

再々考／東京オフィス市場の「2010 年問題」

—成長業種が牽引する賃貸オフィス需要—

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

主任研究員 竹内一雅 take@nli-research.co.jp

要 旨

- ✚ 東京 23 区のオフィスワーカーは、団塊世代の定年退職を待たず、すでに 1995 年から 2000 年にかけて 14 万 7 千人減少したにもかかわらず、賃貸オフィス市場では需要が拡大した。2001 年から 2004 年にかけても、オフィスワーカーは 3 万 6 千人減少したものと推計されるが、賃貸オフィス市場では、大型オフィスビルの大量供給にもかかわらず、ITブームだった 2000 年の 2 倍に相当する 170 万㎡もの新規需要が 2003 年、2004 年の 2 年間で生じ、空室率も低下傾向にある。
- ✚ 前回のレポート(『再考／東京オフィス市場の「2010 年問題」』2005 年 4 月 27 日)では、オフィスワーカーの減少にもかかわらず賃貸オフィス需要が増加している理由として、オフィスワーカー一人当たり床面積の拡大と、集客型オフィス需要やデータセンター需要など、事務所利用以外のビル需要の増加が緩衝材となっている可能性を示唆した。
- ✚ 今回、その後公表された事業所・企業統計を分析した結果、オフィスワーカー率や賃貸ビル利用率を業種別に設定することで、オフィスワーカーの総数が減少しても賃貸オフィス需要が増加する可能性を確認できた。製造業などの既存業種に比べて、賃貸ビル指向の強い成長業種でのオフィスワーカー急増が、賃貸オフィス需要を牽引したという見方である。
- ✚ このような分析から、2010 年までの東京の賃貸オフィス市場を次のように展望した。
 - ① すでに減少傾向にある東京 23 区のオフィスワーカーは、団塊世代が定年退職する 2005 年から 2010 年にかけてさらに約 10 万人減少し、その後も長期的な減少局面が続く。
 - ② しかし、賃貸オフィス市場では、今後、一人当たり床面積拡大による需要増加効果は期待できないものの、事務所利用以外のビル需要と、成長業種によるオフィス需要の増加が続くものと見込まれる。また、企業の賃貸ビル指向もさらに強まると予想される。
 - ③ このため、オフィスワーカーの総数が減少しても、景気が著しい後退局面に入らない限り、賃貸オフィス市場の需給関係は大きく崩れることなく、安定的に推移する可能性が高い。

東京 23 区のオフィスワーカー（専門的・技術的職業、管理的職業、事務の従事者。公務員、団体職員含む）は、団塊世代の定年退職を待たず、すでに 1995 年から 2000 年にかけて 14 万 7 千人減少したにもかかわらず、賃貸オフィス市場では需要が増加した（図表-1, 2）。

2001 年から 2004 年にかけても、オフィスワーカーは 3 万 6 千人減少したと推計されるが、賃貸オフィス市場では、大型オフィスビルの大量供給にもかかわらず、IT ブームだった 2000 年の 2 倍に相当する 170 万㎡もの新規需要が 2003 年、2004 年の 2 年間で生じ、空室率の低下傾向も顕著である（図表-3, 4）。

前回のレポート（『再考／東京オフィス市場の「2010 年問題」』2005 年 4 月 27 日、以下同じ）では、オフィスワーカーの減少にもかかわらず、賃貸オフィス需要が増加している理由として、オフィスワーカー一人当たり床面積の拡大と、集客型オフィス需要やデータセンター需要など、事務所利用以外のビル需要の増加が緩衝材となっている可能性を示唆した（図表-5）。

また、同レポートでは、自社ビルを利用するオフィスワーカーが調整弁となった可能性があるものの、データによる検証は困難とした。つまり、自社ビル内のオフィスワーカーが減少しても、企業が余剰となったフロアを賃貸市場に出さなければ、賃貸オフィス市場への影響は中立的で、オフィスワーカー減少の影響が半減する可能性である。さらに、2003 年のオフィス需要急増の原因を分析する必要性も指摘した。

