

注目される新築アッパーミドルクラスビル

—中型ビル市場で勝ち組になる巧みなマーケティング—

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」を乗り越えた東京の賃貸オフィス市場だが、次の「問題」は2007年のビル大量供給であるといわれる。2007年に予定されているビル供給が、あえて問題視するほどの量なのかどうかについては判断が難しい。確かなことは、オフィス需要が床面積の確保から質の充足に向かいつつある現在、「二千何年問題」であろうと、東京の都心一等地で建設される大型オフィスビルであれば優良テナントの確保にそれほど苦労しないということである。

2000年以降、都心部に増えてきた大型オフィスビルには、延床面積が5万㎡から6万㎡以上、基準階面積も500坪以上の超大型ビルが目立つ。これらは立地条件の良さ、規模の大きさ、建築・設備スペックの高さ、ランドマーク性などから「Aクラスビル」ともいわれ、市場で圧倒的な競争力を持つ。竣工が集中した2003年には一時的にテナント募集に苦労したものの、現在では2003年、2004年竣工のビルにはほとんど空室がなく、今年竣工予定ですでに募集在庫がほとんどないビルもあるほど市場での人気は高い。

このような超大型ビルは、そのランドマーク性に加え、物販飲食施設や都市ホテルなどの用途が複合した大規模な面開発が多いこともあってマスコミの注目も集まりやすい。これに対し、延床面積1万㎡から2万㎡台、基準階床面積300坪前後の新築ビルは目立たないが、超大型ビルのように供給量が大きく変動することがなく、毎年安定的に供給されている（図表-1、2、3）。基準階300坪以上を大型ビル、100坪以上300坪未満を中型ビルと定義¹し、以下ではこのような規模のビルをアッパーミドルクラスビルと呼ぶことにする。

実は、アッパーミドルクラスにおける新築ビルの競争力は、超大型ビルにひけを取らない

¹ 日経BP社「日経不動産マーケット情報」での分類。オフィス仲介会社の三鬼商事は、基準階面積100坪以上を大型ビル、50坪以上100坪未満を中型ビルとしている。同じく三幸エステートは、200坪以上を大規模ビル、100坪以上200坪未満を大型ビル、50坪以上100坪未満を中型ビルとしている。また、かつて延床面積5,000㎡以上を大型ビルとする見方もあった。しかし、東京都区部における近年のオフィスの大型化を考慮すれば、基準階300坪以上（延床面積2万数千㎡から3万㎡以上に相当）は大型、基準階500坪以上（延床面積5万㎡から6万㎡以上）は超大型、基準階100坪以上300坪未満（延床面積数千㎡から2万㎡台）は中型（ミドルクラス）ビルとする方が、少なくとも東京のオフィス市場を分析する場合には、より適切な区分と考える。

ほど強いと思われる²。もちろん、超大型ビルと大口顧客を取り合うわけではなく、中規模のオフィス需要をうまく取り込んでいるのである。

高い人気の理由のひとつは、テナントの使い勝手や経済性を重視したフロアプラン（整形で適度な広さを持ち、フロア内は無柱でデッドスペースが少なく、フリーアクセスフロアを標準装備）や空調設備、セキュリティシステムなどで、最新鋭の超大型ビルと比べてもほとんど遜色の無いスペックを実現していることである。混雑時でもエレベーターの待ち時間が少ないことや来客が厳重なセキュリティ・チェックで手間取らないなど、超大型ビルより使い勝手が良い面も多い。また、都心部でも大手町・丸の内地区などの超人気エリアを少しはずして建設されることもあり、賃料・共益費の水準は超大型ビルより坪当たり月額1万円程度低い点も魅力的である。さらに、超大型ビルのように特定エリアに供給が集中しないためエリア内で希少感がある上、最寄り駅へのアクセスは非常に良く、賃料は少々高くとも近隣の既存ミドルクラスビルとの競争では十分優位にある。広域からテナントを募集する超大型ビルと異なり、中型ビルは社員の通勤経路の変更が不要な近隣需要を取り込むことが多いため、このような新築ビルの競争力は高いのである（図表-4,5）。

