

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。

「大量供給期」から「安定供給期」へ

～大規模低・未利用地の開発に代わり、建替えを主体としたビジネス都心の機能更新が加速～

📌 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

中期的には減少傾向。年平均供給量は124万㎡('00～'04年)から95万㎡('05～'09年)に。
'06年の供給量は164万㎡に達し、過去三番目の高水準となるが、続く'07年は106万㎡と過去の平均水準並みに戻り、さらに'08年、'09年は100万㎡を下回る見通し。大規模低・未利用地での再開発が集中した2000年前半の「大量供給期」から、再び年平均100万㎡程度の水準に戻る「安定供給期」へと移行する。

2. 供給エリアの傾向

都心回帰傾向が当面続く見通し。千代田区では大丸有地区への一極集中が一段と鮮明に。
'05～'09年における供給量の7割強が都心3区に集中し、依然として都心回帰傾向が続く見通しで、なかでも、「千代田区」と「港区」が各々3割強ずつを占め突出する。「千代田区」においては大手町・丸の内・有楽町地区への一極集中が一段と鮮明になり、「港区」では赤坂、汐留、六本木など、昨今一段とオフィス集積の高まりが顕著なビジネス地区での供給が目立つ。

3. 建替えによる供給動向

大規模低・未利用地の再開発に代わり、建替えによる供給が主体に。
大規模オフィス供給に占める建替えの割合は、'00～'04年には20%に過ぎなかったが、'05～'09年には51%まで増加し、これまで主流であった低・未利用地の開発による供給量を上回る。さらに、今後の供給の核となる「千代田区」と「港区」においては、建替え割合が6～7割に達し、建替えを主体としたオフィス供給の都心回帰傾向を裏付けている。

➡ 今後のマーケット展望

昨今顕在化しはじめた「建替え主体型供給構造」へのシフトは、東京が国際ビジネス拠点として成熟する過程で、時代に合わなくなったストックの更新期に差し掛かっていることを予兆している。実際に、大地震発生リスクの高まりや、アスベスト問題の表出など、マーケットを取り巻く環境の変化によって、看過できない不良ストックの存在が浮き彫りとなっており、建替え等による機能更新は今や時代の要請となりつつある。

東京においては、オフィスビルのみならず、例えば東京オリンピックを契機として整備された道路や公営住宅、ライフラインなども、あと10年ほどで築50年に達し、一斉に更新時期を迎える可能性がある。都市空間を構成する様々な社会的ストックは、高度経済成長と共に増大するヒト・モノへの量的充足を最優先して整備されてきた。これらの更新を機に、今後は、成熟した国際都市に不可欠と言える“豊かな都市アメニティ”の形成を価値尺度として、都市ストックの量、質、さらには配置の再構築が進展することに期待したい。

