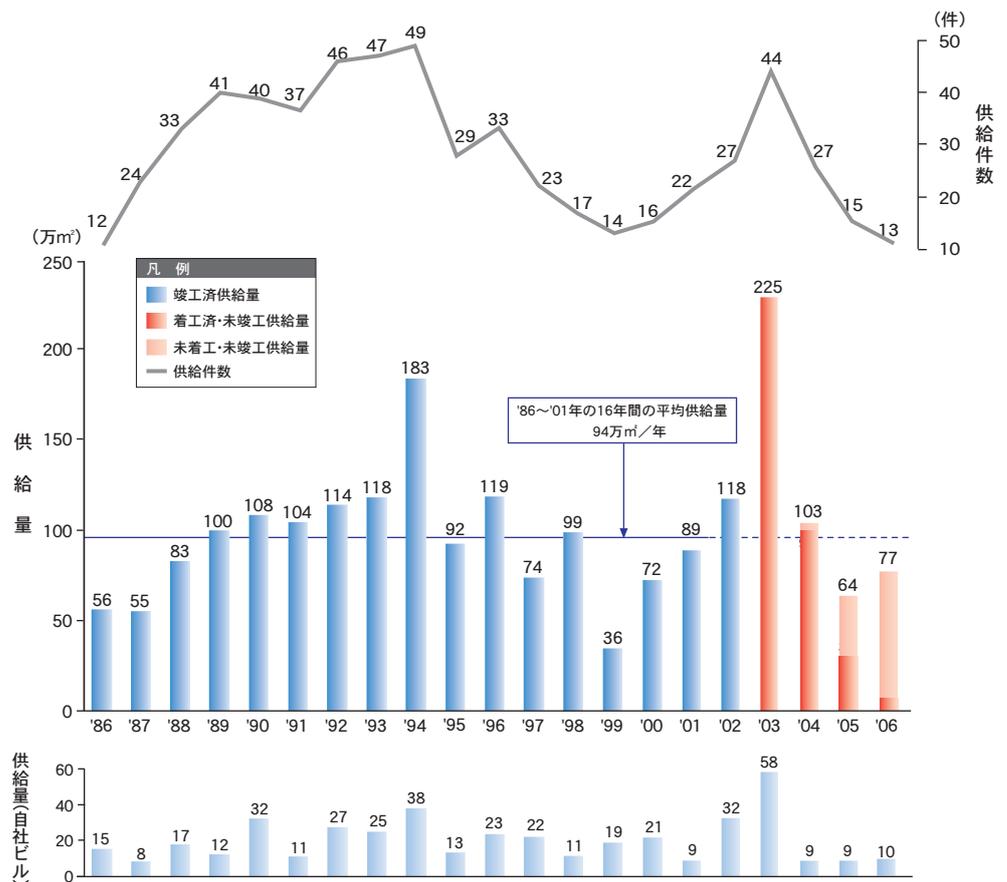
1-1. 供給量の推移

東京23区における'02年の大規模オフィスビル供給量は、年間118万㎡となり、1998年以降4年ぶりに過去16年間の平均を上回る供給となった。次いで、今後の動向に目を向けると、'03年に本調査開始以来最高の225万㎡に達するが、翌'04年には過去の平均水準程度に落ち着き、続く'05年から'06年にかけて、'03年の1/3程度まで減少する見通しである。【図1-1】

ただし、オフィス供給の将来動向を読み解く上では、昨年6月に施行された、都市再生特別措置法(以下「都市再生法」とする)の影響を無視できない。この施策は、主に都心部における再開発の促進を目的としており、オフィス供給圧力となることが予見されるため、上述した今後2,3年の供給水準の低下は一過性の現象に留まり、都市再生法を活用した開発が顕在化すると見られる2007年以降には、再び大量供給時代が訪れることも予想される。

一方、ビルの規模は一貫して大型化の傾向にある。'02年~'06年の一棟当たり平均オフィス延床面積は、およそ5万㎡に達し、中小ビルも含め無秩序な供給がなされた80年代後半~90年代初頭と比較すると、実に2倍近い規模となる。さらに付け加えれば、都市再生法に基づく規制緩和が、一定規模以上の敷地を有する事業を対象として実行されることを鑑みれば、ビル大型化の傾向は今後も続くと思われる。【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】 一棟当たり平均供給量の推移<5年ごと>

