

REPORT III

東京のオフィス市場動向

社会研究部門 山方 俊彦

東京のオフィス市場は、景気回復と賃料の低位安定による需要増加で空室率が低下しており、優良ビルでは賃料に底打ち感もでている。

しかし、今後のオフィス供給を大幅に上回る需要拡大が見込めないため、立地や設備面などに劣るビルは空室を常時抱え、優良ビルとの賃料格差は拡大していくと予想される。

Aクラスビルの空室率も0.9%と過去最低となっており、空室率でみたオフィス市場の回復傾向は著しい。

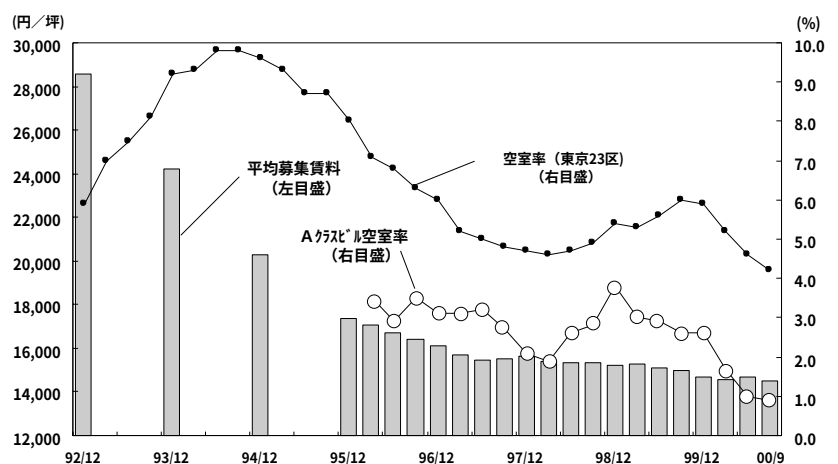
これに対し、オフィス賃料の平均値は92年以降下落傾向にあり、最近の空室率低下にもかかわらず過去最低水準で低迷している（図表－1）。

このようにビル格差や地域格差が平準化されたデータだけをみていると、Aクラスビルの空室率の低さなど、市場動向を把握することが難しくなっている。

1. オフィス市場の現状

98年第1四半期から上昇傾向にあった東京23区の空室率は、99年第3四半期をピークに低下して2000年第3四半期には4.2%と92年以来の低水準となった。

図表－1 東京23区の空室率と平均募集賃料

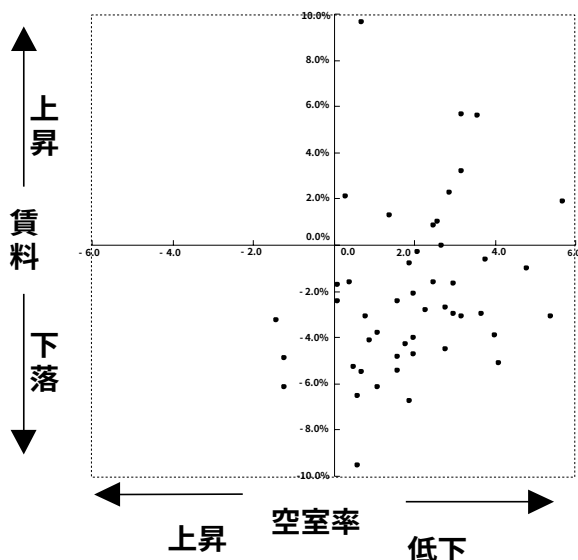


(注) Aクラスビル：千代田区、中央、港、新宿、渋谷区にある延床1万坪以上、1フロア200坪以上等の条件を満たした1982年以降竣工したビル。47棟

(資料) 生駒シービー・リチャードエリス

そこで、募集賃料と空室率の変化を53ヵ所のオフィスエリア別にみると、99年第3四半期からの1年間で、空室率が低下している48ヵ所のうち、大半は募集賃料が下落しているが、10ヵ所では募集賃料が上昇している（図表－2）。