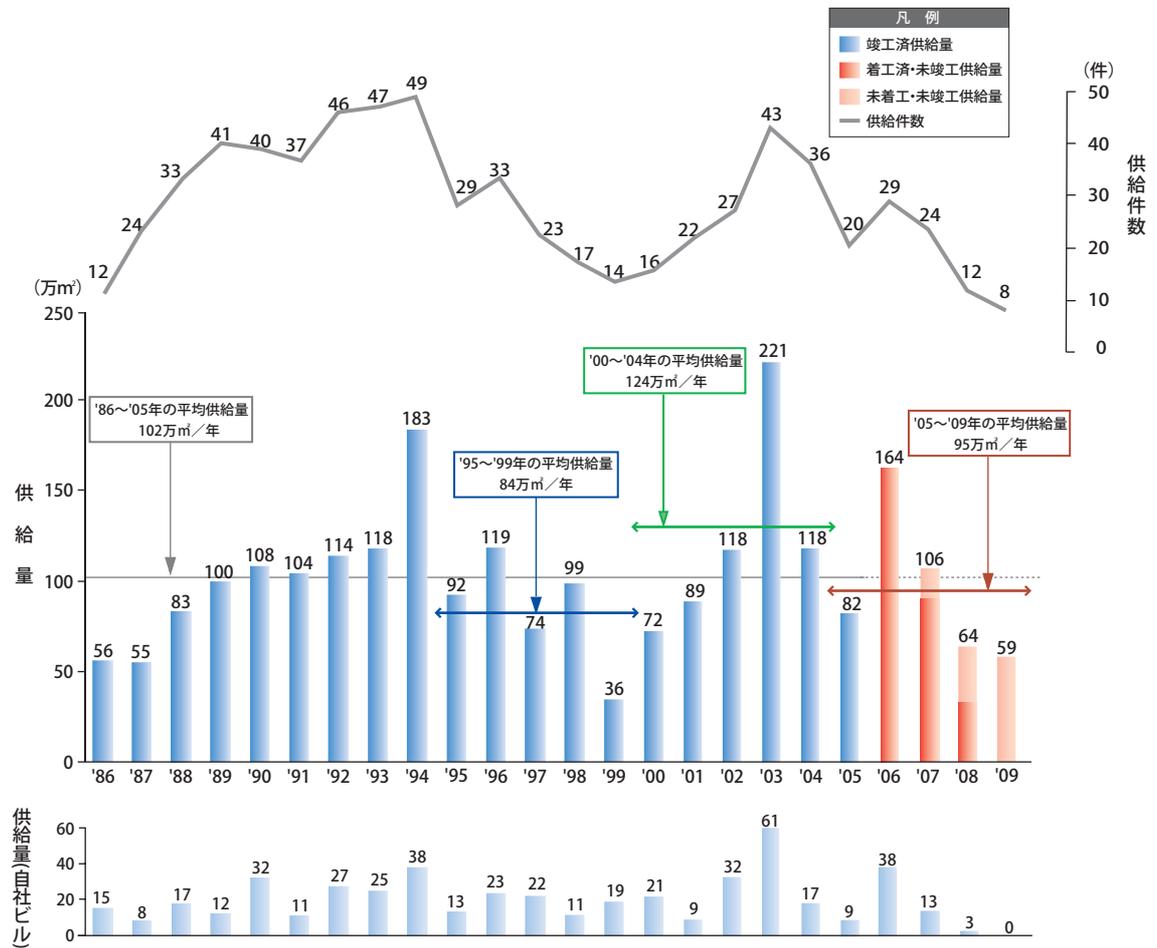
1-1. 供給量の推移

東京23区における'06年の大規模オフィス供給量は164万㎡に達し、'03年、'94年に次ぐ過去三番目の高水準となる見通しである。続く'07年の供給は、106万㎡と過去の平均水準を若干上回るが、'08年、'09年は100万㎡を下回る低水準の供給に留まると予想される。

ここで、90年代後半以降の供給量推移を見ていくと、'95年～'99年は、景気低迷や'94年の大量供給の煽りから、市況低迷下での再開凍結・先送りが目立った「供給抑制期(平均84万㎡/年)」、続く'00年～'04年は、景気の底打ち感が漂うなか旧国鉄跡地等での大規模再開が集中した「大量供給期(平均124万㎡/年)」であったと言える。今後の中期的な動向としては、'05年以降の平均供給量に表れている通り、再び年間100万㎡程度の水準に落ち着く「安定供給期(平均95万㎡/年)」に移行するものと思われる。【図1-1】

一方、ビルの規模については、調査開始以来一貫して大型化の傾向にあり、'05年～'09年の一棟当たり平均オフィス延床面積は5.1万㎡となる見通しである。【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>