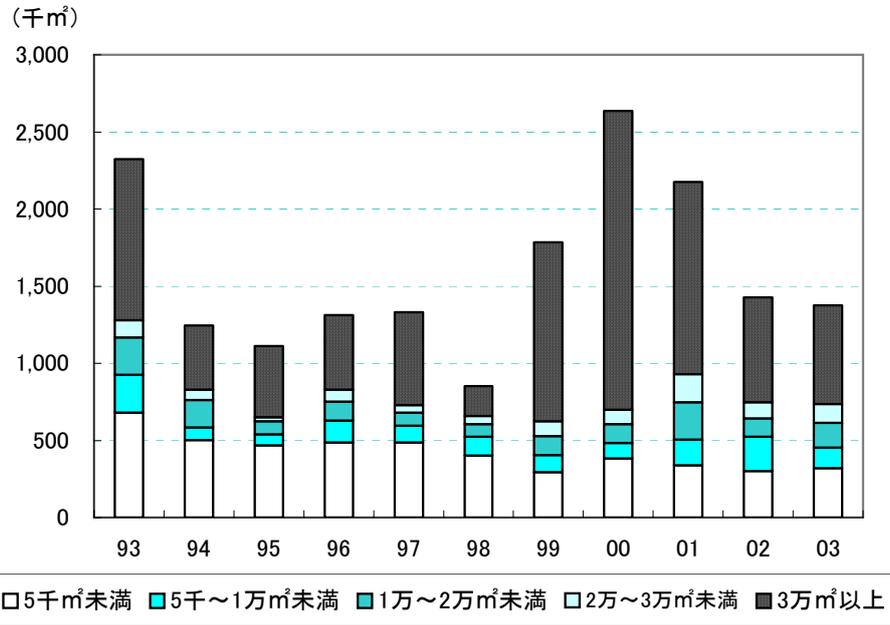
このように、超大型ビルの建設ラッシュの陰で、最新のアップーミドルクラスビルはその巧みなマーケティングにより、ミドルクラスビル市場の勝ち組となっているのである。そのため、周辺の既存中型ビルは、リニューアルによる設備スペックの引上げや賃料の引下げ、あるいはコンバージョン等によるオフィス市場からの退出を余儀なくされることになる。

1986年以降に竣工した延床面積1万㎡以上のビルは、すでに東京の賃貸オフィスビルストックの30%以上を占め、その市場への影響力は無視できないものとなっている（図表-6）。オフィスビル供給における「20XX年問題」騒ぎの陰で、市場原理を通じてビルストックの大型化とクオリティの向上が着実に進んでいることを見逃してはいけない。

以上

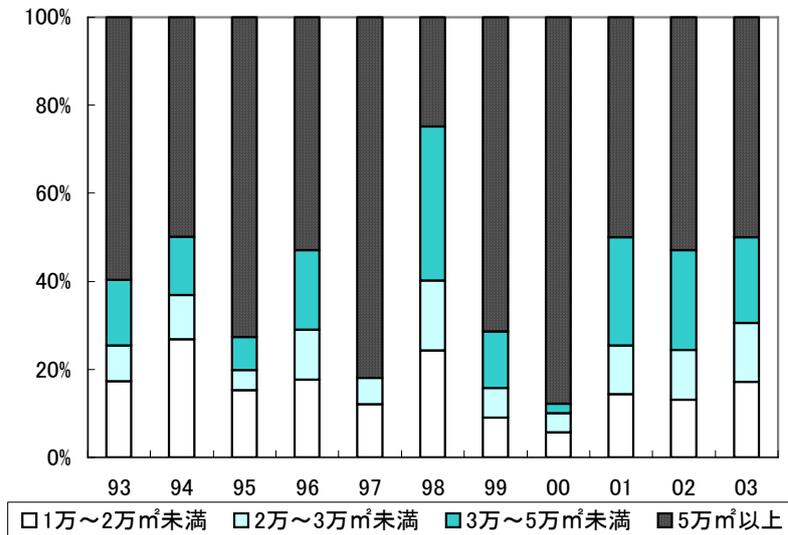
² 市場関係者への聞き取りによる。市場データでは、このクラスの新築ビルを区別できる空室率や賃料情報が公表されていないため定量的に把握することができない。