そこで今回、その後公表された事業所・企業統計を分析した結果、従業者に占めるオフィスワーカーの割合（オフィスワーカー率）や賃貸ビル利用率を業種別に設定することで、オフィスワーカーの総数が減少しても賃貸オフィス需要が増加する可能性を確認することができた。

東京 23 区において、2001 年 10 月から 2004 年 6 月にかけて事業所の従業者数¹が減少したのは、製造業▲12 万 1 千人、卸売・小売業▲11 万 8 千人、金融・保険業▲4 万 7 千人、建設業▲4 万 1 千人など従来の基幹産業ともいえる業種が中心で、減少数の多いこれら 6 業種の合計は▲37 万 5 千人に達する（図表-6）。

これに対し、従業者が増加したのは 4 業種だけで、医療・福祉 4 万 9 千人、情報通信業 3 万 2 千人、教育・学習支援業 2 万人、不動産業² 24 千人となっている。これを産業中分類で詳しくみると、情報サービス業 3 万 1 千人、社会保険・社会福祉・介護事業 3 万人、医療業 1 万 9 千人、学校教育 1 万 3 千人、インターネット付随サービス業 1 万 1 千人となっており、増加数の多いこれら 10 業種の合計は 12 万人である（図表-7）。

そこで、これら業種別従業者の増減数に、国勢調査から業種別に算出したオフィスワーカー率³を乗じたうえ、業種別の賃貸ビル利用率と一人当たり床面積⁴を乗じて賃貸オフィス

1 事業所で働いている人で、オフィスワーカーとは限らない。

2 不動産ファンドを組成・運用する新興の不動産会社における従業員数の増加も目立つ。たとえば、上場 8 社の正社員数は 2004 年度から 2005 年度にかけて 65%増加した（日本経済新聞 2005 年 12 月 5 日）

3 製造業など一部業種では、専門的・技術的職業従事者をオフィスワーカーから除外している。

4 賃貸ビル利用率はニッセイ基礎研究所で独自に設定した。一人当たり床面積は、業種にかかわらず延

面積の増減を求めた。なお、賃貸ビル利用率は、従業員が増加した成長業種では高く、従業員が減少した業種では低いとみた（図表-8）。

この結果、東京23区のオフィスワーカー総数は2001年10月から2004年6月にかけて3万6千人減少したものの、賃貸オフィスビルに勤めるオフィスワーカーは2万1400人増加したため、賃貸オフィス需要は延床面積で64万7千㎡増加したものと推計できる（図表-9）。

当該期間の賃貸オフィス需要の増加量は延床面積で約176万㎡と推計⁵されるため、この試算結果では3分の1程度しか説明できていないが、計算の前提条件の設定次第で、説明力はより高まるものと思われる。また、前述した事務所利用以外のビル需要増加の影響をこれに加味すれば、需要増のかなりの部分を説明できるのではないだろうか。

なお、横浜や地方の主要都市でも、空室率の低下が顕著である。これは、景気回復による支店経済活動の活発化に加え、東京同様、事務所利用以外のビル需要と成長業種によるオフィス需要が増加しているためとみられる（図表-10）。

では、今後2010年までの賃貸オフィス市場はどのように展望できるであろうか。まず、前回レポートで述べたように、すでに減少傾向にある東京23区のオフィスワーカーは、団塊世代が定年退職する2005年から2010年にかけても約10万人減少し、その後も長期的な減少局面が続くという見通し自体に変更はない。

しかし、賃貸オフィス市場では、今後、一人当たり床面積拡大による需要増加効果は期待できないものの、事務所利用以外のビル需要と、成長業種によるオフィス需要の増加が続くものと見込まれる。特に、成長業種では従業員の平均年齢が若く、団塊世代定年の影響を受けにくいという特徴がある。

また、今後は成長業種だけでなく従来の基幹業種においても賃貸ビル指向が強まるものと予想される。なぜなら、不動産所有リスク（建築・設備の陳腐化、機能更新のための追加投資、管理の非効率化、事故・災害・環境問題の発生、減損会計リスクなど）の高まりを背景に、企業の不動産所有意識が変化する中、資本を不動産に固定化することなく事業の中核分野や成長分野に配分できるという、また従業員数や会社規模の拡大・縮小など利用ニーズの変化に柔軟に対応できるという賃貸ビルの利点が理解され始めているためである⁶（図表-11）。