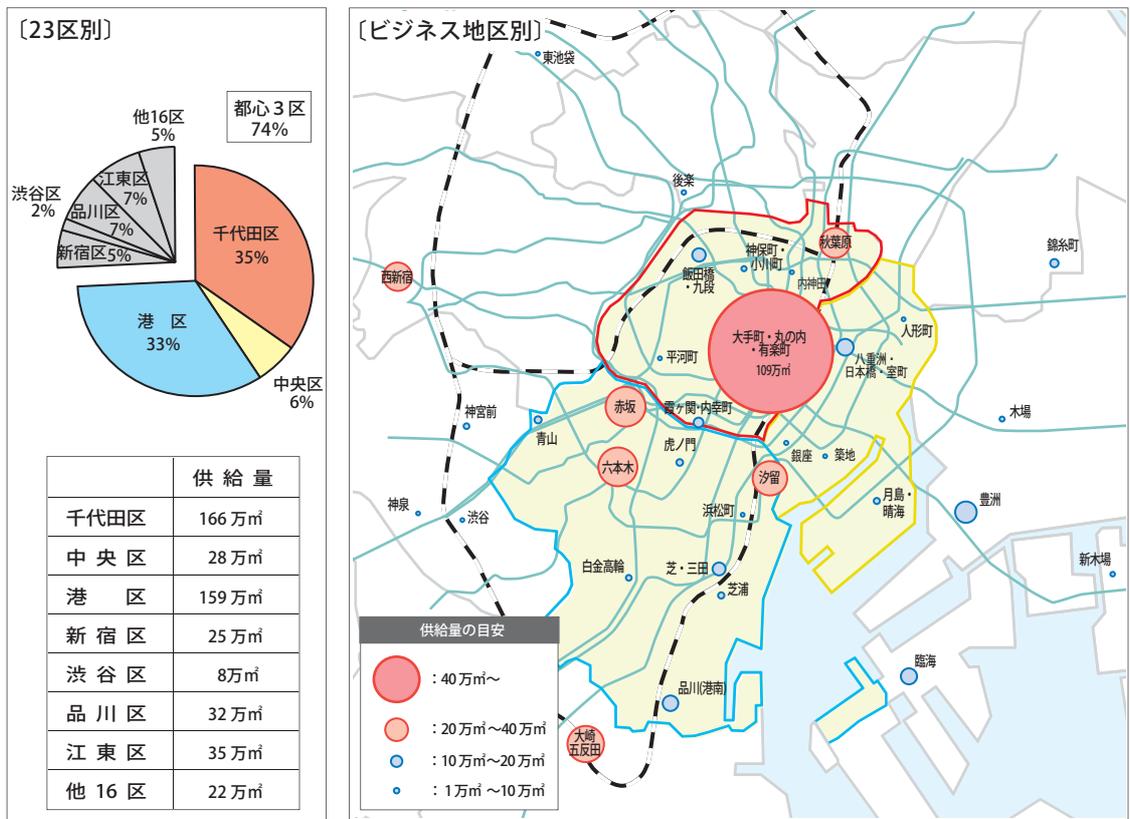


1-2. 供給エリアの傾向

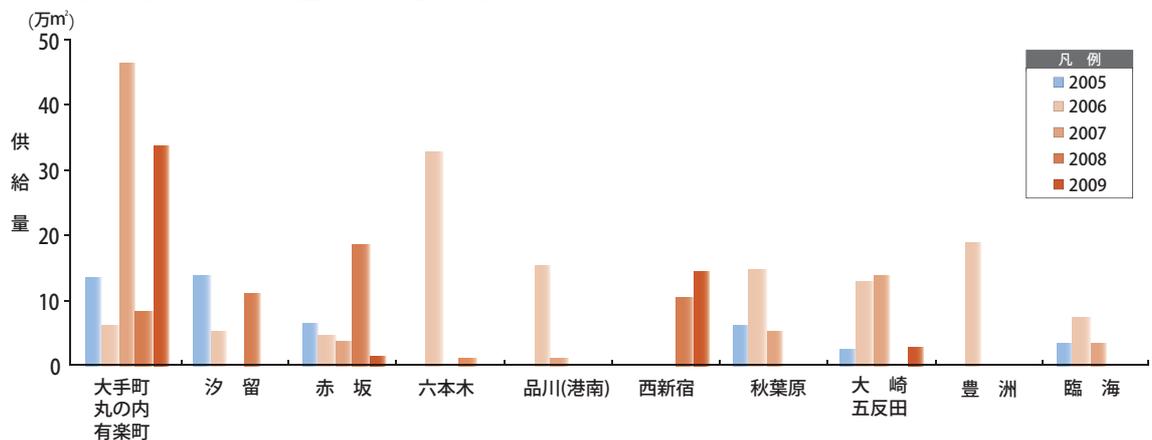
今後の供給エリアについて見ると、'05~'09年における供給量の7割強が都心3区に集中し、依然として都心回帰傾向が続く見通しであり、なかでも「千代田区」と「港区」が各々3割強ずつを占め突出する。なお、「千代田区」においては大手町・丸の内・有楽町地区への一極集中が一段と鮮明になり、「港区」では赤坂、汐留、六本木など、昨今オフィス集積の高まりが顕著なビジネス地区での供給が目立つ。【図1-3】【図1-4】

参考までに、'95年以降の供給エリアの変遷を追うと、先述の「供給抑制期('95年~'99年)」には、都心3区以外での供給が6割強を占め、臨海や西新宿をはじめ都心周辺において広範に分散したが、続く「大量供給期('00年~'04年)」には一転、都心3区での供給が7割を超すとともに、東京駅や汐留、品川等、巨大ターミナル駅を擁するビジネス地区への集中が見られ、都心回帰の流れのなかで供給エリアの絞込みが進展してきた様子がうかがえる。【図1-5】

