

# Aクラスビルの付加価値とは何か

## - ビルスペック高度化の現状と展望 -

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

### 1. Aクラスビルとはどのようなビルか

「2003年問題」を契機に、市場で強い競争力を持つAクラスビルが注目されるようになったが、何を以ってAクラスとするかの基準はあいまいであり、大型の新築ビルを全てAクラスとするような報道もある。日本では、これまで一部のオフィス仲介会社だけが、Aクラスビルの基準と2005年6月時点で97棟あることを公表しているが、そのビルの名称までは明らかにされていない。

そこでニッセイ基礎研究所では、日経不動産マーケット情報編『東京オフィスビル名鑑』の掲載情報を基に、投資家の視点から東京におけるAクラスビルを独自に選定してみた。原則として以下条件を全て満たす<sup>1</sup>賃貸オフィスビルをAクラスと判定した(図表-1)。

都心5区の主要なオフィス集積地に立地(大手町・丸の内・有楽町、日本橋・八重洲・京橋、新橋・虎ノ門、赤坂・六本木、品川駅東口、西新宿、渋谷駅・恵比寿駅周辺)

1990年以降竣工

延床面積3万㎡以上、基準階貸室面積300坪以上、20階建以上(住宅・商業部分も含む)

最寄り駅から徒歩5分以内(乗入れ路線数や乗降客数は問わない)

高水準の設備スペックと耐震性能(天井高2,600mm以上、OAフロア100mm以上、コンセント電源電気容量40VA/㎡以上、空調がフロア内で分割でき個別に制御可能、24時間入退室可能、床荷重300kg/㎡以上、新耐震設計基準以上。なお、建設時点ではなく調査時点の建築・設備スペックで評価)

整形無柱で効率的なフロア形状

ランドマーク性・視認性の高さ

サブマーケットで最高水準の新規成約賃料(今回は、2005年第1四半期の共益費込み・月額坪単価:2万円台後半以上を目安とした)

<sup>1</sup> 、 以外の項目のひとつが基準に達していないときでも、基準値とのかい離が小さければAクラスと判定したものがある。

ここで、賃料水準の高さを条件のひとつとしたのは、臨海新都心のビルのように、規模や建築・設備スペックに秀でていても収益性が低いビルは、投資家として高く評価できないためである。米国の A クラスビル分類基準でも、賃料が重視されている（図表 - 2）。

今回、評価の簡便さと分かり易さを優先して、各項目を得点化して加重平均するようなスコアリング手法は採用しなかった。これに対し、『東京オフィスビル名鑑』には、テナントの立場から、地震リスクの低さ、オフィス環境、駅からのアクセスについて総合評価した、「賃貸オフィスビル 50 選」が掲載されている。

いずれにしても、オフィスビルの品質に関する多様な評価基準や尺度が公表されることによって、投資家やテナントのビル選択、あるいは不動産事業者のビル開発計画や営業戦略構築の一助となるのは間違いないものと考えられる。

『東京オフィスビル名鑑』に掲載された主要 360 棟の大規模オフィスビルのうち、～の条件をほぼ全て満たすと思われる賃貸ビルは、東京 23 区内にわずか 40 棟しか存在しない（図表 - 3）<sup>2</sup>。これは、棟数ベースでは賃貸ビルストックのわずか 0.2% にすぎないが、貸室面積ベースでは 10% に相当する。また、これらの 72%（29 棟）は 2000 年以降に竣工した新しいビルである。

今後、都心部中心に大規模なオフィスビルが次々に建設され、その多くは A クラスビル基準を満たすとみられるため、3 年以内に東京の A クラスビルが 50 棟を超えるのは確実である。たとえば、今年竣工する東京ビル（建替え）、2006 年以降では東京ミッドタウン、東京駅八重洲口開発、新丸の内ビル（建替え）、丸の内トラストタワー本館、赤坂 5 丁目 TBS 開発などが A クラス候補として挙げられる（図表 - 4）。