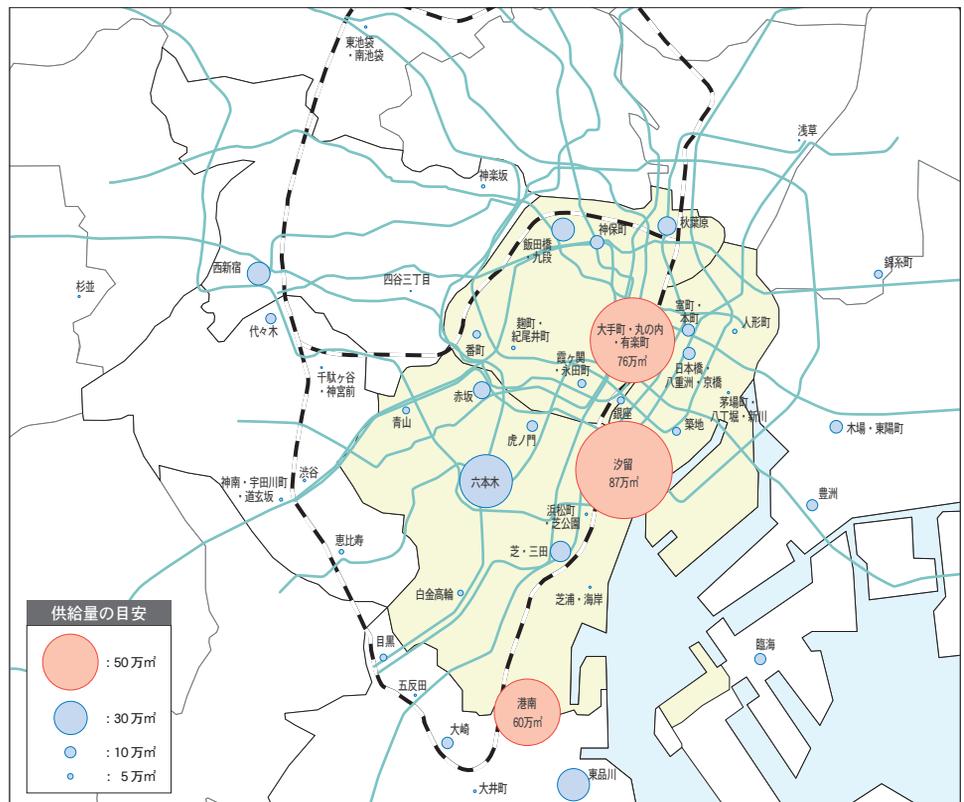


1-2. 供給エリアの傾向<2002年~2006年>

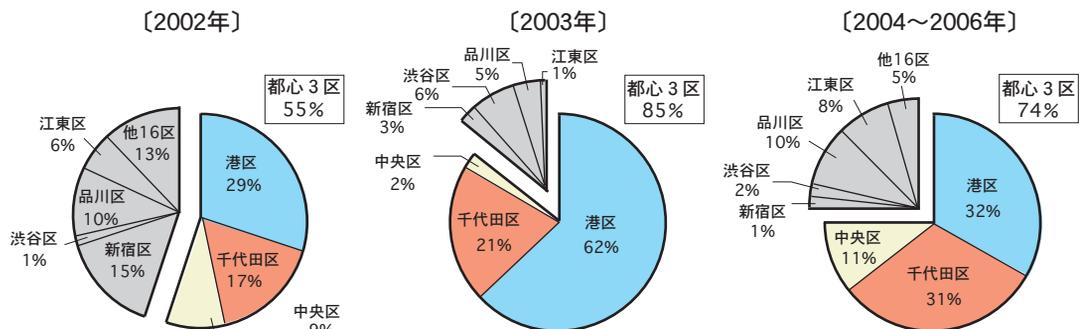
'02年~'06年の大規模オフィス供給は、旧国鉄関連跡地での開発が主体となるため、「汐留」「大手町・丸の内・有楽町」「港南(品川駅東口)」の三地区に集中する。これらの地区は、交通至便なJRターミナル駅に近接しており、今後一段とオフィス集積が進展することで、立地価値の極めて高い“超都心”として、東京の新たなビジネス拠点軸を形成することとなる。【図1-3】