このようにみれば、2010年にかけてオフィスワーカーの総数が減少しても、景気が著し

床面積ベースで20㎡/人とした。

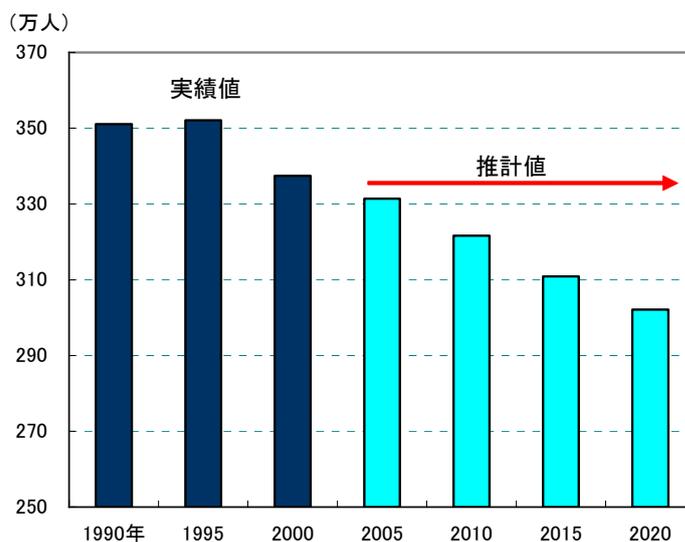
⁵ 生駒データサービスシステム資料より、2001年10月から2004年6月の新規需要面積（貸室面積）を月単位で案分計算し、有効率70%で延床面積に換算した。

⁶ エスエス製薬は自社ビルが老朽化したため、2005年9月に耐震性の高い新築の賃貸ビルに移転した。自社ビルは売却予定で、買主の有楽土地に賃貸ビルを建設してもらい、2008年頃に再び本社ビルに戻る予定（日経不動産マーケット情報2005年12月号）。2005年7～9月には、アルティア橋本、小杉産業、ナイガイ、万有製薬など、本社ビルを売却して賃貸ビルに移転する企業が相次いだ（同2006年1月号）。住友商事は、本社ビルを（セール&リースバック方式で）売却し、売却で得た資金をより収益性の高い投資案件に振り向ける予定（日経産業新聞2005年4月6日他）。

