

# オフィス市場と超高層ビル供給の動向

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](mailto:omatsu@nli-research.co.jp)

## 1. オフィス市場と超高層ビル供給の動向

バブル崩壊以来の不動産ブームに沸く 2007年、東京都心部に東京ミッドタウン(地上54階)と新丸ビル(38階)、名古屋駅前にミッドランドスクエア(47階)と名古屋ルーセントタワー(42階)などの超高層ビルが相次いで開業して話題を呼んでいる。東京駅前ではさらに、グラントウキョウ/ノースタワー(43階)とサウスタワー(42階)もこの秋に開業予定である。

賃貸オフィス市場は、空室率が低下して賃料が上昇する局面に入っており、ビル事業者にとっては非常に好ましい状況にあるといえる(図表-1)。

このような市況を背景に、東京の千代田区では、JFEビル(18階)、みずほ銀行大手町本部ビル(16階)・大手町ファイナンシャルセンター(24階)、新日鐵ビル(20階)、日立本社ビル(20階)など既存高層ビルの建替え計画<sup>1</sup>がいくつも動き出している。

ところで、東京ミッドタウンなど最近開業した超高層ビルが計画された時期は、必ずしも現在のように良好な市場環境ではなく、その多くは先行きに不安のある中での開発着手だったといえる。

特に、長期間を要する再開発事業の場合、市況変化を見通して竣工時期を決めることがほぼ不可能に近いことは、ビルの大量供給不安で市況が悪化した 2003年に開業し、テナント確保に苦戦した六本木ヒルズ(54階)をみても明らかである。

むしろ、最近の超高層ビルラッシュの背景を考える場合、景気循環的な需給バランスの量的変化という要因に加えて、需要面と供給面の質的な変化にも注目すべきであろう。なぜなら、賃貸オフィスの市場構造がバブル時代と現在では大きく異なっているからである。

バブル当時は経済成長やオフィス需要の過大な見通しから、実需だけでなく膨大な先物需要と仮需要が発生する中で、企業はまとまった事務所床が確保できさえすれば、ビルの規模や建築・設備、賃料は問わない状況であった。

<sup>1</sup> 通常、高さ60m以上を超高層ビルというが、本稿では地上30階以上のビルを特に超高層ビルという。今のところ、地上30階以上の超高層ビルに建替えられるとみられるのは、みずほ銀行大手町本部ビルと大手町ファイナンシャルセンターの一体開発だけである。

しかし現在は、堅実な事業計画に基づく実需が中心である上、事務所経費やリスク管理、環境問題などに対する意識も高まるなど、オフィス需要は高度化して非常に選別的なものとなっている。

このため、「近・新・大」ともいわれる最新鋭の大型ビルに人気が集まる一方、商品性に劣る旧式・中小ビルに対する需要は弱い。後者のビル群では好況にもかかわらず、稼働率や賃料の大幅な上昇は期待できないであろう。実際、ビルの規模別に空室率をみると、基準階面積が100坪以上の大型ビルの方が中小型ビルよりも明らかに低い（図表-2）。

ただし、単にビルが大型でさえあればテナント企業や投資家から高い評価が得られるわけではなく、そのビルの立地（オフィスビルの集積度や駅からの時間距離など）や建築・設備性能（耐震性能やセキュリティシステム、空調、IT環境など）、テナント企業の顔ぶれ、事業主の信用力なども合わせた総合的な性能の高さが評価されるようになっている。「近・新・大」とはまさにそのような概念を象徴した言葉であるが、図表-2にある「Aクラスビル」、「Sクラスビル」は、ビルの規模に立地条件や建築・設備条件などを加味した新しい区分である。

いずれにしても、このような需要の質的变化を大きな要因として、1990年代後半以降、ビルの大型化傾向と立地の都心志向<sup>2</sup>が強まっている上、建築・設備性能や動線・フロア計画、管理サービス面をみても著しい改善がみられる。