またここで、各区分の供給シェアの推移を見てみたい。まず、'02年においては、都心3区が過半を占める一方、新宿、品川等周辺区への分散も認められるが、'03年以降は、都心3区のシェアが7~8割に高まり、都心部への一極集中の様相を呈すると言える。さらに、都心3区内でのシェアの変化に着目すると、'02年および'03年は、港区が千代田区、中央区を大きく上回るが、'04年~'06年においては、千代田・中央両区を合わせたシェアが4割強となり、約3割の港区を逆転することが分かる。これは、'04年以降、港区内に集中する旧国鉄関連跡地での開発が一段落する一方で、千代田区・中央区にまたがる東京駅周辺地区での再開発が本格化するためである。【図1-4】

【図1-3】 主要ビジネス地区別のオフィス供給量<2002年~2006年>



【図1-4】 大規模オフィス供給量の区別割合



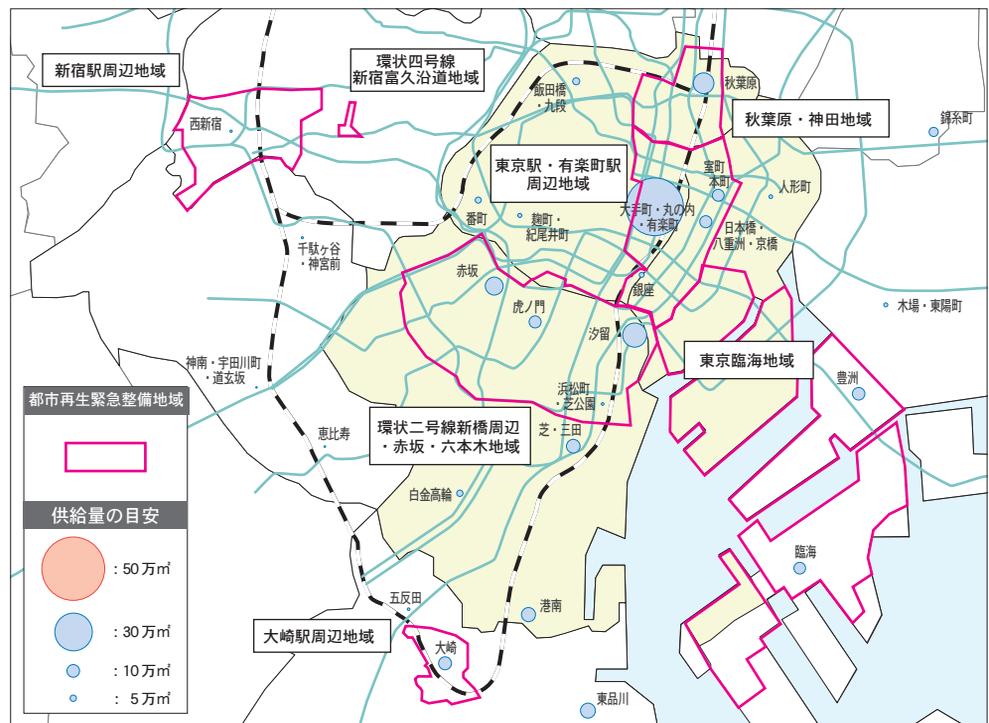
1-3. 都市再生緊急整備地域と今後の開発

先に述べた、'02年6月の都市再生法施行に伴い、都市再生の迅速化や、業務・商業・居住等、都市機能の高度化を図ることなどを目的として、都内では7つの都市再生緊急整備地域(以下「緊急整備地域」とする)が指定された。【図1-5】