このリストをみると、大手町・丸の内地区での新規供給の多さが目立ち、中長期的にみて、この地域が A クラスビルの集積する一大オフィス街としての地位を磐石にするであろうことが容易に想像できる。これに対し、同じく東京駅に隣接しながら、A クラスビルの建設計画がほとんどない日本橋・八重洲・京橋地区が、大型ビル競争で劣勢にあるのも明らかである。

また、今回は六本木や汐留（新橋・虎ノ門に区分）、品川駅東口を主要オフィス集積地のひとつとしたが、1990 年代であれば、そのような位置づけにはならなかったはずである。このようにみれば、急速にビル集積が進む秋葉原駅周辺や大崎駅周辺が、将来、主要オフィス街のひとつに浮上する可能性も十分にあるだろう。

<sup>2</sup> 『東京オフィスビル名鑑』では、建築・設備スペックについて一部しか判明していないビルが少なくない。また、PML 値による耐震性能の高さや、基準階のフロア形状、賃料水準は確認できないため、別途の調査でも判明しない場合は、ある程度の推測を加えて選定した。ランドマーク性・視認性の高さは筆者の主観的評価である。なお、自社利用フロアが過半を占める日本生命丸の内ビル、明治安田生命ビルは対象外とし、品川インターシティは A、B、C 棟を 3 棟と数えた。

図表 - 1 賃貸オフィスビルのクラス分け基準(東京 23 区)

クラス	基準	市場占有率( 8)	
		棟数 (2万棟)	貸室面積 (3,100万㎡)
A	原則として以下の条件をすべて満たすもの( 1) ・ 都心 5 区の主要なオフィス集積地に立地( 2) ・ 1990 年以降竣工( 3) ・ 延床面積 3 万㎡以上、基準階貸室面積 300 坪以上、20 階建以上( 4) ・ 最寄り駅から徒歩 5 分以内( 5) ・ 高水準の設備スペックと耐震性能(天井高 2,600mm 以上、OA フロア 100mm 以上、コンセント電源電気容量 40VA/㎡以上、空調がフロア内で分割でき個別に制御可能、24 時間入退室可能、床荷重 300kg/㎡以上、新耐震設計基準以上)( 6) ・ 整形無柱で効率的なフロア形状 ・ ランドマーク性・視認性の高さ ・ サブマーケットで最高水準の新規賃料が期待できる( 7)	0.2%	10%
B	・ 延床面積 3 万㎡以上かつ基準階 300 坪以上で A 基準を満たさない ・ 延床面積 5,000 ㎡ ~ 3 万㎡、または基準階 100 ~ 300 坪	20%	55%
D	B、C クラスのうち、以下のいずれかの条件に該当するビル ・ 旧耐震設計で耐震改修未実施 ・ 外観、設備が陳腐化するも改修未実施 ・ フロア形状が不整形、室内柱が多いなど利用効率が著しく悪い ・ 立地(エリア、アクセス)、周辺環境が著しく悪い	30%	20%
C	・ 延床面積 5,000 ㎡未満、または基準階面積 100 坪未満	80%	35%

- (注) 1. 立地、最寄り駅からの距離以外の項目のひとつが基準に達していないときでも、基準値とのかい離が小さければ A クラスと判定する場合がある。
2. 都心 5 区の主要オフィス集積地とは、大手町・丸の内・有楽町、八重洲・日本橋・京橋、新橋・虎ノ門、赤坂・六本木、品川駅東口、西新宿、渋谷駅・恵比寿駅周辺
3. ビルの省エネ化やセキュリティシステム、快適性などの面で設計思想が大きく変化した、2000 年以降竣工の大型ビルを対象とすべき、という指摘がある。バブル経済期、阪神大震災以降の事業計画・設計という点に着目しても、2000 年前後竣工を転換点とみるべきかもしれない。
4. 住宅・商業部分も含む。
5. 乗り入れ路線数や乗降客数は問わない。
6. リニューアルを考慮して、建設時点ではなく、調査時点の建築・設備スペックで評価する。
7. 今回は、2005 年第 1 四半期の共益費込み・月額坪単価: 2 万円台後半以上を目安とした。
8. 市場占有率は、(株)ザイマックス、オフィス仲介会社等の資料を基にニッセイ基礎研究所が推計(出所)ニッセイ基礎研究所