い後退局面に入らない限り、賃貸オフィス市場の需給関係は大きく崩れることなく、安定的に推移する可能性が高いと考えられる。

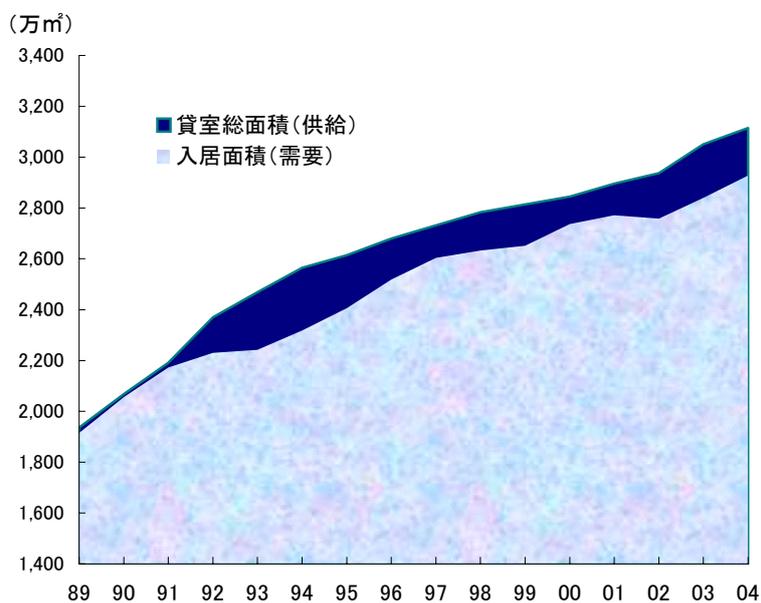
以上

図表-1 東京23区のオフィスワーカー数の実績と予測



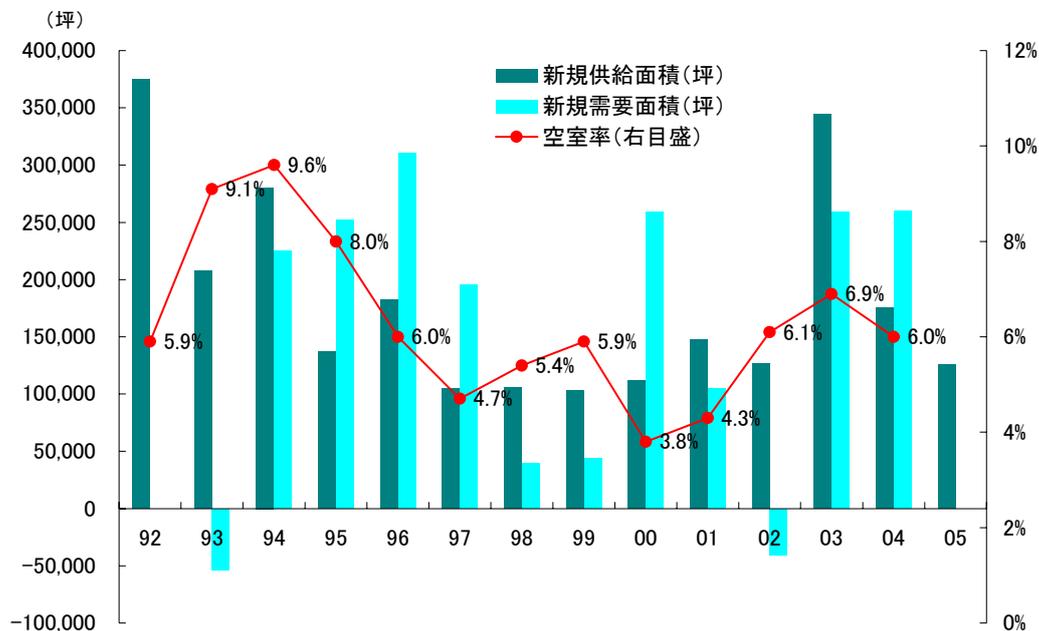
(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-2 東京23区の賃貸床面積と需要量の推移



