

# 研究員 の眼

## オフィスビルの大量供給 いったい何が問題なのか

金融研究部門 主席研究員 松村 徹  
(03)3512-1885 omatsu@nli-research.co.jp

東京都心3区のオフィス賃料インデックスは2012年末まで低下が続いているが、最上位のAクラスビルでは、2012年第4四半期に前年より大幅に上昇して、市場の二極化が鮮明になっている<sup>1</sup>。マスコミが「2012年問題」と囃した集中的なオフィスビル供給はようやく峠を越え、2013年の都心3区での供給量は半減する見通しだ<sup>2</sup>。景気も回復軌道に乗りつつあるため、オフィス市況全体も徐々に改善に向かうものと期待できる。ただし、2014年以降は、オフィスビルの供給量が再び増加する点に留意すべきだ。現時点で判明しているだけでも、延床面積16万㎡の丸の内ビルディングと同規模以上のビルが、2018年までに15棟は計画されており、そのほとんどが東京駅周辺を中心とする都心3区内だ。また、大規模ビルのように注目されることは多くないが、延床面積が1万㎡に満たない中規模ビルでも、高い耐震性能に最新の省エネ性能やセキュリティシステムを取り入れたビルの建設が相次いでいる。

これまで、経済紙やビジネス誌がオフィス市況を取り上げるとき、供給過剰で市場の需給バランスが崩れることを問題視<sup>3</sup>したり、ビル事業の生き残りを賭けた熾烈な競争に焦点を当てたりすることはあっても、ビルの顧客である企業の視点から論評されることはほとんどなかった。当たり前だが、オフィスの利用者である企業からみれば、賃貸市況の「悪化」は貸借市況の「改善」である。新規供給の増加と競争の激化は、これまで以上に機能的で省エネ、安全・安心なオフィスビルの選択肢が増え、また有利な条件で賃借できる機会が増えることを意味するからだ。新築ビルとの競争にさらされる既存ビルにおいても、設備機能やサービスの底上げ、賃料の引き下げが期待できる。「2012年問題」のおかげで、耐震性に懸念のある自社ビルから、BCP（事業継続計画）面に優れた賃貸オフィスビルに

<sup>1</sup> 松村徹『二極化が鮮明になった東京オフィス市場～不動産クォーター・レビュー2012年第4四半期～』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2013年2月5日

<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<速報版>（2013年3月21日公表）』によれば、都心3区で計画されている事務所部分の延床面積が1万㎡以上のオフィスビルは、2012年の97万㎡から2013年は54㎡に減少する。

<sup>3</sup> 供給過剰で需給バランスが崩れると賃料が低下して地価が下がる、資産デフレになるので良くないという見方のようだ。

移転できた企業は少なくないはずだ。また、長期投資を行う不動産投資家にとっても、需給緩和による空室率の上昇や賃料の下落で一時的にキャッシュフローが弱含むリスクはあっても、首都直下型地震の発生リスクを抱える東京で、災害リスクの低い投資適格ビルが増加することは望ましいといえるだろう。

長年慣れ親しんだビルから最新鋭のビルに移転した企業は、新しいビルの機能性や快適性、セキュリティシステムなどのあまりの進化に一樣に驚くという。残念ながら、東日本大震災後高まったBCPや省エネなど、企業の切実なニーズに適切に対応できている既存ビルは多くない。道路や港湾施設などのインフラと同様、老朽化したオフィスビルストックの耐震化や省エネ化の必要性が高まる中<sup>4</sup>、オフィスビルの建て替えや再開発、既存ビルの大規模改修を積極的に進める不動産デベロッパーは、高度化する顧客の要求水準に対応できる商品を提供することで、社会貢献も同時に行っていると言ってもいい。もちろん、新規ビル供給が続けば優良ビル間の競争も激化し、当初見込んでいた賃料収入の確保が難しくなる局面も懸念される。しかし、競争はビル事業をさらに進化させることや、グローバルな競争を戦う企業に世界最高水準のスペックを持つオフィスを提供していることをもっと評価してもいいのではないだろうか。

ただ、今後のオフィスビル建設にひとつだけ注文をつけるとすれば、デザインの力でビルや街の魅力をさらに高めることができないか、ということだ。Tokyoのオフィスビルは、シンガポールや香港などアジアのライバル都市に対して、施工精度や耐震性能、環境配慮、維持管理技術の高さは十分アピールできるが<sup>5</sup>、デザインについては無難な（驚きのない）ものが多いように感じる。たとえば、夜景の写真だけで判別できる高層ビルがどれだけあるかを考えてみてほしい。もっとも、黒い外壁のビルが区の景観条例で建てられなかったり、赤い外壁を問題視する近隣住民がいたり、断熱性に優れても濃い色付きのガラス窓を嫌うテナントがいたりなど、建築主側の問題だけではないことは承知している。しかし、「上海環球金融中心」やシンガポールの「リフレクションズ・アット・ケッペルベイ」、「マリーナベイ・サンズ」<sup>6</sup>のように、記憶に残るデザインのビル達にもっと出会いたいと思うのはぜひいたくな望みだろうか。Tokyoはアジア有数のビジネスセンターであると同時に一大観光地の顔も持っているだけに<sup>7</sup>、不動産デベロッパーのチャレンジ精神に期待したい。

<sup>4</sup> 安倍政権の緊急経済対策により、老朽化ビルの耐震化・省エネ化を支援する官民連携ファンドが創設される予定である。

<sup>5</sup> 高層ビルを解体する技術も世界に誇れるのではないかと思う。

<sup>6</sup> 前者は観光地のコンドミニアム（集合住宅）、後者はカジノとホテルであり、都心部のオフィスビルのデザインとして適切かどうかは議論があるが、一目見て忘れられない最近の建築物の例としてあげた。好みの問題だが、国内では、東京の「新丸の内ビル」、「六本木ヒルズ」、「泉ガーデンタワー」、「コクーンタワー」、横浜の「ランドマークタワー」、名古屋の「スパイラルタワーズ」、「JRセントラルタワーズ」、大阪の「梅田スカイビル」、福岡の「アクロス福岡」、「キャナルシティ博多」などが特にインパクトが強く、かつ美しいデザインだと思う。

<sup>7</sup> 松村徹『Tokyoをアジアヘッドクォーターに〜民間に出来ること、出来ないこと』ニッセイ基礎研究所、研究員の眼、2013年3月6日