【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~2009年>

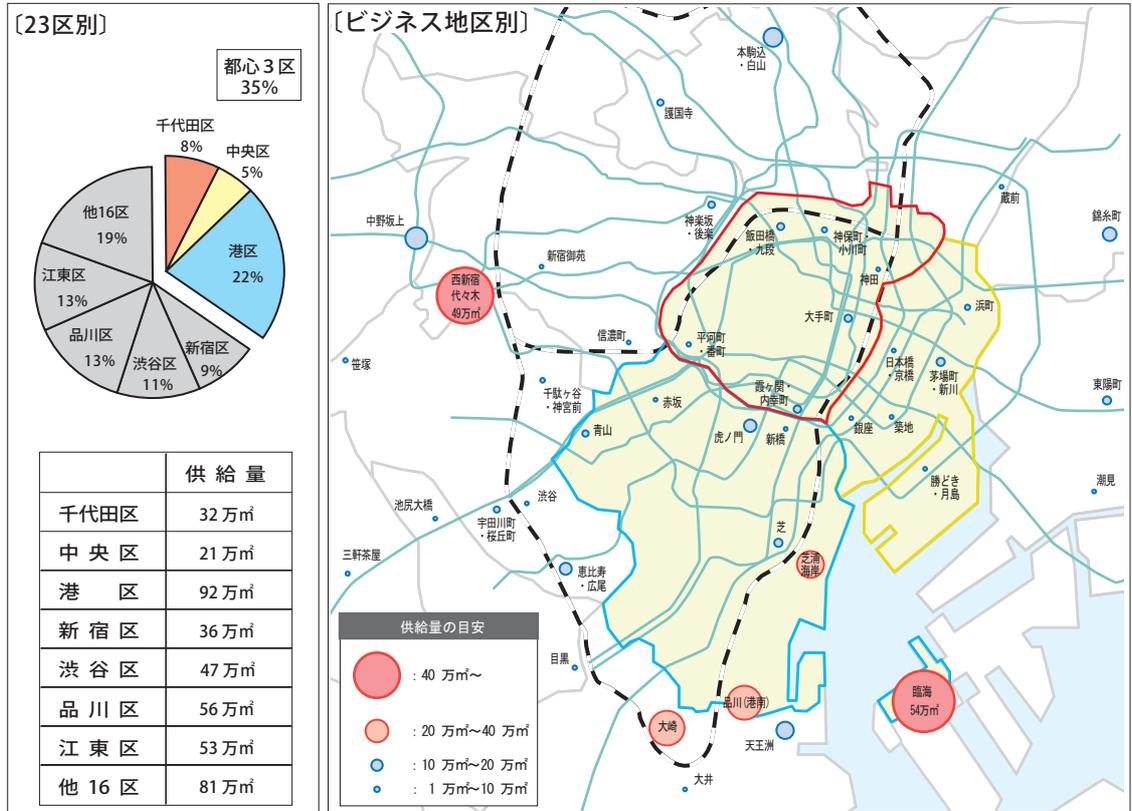


【図1-4】大規模オフィス供給量上位10地区の推移<2005年~2009年>

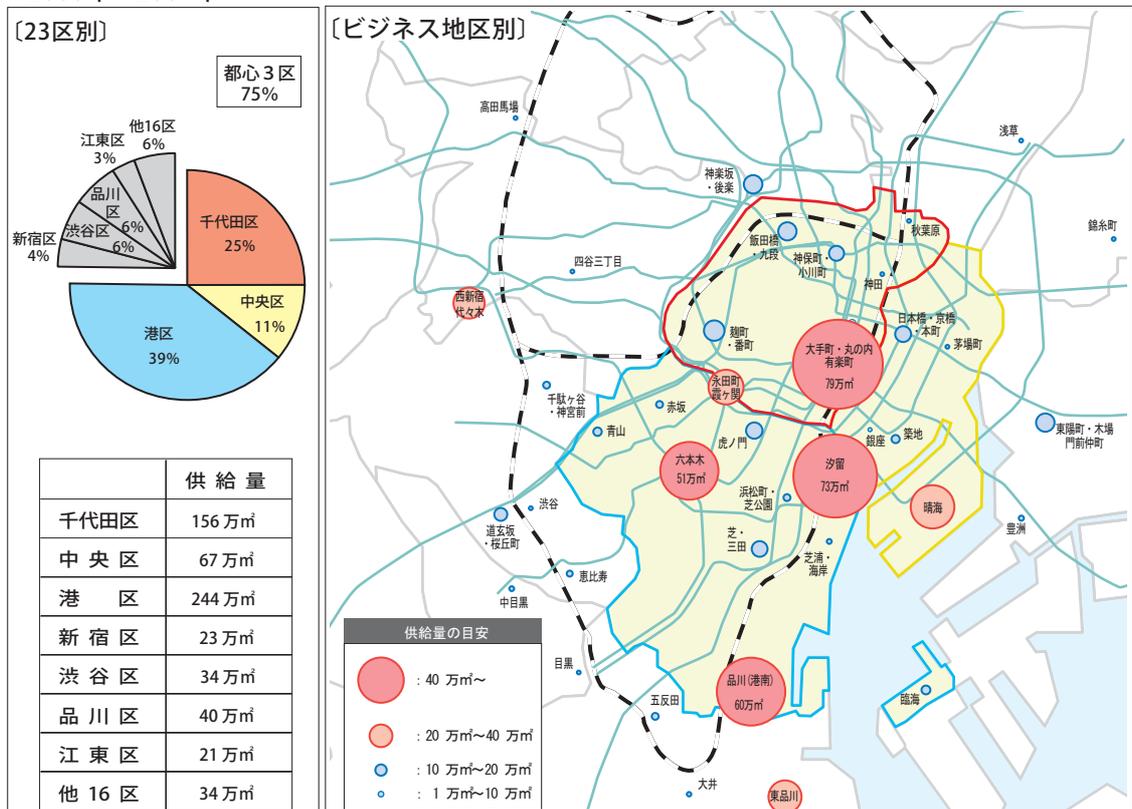


〔図1-5〕過去の23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量

<1995年～1999年>



<2000年～2004年>



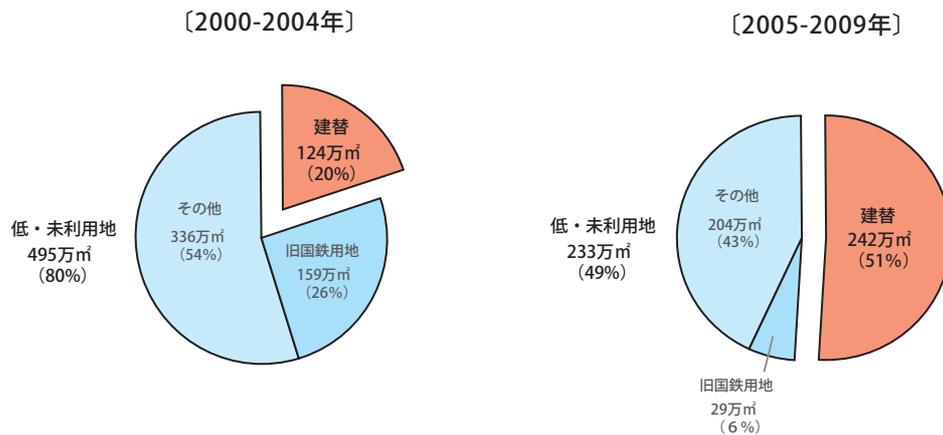
1-3. 建替えによる供給動向

大規模オフィス供給の都心回帰を促進した要因として、バブル崩壊後の地価下落や都市再生法の施行、ゼロ金利政策等、都心部での開発を後押しする環境が整っていたことが挙げられるが、何にも増して、東京駅、汐留、品川など都心の一等地に、広大な低・未利用地が残されていたことが契機になったと言える。