24時間入退室可能なセキュリティ・空調システムと個別空調設備、整形無柱フロアは、いまや中規模の新築ビルでも標準装備だが、新しい超高層ビルでは、より高度なセキュリティシステムや防災システムの導入から都市生活機能の確保、地球環境への配慮などがなかば当然のこととなっている。

また、最近の超高層ビル建設では、不動産証券化の影響も無視できない。従前は、不動産会社は自らの信用力に基づく融資を受けて事業を進めたが、開発プロジェクトの事業性（収益の確実性やリスクなど）のみに着目して金融機関や投資家から資金調達する開発型証券化（ストラクチャード・ファイナンスの仕組みのひとつ）が可能になったためである。

都心部の大規模オフィスビル開発は、中途半端な規模の開発より事業リスクが低く、投資家を集めやすいと考えられ、「近・新・大」事業に開発資金が集中する傾向がより強まった。

つまり、以前であれば開発資金の調達が難しかったケースでも、計画するビルの競争力が圧倒的に強いと見込めれば、幅広い投資家や金融機関から資金調達して事業を進めることが可能になったのである。六本木ヒルズや東京ミッドタウンでは、この新しい仕組みが利用されている。

<sup>2</sup> 森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」2005年調査

## 2. 今後の展望

森ビル調査によれば、東京23区では、2007年にオフィス床面積1万㎡以上の「大規模ビル」が119万㎡供給されるものの、2007～2011年にかけては年平均61万㎡と、1986～2006年までの過去実績年平均105万㎡を大きく下回り、供給ペースはかなりスローダウンすると予想されている（図表-3）。

さらに、今後のビル計画は、建替えが多いことから、新規供給量がそのままオフィスストックの増加につながらず、賃貸オフィスの需給バランスが2003年のように大きく崩れる可能性は低いとみられている（図表-4）。

ただし、都心部を中心に2012年以降の供給計画も多数動き出している（図表-5）上、大手町地区の連鎖型再開発や霞ヶ関PFIプロジェクトによる超高層ビル建設にみられる国有地の再開発、東京国際金融センター論による東京駅周辺の開発構想の浮上など、公民一体による新たなオフィスビル供給の仕組みも登場している。

いずれにしても、市場競争力の強い都心部の大規模ビルが、今後ともコンスタントに建築され続けることは間違いないだろう。

なお、超高層ビル計画が久しくなかった大阪でも、2009～2011年にかけて梅田駅周辺部などで超高層ビルが多数竣工する見通し<sup>3</sup>で、現在以上に大阪駅・梅田駅周辺地区へ業務機能が集中することが予想される。

このように、東京などの大都市都心部を中心に今後も超高層ビルの建設が行われ、オフィスビルストックにおけるビルの大型化と機能向上、都心回帰は着実に進むものと予想される。

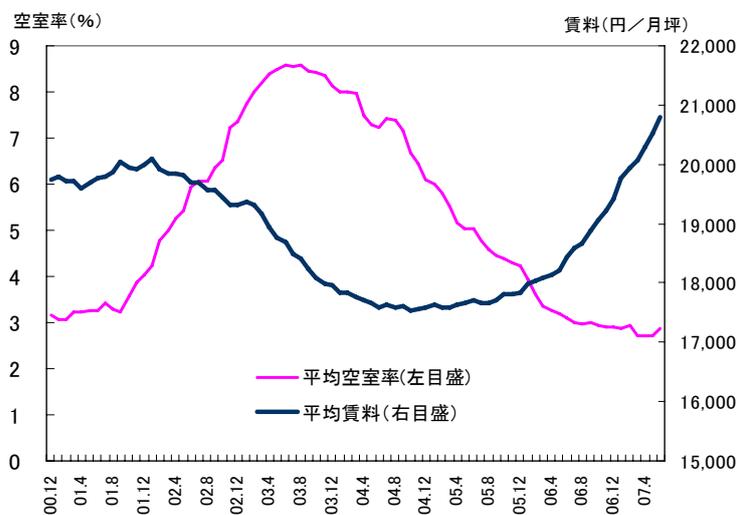
ただし、より長期的にみれば、人口減少と人口構造の高齢化を背景に、オフィス需要を支えるオフィスワーカー数の伸びが鈍化し、早晩減少に転じることが予想されるだけに、賃貸オフィス市場では、限られたパイ(需要)を巡って新旧ビル間の競争が激しくなることが予想される。これは超高層ビルにおいても同様で、21世紀に建設された超高層ビルと1970～1980年代に建設された旧世代の超高層ビルとの格差が顕在化する可能性がある。