図表－2 オフィスエリア別の募集賃料と空室率変化（1999/9→2000/9）



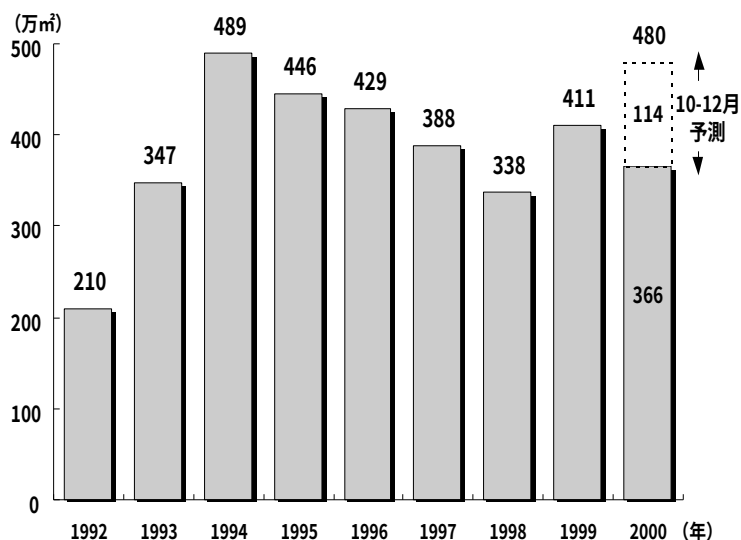
（資料）生駒シービー・リチャードエリスの資料をもとに作成

さらに、新規契約時のフリーレント期間（無償の契約期間）の解消傾向が強まっていることから、市場競争力の強い優良ビルの賃料はすでに下げ止まり、底打ち感も出てきているといえる。

また、最近の賃貸契約成約面積の増加は著しく、2000年は前年比で17%増加し、94年に並ぶ過去最高規模になると予想されている。94年は、バブル崩壊後のオフィス供給過剰で、新築ビルの賃料が大幅に引き下げられたため、企業組織のリストラや経費削減を目的にオフィス移転需要が顕在化して成約面積の急増につながったものである。

しかし今回は、景気回復と賃料水準の低位安定が、外資系金融機関やIT関連分野の新規オフィス需要の拡大に結びついており、市場の回復感が強い点が94年当時と異なる（図表－3）。

図表－3 東京23区の成約面積



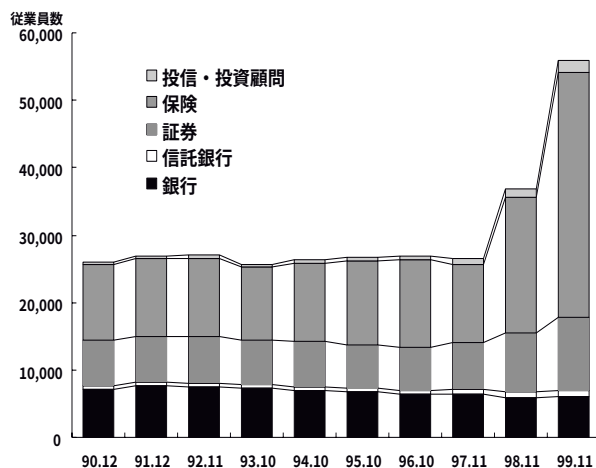
（注）2000年は1～9月までは実績、10～12月は予測
（資料）オフィスビル総研

東京に代表本支店を置く外資系金融機関（銀行、信託、証券、保険、投信・投資顧問）の従業員数は、98年11月の約3万7,000人から99年11月には約5万6,000人と50%以上増加した（図表－4）。

