

第2節

活力創出に資する機能の状況

1. 業務機能の状況

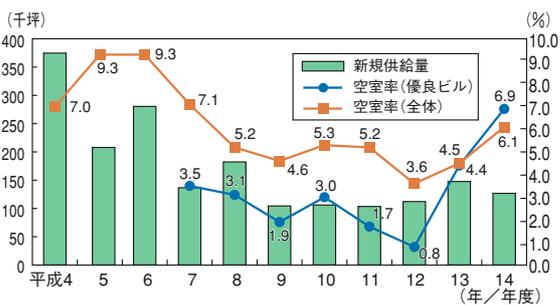
(1) 最近のオフィス立地動向～ 東京都区部の空室率の動向 ～

東京都区部における大規模ビルの大量供給、いわゆる「2003年問題」が注目されている。景気の低迷等とも相まって、都心のオフィスビルの空室率は短期的に大きな上昇をみている。東京都区部の賃貸オフィスの空室率の推移をみると、平成12年度の3.6%を底に増加に転じ、平成14年度は6.1%となっている。また、立地が都心に近く、設備が充実し、かつ延床面積が大型のオフィスビル（優良ビル¹⁾）の空室率についても、平成12年度には1%以下と極めて低い状況にあったが、その後上昇に転じ、平成14年度は6.9%となっている（図1）。

オフィスビルの空室率をオフィスの規模別にみると、大型ビルと中・小型ビル²⁾ とでは空室率の変化に違いが見られる（図2）。大型ビルでは近年空室率が上昇している一方で、中・小型ビルでは空室率は比較的安定している。このように規模別に空室率の変化に違いが見られる背景には、賃料や面積等の違いによって需要層が異なっていることが考えられる。

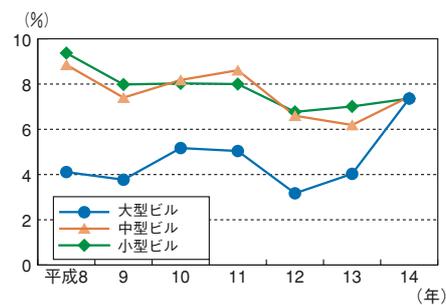
また、より良いオフィス環境を求めて企業のオフィス移転が進む状況を踏まえると、古いビルの中には、設備が良くない等の理由によって空室のまま取り残される懸念のあるものもあり、そのようなビルについてはリニューアル等の対応を進めていくことが重要である。また、コンバージョン³⁾（用途変換）を行うことも有効であり、そのための対応策も講じられている。

図1 空室率と新規供給量の推移



注：新規供給量は年間の値、空室率は年度末の値
資料：(株)生駒データサービスシステム資料により国土交通省国土計画局作成

図2 規模別の空室率の変化



注：空室率は各年12月の値
資料：三鬼商事(株)

1) 優良ビルとは、以下の条件を満たすビル。

①地域：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域、または将来性の高い地域、②延床面積：10,000坪以上、③フロア面積：200坪以上（賃貸対象有効面積）、④竣工年：昭和57年以降の竣工、⑤天井高：2.6m以上、⑥空調：1フロア以下の単位で調整が可能なもの、⑦床配線：3WAY、フリーアクセス採用のもの、⑧電気容量：30VA/m²以上、⑨入退室時間：24時間可能なもの

2) 大型ビルは基準階面積100坪以上、中型ビルは基準階面積100坪未満50坪以上、小型ビルは基準階面積50坪未満。

3) 建物の「用途変換」を意味する。例えば既存ビルをマンションなどの居住施設に転換すること。

(2) 東京都区部におけるオフィスストックの動向

東京都区部における主要なオフィス街は山手線の南半分を中心に構成されており、そこから横浜方面に伸びている。皇居を中心とみるとやや西側、そして南側に広がっている。

東京都区部のオフィスの供給状況について、延床面積が1万坪以上のオフィスビルに着目してみると、昭和57年までは千代田区・中央区と新宿区の一部に供給が集中していたが(図3)、その後平成14年までは供給されるエリアが広がり、比較的、南西のエリアで供給が増加した(図4)。

図3 昭和57年までに供給された延床面積1万坪以上のビル⁴⁾

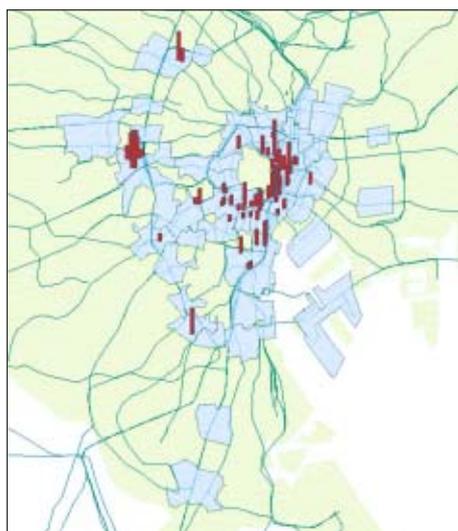
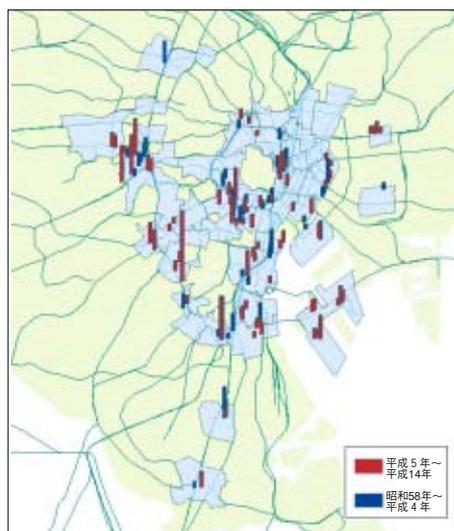