さらに、超長期的には、未知の領域ともいえる、経済的価値が陳腐化した超高層ビルの建替えの是非も大きな社会的課題となってこよう。

(注)このレポートは、社団法人建築・設備維持保全推進協会(BELCA)の『BELCA NEWS』2007年7月号に掲載された文章に一部加筆したものです。

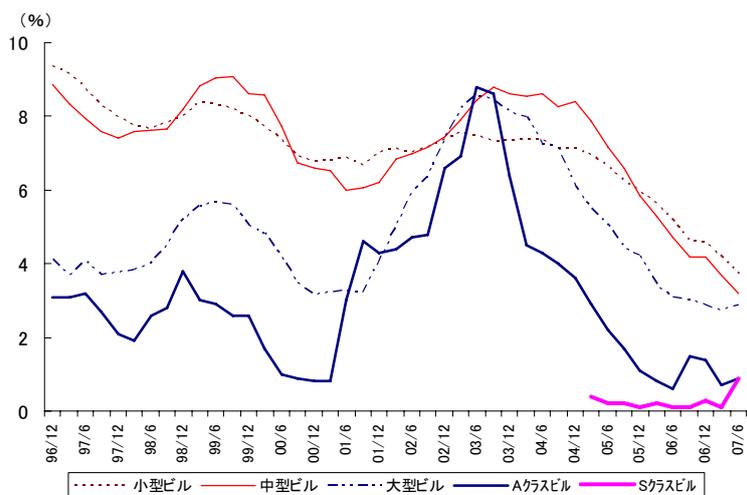
<sup>3</sup> 日経BP社「日経不動産マーケット情報」2007年5月号