図表 - 2 日米オフィスビルのクラス分類

	Aクラス	Bクラス	Cクラス
<p>CoStar 社 全米主要都市のオフィス市場データを専門に提供するデータサービス会社</p>	<p>品質へのプレミアム価格を惜しまない投資家に最も選好される物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市場最高水準の賃料・価格</li> <li>・信用力の高いテナント構成</li> <li>・最高水準の立地</li> <li>・卓越した建築設計・品質</li> <li>・最新の通信・空調システム</li> </ul>	<p>知名度・価格面でクラス A よりやや劣る物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クラス A を下回る価格・賃料</li> <li>・実用性に徹したオフィス構成</li> <li>・中級の建築設計・品質</li> <li>・平均水準のビル管理サービス</li> </ul>	<p>経済効率だけを優先した物件や築年の古い物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無名の小規模テナント構成</li> <li>・旧式エレベータ、電気設備</li> <li>・中級以下のビル管理サービス</li> </ul>
<p>全米ビルオーナー・マネージャー協会 (BOMA) 2 万人の会員を擁する最大のオフィスビル業界団体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハイクラスのテナント向けで、市場平均より高い賃料水準</li> <li>・高水準の内外装、最新のビル設備</li> <li>・立地条件が極めて良く、市場での知名度・評価が確立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均的グレードで、市場平均水準の賃料</li> <li>・内外装、ビル設備共に中級程度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場平均未達の賃料水準</li> </ul>
<p>Studley 社 全米主要都市にネットワークを持つ有力不動産ブローカー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均以上の賃料水準で有力テナントの獲得が可能</li> <li>・最新設備に加え、豊富なビルアメニティ</li> <li>・立地条件に優れ、ビルクオリティについて高い市場評価</li> </ul>	<p>(その他クラス)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機能優先で、平均以下水準の賃料を求めるテナントを獲得</li> <li>・ショールーム、工場等其他施設からの転用オフィスも含む</li> </ul>	
<p>生駒ビル・リチャード・エリス 日本全国にネットワークを持つ不動産仲介会社</p>	<p>(東京 23 区の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心主要 5 区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域、またはその他区部でオフィス街として将来性の高い地域</li> <li>・延床面積 10,000 坪以上</li> <li>・フロア面積 200 坪以上 (賃貸対象有効面積)</li> <li>・築 21 年未満</li> <li>・2.6m 以上の天井高</li> <li>・1 フロア以下の単位で調整可能な空調</li> <li>・3WAY、フリーアクセスの床配線</li> <li>・電気容量 30VA/m<sup>2</sup>以上</li> <li>・24 時間入退室可能</li> </ul>	<p>その他クラスの規定なし</p>	