今後も、国有資産圧縮に伴う公務員宿舎等の売却や、未処分の鉄道関連用地の売却などにより、低・未利用地がマーケットに現れる可能性もあるが、中期的に見れば、大規模低・未利用地の再開発に代わり、既存建物の建替えがオフィス供給の都心回帰を加速していくと予想される。

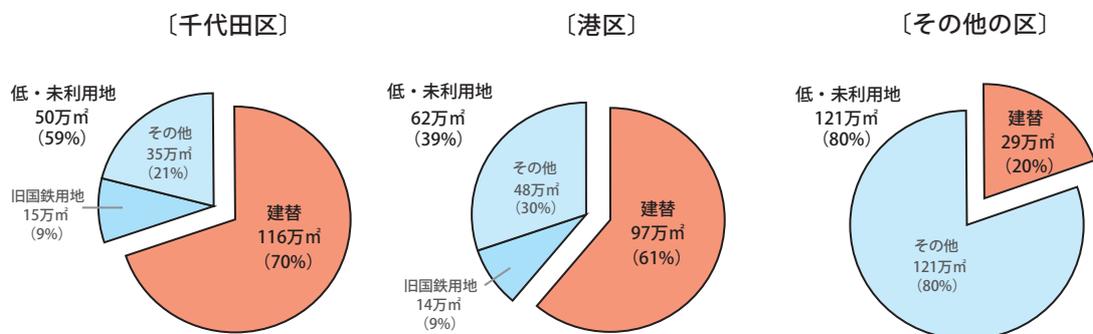
実際、大規模オフィス供給に占める建替えの割合は、'00～'04年には2割に過ぎなかったが、'05～'09年には5割を超え、低・未利用地の開発による供給を上回ることとなる。さらに、今後の供給エリアの核となる「千代田区」と「港区」においては、建替えの割合が各々7割、6割に達し、建替えを主体としたオフィス供給の都心回帰傾向を裏付けている。【図1-6】【図1-7】

【図1-6】 開発用地別に見た大規模オフィスの供給量割合



建替：開発又は売却段階において、オフィスやホテル、住宅等、土地を一体的に利用していた建物を取り壊した土地
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、遊休地等