図表-1 東京都心部オフィスの空室率と賃料



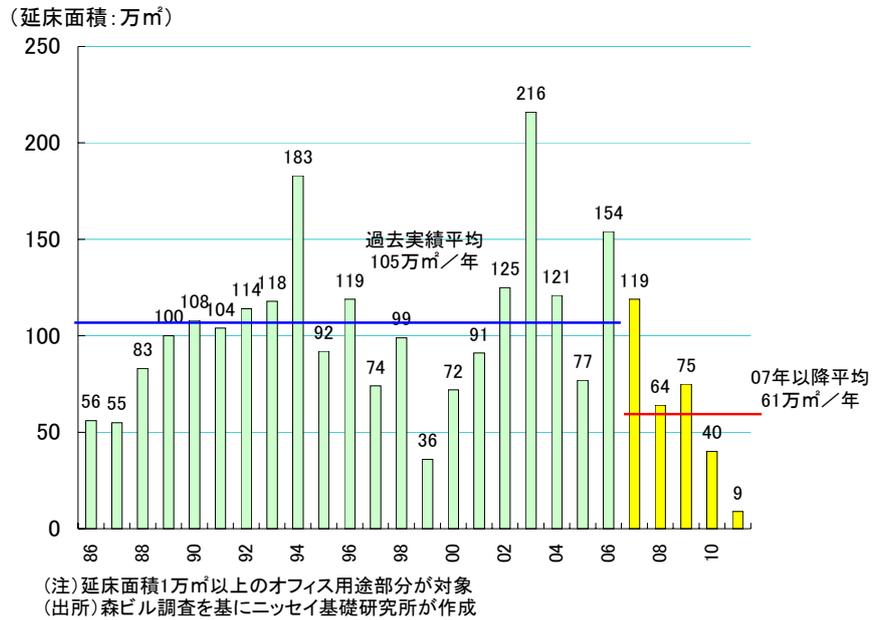
(出所)三鬼商事

図表-2 東京都心部のビル規模・クラス別空室率

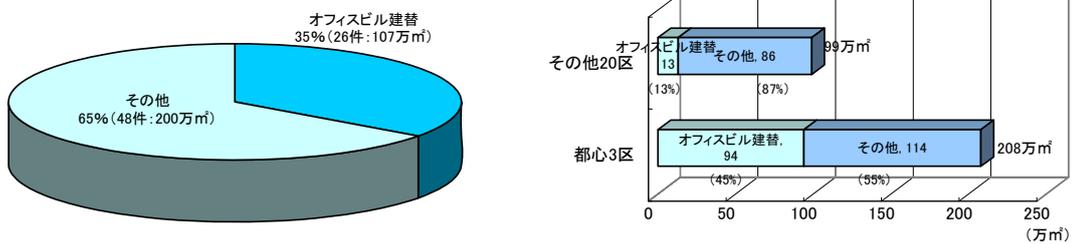


(注)大型: 基準階100坪以上、中型: 同100坪未満50坪以上、小型: 同50坪未満、Aクラス: 都心5区もしくは将来性の高い地域に立地する延床1万坪以上、基準階200坪以上、天井高2.6m以上、電気容量30VA/m<sup>2</sup>、24時間入退室築可、21年未満等。Sクラス: Aクラス以上の立地、延床2万坪以上、基準階500坪以上、築11年未満、Aクラス以上の設備、ランドマーク性等  
(出所)三鬼商事、生駒データサービスシステム資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-3 東京23区の大型オフィスビル供給動向



図表-4 2007~2011年の新規供給に占めるオフィスビルからオフィスビルへの建替え割合



(注)「建替え」とは、計画地にオフィス延床面積が1万㎡以上の大規模オフィスビルがあったものが対象。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替えは対象外  
(出所) 森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」2006年12月より

図表-5 2007年以降の大型オフィスビル計画

(原則として延床面積3万㎡以上を対象)

