

REPORT II

東京のオフィス市場動向

- 最新鋭ビルの竣工が集中する2003年を展望する -

社会研究部門 山方 俊彦
yamakata@nli-research.co.jp

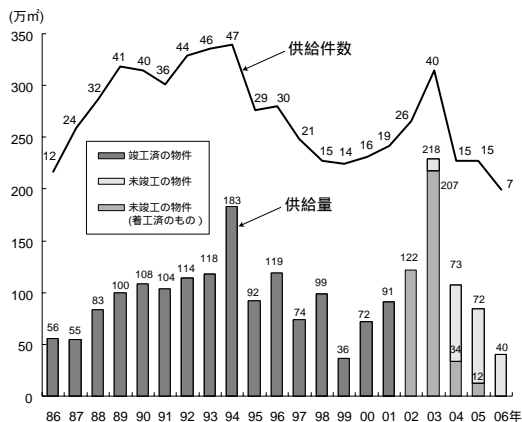
1. 上昇する空室率

東京オフィスビル市場の「2003年問題」とは、2003年に集中して東京都心部の一等地に大規模な新築オフィスビルが大量供給されることにより、賃貸市況の悪化が懸念されることである。

東京23区では、2003年に1万㎡以上のオフィスビルが40棟、オフィス延床面積にして218万㎡が新規に供給される。これはバブル期に計画されたビルが大量に供給された1994年を上回る、未曾有の規模である（図表 - 1）

市場全体の空室率は、すでに2001年12月から上昇傾向にある。これは2003年の大量供給の直接的な影響というよりも、経済活動の低迷を反

図表 - 1 東京23区の新規供給



(注)住宅・ホテル・店舗等を除いた、純粋な事務所部分の延床面積。延床10,000㎡以上対象

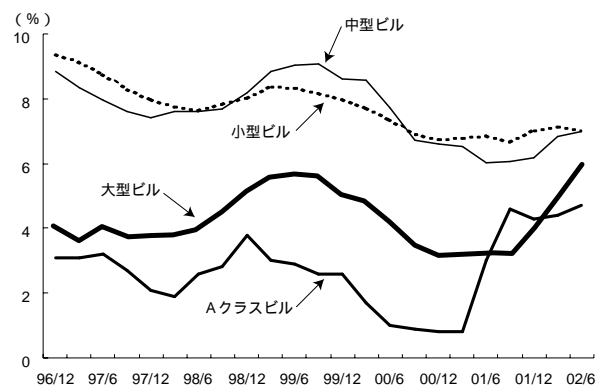
(資料) 森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」

映して、オフィス需要が弱含んでいるためとみられる。

今後もこのような需要の低迷が続けば、新築ビルが急増する2003年には市況が一段と悪化するの自明である。市場には、2003年の大型ビル空室率が最悪10%以上まで上昇するという予測もある(注1)。

ビル規模別にみると、中小型ビルより圧倒的に空室率が低かった大型ビルやAクラスビルが、昨年後半から空室率を急上昇させ、規模間格差が縮小しているのが特徴的である(図表 - 2)

図表 - 2 ビルの規模別空室率



(注) 小型：都心5区の基準階面積50坪未満

中型：都心5区の基準階面積50 - 100坪未満

大型：都心5区の基準階面積100坪以上

Aクラス：主に都心5区、延床1万㎡以上、昭和57年以降竣工等の条件を満たした64棟

(資料) 三鬼商事(小・中・大型ビル) 生駒データサービスシステム(Aクラスビル)のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2. 頭打ちのオフィス需要

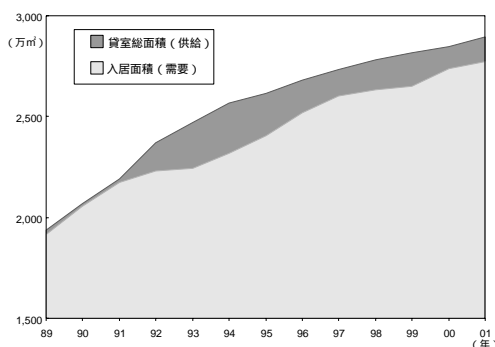
(1) 供給が需要を生む構造は続くか

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、1人当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。