これは、経営破綻した日本企業を外資が傘下に収めた影響が大きいものの、銀行や生保の業界再編過程で外資系金融機関の事業機会が拡大していることも理由である。

外資系金融機関は、オフィスビルの立地・設備・規模に求める条件も厳しいが、賃料負担力も高いことから、Aクラスビルの大口需要者として市場のプライスリーダー的存在となっている。

図表－4 外資系金融機関の従業員数



（注）対象は代表本支店が東京にある企業。従業員数が不明の場合、直近年度と同人数を加算している。

（資料）東洋経済「外資系企業総覧」をもとに作成

一方、IT分野のすそ野は広く、ネット・ベンチャーといわれる新興企業群だけでなく、オールド・エコノミーといわれる既存の企業群においても新たなオフィス需要を生み出している。IT分野で成長している企業や部門は、都心部の成熟化したオフィスエリアより賃料水準が低く、若者になじみがある渋谷や西新宿に集中する傾向が強く、これらのエリアで新規オフィス供給が少ないこともあり、オフィス需給をタイ

トにしている。

またITの発展により、従来の郊外立地型の電算センターに代わって、IDC（インターネット・データ・センター）^{（注）} 需要が都市部中心に増加している。

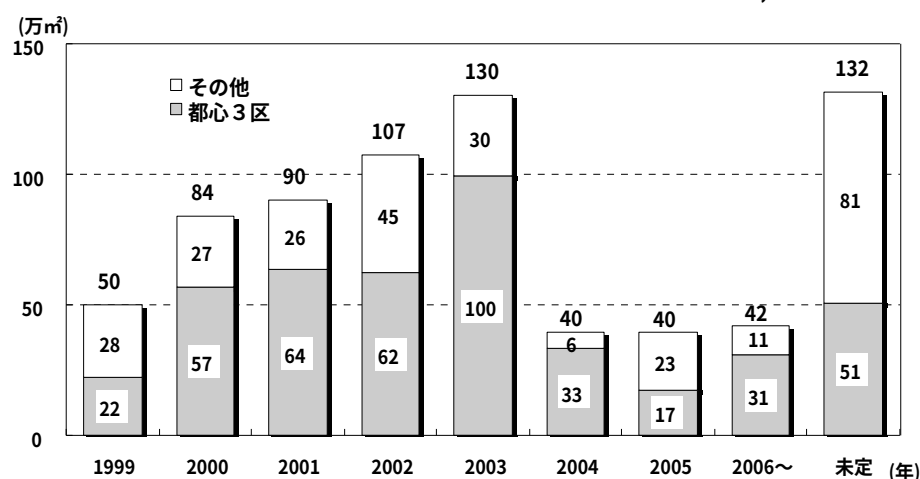
2. 今後のオフィスビル計画

今後の大型オフィスビル（延床5,000㎡以上、賃貸・自社利用合算）計画をみると、99年を底に増加し、2003年には130万㎡のオフィスビルの竣工が予定されている（図表－5）。

この供給量は、80年代後半から90年代前半の年間供給量200～300万㎡に比べてはるかに少ない。しかし、過去と異なるのは、大規模ビルが多く、しかも7割以上が都心3区に集中している点である。特に、丸の内エリア39万㎡、汐留～品川駅東口エリア28万㎡、赤坂・六本木エリア43万㎡に集中しており、各エリアでは、現在の貸室総面積の13～23%に相当する量がわずか5年間で新規に供給されることになる（図表－6）。

これらエリアで計画されている大規模ビルの多くは、80年代後半から90年代前半の大量供給時代のビルと比べても、立地に優れ、電気・空調・通信などの最新設備を備える超一級ビルといえるため、妥当な賃料水準であれば、確実な需要が期待できるだろう。