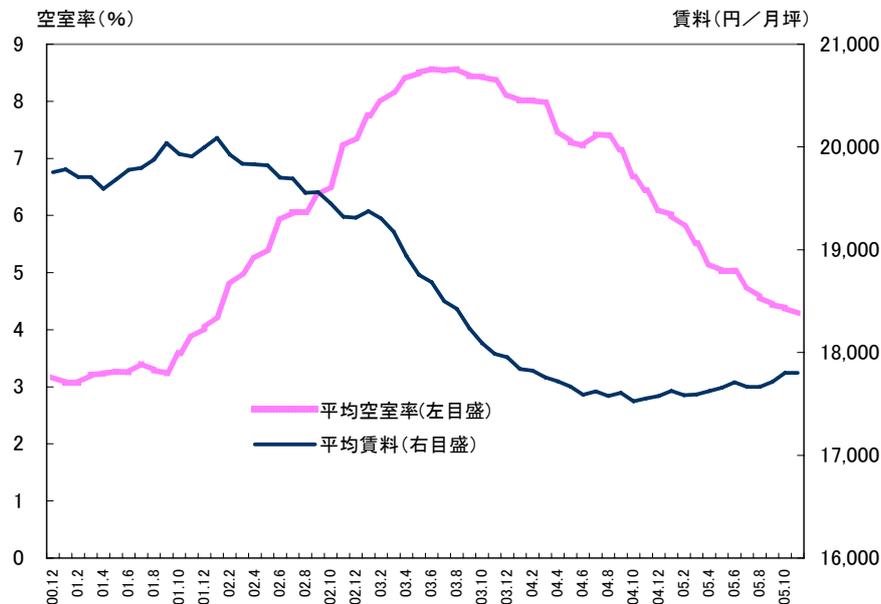
(出所)生駒データサービスシステム

図表-3 東京23区のオフィス需給



(出所)生駒データサービスシステム

図表-4 東京ビジネス地区のオフィス空室率と賃料の推移



(出所)三鬼商事

図表-5 事務所以外のオフィスビル需要

需要	利用形態	利用者	事例
集客型ビル需要	専門学校	学生	<ul style="list-style-type: none"> ・2005年、TACは日土地渋谷ビル(貸室面積5,300㎡)を一棟借りして渋谷校を開設 ・2008年、モード学園が新宿に50階建て(延床面積6万㎡)の医療・福祉やコンピュータなどの専門学校ビルの建設を計画 ・2008年、名古屋三井ビル建替え後、モード学園のデザイン専門学校などが入居予定
	予備校・学習塾	学生	<ul style="list-style-type: none"> ・2004年、東進ハイスクールが市谷、三軒茶屋、都立大学駅前、北千住に新校開設 ・2005年、河合塾が麹町、新宿に新校開設
	大学・大学院	学生	<ul style="list-style-type: none"> ・2001年、丸の内八重洲ビル内に社会人教育機関として慶應丸の内キャンパス開校 ・2004年、日本橋一丁目ビルに早稲田大学大学院が、2005年、市谷東急ビルに日本大学大学院が入居 ・2005年竣工した秋葉原ダイビルの産学連携フロア(5~15階)に、はこだて未来大、筑波大、明治大、東京電気大、東大などが入居 ・2006年宝塚造形芸術大学が取得した西新宿のビルに大学院開設
	商業店舗	来店客	<ul style="list-style-type: none"> ・丸ビル(2002年竣工)は延床面積の30%、六本木ヒルズ(2003年竣工)森タワーは貸室面積の20%に飲食物販、ホールなど非業務系施設が入居
	医療施設	患者	<ul style="list-style-type: none"> ・2005年、野村不動産は千代田区二番町に投資用メディカルセンタービルを建設 ・2004年、三井不動産の私募ファンドが新宿区のオフィスビルを竣工前に取得、治験施設を誘致した総合メディカルビルに用途転換・売却
IT関連ビル需要	データセンター	サーバー	<ul style="list-style-type: none"> ・2001~2002年、住友不動産は、データセンタービル4棟延床面積合計8万㎡を中央区や新宿区などに建設 ・大手町NTTデータビル、大手町KDDIビル、新宿KDDIビル内にデータセンター設置
	レコードセンター	機密書類	<ul style="list-style-type: none"> ・2004年、三井倉庫が、契約書など企業顧客情報などの保管や、情報管理業務のアウトソーシングを行うレコードセンターを町田市内に建設

(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-6 従業員の減少数が大きかった業種
(産業大分類:2001.10.1-2004.6.1)

順位	産業大分類	従業員数				事業所		従業員/ 事業所
		2004年	2001年	増加数	増加率	新設比率	廃業比率	
1	製造業	881,435	1,002,599	-121,164	-12.1%	6.3%	18.0%	13.3人
2	卸売・小売業	1,821,371	1,939,809	-118,438	-6.1%	13.0%	21.0%	10.5人
3	金融・保険業	340,330	387,994	-47,664	-12.3%	22.3%	37.4%	34.6人
4	建設業	464,770	505,840	-41,070	-8.1%	9.7%	17.9%	10.8人
5	サービス業(他に分類されないもの)	1,486,351	1,510,822	-24,471	-1.6%	16.4%	21.7%	11.3人
6	飲食店、宿泊業	756,633	778,855	-22,222	-2.9%	15.8%	22.1%	7.5人
	合計	5,750,890	6,125,919	-375,029	-6.1%	13.4%	21.1%	11.0人
	全産業	7,766,505	8,056,683	-290,178	-3.6%	14.0%	20.5%	11.7人