しかし、少なくとも足元では、旺盛だったオフィス需要に頭打ち傾向がみられる。景気の現状からみても、このようなオフィス需要が2003年に急拡大する可能性は非常に低いと予想される。

図表-3 貸室総面積と入居面積

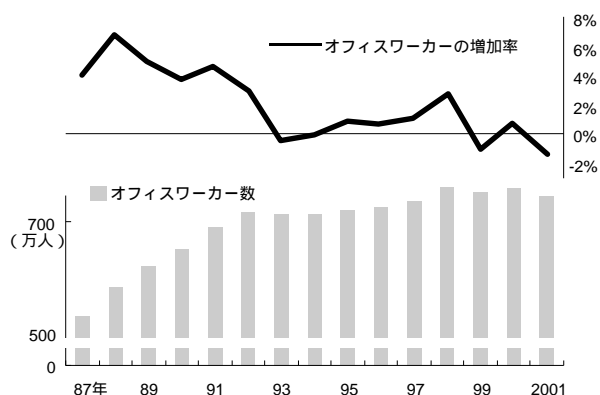


(資料) 生駒データサービスシステム資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

(2) オフィスワーカー数の伸び悩み

東京圏のオフィスワーカー(専門的・技術的職業、管理的職業、事務従事者の合計)数は、87年から92年まで毎年3~7%増加した。93年に一度減少したものの98年に749万人に達し、その後は740万人前後で増減を繰り返している(図表-4)

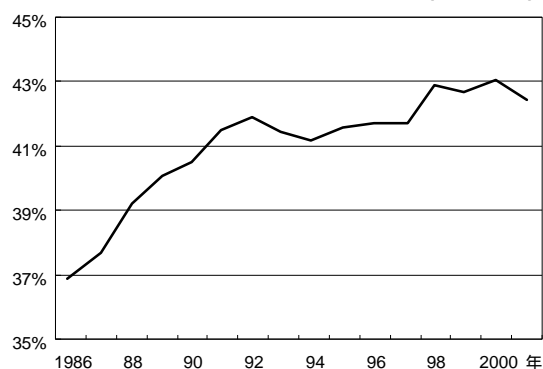
図表-4 オフィスワーカー数(東京圏)



(注) 東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、年平均値
(資料) 総務庁(省)「労働力調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

全就業者に占めるオフィスワーカーの割合は、86年からおおむね上昇傾向にあるものの、最近はやや頭打ちの感がある(図表-5)

図表-5 オフィスワーカー割合(東京圏)



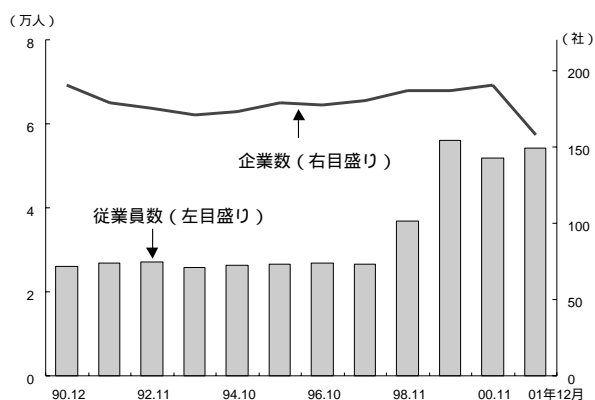
(資料) 図表-4に同じ

(3) 外資系金融機関数の減少

東京に本社や代表支店のある外資系金融機関(注2)は、外資系企業が破たん生保の受け皿となった事情などもあり、98年から従業員数が急増し、IT関連企業とともに99年~2000年にかけてオフィス需要拡大の牽引役となった。