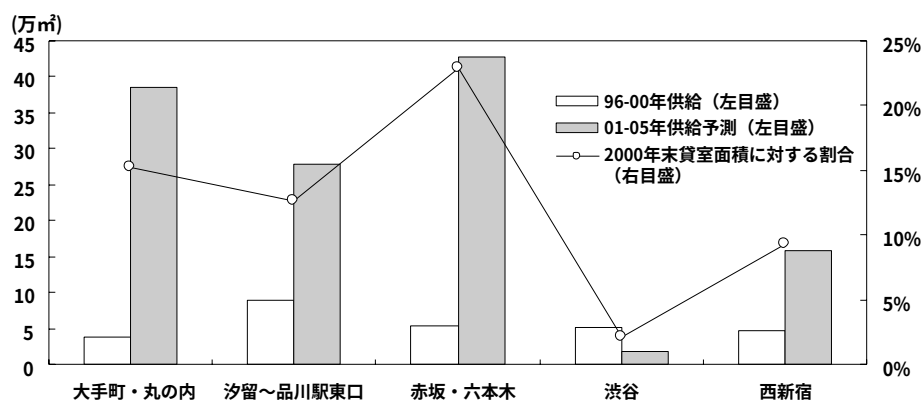
図表－５ 東京23区の大規模オフィス計画（東京23区、延床5,000㎡以上）



(注) 賃貸利用と自社利用合算。数値は全体延床からオフィス用途部分を推計したもの。

(資料) 公表資料をもとに作成。

図表－６ オフィスエリア別の貸室面積と貸室供給量（自社利用除く）



		(万㎡)						【参考】
貸室総面積		1995年	2000年		2005年			エリア面積
エリア			96-00年 供給	①	01-05年 供給予測	②	増加率 ②/①	
都心	大手町・丸の内	249	4	253	39	291	15%	130
	汐留～品川駅東口	211	9	220	28	248	13%	604
	赤坂・六本木	181	5	186	43	229	23%	325
副都心	渋谷	84	5	89	2	91	2%	158
	西新宿	166	5	170	16	186	9%	151

(注) 「大手町・丸の内」：大手町・丸の内・有楽町、「汐留～品川駅東口」：新橋・浜松町・芝公園・芝浦・海岸・港南、「赤坂・六本木」：赤坂・六本木・虎ノ門、「渋谷」：渋谷・神南・宇田川町・道玄坂、「西新宿」：西新宿

(資料) 生駒シービー・リチャードエリスの資料をもとにニッセイ基礎研究所の予測を加えて作成。

図表－7 主なオフィスエリア別の大規模ビル計画（延床5万㎡以上、本社ビル含む）

エリア	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
大手町・丸の内	・パシフィックセンチュリープレイス丸の内	・丸の内ビルディング		・永楽ビル・日本工業倶楽部建替 ・丸の内1・1計画	・旧国鉄本社跡地 ・明治生命館建替
汐留～品川駅東口		・芝三丁目東地区 ・電通本社ビル	・汐留AMタワー ・日本テレビ本社ビル ・汐留鹿島ビル ・汐留メディアタワー ・三菱重工本社ビル ・三菱自動車本社ビル ・三菱商事本社ビル ・日本通運本社ビル ・キャノン販売本社ビル ・太陽生命本社ビル ・大東建託本社ビル	・品川駅東口駅ビル ・汐留第4街区	
赤坂・六本木	・愛宕グリーンヒルズ	・六本木一丁目	・六本木ヒルズ ・六本木三丁目ビル	・興和不動産ビル	
渋谷	・セルリアンタワー				
西新宿		・西新宿六丁目南地区		・西新宿八丁目成子地区	

（注）エリアの内訳は、図表－6に同じ。
（資料）公表資料をもとに作成。

3. オフィス市場の見通し

A 今後のオフィス需給

今後、供給の増加を大幅に上回るオフィス需要増が見込めるかどうかについては、以下の理由から楽観的になれない。

景気の回復が持続すれば、IT分野や外資系金融機関を中心にしたオフィス需要の拡大傾向は続くとみられる。一方、日本の銀行や生保では業界再編による店舗統廃合と人員合理化が引き続き継続していること、また全産業でIT化による業務効率向上、資産効率重視・オフィス生産性重視による間接部門のスリム化が進むことは、いずれもオフィス需要の抑制・削減要因となる。