図表-1 規模別のオフィスビル着工面積



(出所)東京都「建築統計年報」

図表-2 延床1万㎡以上オフィスビルの規模別着工割合



(出所)東京都「建築着工統計」

図表-3 アッパーミドルクラスの新築ビル

ビル名	場所	竣工年	所有者	延床面積 (㎡)	地上 (階)	地下 (階)	基準階 (坪)
NBF東銀座スクエア	中央区築地	2005	NBF	7,212	9	1	177
オリックス新宿ビル	新宿区新宿	2003	OJR	8,720	10	0	222
日土地虎ノ門ビル	港区西新橋	2006	日本土地建物	9,092	11	1	—
オリックス芝2丁目ビル	港区芝	2003	OJR	9,223	8	1	263
目黒東急ビル	品川区上大崎	2003	東急不動産	9,713	7	0	344
住友不動産麴町ビル	千代田区二番町	2004	住友不動産	9,848	9	1	247
左門町ビル	新宿区左門町	2004	三井不動産	9,946	11	1	—
渋谷スクエアA	渋谷区道玄坂	2004	東急不動産	10,031	12	1	196
日本橋安田スカイゲート	中央区日本橋浜町	2003	安田不動産	10,741	10	0	261
日本橋本町東急ビル	中央区日本橋本町	2004	東急不動産	11,739	8	1	341
三番町東急ビル	千代田区三番町	2001	東急不動産	13,738	11	1	328
市ヶ谷東急ビル	千代田区九段北	2004	東急不動産	14,597	11	1	319
オリックス赤坂2丁目ビル	港区赤坂	2004	オリックス	14,741	10	2	302
AIG日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	2003	AIG	14,853	12	1	—
渋谷神泉第一生命ビル	渋谷区神泉	2005	第一生命	16,745	14	1	268
城山MTビル	港区虎ノ門	2001	森トラスト	16,765	12	2	328
友泉道玄坂ビル	渋谷区円山町	2002	東泉地所	19,427	15	1	—
赤坂見附計画	港区赤坂	2005	住友不動産	19,701	12	1	358
一番町東急ビル	千代田区一番町	2002	東急不動産	19,867	11	1	428
渋谷南東急ビル	渋谷区渋谷	2005	東急不動産	19,895	14	1	325
オリックス秋葉原ビル	千代田区外神田	2005	オリックス	20,232	19	2	—
オーパルコート大崎マークイースト	品川区東五反田	2004	東光電気	20,608	14	1	—
アーク八木ヒルズ	港区六本木	2001	森ビル	20,790	13	1	368
渋谷ガーデンフロント	渋谷区渋谷	2003	NBF、住生	22,651	14	1	331
大同生命霞が関ビル	千代田区霞ヶ関	2003	大同生命	22,873	20	1	258
半蔵門ファーストビル	千代田区麴町	2004	住友不動産	23,880	15	2	372
浜松町スクエア	港区浜松町	2004	東急不動産	23,913	20	1	274
大崎1丁目ビルプロジェクト	品川区大崎	2005	三菱地所	24,200	15	1	—

(出所) 公表資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 東急不動産の最新オフィスビルと設備仕様