【図1-7】 開発用地別・23区別に見た大規模オフィスの供給量割合<2005年～2009年>



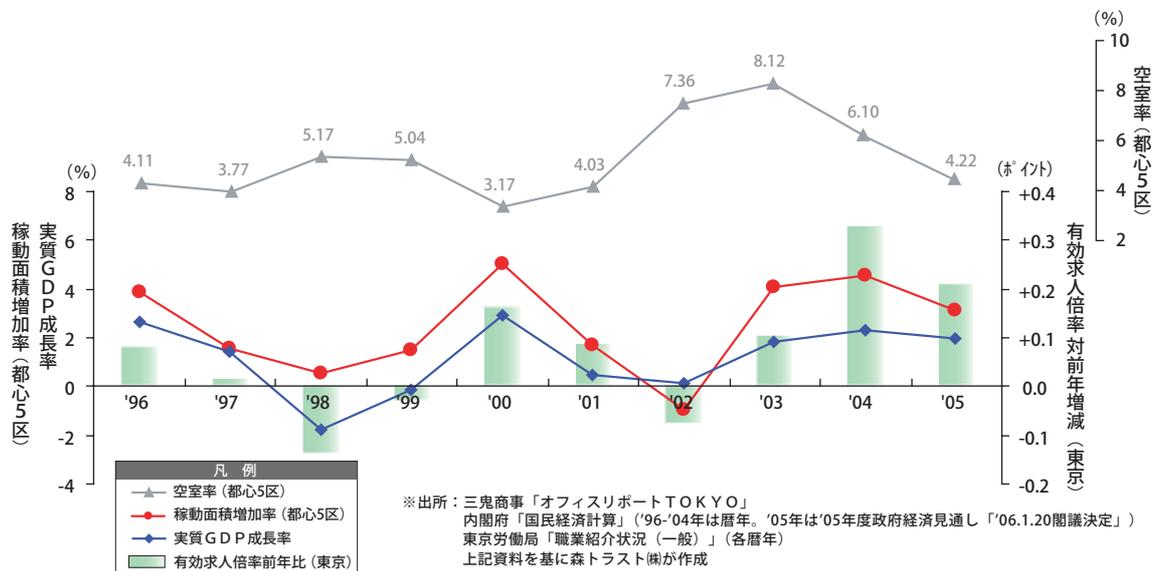
2. オフィス需要と経済・採用状況との関係

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。

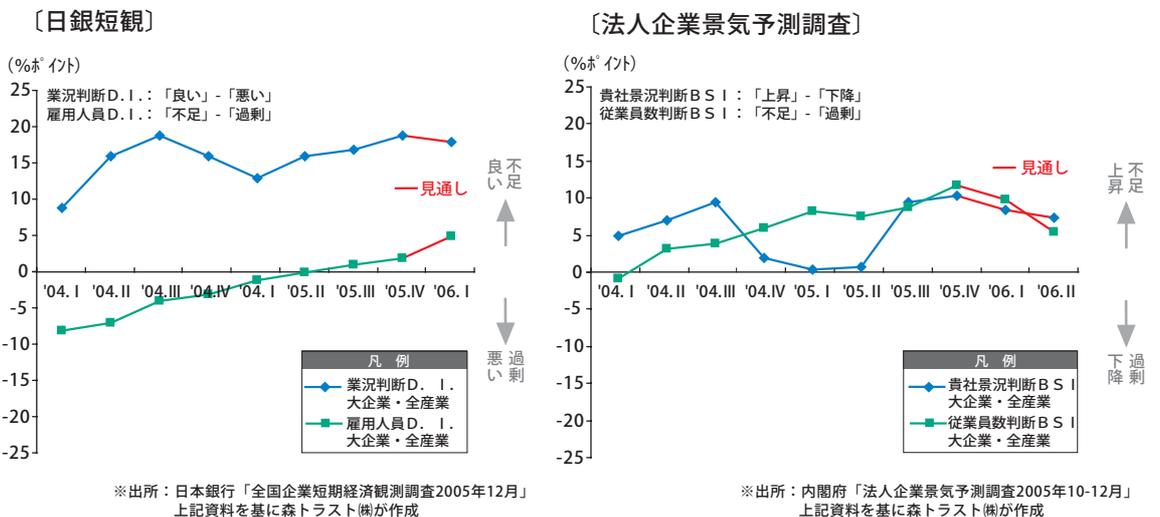
【図2-1】は、都心5区の稼働面積増加率(企業の使用面積の対前年比)、実質GDP成長率および東京都の有効求人倍率の対前年増減を比較したものであり、この10年間、ほぼ一致した傾向で推移していることが分かる。'03年以降、実質GDP成長率は2%前後で堅調に推移し、東京の有効求人倍率も'04年、'05年と前年に比べ大きなプラスを示している。日本経済の回復と採用の増加を反映して、オフィス需要も大幅に増加しており、都心5区の空室率はこの2年間で4%近く減少している。

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、企業の業況判断が引き続きプラスの傾向を示していることから、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



3. 今後のオフィス市場の見通し

先に、大規模オフィス供給動向の中期的トレンドとして、「年平均100万㎡程度の安定供給」と「エリアの絞込みを伴う都心回帰」を挙げたが、その背景には、広大な低・未利用地の再開発主導型から、既存建物の建替え主体型への供給構造の転換がある。昨今、大丸有地区に供給が集中しているのは、建替え主体型マーケットへの構造転換が他地区より先行している結果と捉えることもできる。

この建替えの動きは、今後、八重洲・京橋・日本橋地区や新橋・虎ノ門地区など、築年の経ったビルストックを多く抱え、かつ建替えによるバリューアップの期待値が大きな都心の好立地へと波及すると思われる。都心3区を中心により活発化していくと予想される。

このように、昨今顕在化しはじめた「建替え主体型供給構造」へのシフトは、東京が国際ビジネス拠点として成熟する過程で、時代に合わなくなったストックの更新期に差し掛かっていることを予兆している。実際に、大地震発生リスクの高まりや、アスベスト問題の表出など、マーケットを取り巻く環境の変化によって、看過できない不良ストックの存在が浮き彫りとなっており、建替え等による機能更新は今や時代の要請となりつつある。

特に、企業の中核機能が集積する都心部においては、建替え等による耐震化率の向上が求められる。地震やテロ等、様々なリスクが取り沙汰される昨今、企業経営上の重要課題として、BCP (Business Continuity Plan = 事業継続計画の略) の策定がクローズアップされており、地震国である日本においては、震災対策が優先課題となる。企業のBCP策定に向けて、内閣府が昨夏公表したガイドラインのなかでも、「事業の継続や業務復旧を速やかに実施するためには、事務所・事業所に耐震性があること」を基本的要求事項としており、東京が国際ビジネス拠点としての信頼度をより高める上で、地震リスクへの対応が急務となっている。

さらに付け加えれば、東京においては、オフィスビルのみならず、例えば東京オリンピックを契機として整備された道路や公営住宅、ライフラインなども、あと10年ほどで築50年に達し、一斉に更新時期を迎える可能性がある。都市空間を構成する様々な社会的ストックは、高度経済成長と共に増大するヒト・モノへの量的充足を最優先して整備されてきた。これらの更新を機に、今後は、成熟した国際都市に不可欠と言える“豊かな都市アメニティ”の形成を価値尺度として、都市ストックの量、質、さらには配置の再構築が進展することに期待したい。

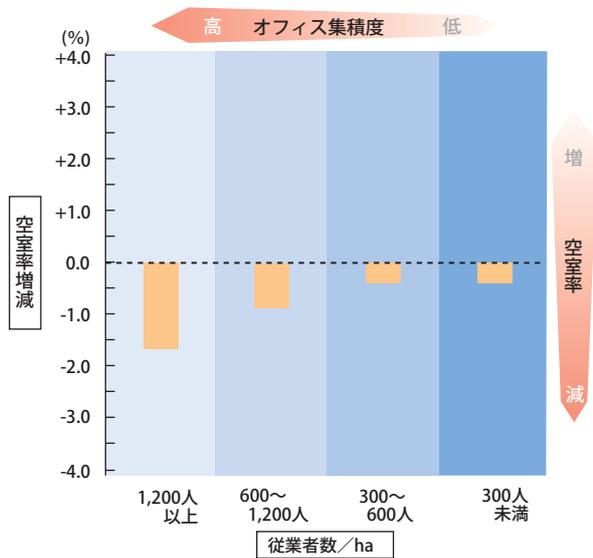
Appendix- 1 . 大規模オフィスビル('93~'03年竣工)の空室率と立地条件との関係