ここで、'04年~'06年のオフィス供給エリアと緊急整備地域とを重ね合わせると、約7割が地域内での開発となるが、これを各地域別に見ると、4割強を占める「東京駅・有楽町駅周辺地域」と、約3割でこれに続く「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」の2地域が中心となっている。【図1-6】

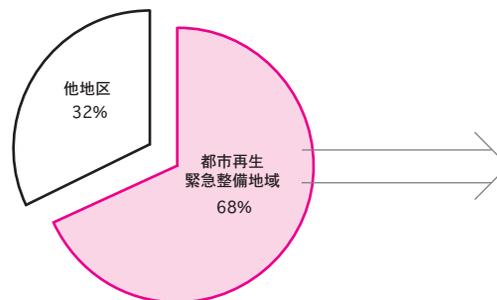
まず、「東京駅・有楽町駅周辺地域」は、整備方針として業務機能の強化が明確に謳われており、今後もオフィス供給の中心エリアとなることが確実視される。一方、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」では、居住機能の増進も整備方針に盛り込まれているため、地域内でもオフィス街として成熟した「新橋・虎ノ門・霞ヶ関地区」が主たる供給エリアになると考えられる。これより、'07年以降、都市再生法を追い風とした、超都心への集中的なオフィス供給の加速が予想される。

【図1-5】 都市再生緊急整備地域と大規模オフィス供給エリア<2004年~2006年>

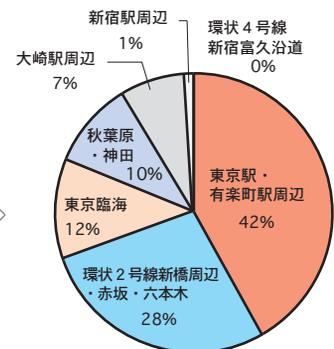


【図1-6】 都市再生緊急整備地域における大規模オフィスの供給割合<2004年~2006年>

〔緊急整備地域と他地区の供給割合〕



〔各緊急整備地域毎の供給割合〕



2. 今後のオフィス市場の見通し

ここまで見てきたように、旧国鉄関連跡地における大規模開発や東京駅周辺地区での再開発本格化により、今後2,3年の間に、都心の中でも極めて利便性の高い“超都心”において、オフィス集積が一段と高まることは明白である。さらに、'07年以降には、超都心への集中的なオフィス供給が一層加速するとともに、都市再生法が追い風となって供給圧力が再び高まることも予見される。

このような、近年例を見ない好立地への大量供給は、東京のオフィス市場にどのような影響を及ぼすだろうか。先ず以て、テナント企業がオフィス立地を評価する際には、「交通インフラの充実度」や「オフィス集積度」を重視する傾向にあるため(Appendix-1参照)、超都心への潜在需要が根強いことは容易に想像が付き。そのような好立地に、集中的かつ大量にオフィス供給がなされ、賃料調整が行われることで、超都心は、立地・賃料両面でテナント企業のニーズを満たす極めて魅力的なビジネス地区となって、潜在需要を喚起し、それを一手に吸引していくこととなるであろう。

一方で、超都心以外の地区は、オフィスの立地要件として重要な「交通利便性」と「オフィス集積度」のうち、どちらか一方が超都心に劣る“二番手エリア”と、どちらの要件も満たさない“オフィス不適エリア”とに細分化され、厳しい淘汰の波に晒されることが予想される。例えば、二番手エリアであれば、築年の経った既存ビルは、建て替えや大規模改修など大幅な機能更新を図らない限り、熾烈なテナント獲得競争時代を生き抜くことは困難となり、また、オフィス不適エリアでは、個々の立地特性に応じて、住宅や商業施設などオフィス以外の用途へのコンバージョンを迫られるケースも生じよう。