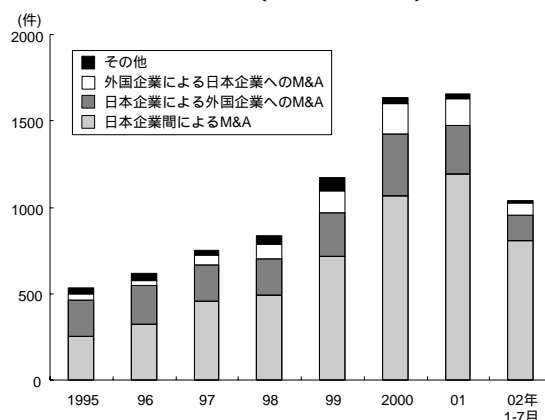
ところが、日本の株式市場の低迷や、米国の景気減速で親会社の収益力が低下したことなどを背景に、2001年後半から、証券会社の日本からの撤退や事業縮小が相次ぎ、企業数は前年から32社も減少して158社になり、従業員数も伸び悩んでいる。(図表-6)

図表 6 外資系金融機関の従業員と企業数



(注) 本社、支店が東京にある企業の従業員数
 (資料) 東洋経済「外資系企業要覧」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 8 M & A (合併・買収) の件数

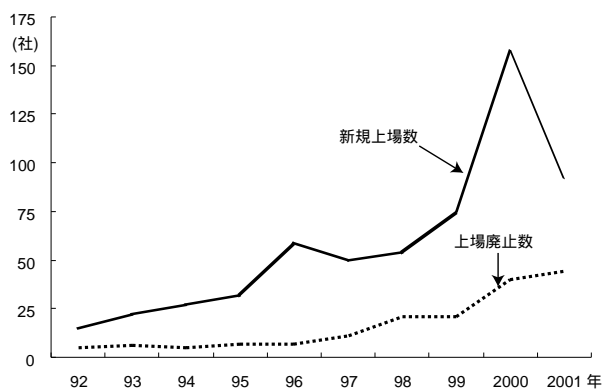


(資料) 株式会社レコフ

(4) 活発化する企業の新陳代謝

マザーズも合わせた東京証券取引所の新規上場企業数は増加傾向が続いており、特に2000年はITブームもあって157社もの会社が上場した。ただし、2001年は65社減って92社となった。一方、上場廃止企業も増加傾向にあり、2001年は過去最高の44社となった(図表 - 7)。

図表 7 新規上場・上場廃止企業(東証)



(注) 東証第一部、二部、マザーズ計。
 (資料) 東京証券取引所「証券統計年報」を基にニッセイ基礎研究所が作成

企業のM&A(合併・買収)件数の増加傾向も顕著である(図表 - 8)。

一般に、将来の上場を目指した起業の増加で新たなオフィス需要の発生が期待できるが、経営破たんなどで上場廃止に至れば当然ながらオフィス需要の消失につながる。M&Aでも従業

員数の削減が行われるが、同時に新たなオフィスの統合移転ニーズが新たに発生するケースが多いと考えられる。

ただし、日本企業が経営統合する場合は、外資系企業に比べて雇用を重視する傾向が強いため、短期間で大幅な人員削減や店舗の統廃合を行わない反面、長期にわたってオフィス需要にネガティブな影響を与え続けることになる。

いずれにしても、企業の新陳代謝が活発化していることは間違いないが、現状ではオフィス統合ニーズの増加は期待できても、オフィス需要全体が大幅に増加するとは考えにくい。

(5) 1人当りオフィス面積拡大の可能性

オフィス需要 = オフィスワーカー数 × ワーカー1人当りオフィス賃貸面積、とすれば、ワーカー数が伸び悩んでも、1人当りオフィス面積が増加すればオフィス需要は拡大することになる。