(出所)事業所統計を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 従業員の増加数が大きかった業種
(産業中分類:2001.10.1-2004.6.1)

順位	産業中分類	従業員数				事業所		従業員/ 事業所
		2004年	2001年	増加数	増加率	新設比率	廃業比率	
1	情報サービス業	412,349	381,241	31,108	8.2%	33.5%	39.1%	41.9人
2	社会保険・社会福祉・介護事業	128,792	98,970	29,822	30.1%	37.5%	15.2%	28.8人
3	医療業	295,770	276,524	19,246	7.0%	16.0%	13.8%	10.8人
4	学校教育	153,968	140,996	12,972	9.2%	7.8%	7.1%	67.0人
5	インターネット附随サービス業	16,365	5,472	10,893	199.1%	139.4%	54.7%	22.1人
6	その他の教育、学校支援業	116,123	108,794	7,329	6.7%	19.9%	20.6%	8.5人
7	不動産取引業	81,150	78,344	2,806	3.6%	18.3%	21.5%	7.2人
8	映像・音声・文字情報制作業	146,998	144,304	2,694	1.9%	25.5%	26.3%	22.0人
9	政治・経済・文化団体	57,010	55,031	1,979	3.6%	23.3%	21.8%	9.4人
10	補助的金融業、金融附帯業	9,268	7,406	1,862	25.1%	75.2%	37.6%	38.8人
	合計	1,417,793	1,297,082	120,711	9.31%	21.9%	20.9%	17.1人

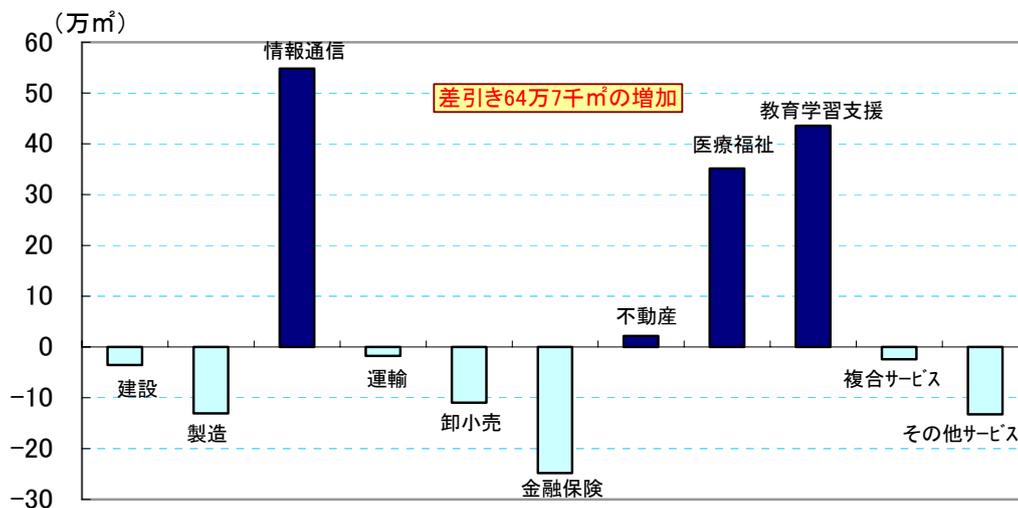
(出所)事業所統計を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-8 業種別賃貸オフィス需要の計算方法