(出所)米国基準は NLI プロパティーズ調査による

図表 - 3 東京 23 区の A クラス賃貸オフィスビル

ビル名	住所	延床 (万㎡)	竣工 年	地上 階	最寄駅
大手町ファーストスクエア	大手町1	14	1994	23	大手町
東京サンケイビル	大手町1	8	2000	31	大手町
アーバンネット大手町ビル	大手町2	12	1990	22	大手町
パシフィックセンチュリープレイス丸の内	丸の内1	8	2001	32	東京
日本工業倶楽部・三菱信託銀行本店ビル	丸の内1	11	2003	30	東京
新丸の内センタービル	丸の内1	5	2004	25	東京
丸の内北口ビル	丸の内1	7	2004	29	東京
丸の内トラストタワーN館	丸の内1	7	2003	19	東京
丸の内ビル	丸の内2	16	2002	37	東京
山王パークタワー	永田町2	22	2000	44	溜池山王
プルデンシャルタワー	永田町2	8	2002	38	赤坂見附
日本橋三井タワー	中央区 日本橋室町2	13	2005	39	三越前
日本橋一丁目ビルディング	中央区 日本橋1	9	2004	20	日本橋
赤坂インターシティ	赤坂1	7	2005	29	溜池山王
赤坂溜池タワー	赤坂2	5	2000	25	溜池山王
赤坂パークビル	赤坂5	10	1993	30	赤坂
愛宕グリーンヒルズ森タワー	愛宕2	9	2001	42	御成門
JR品川イーストビル	港南2	6	2004	20	品川
品川インターシティ(A・B・C棟)	港南2	34	1998	32	品川
品川イーストワンタワー	港南2	12	2003	32	品川
太陽生命品川ビル	港南2	6	2003	30	品川
JTビル	港区 虎ノ門2	7	1995	35	虎ノ門
城山JTトラストタワー	港区 虎ノ門4	11	1991	37	神谷町
オランダヒルズ森タワー	港区 虎ノ門5	4	2004	24	神谷町
汐留シティセンター	東新橋1	21	2003	43	新橋
汐留タワー	東新橋1	8	2003	38	汐留
東京汐留ビルディング	東新橋1	19	2005	37	汐留
汐留住友ビル	東新橋1	10	2004	27	汐留
泉ガーデンタワー	六本木1	16	2002	45	六本木一丁目
六本木ティーキューブ	六本木3	6	2003	27	六本木一丁目
六本木ヒルズ森タワー	六本木6	38	2003	54	六本木
住友不動産新宿オークタワー	新宿区 西新宿6	16	2003	38	西新宿
新宿アイランドタワー	新宿区 西新宿6	24	1994	44	西新宿
渋谷インフォスター	桜丘町20	4	1998	21	渋谷
セルリアンタワー	桜丘町26	11	2001	41	渋谷
渋谷マークシティウエスト	道玄坂1	9	2000	23	渋谷
小田急サザンタワー	代々木2	8	1998	36	新宿
恵比寿ガーデンプレイスタワー	恵比寿4	17	1994	40	恵比寿

(出所)日経不動産マーケット情報編「東京オフィスビル名鑑(日経BP社)」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 4 今後の大規模オフィス開発計画