6 ページで述べたように、都心 5 区の空室率はこの 2 年間減少傾向にある。下図は、都心 3 区および周辺 3 区で'93~'03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^{※1}。【図3-1】【図3-2】

オフィス集積の違いによる空室率の変化を見ると、集積度(ビジネス街としての成熟度)の高い地区ほど空室率の減少幅が大きくなっており、集積の優劣により、需要吸引力に差があることが分かる。一方で、集積度が低い地区や駅から遠い地区についても空室率は減少しており、旺盛なオフィス需要が立地の比較的弱い場所にまで広がっていると見えよう。

※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



| 従業員数/ha | 空室率増減 | サンプル数 |
|------------|-------|-------|
| 1,200人以上 | -1.7% | 43 |
| 600~1,200人 | -0.9% | 37 |
| 300~600人 | -0.4% | 48 |
| 300人未満 | -0.4% | 33 |

【対象ビル】 以下の条件に該当する161棟
 所 在：都心3区および新宿区、渋谷区、品川区
 竣工年：1993年~2003年
 オフィス延床面積：10,000㎡以上

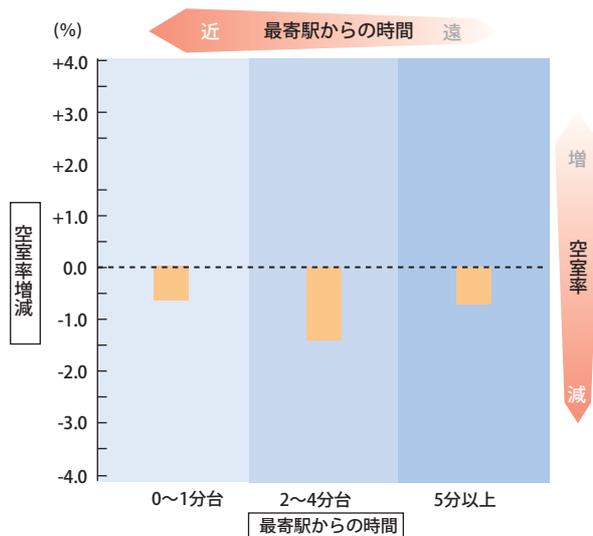
【立地条件の分類方法】
 ・オフィス集積度
 所在町名毎の1ha当たり従業員数を算出し4段階に分類
 (物件数増加により、設定範囲を変更。前回調査：1,000人以上、500~1,000人、200~500人、200人未満の4段階)

・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：2005.12時点
 1年前：2004.12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 | -0.6% | 62 |
| 2~4分台 | -1.4% | 64 |
| 5分以上 | -0.7% | 35 |

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。

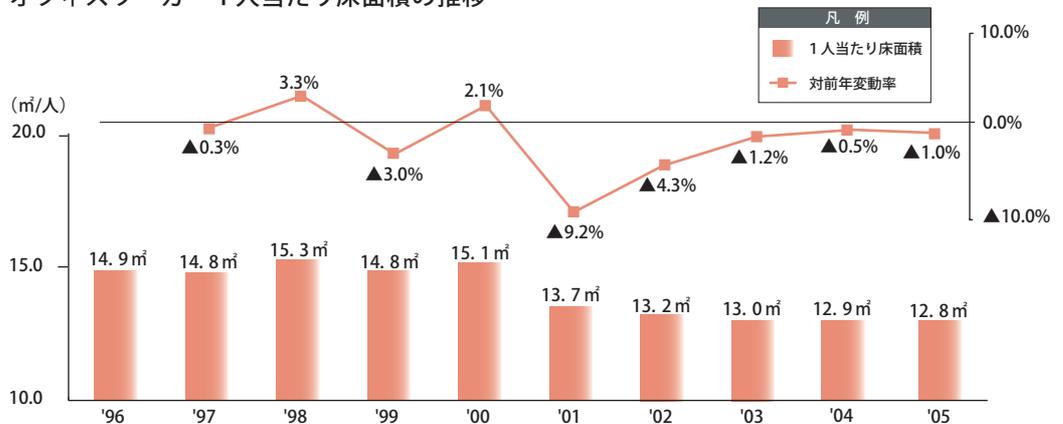
'05年のオフィスワーカー 1人当たりの床面積は、対前年比1.0%減の12.8㎡となり、'02年以降、13㎡内外での横這い推移が続いている。【図4-1】

これを新規入居企業[※]と継続入居企業別に見ると、'05年の新規入居企業の1人当たり床面積は'04年の12.6㎡から大幅に拡大して13.6㎡となり、企業が新たにオフィスを構える際、1年前に比べゆとりをもってスペースを確保し始めていることが明らかとなった。【図4-2】