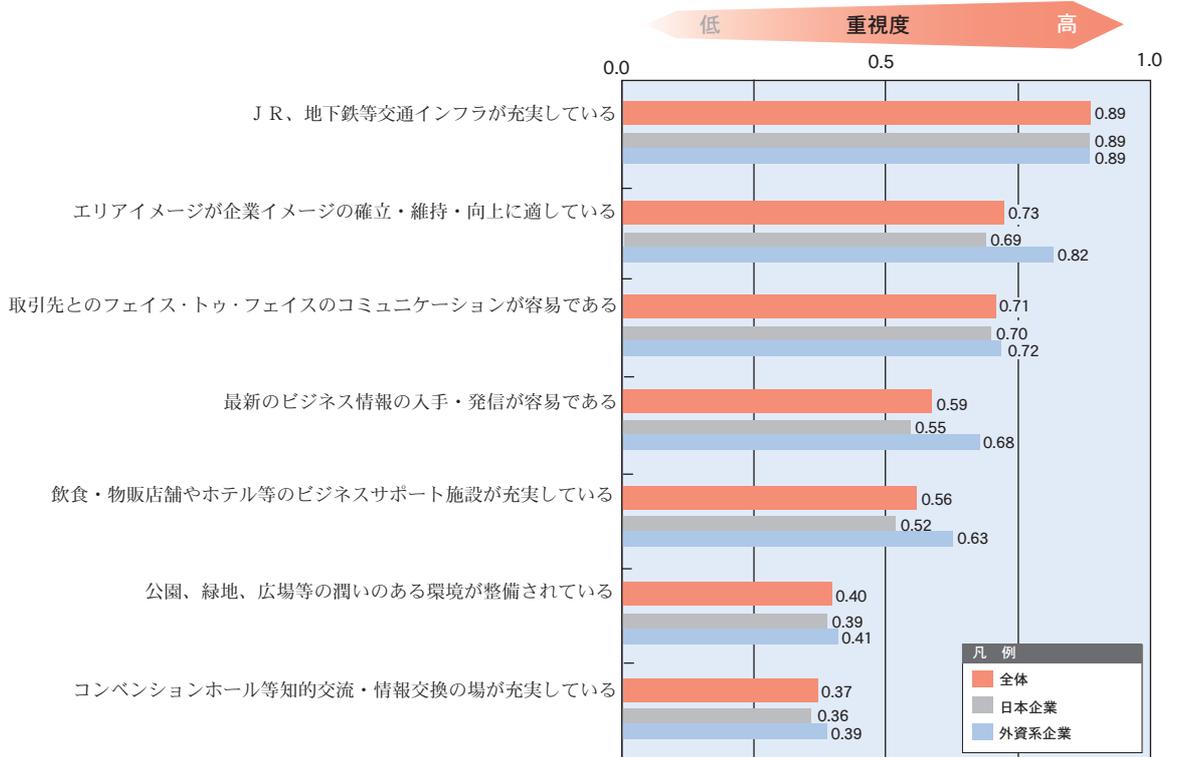
実際、現在のような厳しいマーケット環境下では、立地の優劣による需要吸引力の差が歴然と現れることから(Appendix-2参照)、今後、超都心への大量供給が加速することで、上述したような立地格差が急速に浮き彫りとなるであろう。

最後に、東京のオフィス市場を長期展望すれば、マーケットが混迷する現在こそ、立地特性に則した都市機能の更新・適正配置を積極的に推進する好機と捉え、国際的なビジネス拠点としての地位を失った東京を、「国際都市TOKYO」へと復権させる魅力的な都市環境整備が望まれるところである。

Appendix-1. テナントアンケートにみるオフィス立地の条件

下のグラフは、当社運営ビルの入居テナントを対象に、オフィス立地の評価項目に関する重視度についてアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

これを見ると、オフィスの立地を検討・評価する際には、「交通インフラの充実」を最重視するとの結果が得られており、交通利便性が高い立地に対する需要の旺盛さが窺える。また、次いで重視度が高くなっている、「エリアイメージ」や「取引先とのコミュニケーションの容易性」は、オフィス集積度と密接に関連する項目であり、企業がオフィス立地を選定する際、交通利便性と併せてオフィス集積度を重視していることが明確に表れている。



