

東京オフィス市場の「2010年問題」

－オフィス需要純減で2003年より深刻な局面も－

要旨

景気の本格的な回復が見込めない現状ではオフィス需要の伸びは期待できず、2003年の大量供給による空室率の上昇や賃料低下は避けられない。テナント誘致競争ではゼロサムゲーム的な展開が予想されるが、会社合併や事業統合などを背景に、新旧の大規模ビルはオフィス統合の受け皿となる可能性が高い。また、オフィス統合のあおりで解約が発生する中規模クラスのビルでも競争が激しくなるが、適切な運営管理を行っているビルの解約リスクや賃料引下げリスクは相対的に小さい。2003年問題は、プロパティ・マネジャーやJREITにとって、市場が悪化する中で抵抗力を示し、投資家からの評価を高めるまたとない機会といえる。

東京23区のオフィスワーカー数は、2000年から2010年の10年間で5%減少すると予想される。これは、最悪のケースで370万㎡、丸の内ビルディング23棟分に相当するオフィス需要が市場から消えることを意味する。特に、2007～2009年前後には団塊の世代の定年退職による大きな落ち込みが予想されることから、オフィス市場の「2010年問題」として注意を喚起すべきである。市場関係者にとって、これまで経験のないオフィス需要の減少を視野に入れた長期戦略の構築が必要である。

これまで供給が需要を生む構造にあった東京のオフィス市場で需要減少が予想される以上、優良開発の増加は事業格差や地域格差を拡大し、デッドストックを大量に発生させる可能性があることに留意し、都市政策を供給喚起型からストック調整型や需要誘導型に転換すべきである。

※この資料は、本日午後、国土交通省記者会、国土交通省建設専門紙記者会、日銀記者クラブ、兜倶楽部に配布しています。

－本件のお問い合わせ先－

- 内容全般に関しては
株式会社ニッセイ基礎研究所 不動産投資分析チーム 松村 徹
電話：03-3597-8442
- 人口推計に関しては
アトラクターズ・ラボ株式会社 沖 有人
電話：03-5281-9950

東京オフィス市場の「2010年問題」

－オフィス需要純減で2003年より深刻な局面も－

1. 東京のオフィス市場動向－2003年の展望－

①需給バランスは悪化

東京23区の空室率は、同時多発テロ後の2001年第4四半期に大きく上昇したが、2002年第1四半期も上昇傾向が続き4.5%となった(図表-1)¹。

現在、経済指標が一部改善しているものの、金融機関の不良債権処理や企業再建、産業再編のスピードは遅く、景気の先行きは依然不透明である。オフィス市場における大口需要家でプライスリーダーでもあった外資系金融機関のオフィス拡張意欲は回復しておらず、これに代わる成長企業も不在である。オフィス需要と経済成長の相関は高く、景気の本格的な回復が見込めない現状ではオフィス需要の伸びも期待できない(図表-2)。

このような状況下で、2003年には都心一等地で大規模でグレードの高いビルが218万㎡も供給される²ことから、空室率のさらなる上昇や賃料低下は避けられない。

これまで、東京のオフィス市場では、供給量が増加しても需要がそれに追いつくように増加してきた(図表-3)。これは、長期トレンドとして、本社機能や開発機能の東京シフトや新規事業者の市場参入、経済のサービス化によるオフィスワーカー率の上昇が続いたうえ、一人当たり執務面積の拡大や情報設備の機能アップを望む企業ニーズを背景に、オフィス供給を上回る大きなオフィス需要が常に存在しており、新規供給によってこれらが顕在化してきたためと考えられる。

1994年のオフィス大量供給時には、大規模な新築ビルほど賃料を大幅に値下げしたが、この価格効果により大量のオフィス需要が顕在化し、10%近くまで上昇していた空室率は急低下した。しかし、その後の賃料はかなり調整されているため、今回は大幅な引下げ余地はあまりなく、価格効果による需要拡大に過度の期待はできない。

②ゼロサムゲームが予想される賃貸市場

このように、オフィス需要の拡大が期待できない中で新築大規模ビルの大量供給が起こるため、テナント誘致競争では大規模ビルを中心にゼロサムゲーム的な展開が予想される。新築賃貸ビルのテナント営業は既存ビルからの引抜きが中心になるうえ、自社ビル建設でも、現在賃借しているオフィスの解約が新たなテナント募集フロアを発生させるからである。