テナントを対象にした森ビル(株)のアンケートによると、1人当りオフィス面積(執務面積ベース)は、92年以降おおむね拡大傾向にある(注3)。

この背景には情報通信機器が増加した影響もあると思われるが、むしろ1人当り床面積が賃

3. オフィス移転の連鎖

料単価の動きと逆相関となっている点に注目すべきである(図表-9)。すなわち、賃料単価の引下げがテナントの総賃貸面積拡大につながった結果、1人当り執務面積も広がったとすれば、オフィス需要回復のためには、もう一段の賃料引下げが求められるということになる。

現在、多くの企業で、従業員にPCが行き渡り、機器の小型化・省電力化も著しい。一方、オフィスレイアウトは相変わらず大部屋の島型対向レイアウトが主流で、個人席を廃止して机を数人で共用するフリーアドレスオフィスの採用はあっても、個室化やデッドスペースのある変則的なレイアウトに切り替わる兆しはあまりない。

結局、現状では、1人当りオフィス面積が貸室コストの低下と無関係に拡大していく可能性は低い。

2003年に竣工が予定される最新鋭ビルの建築・設備仕様は、既存の超高層ビルを凌ぐものが多いが、賃料もそのエリアでは最高水準となるため、入居できる企業は大企業や成長企業などに限られる。このため、2003年にはAクラスにおけるゼロサムゲーム的な競争が激化するだけで、B、Cクラスなど、より規模が小さいビルの市場には大きな影響がないという見方がある。しかし、2003年から2004年にかけて、オフィス需要全体が拡大しなければ、クラスを越えたオフィス移転の連鎖が起こる可能性が高い。

前述したように、大企業を中心に会社合併や事業統合、組織合理化などを背景にしたダイナミックなオフィス再編の動きがみられ、分散したオフィスの統合ニーズがこれまでになく大きくなっている。

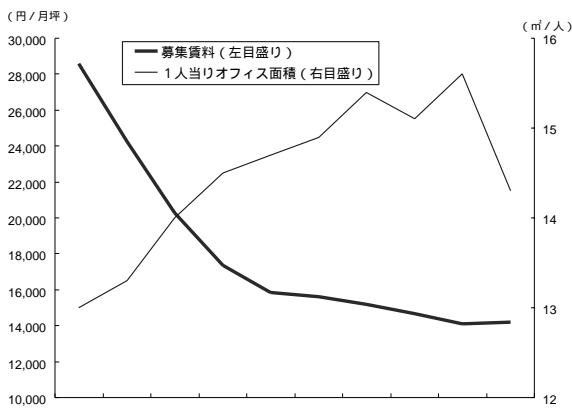
オフィス統合では、コミュニケーションなどの業務効率向上のうえ、フロア効率向上で、賃料単価が多少高くなってもコスト総額が変わらないか、場合によっては圧縮可能になるという利点がある。

このようにみれば、オフィス統合を計画する大企業にとって、2003年はよりグレードの高いビルに移転できるまたとない機会、新規供給される最新鋭ビルは、このようなオフィス統合の受け皿として最適といえる(図表-10)。

このように、最新鋭ビルが大企業のオフィス統合移転の受け皿となる一方で、それによって空室の発生した既存のAクラスビルやBクラスビルでは、新規テナント確保のための営業活動が開始される。

既存のAクラスビルは大型であることから、新たなオフィス統合の受け皿となる可能性が高いが、古いビルでは設備などの大規模改修(リ

図表-9 1人当りオフィス面積と募集賃料



(注) 1人当りオフィス面積 = 一般執務面積 / 常勤従業員数。一般執務面積には、共用部、ショールーム等は含まない。

(資料) 森ビル、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

ノベーション)や賃料引下げで競争力を高める必要がある。

次に、玉突き的に解約が発生したBクラスビルやCクラスビルは新たにテナント営業を開始することになるが、このクラスのビルは数が多いだけに競争はより激しいとみられる。立地条件が悪く、適切なリノベーションも行われていないビルでは、賃料を大幅に引下げてでもテナント確保ができないケースも出てくるとみられる。