竣工年	ビル名	場所	延床面積 (㎡)	地上 (階)	地下 (階)	基準階 (坪)	フロア形状 整形無柱	個別空調	フリーアクセス	天井高 (mm)	機械警備	コンセント電源 (VA/㎡)	最寄駅からの距離
2001	三番町東急ビル	千代田区三番町	13,738	11	1	328	○	○	100	2,700	○	60	5分
2002	一番町東急ビル	千代田区一番町	19,867	11	1	413	○	○	100	2,750	○	60	1分
2003	麹町スクエア	千代田区二番町	7,308	7	1	254	○	○	100	2,700	○	60	1分
2003	田町イーストビル	港区芝浦	6,238	10	1	159	○	○	100	2,700	○	60	2分
2003	恵比寿ビジネスタワー	渋谷区恵比寿	28,260	18	1	350	○	○	100	2,700	○	60	2分
2003	目黒東急ビル	品川区上大崎	9,713	7	0	344	○	○	100	2,800	○	60	4分
2004	市谷東急ビル	千代田区九段北	14,597	11	1	319	○	○	100	2,700	○	60	1分
2004	日本橋本町東急ビル	中央区日本橋	11,739	8	1	341	○	○	100	2,750	○	60	2分
2004	浜松町スクエア	港区浜松町	23,913	20	1	274	○	○	100	2,700	○	60	1分
2004	渋谷スクエアA	渋谷区道玄坂	10,031	12	1	196	○	○	100	2,700	○	60	3分
2005	渋谷南東急ビル	渋谷区渋谷	19,895	14	1	325	○	○	100	2,750	○	60	3分

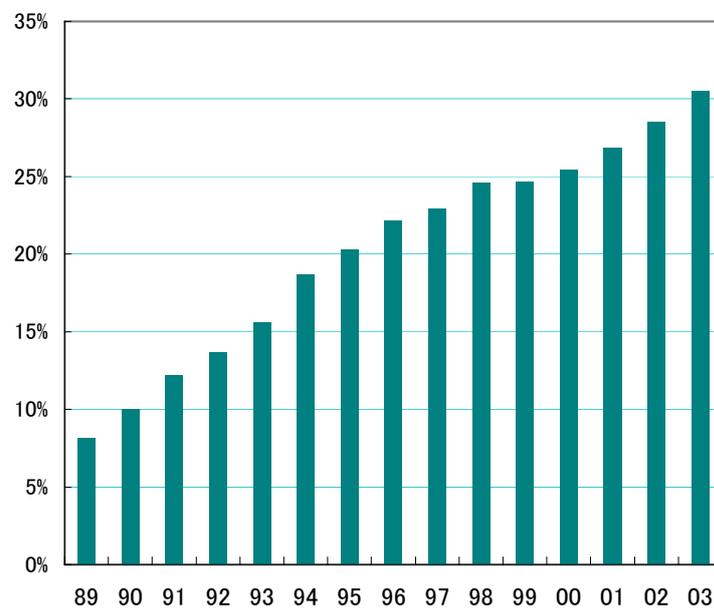
(出所)公表資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 新旧ビルの設備仕様比較

設備	旧式	最新式
床	Pタイル 段差多い	タイルカーペット フリーアクセスフロア 100mm ハリアフリー
天井高	2,400mm~ 2,500mm	2,700mm~ 2,800mm
コンセント電源電気容量	20VA/㎡~ 30VA/㎡	60VA/㎡~ 70VA/㎡
空調	セントラル方式	個別空調 24時間制御
耐震性能	旧耐震基準以下	新耐震基準以上 制震・免震
通信設備	電話回線	光ファイバー マルチメディア
机上照度	500LX	700LX
トイレ	和式便座	洋式便座 ウォッシュレット パウダースペース
セキュリティ	常駐管理	機械警備 非接触ICカード 24時間入退館
フロア形状	室内柱やネットスペース 多い	フロア内無柱 整形フロア
快適性	非分煙	リフレッシュコーナー 喫煙室

(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-6 東京23区賃貸オフィス市場の延床1万㎡以上ビル割合



(注) 1986年以降竣工、オフィス用途の延床面積1万㎡以上の賃貸ビルを対象
 (出所) 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