現在、大企業を中心にした会社合併や事業統合、組織合理化などを背景に、ダイナミックなオフィス再編の動きがみられ、テロを警戒する一部外資系企業は別として、分散しすぎたオフィスの統

¹ ここでは生駒データサービスシステムのデータを使ったが、三鬼商事の月次データによれば、東京ビジネス地区の空室率は、2002年5月には5.25%まで上昇している。

² 森ビルの調査(2001年12月)より。延床面積1万㎡以上のオフィスビルで、事務所以外の用途を除く。

合ニーズがこれまでになく大きくなっている。オフィス統合のメリットは、フロア効率が高まって総賃借面積を縮小できるため、賃料単価が多少高くなってもコスト総額が変わらないか、場合によっては圧縮も可能になることである³。このため、賃料単価が高い新築ビルに移転するインセンティブは十分あり、新築の大規模ビルはこのようなオフィス統合の受け皿となりつつある。また、大規模で、かつ適切な設備更新が行われているのであれば、古いビルであっても賃料引下げなどにより新たなオフィス統合の受け皿になる可能性は高い。

これに対し、オフィス統合のあおりで解約が発生する中規模ビルは、新規にテナント営業を積極化するため、このクラスの競争も激しくなると予想される。このクラスは競合ビルが非常に多いだけに、設備仕様が古く、震災リスクが大きいビルは、特に苦戦する可能性が高い。

一方、立地条件の良い小規模ビルは、それなりの固定客がいたり、オフィス統合やオフィス拡張が必要なテナントが少なく、上位クラスのビルとの賃料格差の大きさなどから、テナントの引抜き競争に巻き込まれる可能性は低い。

また、大手町・丸の内地区や汐留地区など大量供給が発生するオフィス街と近接する地域で、古い中小規模ビルが多かったり、すでに空室率が市場平均を上回って上昇傾向にある地域は要注意といえる。

ただし、このような建物条件や地域条件に当てはまるビルであっても、適切な運営管理が行われていれば、解約リスクや賃料引下げリスクは相対的に小さい。むしろ、ビルを運営管理するプロパティ・マネジャーや JREIT にとって、市場が悪化する中で抵抗力を示すことができれば、投資家からの評価を高めるまたとない機会といえる。

2. 需要純減の可能性—オフィスの「2010年問題」を視野に—

①減少する東京のオフィスワーカー

2003年問題は、オフィス需要が拡大しない状況下における新築ビルの大量供給問題である。2005年以降も都心部を中心に大規模な再開発が相次ぐが、今後はオフィス需要の減少が大きな問題になると思われる(図表-4)。

アトラクターズ・ラボ(株)は、東京23区のオフィスワーカー数が2005年から2010年にかけて12万7千人減少すると予想している。これは、2000年から2005年の5年間に減少するオフィスワーカー数4万4千人の3倍に近い。2000年から2010年の10年間でオフィスワーカー数は5%減少するが、一人当たり延床面積を21.4㎡とすると⁴、規模にして370万㎡、丸の内ビルディング23棟分⁵に相当するオフィス需要(ただし、自社ビルも含めたもの)が市場から消えることになる(図表-5、6)。

もちろん、賃貸ビルの場合、賃料単価の引下げで一人当たり床面積が現在より5%拡大すれば、オフィスワーカー数の減少分が補完されるため、金額ベースでみた賃貸市場規模は縮小しても、

³ 分散したオフィスを統合すれば、受付や応接室など重複したオフィススペースの見直しや、執務空間のフロア利用の効率化が進むため、全体としてのオフィス床面積を縮小する方向に働く。

⁴ 森ビルの調査によれば、一人当たりの一般執務面積(共用部、ショールーム等は含まない)は15㎡前後。延床面積に対する執務面積の割合を70%として、延床面積ベースで21.4㎡(15÷0.7)とした。