たしかに、IDCは新たなオフィス需要を都市部で生み出しているが、特殊な建物・設備仕様のため一般的なオフィスビルの転用が難しく、郊外立地も十分可能なことから、都市部のオフィス市場への影響は限定的といえる。また、IDCはサーバーを集積させて管理サービスを提供するだけに、他方で既存の企業内オフィスス

ペースとの代替機能もある。

ただし、オフィスの情報ネットワーク化進展を背景に、企業がオフィスビルの設備仕様に求める条件は厳しくなっており、テナント側からのビル選別がこれまで以上に進むと予想される。この結果、情報通信設備仕様が充実している優良ビルのオフィス需要は、新規供給量を大幅に上回る可能性が高い。

これに対し、立地や耐震性、設備面などで劣るビルでは、賃料をさらに引き下げても需要喚起が難しく、機能更新投資を行わなければ、常時かなりの空室を抱え込むことになる予想される。

B オフィス賃料の見通し

景気は回復局面にあるとはいえ、企業は利益率や資産効率を重視する姿勢を一段と強めており、オフィス賃料については今後も抑制傾向が続くと予想される。

底打ちしたとみられる優良オフィスビルの新規賃料については、今後も強含む可能性が高い

が、IT化によるオフィス立地許容度の拡大と都心部の優位性低下、都心部のオフィスエリア間競争の激化などから賃料の最高値が抑えられるため、上昇率はおだやかになると考えられる。

また、市場全体で供給を上回る大幅な需要拡大が見込めない以上、オフィスビルの賃料が全て上昇する可能性は低いため、市場の地域・ビル賃料格差は拡大することが予想される（図表－8）。

(注) 顧客のサーバーを預かり、インターネットへの接続回線や保守・運用サービスなどを提供する施設。IDCを設置するビルは、耐震または免震はもちろんのこと、床荷重600～1,000kg、天井高3,000mm、電源1KVA/㎡などが望ましく、空調、セキュリティなどについても高性能とバックアップ機能を備えていることが求められている。インターネットの普及に伴いIDCの需要はますます増大し、最近では通信キャリアのほか、プロバイダー、コンピューター・電機メーカー、情報システム会社など様々な企業がIDC事業に参入している。

図表－8 今後のオフィス需要と賃料増減要因

	増加要因	抑制・減少要因
オフィスワーカー数	・ 景気回復による従業員数の増加 ・ 金融業再編による外資系金融機関の人員増加	・ 金融業界再編による店舗統廃合、人員合理化の継続 ・ 企業のIT化による業務効率向上 ・ 資産効率重視、オフィス生産性重視による間接部門のスリム化
一人当たり床面積	・ IT機器増加による執務面積の拡大 ・ スペース標準の広い外資系企業のオフィス需要増加	・ IT 機器のダウンサイジングとIDCへのアウトソーシングによる執務面積の拡大抑制
その他オフィスビル需要	・ コールセンター、IDC需要の増加 ・ 飲食・物販などオフィス以外のビル需要増加、金融機関店舗の代替	
オフィス賃料	・ 外資系金融機関の増員で優良オフィスビルの賃料強含み ・ 希少な優良ビル、優良エリアへの需要集中	・ 新旧オフィスエリア間の競争により賃料の上値抑制（絶対的優位エリアの不在） ・ IT化によるオフィス立地許容度の拡大と都心部の優位性低下 ・ 新築優良ビルでの定期借家契約増加、契約期間の長期化により賃料が現水準で固定 ・ 企業のIT投資で情報機器リース料増加し、事務所賃借料を抑制 ・ 物価安定で継続賃料引き上げの困難化