ビル・開発名	事業者	場所
日経新聞社新社屋	日経新聞	千代田区大手町
経団連会館新ビル	日本経団連	千代田区大手町
JALビル新社屋	JA全農	千代田区大手町
三菱商事・古河・丸の内八重洲ビル建替	三菱地所	千代田区丸の内
東京駅八重洲側再開発 期	JR東日本、三井不動産ほか	千代田区丸の内
新丸の内ビル建替え	三菱地所	千代田区丸の内
丸の内トラストタワー本館	森トラスト	千代田区丸の内
東京駅日本橋口ビルR&Eセンター	JR東日本	千代田区丸の内
東京ビルディング建替え	三菱地所、JR東日本、東京三菱銀行	千代田区丸の内
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
有楽町駅前地区再開発	再開発組合	千代田区有楽町
三信ビル建替え	三井不動産	千代田区有楽町
九段北プロジェクト	三菱地所、東急不動産、ドイツ証券	千代田区九段北
富士見二丁目北部地区再開発	再開発組合(野村不動産)	千代田区富士見
住友不動産美土代町プロジェクト	住友不動産	千代田区神田美土代町
オリックス秋葉原ビル	オリックス・リアルエステート	千代田区神田練堀町
秋葉原UDXビル	SPC(NTT都市開発、鹿島)	千代田区外神田
旧日通本社ビル建替え	住友不動産	千代田区外神田
富士ソフトABC秋葉原ビル	富士ソフトABC	千代田区外神田
霞ヶ関7号館PFI官民複合ビル	新日鉄、東京建物ほか	千代田区霞ヶ関
京橋二丁目再開発	森トラスト	中央区京橋
トルナレ日本橋浜町オフィス棟	安田不動産	中央区日本橋浜町
晴海センタービル	三菱地所	中央区晴海
銀座八丁目計画(第一ホテル跡地)	三井不動産	中央区銀座
赤坂ガーデンシティ	再開発組合(積水ハウス)	港区赤坂
赤坂二丁目再開発	再開発組合(森ビル)	港区赤坂
東京ミッドタウンプロジェクト	三井不動産、JA共済、明治安田生命ほか	港区赤坂
TBS会館再開発	TBS	港区赤坂
環状2号線新橋・虎ノ門再開発	東京都(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門
虎4計画オフィス棟	鹿島、旭化成、日鉄鉱業	港区虎ノ門
虎ノ門・六本木市街地再開発	森ビル	港区六本木・虎ノ門
汐留西地区18、19街区	ミリアリアルエステート・リスクマネジメント	港区東新橋
汐留 -2街区再開発	三菱地所、東急不動産、三井物産、平和不動産	港区海岸
汐留土地区画整理事業第10街区	日本土地建物、飯野海運	港区海岸
新芝浦開発プロジェクト	ソニー、ソニー生命保険	港区港南
三田都ホテル跡地再開発	住友不動産	港区三田
東ガス技術研究所跡地開発	東京ガス	港区芝浦
NBFプラザタワー	再開発組合(三井不動産)	港区白金
西新宿三丁目西地区再開発	再開発組合	新宿区西新宿
西新宿八丁目成子地区再開発	再開発組合(住友不動産)	新宿区西新宿
北新宿地区再開発業務・商業棟	再開発組合(東京都)	新宿区北新宿
シカバネタワー	明電舎、世界貿易センタービル	品川区大崎
大崎駅西口中地区再開発	再開発組合	品川区大崎
大崎駅西口ソニー地区再開発	ソニー	品川区大崎
大崎駅東口第3地区再開発	再開発組合、第一生命	品川区東五反田
東五反田二丁目第2地区再開発	再開発組合(三井不動産)	品川区東五反田
北品川五丁目第1地区再開発	再開発組合	品川区北品川
東池袋四丁目再開発	再開発組合	豊島区東池袋
TABビル	石川島播磨重工業	江東区豊洲
TXビル	金融機関によるSPC	江東区豊洲
有明南LM2、LM3区画開発	テーオーシー	江東区有明
後楽二丁目地区再開発	再開発組合(住友不動産、五洋建設)	文京区後楽
東京リ・デザインプロジェクト	東京建物	墨田区大平

(注)延床面積3万㎡以上と思われるプロジェクト。網掛けは、都心5区の主要オフィス集積地を示す。  
(出所)ニッセイ基礎研究所

## 2. スペック高度化とAクラスビルの付加価値

今回、Aクラスビルが意外に少ないことがわかったが、Bクラスビルにも大規模、ハイスペックでAクラスビルと遜色ない賃料を確保できる準Aクラスといえるビルが少なくない（図表-5）。また、われわれが、「アッパーミドルクラス」と呼ぶ延床面積1万㎡から2万㎡台、基準階300坪前後のビルもBクラスになるが、2000年以降に竣工したビルの場合、十分に高い建築・設備スペックを備えたものが多い<sup>3</sup>。

つまり、Aクラスに限らずBクラスにおいても、高度な建築・設備スペックを持つビルが増加しており、最新ビルの設備スペックとフロア形状に限れば、クラス間の差は非常に小さいといえよう。また、天井高2,600mm、OAフロア100mm、コンセント電源電気容量40VA/㎡、床荷重300kg/㎡というAクラスビル設備の基準スペックは、一般利用者<sup>4</sup>からみて十分に高い水準で、これ以上の高度化がテナントから求められているとは思えない。一方、最新ビルとの競争力低下に危機感を募らせる既存ビルにおいても、本格的なリニューアルにより設備スペックを一新するケースも増えている。