⁵ 建替え後の延床面積16万㎡を使用した。

オフィス需要自体は縮小しない。あるいは、日本企業より広い執務空間を確保する傾向が強い外資系企業が大幅に増加するとすれば、賃料負担力も高いことから、よりポジティブな効果が期待できる。また、過剰雇用から一転して人手不足に直面した企業が、60歳定年の延長や外国人オフィスワーカーの採用増⁶などを積極的に進めれば、オフィスワーカー数の減少が軽微に止まるシナリオも想定できる(図表-7)。

このように、オフィス需要の増減に影響するファクターは多く需要予測は難しいが、10年間で370万㎡の需要減は最悪のケースに近いと考えている。特に、2007～2009年前後には団塊の世代の定年退職による大きな落ち込みが予想されることから、オフィス市場の「2010年問題」⁷として注意を喚起すべきである。また、2005年をピーク⁸に日本全体が人口減少時代を迎える以上、市場の危機は2010年で終わらないのも明らかである。

いずれにしても、市場関係者にとって、これまで経験のないオフィス需要の減少を視野に入れた長期戦略の構築が重要であるのは間違いない。少なくとも、旧態依然とした運営管理では、淘汰の時代に生き残ることは難しい。

②需要誘導型の都市政策を

現在、都市再生に関連した様々な制度や構想が登場しているが、相変わらず民間の開発事業を促進する供給喚起型の制度・施策が多い(図表-8)。

規制緩和によって民間活力を誘導し、老朽化建築物の多い地域や高度利用の進まない地域を再開発すれば、地域経済の活性化や防災機能の向上、建設需要の発生による経済波及効果が見込まれる。しかし、これまで供給が需要を生む構造にあった東京のオフィス市場で需要減少が予想される以上、大規模で優良な再開発の増加は事業格差や地域格差を拡大し、デッドストックを大量に発生させる可能性があることに留意し、都市政策を供給喚起型からストック調整型や需要誘導型に転換すべきである。

たとえば、建替えや大規模改修による機能更新を促進したり、都心回帰する人口の受け皿としてオフィスビルの住宅用途への転換を進めれば、オフィスストック量の増加抑制効果が期待できる。また、土地利用を厳格化して高度利用地域と開発抑制地域をコントロールすることも考えられる。需要誘導策としては、職住近接の住宅開発や託児所整備による女性の就労率引上げ、高齢者雇用の促進、事業所税の減免などが考えられる。しかし、構造改革の断行で長期低迷する日本経済を再生し、活性化することが最大の需要政策といえる。

なお、東京は今後も人口流入が続くことからオフィス需要の減退は相対的に緩やかで、地方都市ではより深刻な事態が想定されるだけに、日本の都市政策自体が大きな転換点を迎えていることを最後に強調しておきたい。

以上

⁶ オフィスワーカー数予測では、25～34歳女性の労働力率の上昇を織り込んでいる。

⁷ 財部誠一氏のオフィシャルホームページで、「2010年問題」と題して、団塊の世代が大量にリタイアすることによって発生する人手不足問題について、日産自動車社内で対応策を検討していることが紹介されている(2002年4月19日)。<http://www.takarabe-hrj.co.jp/takarabe>