【アンケート内容】

オフィスの立地を検討・評価する際に重視する点について、上記グラフ記載の項目に対し、それぞれ「高・中・低」の3段階の重視度から該当するものを選択してもらったもの。

(例)
 高 中 低
 1 0.5 0 (ポイント)
 J R、地下鉄等交通インフラが充実している

【集計方法】

「高・中・低」を各々「1・0.5・0」としてポイント化し、各項目ごとに平均値を算出。

【回答社数】

回答社数：260社
 内 日本企業：172社
 外資系企業：88社

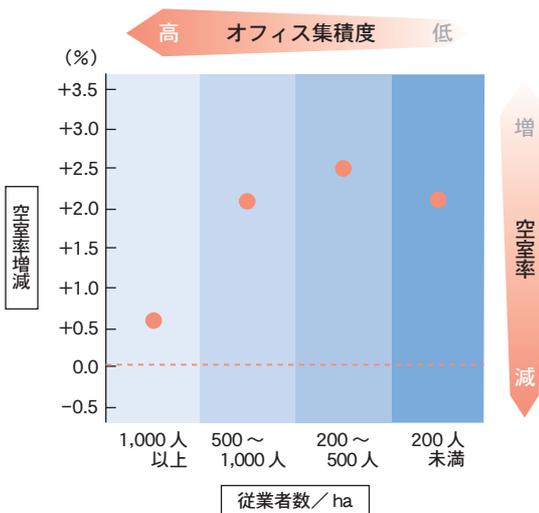
※ 2002年8月アンケート実施

Appendix-2. 大規模オフィスビルの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、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^{※1}。

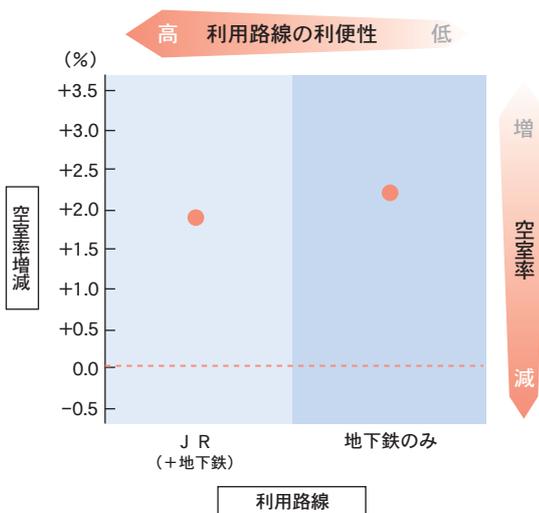
この1年間で、都心5区全体の空室率は3.5%上昇^{※2}したが、オフィス集積度の高い地区や交通便利性に優れた立地では、空室率がほとんど上昇しておらず、マーケットの悪化時においても根強い需要があることが分かる。

※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。
 ※2 東京都心5区の大規模オフィスビル空室率（三幸エステート資料） 2002.1時点3.5% 2002.12時点7.0% （3.5%の増加）



従業員数/ha	空室率増減	サンプル数
1,000人以上	+0.6%	28
500~1,000人	+2.1%	24
200~500人	+2.5%	30
200人未満	+2.1%	21