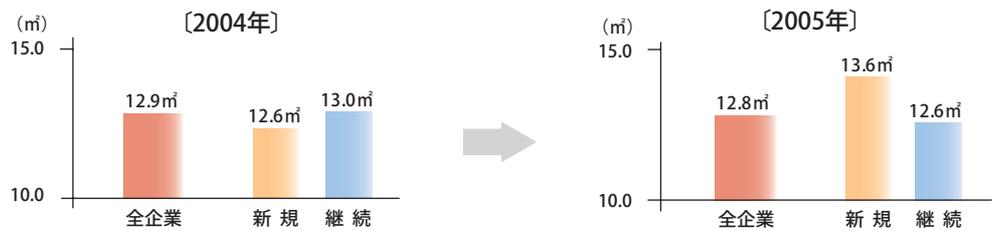
またその結果、新規入居企業のオフィススペースに対するゆとり度は、'04年と'05年とでは大きく異なり、「手狭感あり」の割合が半減するとともに、「丁度良い」が過半に達しており、感覚的にも適度なスペースが確保されていることがうかがえる。【図4-3】

※)：当該年の前年7月より当該年の6月までに新たに入居した企業を「新規入居企業」としている。

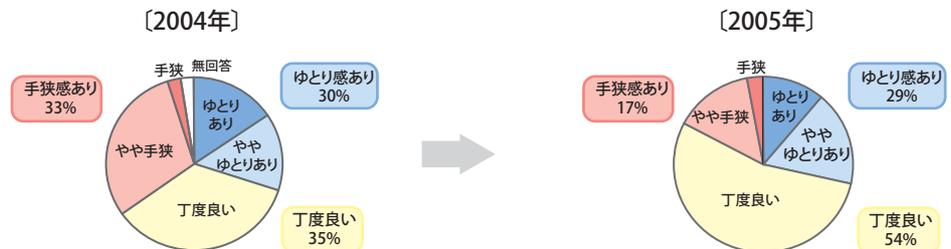
【図4-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移



【図4-2】 新規入居企業と継続入居企業の1人当たり床面積



【図4-3】 新規入居企業のオフィススペースに対するゆとり度



【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 241社 調査時点 2005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 2006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>

プロジェクト名：仮称略

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 | ミッドタウンタワー | 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 | ミッドタウンイースト | | 25 | 4 | 117,000 | 35,393 | 港区赤坂 |
| 3 | ミッドタウンフロント | | 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 (NTT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 | 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 | 三田プロジェクト | エスエフ三田開発特定目的会社 (住友不動産) | 43 | 2 | 98,503 | 29,797 | 港区三田 |
| 9 | 豊洲IHIビル | 特定目的会社TX(石川島播磨重工業) | 25 | 2 | 97,617 | 29,529 | 江東区豊洲 |
| 10 | アートヴィレッジ大崎セントラルタワー | 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 |
| 11 | オリナスタワー | 東京建物、三井物産、昭栄 | 31 | 2 | 72,957 | 22,069 | 墨田区太平 |
| 12 | 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 |
| 13 | 虎ノ門タワーズ オフィス | 鹿島建設 | 23 | 3 | 59,704 | 18,060 | 港区虎ノ門 |
| 14 | 北の丸スクエア | 三菱UFJ信託銀行(三菱地所、東急不動産、ドイツ証券) | 26 | 2 | 58,900 | 17,817 | 千代田区九段北 |
| 15 | 赤坂ガーデンシティ | 積水ハウス | 19 | 2 | 48,149 | 14,565 | 港区赤坂 |
| 16 | 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 |
| 17 | 田町プロジェクト | エスエフ芝浦開発特定目的会社 (住友不動産) | 17 | 1 | 35,071 | 10,609 | 港区芝浦 |
| 18 | 汐留芝離宮ビルディング | 飯野海運、日本土地建物 | 21 | 3 | 34,836 | 10,538 | 港区海岸 |

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 | サビータワー | 東日本旅客鉄道、鉄道会館 | 35 | 4 | 79,177 | 23,951 | 千代田区丸の内 |
| 6 | 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 | 75,900 | 22,960 | 千代田区有楽町 |
| 7 | 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 |
| 8 | 八重洲一丁目計画 | 三井住友海上火災、信金中央金庫 | 20 | 3 | 45,419 | 13,739 | 中央区八重洲 |
| 9 | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | 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 |
| 12 | 新別館ビル | 鹿島建設 | 15 | 2 | 33,517 | 10,139 | 港区赤坂 |
| 13 | 霞が関R7プロジェクト *1 | 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 |

*1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

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TBSプロジェクト | 東京放送 | 39 | 3 | 187,194 | 56,626 | 港区赤坂 |
| 2 | 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 | 118,500 | 35,846 | 港区海岸 |
| 3 | 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 |
| 4 | 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 |
| 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 | 38 | 2 | 75,000 | 22,688 | 文京区後楽 |
| 6 | 富士見二丁目北部地区再開発 *2 | 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 | 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 | 47,901 | 14,490 | 港区北青山 |

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 | 大手町地区第一次再開発 | 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 | 4 | 240,000 | 72,600 | 千代田区大手町 |
| 2 | 三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画 | 三菱地所 | 34 | 4 | 200,000 | 60,500 | 千代田区丸の内 |
| 3 | 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 |
| 4 | 二子玉川東地区再開発 1-b街区 | 二子玉川東地区市街地再開発組合 | 16 | 3 | 104,900 | 31,732 | 世田谷区玉川 |
| 5 | 平河町二丁目東部南地区再開発 | 平河町二丁目地区市街地再開発準備組合 | 24 | 3 | 51,500 | 15,579 | 千代田区平河町 |

*2 延床面積は住宅棟との合計