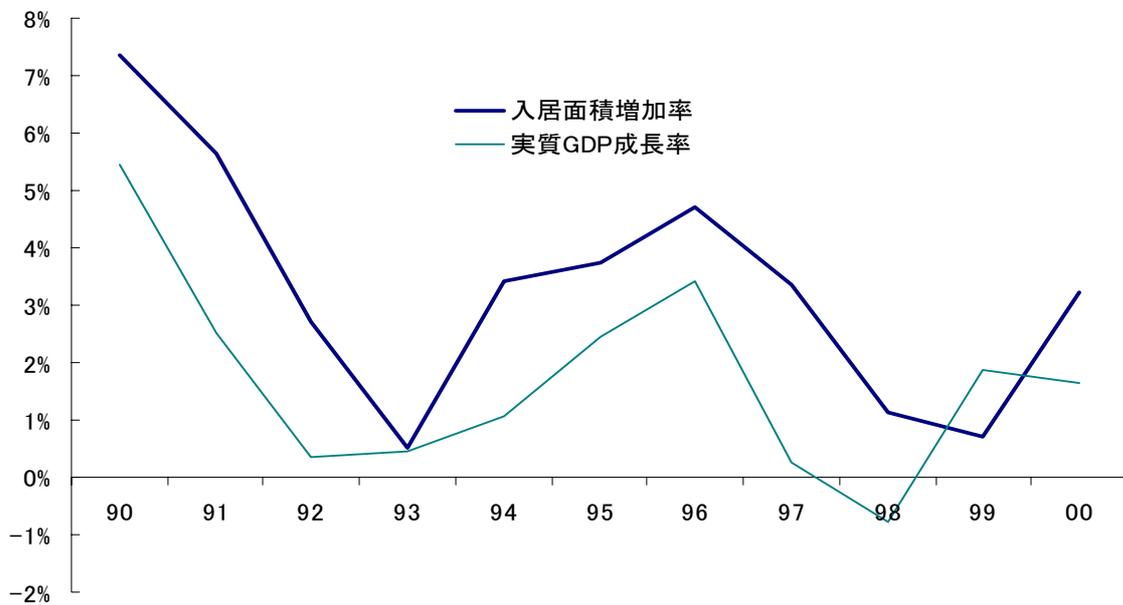
⁸ アトラクターズ・ラボによる人口推計

図表-1 オフィス空室率(東京 23 区)



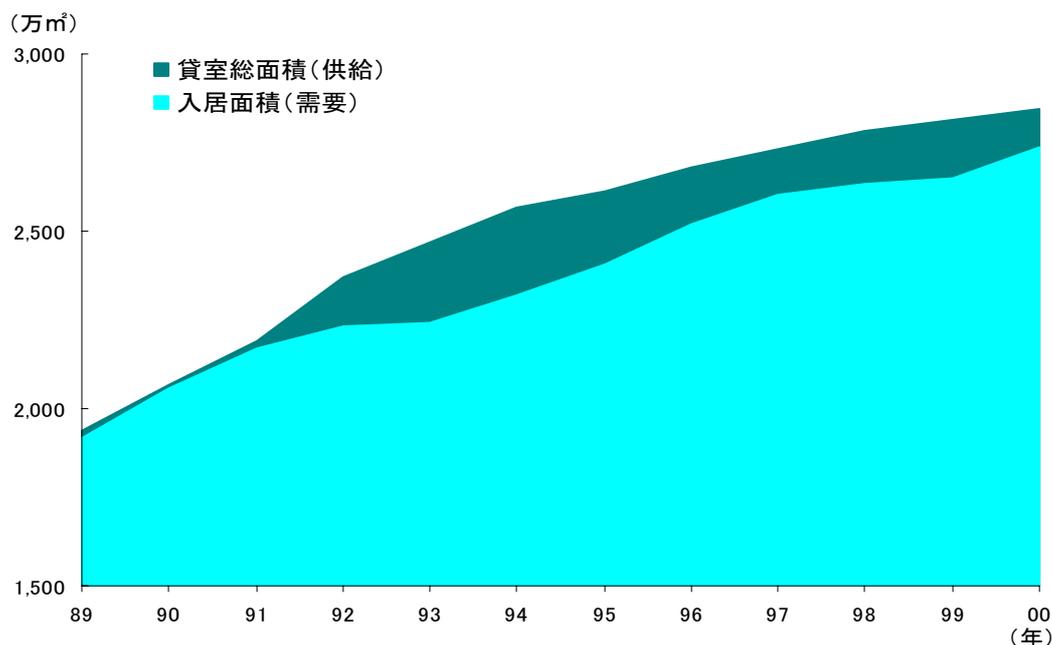
(出所)生駒データサービスシステム

図表-2 オフィス需要と経済成長



(出所)生駒データサービスシステム資料ほかを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-3 オフィス需給(東京23区)