このような連鎖に巻き込まれないのは、データセンターなど他のビルとの差別化が可能なビルだけであろう。

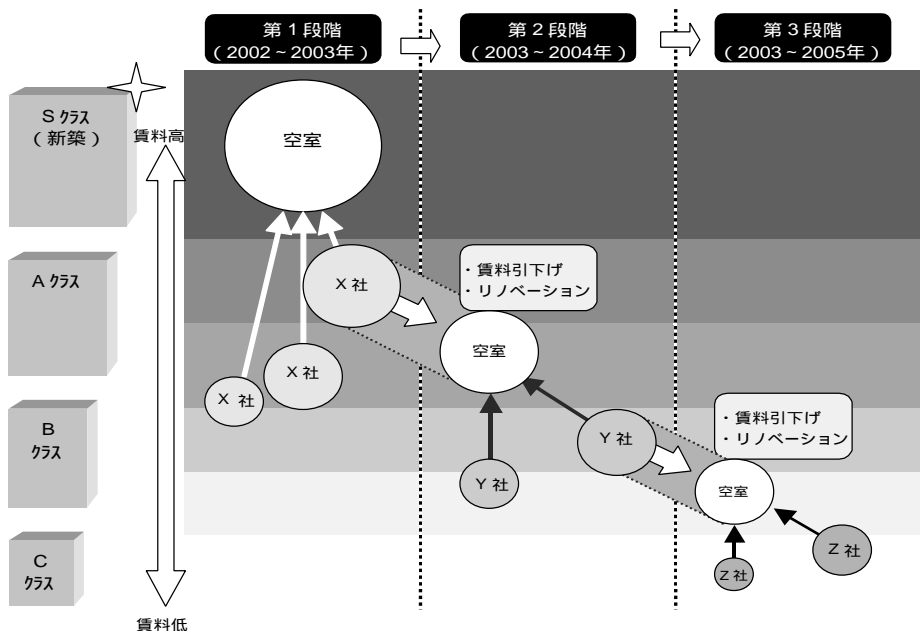
今後、オフィス需要の回復が見込めなければ、最新鋭ビルへのオフィス統合移転をきっかけに、既存のAクラスビルからBクラスビル、そしてCクラスビルへとクラスを越えたオフィス移転の連鎖が2～3年にわたって続く可能性が高い(図表-11)。

図表-10 新築大規模ビルへのオフィス集約事例(2002～2003年)

企業名	主な移転前ビル名(所在)	移転先ビル名(所在)	延床面積
電通	電通築地本社ビル(中央区)	汐溜A街区 電通本社棟 (港区)	219,000㎡
	聖路加タワー(中央区)		
	電通築地えとビル(中央区)		
	電通銀座ビル(中央区)		
インテリジェンス	カナダ大使館(港区)	丸の内ビルディング (千代田区)	160,000㎡
	銀座岩崎ビル(中央区)		
	新宿三井ビル(新宿区)		
日立ソフトウェア・コリアン	横浜尾上町ビル(横浜市)	品川サイド・フォレスト A-1棟、A-2棟 (品川区)	80,000㎡ (2棟合計)
	尾上町KNビル(横浜市)		
	クィーンズタワー(横浜市)		
	横浜高島町ビル(横浜市)		
	コスモ金杉橋ビル(港区)		

(注)検討中も含まれており、変更になる場合もある。
(資料)日経マーケット情報、公表資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-11 オフィスビル移転の連鎖イメージ



