

# 大型ビルが牽引するフロア利用効率の改善

## －2003年問題の陰で進んだオフィス改革－

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門  
不動産投資分析チーム

上席主任研究員 松村 徹

omatsu@nli-research.co.jp

2003年問題といわれた東京でのオフィスビル大量供給も一段落し、景気回復もあって業界には市場回復の期待が高まっている。

確かに2003年のビル供給量は過去最大規模であったが、都心部の大型ビル建設は2000年から目立って増加している。これらは本社移転やオフィス統合など企業の大型オフィス移転の受け皿となっており、このような大型ビル建設とそれに伴うオフィス移転の増加が、オフィス利用効率の改善を促している点が注目される。

実は、長期増加トレンドにあったオフィスの一人当たり床面積（契約面積基準）は、2000年前後に頭打ちとなり、その後縮小している。個別に見ると一人当たり床面積が拡大した移転事例も少なくないため要因分析は簡単ではないが、縮小の背景として、リストラに伴う賃借面積の圧縮やビルの大量供給を見越した借り渋り現象以外に、大型ビルストックの増加が考えられる。

つまり、最近の大型ビルの多くは、整形で広大なフロアや無柱空間を売り物のひとつとしているが、デッドスペースの多いビルに入居している企業は、このような大型ビルに移転するだけで自動的にフロア利用効率が改善するからである。たとえば、室内柱のように使えない部分にまで賃料を払わなくて済むうえ、デスク配置を整然と行え、複数階や複数ビルにまたがっていた事務所をワンフロアに統合すれば、会議室や応接室など各階に重複していた貸室内の共用スペースも削減できる。

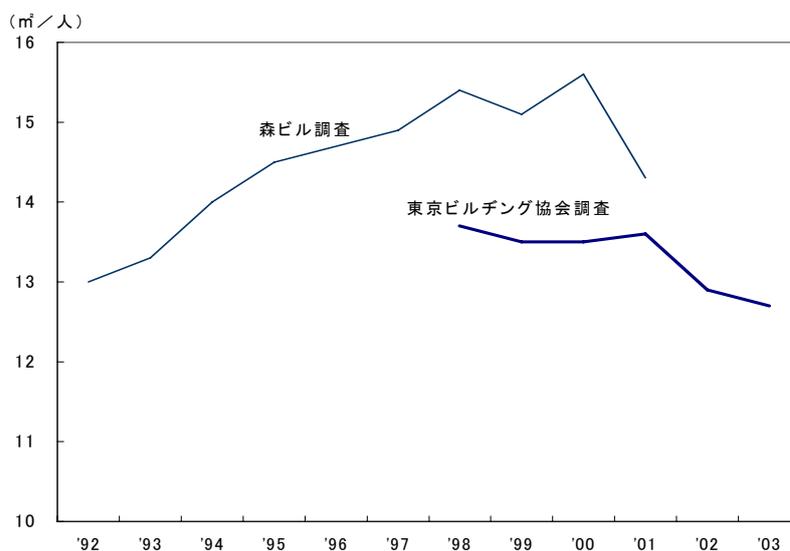
また、新しいオフィスビルへの移転を契機に、ファシリティ・マネジメントを導入する企業も少なくないとみられる。たとえば、稼働率の低い会議室を縮小したり、役付者をひな壇に配置する古いレイアウトを見直したりするだけで、個々ワーカーが必要とする執務面積を変えずに、あるいは執務面積を拡大しても全体の賃借面積を縮小することができる。これにより、オフィスワーカーに我慢を強いることなくフロア利用効率を改善でき、仮に、移転後の賃料単価が上昇する場合でも、賃料総額の増加抑制や削減が可能になる。このような手法自体それほど特別なものではないが、大量供給によりオフィスビルの選択肢が増えたことで、ファシリティ・マネジメント手法実践の環境が整ったと考えられる。

延床面積 1 万㎡以上の大型ビルは、すでに東京のオフィスストック全体の 3 割以上に達したと推測される。2004 年以降も都心部を中心に大型ビルが毎年数十万㎡規模でコンスタントに供給されると予想されるだけに、今後、市場に対する大型ビルの影響力は強まることはあっても弱まることはないであろう。

もちろん、外観や共用部などのデザインを重視するあまり、専用部のフロア利用効率やエネルギーコストなどの面で利用者に配慮を欠いた大型ビルがある一方、ユーザー・オリエンティッドな設計思想を持つ中型ビルがあるのも事実である。また、最近の大型ビルではモジュールを大型化したため室内廊下や会議室が拡大するケースもある。ビル内増床やオフィス移転が比較的容易になったため、将来に備えて無駄なスペースを最初から確保する必要性は低下したものの、成長著しい企業では社員増を織り込んで余裕を持った面積を確保するケースも少なくない。さらに、IT 化がオフィス需要に与える影響も変化している。すでに PC は 1 人一台配置となったうえ、外部のインターネット・データセンター利用が普及して、IT 化は以前のようにオフィススペース拡大に結びつかなくなっている。

このように、一人当たり床面積変化の実態は単純ではなく、さらに実証的な調査研究が求められる。ただ、借手市場の下、柱位置や柱数、フロア形状、フロア面積を変えられない既存ビルと、フロア利用効率の高さをアピールできるスペックを持つビルの違いが、今後ますます際立っていくことは確実である。同時に、オフィスビルの利用者側も、ファシリテイ・マネジメントを導入する企業と無関心な企業の間で、オフィス生産性の差がさらに開いていくと考えられる。

### オフィスワーカー一人当たり契約面積



(出所)森ビル、東京ビルディング協会資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

以上

※ 日刊建設工業新聞 2004 年 3 月 2 日『所論／諸論』掲載原稿に加筆修正