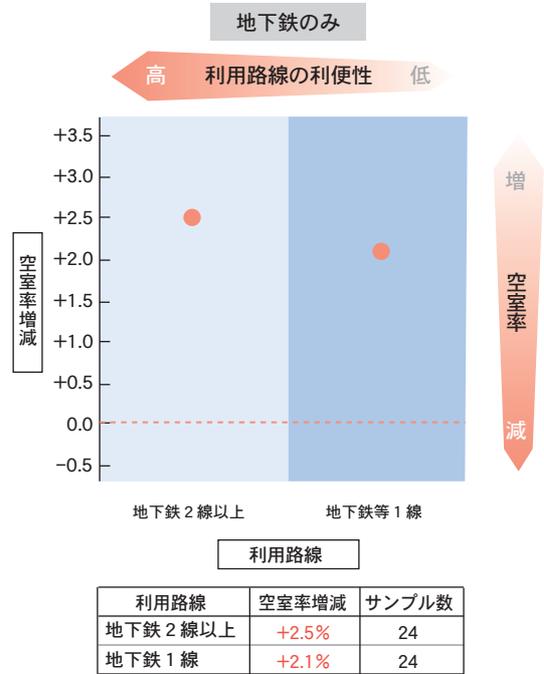
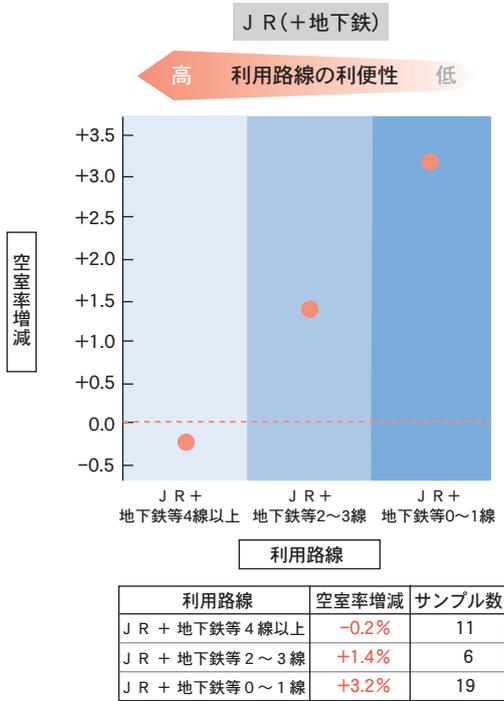
オフィス集積度と空室率変化の関係をみると、オフィス集積度の高い地区ほど空室が増加していないことが分かる。



利用路線	空室率増減	サンプル数
JR (+地下鉄)	+1.9%	36
地下鉄のみ	+2.2%	48

利用路線の利便性と空室率変化の関係をみると、JR利用可能地区がやや空室増加が少ないが、明確な格差は見られない。

利用路線の利便性と空室率変化の関係を更に詳しくみると、J Rを利用できる地区の場合、ターミナル性が高まるほど空室増加が少ない。また、地下鉄のみ利用できる地区の場合、ターミナル性による違いはそれほど顕著でなく、オフィス集積度が高い地区ほど空室増加は少ない。



【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】

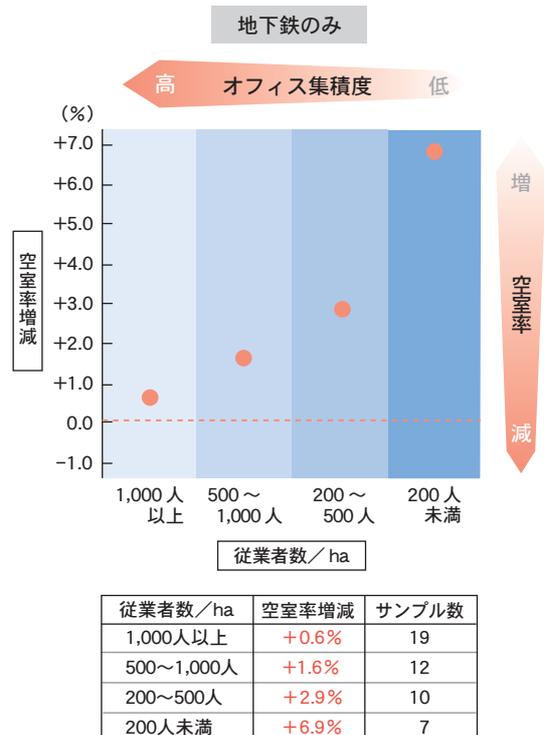
①オフィス集積度
 所在町名毎の1ha当たり従業者数を算出し
 4段階に分類

②利用路線の利便性
 対象ビルから徒歩5分圏内にある駅の路線
 により分類

注)駅から遠いビルや私鉄・モノレールのみ利用のビルは、
 個性が強いため集計対象から除外(サンプル数19)

【空室率増減数の定義】
 空室率増減数 = 1年前の空室率 - 直近の空室率
 空室率：各立地条件ごとの平均空室率
 1年前：2002.1.1時点
 直近：2002.12.1時点

※ 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-3. 2003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>