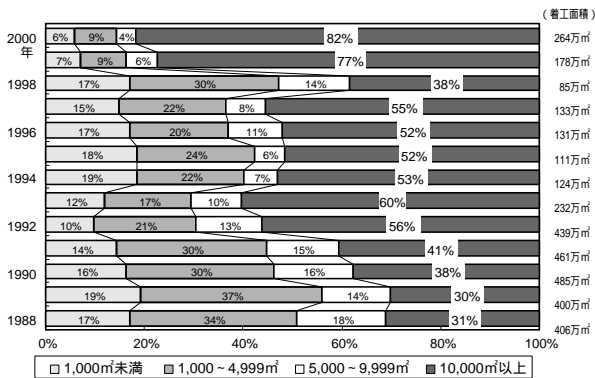
(資料)ニッセイ基礎研究所

4. オフィスビル大競争時代の幕開け

過去10年間のオフィス着工面積をみると、床面積10,000㎡以上の大型ビルの割合が増加傾向にある（図表 - 12）

2004年以降も、都市再生政策の追い風もあって都心部の大規模開発を中心にオフィスビル供給が続くとみられることから、オフィスビルストックも大型化していくはずである。

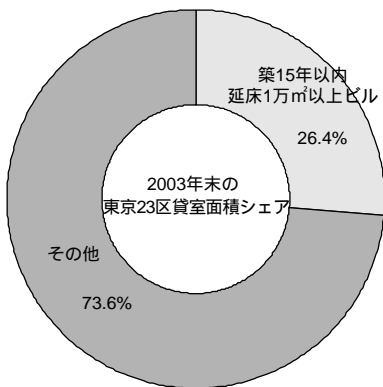
図表 - 12 東京23区の規模別着工面積割合



（資料）東京都「建築統計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

すでに、2003年には、新築後15年以内で延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルは、東京23区貸室総面積の約4分の1を占めると予測される（図表 - 13）

図表 - 13 築浅・大型ビルのシェア



（資料）生駒データサービスシステム、森ビル資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

このようなオフィスビルの大型化により、大型ビルでも立地条件や設備仕様の違いによる格差が拡大している。築年が浅いAクラスビルほど満室稼働しているビルの割合が高いことから（注4）、「近・新・大」の代表とされるAクラスビルといえど、時間の経過とともに絶対的な優位性を保つことが難しくなりつつあることがわかる。

超高層ビルは常にその時代の最先端技術・企画が取り入れられてきたが、2003年前後に竣工するビルにも、最新の建築・設備仕様やインターネット接続サービス、セキュリティ・システムなどが導入されている。しかし、中小規模クラスでも新築ビルでは、天井高2,700mm、フリーアクセスフロア、24時間入退室管理、個別空調制御を標準装備とするものが増加している。

一方、既存ビルは、Aクラスビルといえど適切な管理と設備の機能向上などにより、物理的劣化や陳腐化を回避しなければ、市場での競争力低下は免れない。

「近・新・大」ビルが無条件で勝ち組であった時代は終わりを告げ、ビルの大型化とともにオフィスビル大競争時代の幕が開いたといえる。

（注1）オフィスビル総合研究所：（悲観シナリオ）大規模ビル空室率、2003年1月7.21%、2004年1月11.42%（2002年6月「首都圏のオフィスマーケット調査月報ダイジェスト版」）

生駒データサービスシステム：2003年空室率7.8%（2002年7月26日資料）

（注2）対象は、原則として資本金5,000万円以上でかつ外資の比率が49%以上の、銀行、信託銀行、証券会社、保険会社、投信・投資顧問会社

（注3）2001年調査では、前年から1.3㎡減少している。森ビルでは、入居テナントの使用面積にほとんど変化がない一方、従業員数が増加した結果とし、2003年の大量供給を見据えて現状拡張要望がある企業でも意思決定を延ばしているケースも見られることから、2003年には1人当たり床面積も回復していくと予想している。

（注4）生駒データサービスシステムの調査によれば、2002年第二四半期、Aクラスビルで空室を抱えるビルの割合は、築5年未満のビルで約58%、築5～10年で約73%、築10年以上で約79%である。