(出所) 生駒データサービスシステム資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

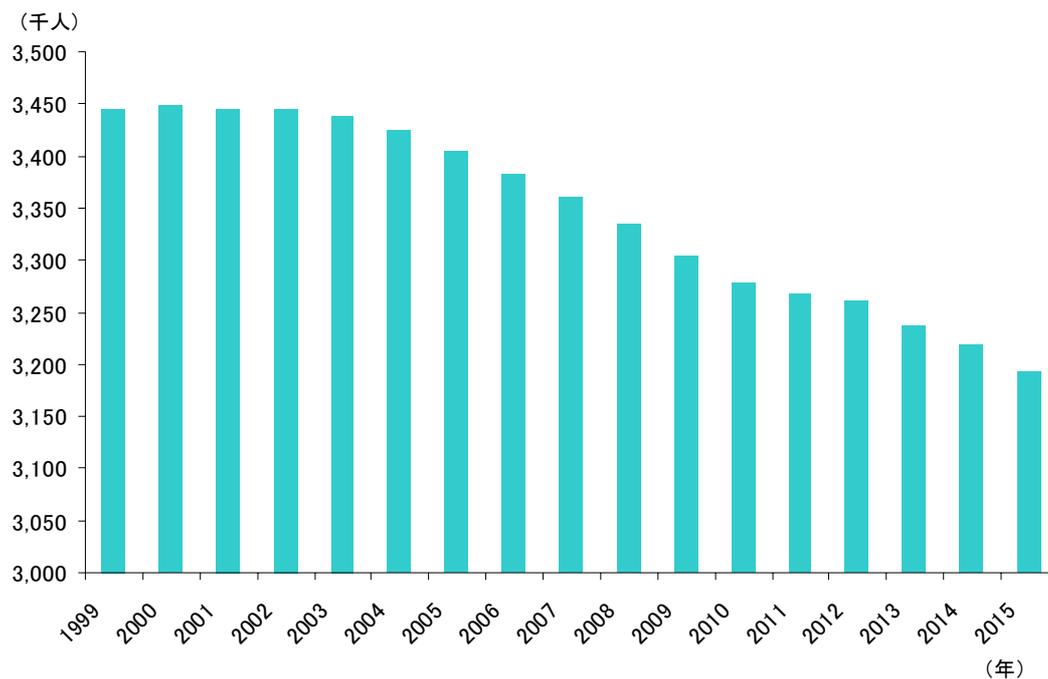
図表-4 2005年以降の主なオフィスビル計画(東京23区)

| 竣工 予定 | ビル・開発名 | 事業者 | 場所 | 延床面積 (万㎡) |
|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| 2005年 | 丸の内一丁目第1街区再開発 | 三菱地所、日本生命ほか | 千代田区丸の内 | 20 |
| | 明治生命館街区再開発 | 明治生命 | 千代田区丸の内 | 15 |
| | 室町三井新館 | 三井不動産、千疋屋 | 中央区日本橋室町 | 13 |
| | 三田都ホテル跡地再開発 | 住友不動産 | 港区三田 | 10 |
| | 赤坂一丁目計画 | 興和不動産 | 港区赤坂 | 7 |
| | 太平四丁目錦糸町再開発 | 東京建物 | 墨田区大平 | 7 |
| | 白金一丁目東地区再開発 | 再開発組合 | 港区白金 | 5 |
| | 赤坂薬研坂北地区再開発 | 再開発準備組合 | 港区赤坂 | 5 |
| | 秋葉原10-1街区再開発 | 富士ソフトABC | 千代田区外神田 | 4 |
| | JR東海品川ビル | JR東日本 | 港区港南 | 4 |
| | 東池袋四丁目再開発 | 再開発組合 | 豊島区東池袋 | 4 |
| | 日本橋浜町三丁目再開発 | 安田不動産 | 中央区日本橋浜町 | 3 |
| | サントリー本社ビル | サントリー | 港区台場 | 3 |
| | 2006年 | 防衛庁跡地再開発 | 三井不動産、安田生命ほか | 港区赤坂 |
| 東京ビルヂング建替え | | 三菱地所、東京三菱銀行 | 千代田区丸の内 | 15 |
| 秋葉原3街区再開発 | | NTT都市開発、鹿島 | 千代田区外神田 | 14 |
| 有楽町駅前地区再開発 | | 再開発準備組合 | 千代田区有楽町 | 8 |
| 大崎駅東口第3地区再開発 | | 再開発準備組合 | 品川区東五反田 | 8 |
| 西新宿六丁目第6街区再開発 | | 再開発準備組合 | 新宿区西新宿 | 8 |
| 北新宿地区再開発 | | 東京都ほか | 新宿区北新宿 | 6 |
| 2007年以降 | 東京駅八重洲側再開発 | JR東日本、三井不動産ほか | 千代田区丸の内 | 34 |
| | 文部科学省・会計検査院建替え | PFI方式 | 千代田区霞ヶ関 | 24 |
| | 環状2号線再開発 | 東京都 | 港区虎ノ門 | 20 |
| | TBS会館再開発 | TBS | 港区赤坂 | 17 |
| | 三菱商事丸の内新本社 | 三菱商事、三菱地所 | 千代田区丸の内 | 6 |
| | 都庁舎跡地再開発 | 東京都 | 千代田区有楽町 | - |