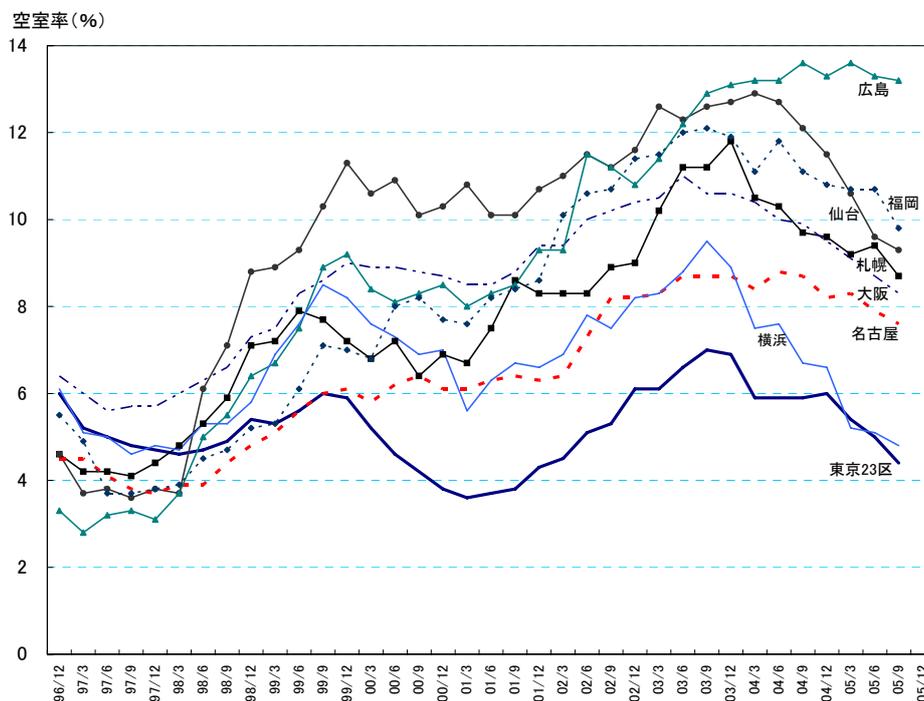
(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-9 主な業種別賃貸オフィス床面積増加量
(2001~2004年)



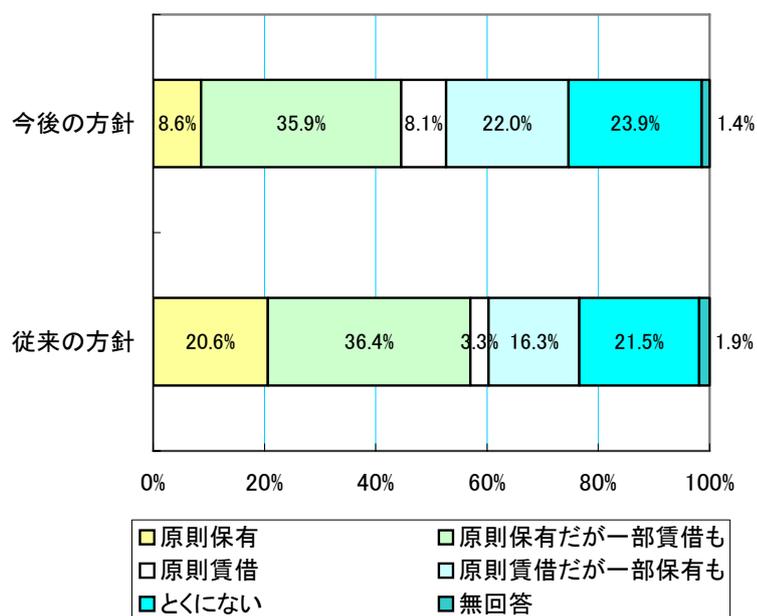
(出所) ニッセイ基礎研究所

図表-10 全国主要都市の空室率



(出所) 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

図表-11 企業の不動産取得や保有に関する意識



(注)一定規模以上の株式公開企業(金融、不動産業除く)2,000社対象のアンケート。有効回答率10.5%
 (出所)不動産証券化協会調査(2004年11~12月)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」ー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ー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ー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ー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)購入効果に疑問ー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ー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ー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ー的を外れた地価反転待望論
2003/10/14	マンションの事務所利用に注目するー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ー東京ー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ー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ー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ー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価格に与える影響ー米国REITからのインプリケーション
2004/06/21	住宅市場に2010年問題はあるかー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、実は階層化ー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ー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ー実務家・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ー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ー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」ー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
2005/09/25	Aクラスビルの付加価値とは何かービルスペック高度化の現状と展望
2005/11/08	熱を帯びる不動産投資市場の行方ー不動産市況アンケート結果より

(注)2002年4月以降の公表レポートに限る。網掛けは東京オフィス市場の「2010年問題」関連レポート