たとえば、準Aクラスとしたアーク森ビルは、2003年に大口テナント数社の六本木ヒルズタワーへの転出を契機に、大規模なリニューアル<sup>5</sup>を行って設備スペックを一新している。2003年11月から2005年2月にかけて100億円もの追加投資を行い、天井高を除きAクラスビルである六本木ヒルズ森タワーとほぼ同水準のスペックとしている。

個人情報保護法施行で重視されるようになった館内セキュリティ・システムも強化されている。また、2,600mmだった天井高はOA床設置で低くなったものの、独自開発したグリッド天井などの導入によってわずかに10mmの縮小に抑えている。リニューアル後の貸室稼働率は98%まで上昇し、新規契約賃料は大手町・丸の内地区並みの4万円/月坪（共益費込み）を超えるまでになったという。

このような人気の背景として、交通アクセスの改善や六本木ヒルズ効果（「ヒルズ」ブランドの形成）も無視できないが、今回の徹底したリニューアルなくして商品価値の再生はありえなかったはずである。景気回復でオフィス市場は一気に引き締まってきたものの、陳腐化した設備スペックのビルが生き残れるほど甘くはなく、リニューアルは商品価値再生の必須条件となっている（図表-6、7、8）。

いずれにしても、賃貸オフィスビル市場全体の設備スペックの高度化は着実に進んでいるものと考えられる。

では、このように設備スペック面での差別化が難しくなっているにもかかわらず、なぜAクラスビルがマーケットで最高水準の賃料を獲得できるのか、言い換えれば、それだけの高い賃料を負担しても入居したいとテナントが考える魅力、Aクラスビルに求める付加価値

<sup>3</sup> ニッセイ基礎研究所『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』2005年1月31日参照

<sup>4</sup> デーリングルームやデータセンターなど重装備を必要とする特殊な用途を除く。

<sup>5</sup> 1997年には飲食店舗の大掛かりな入替えを行い、同時多発テロ後の2002年にはセキュリティ・ゲートを導入、2005年にはリニューアルと別に回転ドアを撤去するなど、適宜必要な追加投資を行ってきている。

とは何か、を最後に考えてみたい。

ひとつは、立地・規模・スペック全てが最高ランク・最高水準にあるという総合的な品質の高さであり、これは当該ビルのマーケットにおける希少性も意味する。立地では、大手町・丸の内のように、交通利便性に加えて高いブランド価値を持つ地域もある。実用面からは過剰かと思われるような高水準の設備スペックも、「最先端のハイテクビル」というイメージなどから高評価につながっている点は否定できない。ただし、館内セキュリティは今回の評価項目としていないが、個人情報保護法の施行を背景に、より厳重で高度なシステムを導入した最新ビルの方が高評価されているはずである。

また、地震リスクに敏感になっている企業は、建物の構造としての安全性はもちろん、災害時の適切な誘導やバックアップ体制、地域としての防災性の高さを加味して評価している可能性が高い。エリア・マネジメントやリスク・マネジメント面での信頼性ともいえる。

ランドマーク性・視認性の高さも大きな差別化要素だが、このような視覚的な存在感だけでなく、ビル事業者や他の入居テナントの信用力の高さなど、当該ビルと関係者の社会的地位の高さ（ステータス）も重視されているものと思われる。

このようにみると、Aクラスビルでは、オフィスビルとしての実用性や利便性を超えた要素が付加価値として評価されており、これらの要素の多くは「ブランド価値」と言い換えることが可能である。高級自動車や高級マンションと同様、大規模なオフィスビルにおいてもブランド戦略が重要になってきているのである。