(注) 延床面積には、オフィス用途以外の面積を含む場合がある

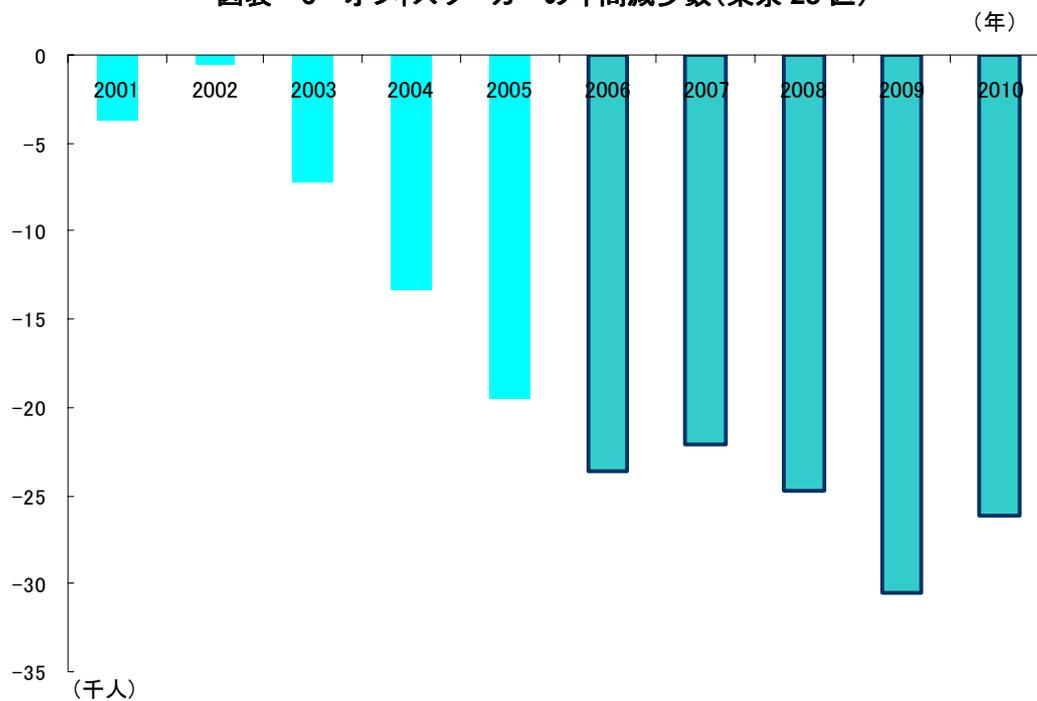
(出所) 森ビルほか公表資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 オフィスワーカー数予測(東京23区)



(出所)アトラクターズ・ラボ株式会社の推計値を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-6 オフィスワーカーの年間減少数(東京23区)