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	6	380,105	114,982	港区六本木
2	品川駅東口B-1街区 三菱グループC-1 C-2棟 品川イーストワンタワー キャノン販売棟 太陽生命品川ビル	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	アルダニイバースタッフ、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 日本テレビタワー 鹿島棟	日本テレビ放送網 鹿島建設	32	4	131,468	39,769	
			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棟	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	
汐留地区D北3街区 日本通運新本社ビル	日本通運	28	4	54,214	16,400		
4	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	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
			12	2	23,543	7,122	
			14	1	20,288	6,137	
6	神保町三井ビル	神保町一丁目南部地区再開発組合	23	3	88,708	26,834	千代田区神保町
7	新宿文化クイントビル	文化学園、フジクラ、東京都水道局、東京都市開発、京王電鉄	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	丸の内一丁目八重洲プロジェクト	森トラスト	19	3	65,800	19,905	千代田区丸の内
10	千代田プロジェクト	西神田三丁目北部西区再開発組合	32	2	63,006	19,059	千代田区西神田
11	六本木三丁目開発	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 パナソニックタワー T Sタワー	日本たばこ産業 日本たばこ産業、武田薬品不動産	23	2	54,800	16,577	品川区東品川
			23	2	46,400	14,036	
13	新宿ファーストウェスト	みずほアセット信託銀行	18	2	44,515	13,466	新宿区西新宿
14	丸の内中央ビル	東海旅客鉄道	14	3	34,300	10,376	千代田区丸の内

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	148,727	44,990	千代田区丸の内
2	汐留住友ビル開発計画	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 中央不動産、朝日生命保険	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	29	3	74,640	22,579	港区赤坂
6	品川駅東口駅ビル計画	東日本旅客鉄道	20	3	62,800	18,997	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	J R東海ビル(品川)	東海旅客鉄道	7	2	49,272	14,905	港区港南
9	品川シーサイドフォレスト 鹿島棟Ⅰ 鹿島棟Ⅱ 品川J T S O U T Hタワー	鹿島建設 鹿島建設、日本たばこ産業	23	1	44,070	13,331	品川区東品川
			18	1	38,950	11,782	
			18	1	51,200	15,488	
10	品川駅東口B-4地区計画	京王電鉄、三菱商事	19	1	39,961	12,088	港区港南

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	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	192,000	58,080	港区東新橋
2	室町三井新館	三井不動産、千代屋総本店	38	4	130,750	39,552	中央区日本橋室町
3	有明南LM区画	TOC	20	1	90,440	27,358	江東区有明
4	白金一丁目東地区再開発・業務棟	白金一丁目東地区再開発組合	26	2	50,324	15,223	港区白金
5	秋葉原ダイビル	ダイビル	31	2	49,781	15,059	千代田区外神田
6	銀座第一ホテル跡地再開発	三井不動産	24	2	49,180	14,877	中央区銀座
7	赤坂四丁目業研坂北地区再開発・A棟	赤坂業研坂北地区再開発準備組合	19	2	48,920	14,798	港区赤坂
8	虎ノ門五丁目計画	森ビル	24	2	35,692	10,797	港区虎ノ門
9	サントリー東京新ビル	サントリー	12	2	34,490	10,433	港区台場

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	UDXビル	UDX特定目的会社(NTT都市開発、鹿島建設)	23	3	158,647	47,991	千代田区外神田
2	東京ビルディング建替計画	三菱地所、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	33	4	150,000	45,375	千代田区丸の内
3	豊洲二、三丁目開発計画・IHIビル	石川島播磨重工業	25	—	100,000	30,250	江東区豊洲
4	三田都ホテル跡地再開発	住友不動産	42	—	95,700	28,949	港区三田
5	虎4KAN計画	鹿島建設、旭化成、日鉄鉱業	25	3	80,000	24,200	品川区上大崎
6	大崎駅東口第3地区再開発・業務棟1	大崎駅東口第3地区再開発準備組合	22	1	79,000	23,898	品川区東五反田
7	富士見二丁目北部地区再開発	富士見二丁目北部地区再開発組合	19	3	75,300	22,778	千代田区富士見
8	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
9	東池袋四丁目地区再開発・業務棟	東池袋四丁目地区再開発組合	15	2	38,500	11,646	豊島区東池袋