図表 - 5 準Aクラスビルの一例

ビル名	住所	延床 (万㎡)	竣工 年	地上 階	最寄駅
千代田ファーストビル西館	西神田3	6	2004	32	神保町
神保町三井ビルディング	千代田区 神保町1	9	2003	23	神保町
大和生命ビル	内幸町1	5	1984	26	日比谷
ADK松竹スクエア	中央区 築地1	5	2002	23	大手町
虎ノ門琴平タワー	虎ノ門1	3	2004	26	虎ノ門
六本木ヒルズゲートタワー	六本木6	3	2001	15	六本木
アーク森ビル	港区 赤坂1	18	1986	37	溜池山王
明治安田生命青山パラシオ	北青山3	4	1999	13	表参道
グランパーク	芝浦3	16	1996	34	品川
エステック情報ビル	西新宿1	6	1992	28	新宿
新宿ファーストウエスト	西新宿1	4	2003	18	新宿
東京オペラシティ	新宿区 西新宿3	24	1996	54	初台
西新宿三井ビルディング	西新宿6	9	1999	27	西新宿
日土地西新宿ビル	西新宿6	4	2002	23	西新宿
恵比寿ビジネスタワー	恵比寿1	3	2003	18	恵比寿
JR恵比寿ビル	渋谷区 恵比寿南1	7	1997	14	恵比寿
新宿文化クイントビル	代々木3	9	2003	23	新宿
JR東急目黒ビル	品川区 上大崎3	5	2002	17	目黒
住友不動産飯田橋ファーストビル	文京区 後楽2	6	2000	14	飯田橋
中目黒GTタワー	目黒区 上目黒2	6	2002	25	中目黒

(出所)日経不動産マーケット情報編「東京オフィスビル名鑑(日経BP社)」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 6 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 バリアフリー
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	フロア単位	フロア内で分割 個別制御可能
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	高速通信回線敷設 通信会社選択可能
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	室内柱やデッドスペース 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