(出所)アトラクターズ・ラボ株式会社の推計値を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 オフィス需要の増減要因

| 増加要因 | 減少要因 |
|--|---|
| <p>■オフィスワーカー数の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスワーカーの採用増加(情報通信関連、ソフト開発関連要員の増員、証券市場活性化による外資系金融機関の進出、その他企業の新規事業拡大、女性や外国人ワーカー割合の増加など) ・ オフィスワーカーの定年延長 ・ オフィスワーカーの配置転換(地方から東京へ、生産現場から事務部門、ソフト開発部門へ) ・ オフィスワーカー率の上昇(生産機能の縮小、サービス機能の拡大) <p>■一人当たり床面積の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料単価の低下 ・ IT機器の増加 ・ 外資系などスペース標準の広い企業の増加 <p>■新しい形態のオフィス需要増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コールセンター ・ IDC(インターネット・データ・センタ) ・ 飲食・物販など、事務所以外のビル需要 | <p>■オフィスワーカー数の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスワーカーの失業(経営破たん、業界再編、リストラなどによる) ・ オフィスワーカーの採用抑制 ・ オフィスワーカーの定年退職 ・ オフィスワーカーの配置転換(東京から地方へ、事務部門、ソフト開発部門から生産現場へ) ・ オフィスワーカー率の低下(生産機能の拡大、サービス機能の縮小=ただし可能性は非常に低い) <p>■一人当たり床面積の縮小</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料単価の上昇 ・ IT機器のダウンサイジング、IDCへのアウトソーシング <p>■会社合併やオフィス再編による分散オフィスの統合</p> <p>■新しい形態のオフィス需要の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの事務所利用 |

(出所)ニッセイ基礎研究所

図表－8 都市再生に関する最近の動き
(2002年)

| | 動き | 内容 |
|------------|---|---|
| 国 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法成立(02/4) ・建築基準法の改正(02/06) ・マンション建替え条件の緩和(02年度) | <ul style="list-style-type: none"> ・運用は地方自治体で、都市計画上の特例を設ける都市再生特別地域や都市再生緊急整備地域を指定 ・10年間の時限立法 ・容積率の上限を1,000%から1,300%に引上げ ・総合設計制度の手続き簡素化 ・斜線制限の規制緩和ほか ・マンション建替えを促進するよう区分所有法を改正 |
| 経済財政諮問会議ほか | <ul style="list-style-type: none"> ・「特区」構想(02/5) | <ul style="list-style-type: none"> ・地域を特定して優遇税制適用など大幅な規制緩和 ・IT、バイオ、国際交流、港湾・リサイクル産業再生など7分野 ・総合規制改革会議でも規制改革特区構想あり |
| 東京都 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の変更(02/5) ・環境アセスメント基準の緩和(02/6) ・都営住宅建替えに民間活力導入(02/5) | <ul style="list-style-type: none"> ・大手町・丸の内・有楽町地区を特例容積率適用区域に指定 ・指定区域内で未利用容積を移転できるため、土地の高度・多機能利用が促進 ・環境アセスメントの対象規模を1.5倍程度に引上げ ・都市再生緊急整備地域で手続きを簡略化・期間を半分に短縮 ・南青山一丁目都営住宅団地の建替えに三井不動産ほか民間グループの参加決定 |
| 千代田区 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育てファミリー世帯等親元近居助成制度(02/4) | <ul style="list-style-type: none"> ・区内に親がいて、転入を希望するファミリー世帯・新婚世帯に、一定期間家賃補助 |
| 墨田区 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援型マンション認定の検討(02/10予定) | <ul style="list-style-type: none"> ・人口流出に歯止めをかけるため、マンション整備費補助などの支援を検討 ・住宅取得の助成制度も検討 |
| 国 | <ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法の成立(02/5) | <ul style="list-style-type: none"> ・有害物質を扱う事業所の跡地に住宅や公園などを造成する場合、土地所有者に土壌調査を義務化 |
| 豊島区 | <ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンション建設の抑制方針(02/1) | <ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションへの新税構想 |
| 江東区 | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設の抑制(02/4) | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション開発業者に新規着工の凍結を要請 ・公共施設整備協力を徴収できるよう指導要綱を全面改正 |
| 大田区 | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設の抑制方針(02/5) | <ul style="list-style-type: none"> ・工業地帯でのマンション建設業者に対し、予定地周辺の工場経営者らに建設計画を説明するよう、開発指導要綱を改正予定 |
| 与党 | <ul style="list-style-type: none"> ・首都機能移転の協議機関設置を提案(02/5) | <ul style="list-style-type: none"> ・2002年5月を期限としていた移転候補地の一本化作業を棚上げ、首都機能移転の先送り |

(注) 網掛けは規制緩和

(出所) ニッセイ基礎研究所