竣工年	開発名	事業者	場所	延床(万㎡)
2007	サピアタワー	JR東日本	千代田区丸の内	8
	グラントウキョウ/サウスター	JR東日本、鹿島、新日本石油	千代田区丸の内	14
	グラントウキョウ/ノスター	JR東日本、三井不動産、国際観光会	千代田区丸の内	22
	新丸の内ビル建替え	三菱地所	千代田区丸の内	20
	有楽町駅前地区再開発	再開発組合	千代田区有楽町	8
	富士ソフトABC秋葉原ビル	富士ソフトABC	千代田区外神田	6
	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	6
	八重洲一丁目計画	三井住友海上火災保険、信金中金	中央区八重洲	5
	東京ミッドタウン	三井不、JA共済、明治安田生命ほか	港区赤坂	31
	鹿島ウエストビル、鹿島別館ビル	鹿島	港区元赤坂	4
シンクハータワー	明電舎、世界貿易センタービル	品川区大崎	15	
2008	丸の内トラストタワー本館	森トラスト	千代田区丸の内	12
	コーセー本社ビル再開発	東急不動産、竹中工務店	中央区日本橋	3
	汐留I-2街区再開発	三菱地所、東急不、三井物産、平和不	港区海岸	12
	赤坂BIZタワー(TBS会館跡地)	TBS、三井不動産	港区赤坂	16
	ハヤマ本社跡地再開発	SPC(三井不動産、清水建設、伊藤忠)	港区北青山	5
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	8	
2009	日経新聞社東京本社ビル	日経新聞	千代田区大手町	7
	日本経団連ビル	日本経団連	千代田区大手町	7
	全農ビル	JA全農	千代田区大手町	9
	丸の内パークビルディング・三菱一号館	三菱地所	千代田区丸の内	21
	三番町計画	東京海上日動	千代田区三番町	3
	秋葉原計画(日通本社ビル跡地)	SPC(住友不動産)	千代田区外神田	3
	汐留浜離宮計画	SPC(住友不動産)	中央区銀座	5
	虎ノ門・六本木地区再開発	再開発組合(森ビル)	港区六本木・虎ノ門	6
	朝日生命ビル跡地開発	モード学園	新宿西新宿	8
	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	15
	大崎一丁目プロジェクト	SPC(東京建物ほか)	品川区大崎	3
	青海F1-N地区	プロバト	江東区青海	3
上目黒一丁目再開発	再開発組合	目黒区上目黒	7	
二子玉川東地区業務棟、商業・業務	再開発組合	世田谷区玉川	12	
2010	キャピトル東急ホテル建替え	東急電鉄	千代田区永田町	3
	JFEビル建替え	三井不動産	千代田区丸の内	8
	飯野ビル建替え	飯野海運	千代田区内幸町	8
	日本橋室町東地区2-4街区	野村不動産	中央区日本橋室町	4
	日本橋室町東地区2-2街区	三井不動産	中央区日本橋室町	4
	竹芝開発プロジェクト	興和不動産	港区海岸	3
	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	3
	有明南G-1区画事業	SPC(アセット・マネージャー)	江東区有明	5
二子玉川東地区ホテル・業務棟	再開発組合	世田谷区玉川	17	
2011	東京中央局建替え	日本郵政公社	千代田区丸の内	19
	東銀ビル他共同建替え	三菱地所、住友信託、三菱東京UFJ銀	千代田区丸の内	11
	ユニー旧本社ビル一帯開発	積水ハウス	品川区北品川	15
2012	日比谷三井ビル・三信ビル共同建替	三井不動産	千代田区有楽町	10
	淡路町二丁目西部再開発	再開発組合(安田不動産)	千代田区神田淡路	8
	日本橋室町東地区2-3街区	三井不動産	中央区日本橋室町	-
	日本橋室町東地区2-5街区	三井不動産	中央区日本橋室町	-
	日本橋室町東地区1-5街区	三井不動産	中央区日本橋室町	-
	湊二丁目区画整理	住友不動産ほか	中央区湊	-
日テレビルガザン跡地開発N街区	都市再生機構⇒事業コンパ	新宿区新宿	-	
2014	みずほ銀行大手町本部ビル等建替	SPC(東建、大成など)	千代田区大手町	24
時期未定	新日鉄ビルディング建替え	三菱地所	千代田区大手町	7
	東京警察病院跡地再開発	三井不動産	千代田区飯田橋	4
	大和証券本店ビル建替え	大和証券グループ	千代田区大手町	-
	旧日立本社ビル跡地開発	森トラスト	千代田区神田駿河	6
	アキハバラデパート再開発	東京圏駅ビル開発	千代田区外神田	-
	都庁舎跡地再開発	東京都	千代田区有楽町	-
	京橋一丁目再開発	東京建物	中央区京橋	-
	京橋二丁目市街地再開発	再開発組合(東京建物ほか)	中央区京橋	-
	京橋三丁目再開発	東京建物	中央区京橋	3
	京橋MTビル建替え	森トラスト	中央区京橋	10
	京橋二丁目西地区再開発(明治屋)	再開発準備組合	中央区京橋	6
	八重洲一丁目再開発(東建本社な)	東京建物ほか	中央区八重洲	-
	藤田観光本社ビル跡地開発	興和不動産	港区海岸	3
	鹿島建設本社ビル建替え	鹿島建設	港区元赤坂	4
	日本IBM本社ビル建替え	住友不動産	港区六本木	-
	六本木フリスホテル建替え	住友不動産	港区六本木	-
	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	14
	西新宿三丁目西地区再開発	再開発組合	新宿区西新宿	41
	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	9
	四谷駅前地区際開発	再開発組合	新宿区四谷	10
住友生命渋谷ビル建替え	三井不動産	渋谷区桜丘町	-	
渋谷桜丘地区再開発	再開発組合(東京都)	渋谷区桜丘町	16	
東急文化会館跡地開発	東急電鉄	渋谷区渋谷	40	
古河電工ビル敷地開発	鹿島建設	品川区東品川	3	
北品川五丁目第1地区再開発	再開発組合	品川区北品川	24	

(注)延床面積には他の用途を含む場合がある。-は不明分  
(出所)ニッセイ基礎研究所