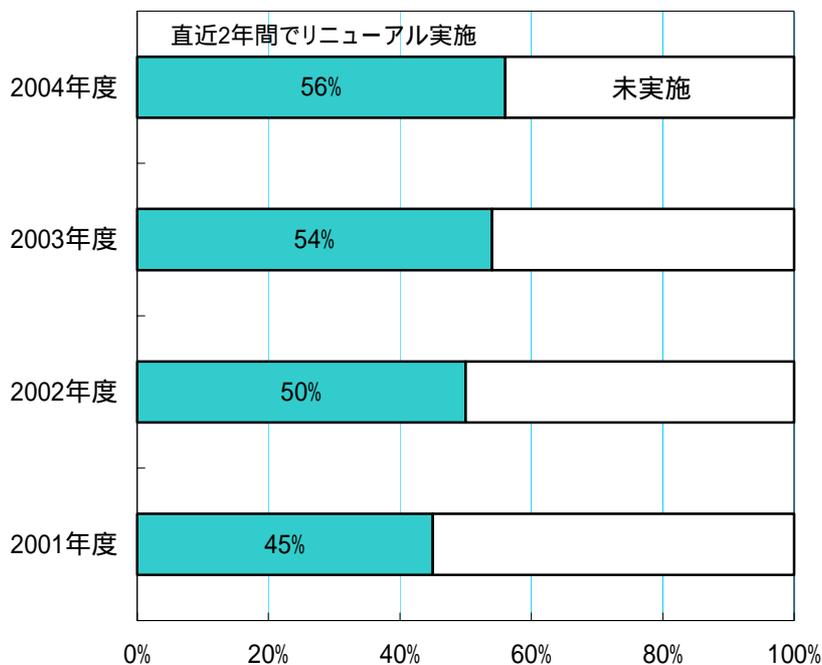
(出所)ニッセイ基礎研究所

図表 - 7 アーク森ビル/リニューアル後の主要スペック比較

	アーク森ビル (1986年竣工、2003年大規模リニューアル)		六本木ヒルズ森タワー (2003年竣工)
	リニューアル前	リニューアル後	
延床面積	181,833 m <sup>2</sup>		379,451 m <sup>2</sup>
基準階貸室面積	929 坪		1,172 ~ 1,406 坪
天井高	2,600mm	2,590mm	最低 2,700mm
天井方式	ライン型システム天井	グリッド型システム天井	
フリーアクセスフロア	3way フロアダクト	50mmOA フロア	最低 100mmOA フロア
照明	ライン照明	ルーバー付 600mm 角照明	
床荷重	300kg/m <sup>2</sup> (一部 500kg)		500kg/m <sup>2</sup> (一部 800kg)
コンセント用電源容量	33VA/m <sup>2</sup>	40VA/m <sup>2</sup> (単独系統)	
予備電源容量	50VA/m <sup>2</sup>		
大型事務機器用電源	なし	あり	
空調 (VAV 制御単位)	90 m <sup>2</sup> /VAV	45 m <sup>2</sup> /VAV	52 m <sup>2</sup> /VAV
空調延長運転単位	各階 4 ゾーン (768 m <sup>2</sup> )	VAV2 単位	
空調延長運転方法	書類による事前申請	Web 経由	
セキュリティシステム	非接触型 IC カードキーシステム		
入退館セキュリティ	セキュリティゲートで入退館管理		
乗用 ELV セキュリティ	なし	フロアカット機能を標準装備	
貸室扉セキュリティ	なし	電気鍵とカードリーダーを標準装備	

(注) 網掛けはリニューアル後のスペック。六本木ヒルズがこれと同程度の場合には六本木ヒルズにも網掛け  
(出所) 森ビル公表資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 8 直近 2 年間でリニューアルを実施したビル比率  
(東京)



(出所) 日本ビルディング協会連合会・東京ビルディング協会「ビル実態調査のまとめ」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## (参考)不動産投資分析チーム レポート一覧

2002/06/06	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
2002/09/12	オフィスビル大競争時代の幕開け - 需要縮小局面における勝ち組の条件
2002/10/08	本当に有利か? ワンルームマンション投資 - 投資リスクを誤解させる利回り表示
2002/11/12	拡大する私募型不動産ファンド市場 - そのビジネスモデルと市場展望
2003/03/25	日銀の不動産投資信託(REIT)購入効果に疑問 - 健全な市場形成を阻害するおそれも
2003/05/09	大規模開発は日本経済を再生するか - 都市再生プロジェクトへの期待とその限界
2003/07/08	新時代を担う世代のための都心居住政策を - 求められる多様な賃貸マンション供給
2003/08/28	都市再生は不良債権問題を解決するか - 的外れな地価反転待望論
2003/10/14	マンションの事務所利用に注目する - 小規模オフィスビルにおける需要創造の新たな視点
2003/11/10	地方オフィス市場の現状と展望 - 東京一極集中で高まる縮小均衡の可能性
2003/12/16	情報通信技術が支える新しいワークスタイル - テレワーク増加とオフィス需要への影響
2004/03/02	大型オフィス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
2004/03/19	投資家が求めるビル管理コストのベンチマーク - 適正な管理仕様に基づくコスト評価のために
2004/05/28	今後の金利上昇がJ-REIT価格に与える影響 - 米国REITからのインプリケーション
2004/06/21	住宅市場に2010年問題はあるか - 団塊世代の住行動と定年退職の影響を読む
2004/07/27	市場の二極化、実は階層化 - 平均値では把握できないオフィスビル市場
2004/09/27	不動産投資ブームと投資教育の不在 - 人生最大のマイホーム投資こそ重視すべきテーマ
2004/10/21	オフィス市況アンケートのまとめ - 実務家・専門家がみる今後のオフィス市場
2004/11/11	東京のオフィス市場動向 - 不透明な賃貸市場と過熱する投資市場
2005/01/31	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
2005/03/14	J-REITにおける不動産投資利回りの動向
2005/04/27	再考/東京オフィス市場の「2010年問題」 - ビル需要の多様化がオフィスワーカー減少の緩衝材に
2005/07/05	不動産投資立国で人口減少でも豊かな生活を
2005/09/20	Aクラスビルの付加価値とは何か - ビルスベック高度化の現状と展望

(注)2002年4月以降の公表レポートに限る。