図4 昭和58年～平成14年に供給された延床面積1万坪以上のビル⁵⁾



また、東京都区部の主要なオフィス街を53エリアに区分し、それぞれのオフィスビル総延床面積の大きさで色分けしてみると、昭和57年時点では、千代田区・中央区・港区や新宿区の一部にオフィスビルが集中していることが分かる(図5)。これに対し平成14年時点では、これらの地区にも依然として供給が続き、多量のストックが存在するが、恵比寿、芝浦、品川、お台場等を中心としたエリアでも延床面積が増え、東京都区部においてオフィスビルが南の方にも集積してきていることが分かる(図6)。

図5 昭和57年時点の総延床面積相对比较⁶⁾

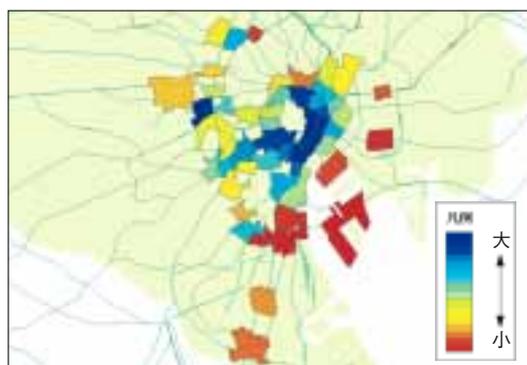
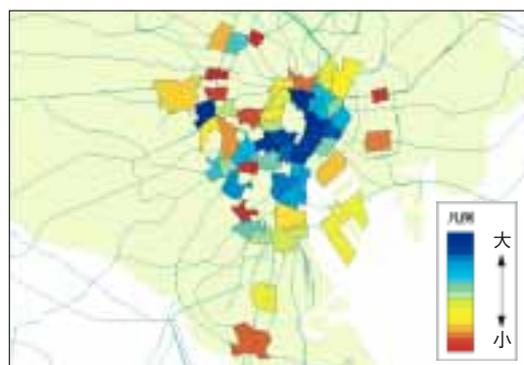


図6 平成14年時点の総延床面積相对比较⁷⁾



4) 5) 図3・4：各プロットは1つのビルを示し、高さは当該ビルの延床面積を表す。

6) 7) 図5・6：エリア内のオフィスビル総延床面積合計の大きさを相対比較し、色分けしたもの。
青いエリアは、総延床面積が大きく、赤いエリアは小さい。

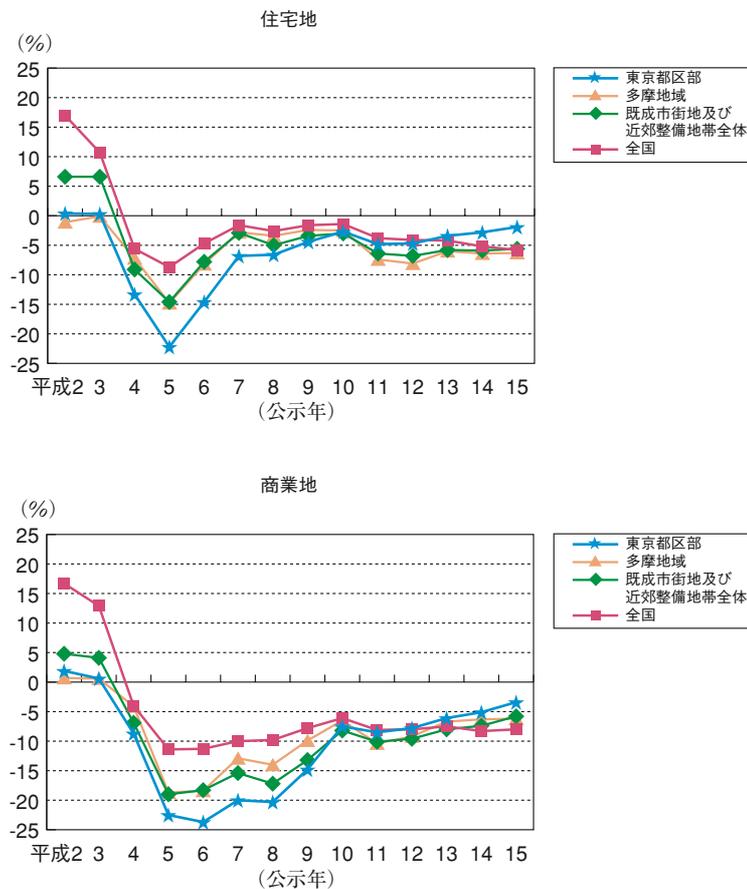
資料：国土交通省国土計画局調べ

(3) 首都圏における地価の動向

つぎに、地価についてみると、平成15年地価公示によれば全国の地価は住宅地については下落幅が拡大、商業地については下落幅が縮小している。

一方、首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯⁸⁾の区域では、特に東京都区部において住宅地の下落幅が縮小している。また、商業地については東京都区部についても、既成市街地及び近郊整備地帯全体についても下落幅が縮小しており、特に区部都心部⁹⁾では上昇または横ばいの地点が多く見られ、1割近い上昇率となる地点も現れる状況となっている。

図7 首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯における地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

8) 「既成市街地及び近郊整備地帯」とは首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村をいう。

9) 区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区をいう。