

今月のトピックス

東京都区部におけるオフィスビルの需給動向について

1 はじめに

最近の東京23区におけるオフィス需要は、1999～2000年（平成11～12年）頃にIT関連企業や外資系企業を中心とした旺盛な床需要に支えられて大きく増大したが、ITバブルの崩壊や世界的な景気後退によって2001年春頃から新規のオフィス需要は大きく減退したといわれている。

一方、東京23区におけるオフィスビルの竣工・開業の推移をみると、2001年（平成13年）以降、東京都心部の丸の内、品川、六本木等で大規模オフィスビルが相次いで竣工・開業しており、2003年（平成15年）にはこれまで経験したことのない量の大規模ビルが竣工・開業する予定である。

景気の停滞などにより新規のオフィス需要が低迷する中で、相次いで大規模オフィスビルが供給された結果、オフィスビルが供給過剰状態となり、賃料の値下げや空室率の上昇等の市況の悪化を懸念するオフィスビルのいわゆる「2003年問題」が関心を集めている。

今回のトピックスでは、最近のオフィスビルの供給動向や市況をフォローしながら、いわゆる「2003年問題」がどの程度現実的に表れているかを検証してみた。

2 オフィスビルの供給の動向

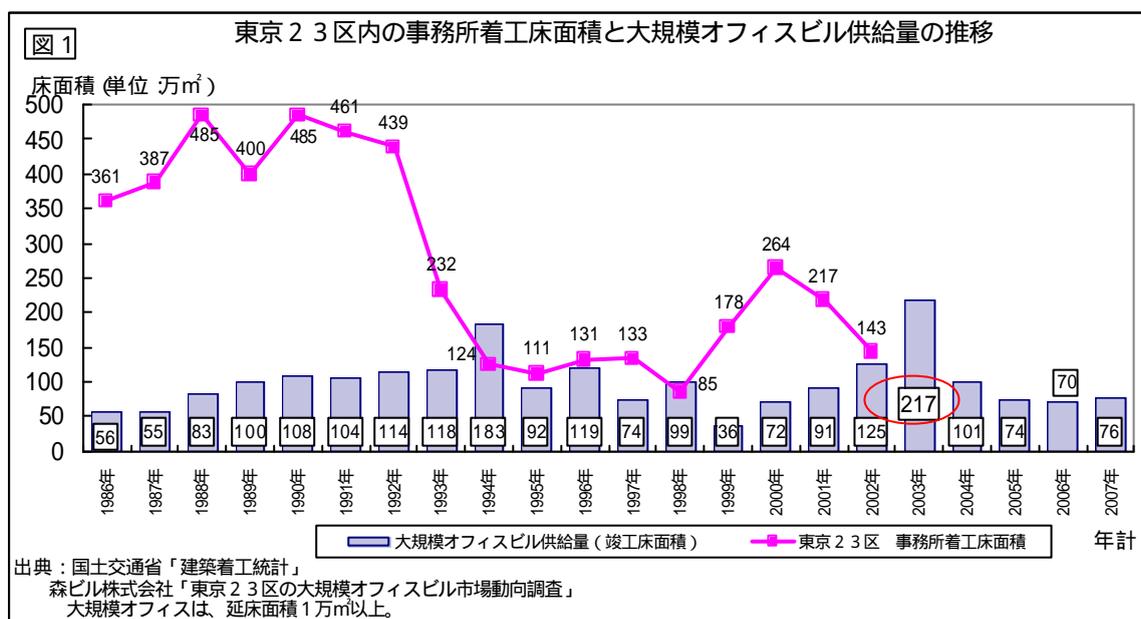
(1) オフィスビルの供給状況の推移（図1）

東京23区のオフィスビルの着工床面積は、バブル崩壊後から1994年にかけて急激に減少した後、1998年まで100万㎡前後で推移し、水準としてはバブル期のピークである1990年の着工量の30%に満たない状況になった。その後、2000年には264万㎡と1990年の50%を超える水準まで回復したが、2001年以降、再び減少傾向をたどっている。

こうした中で、東京23区における延床面積1万㎡以上の大型民間オフィスビルの供給量の推移をみると、1999年に調査開始以来最低の供給量となったが、その後は増加を続け、2003年には217万㎡と、バブル期に計画されたオフィス

ビルの竣工がピークとなった1994年の183万㎡を超えて、最大の竣工を迎える予定である。しかし、この大規模ビルの大量供給は、2003年限りであり、それ以降については、平年ベースより落ち込む見通しとなっており、大規模ビルに限ってみても、2003年から2007年までの年平均の床供給量は、過去10年における年平均床供給量と同水準となると見込まれている。

さらに、中小ビルを含めたオフィスビル全体での総供給量は、2～3年前の総着工量が反映されるものであることから、本年の総供給量はバブル期のおおむね5～6割程度にとどまると見込まれる。



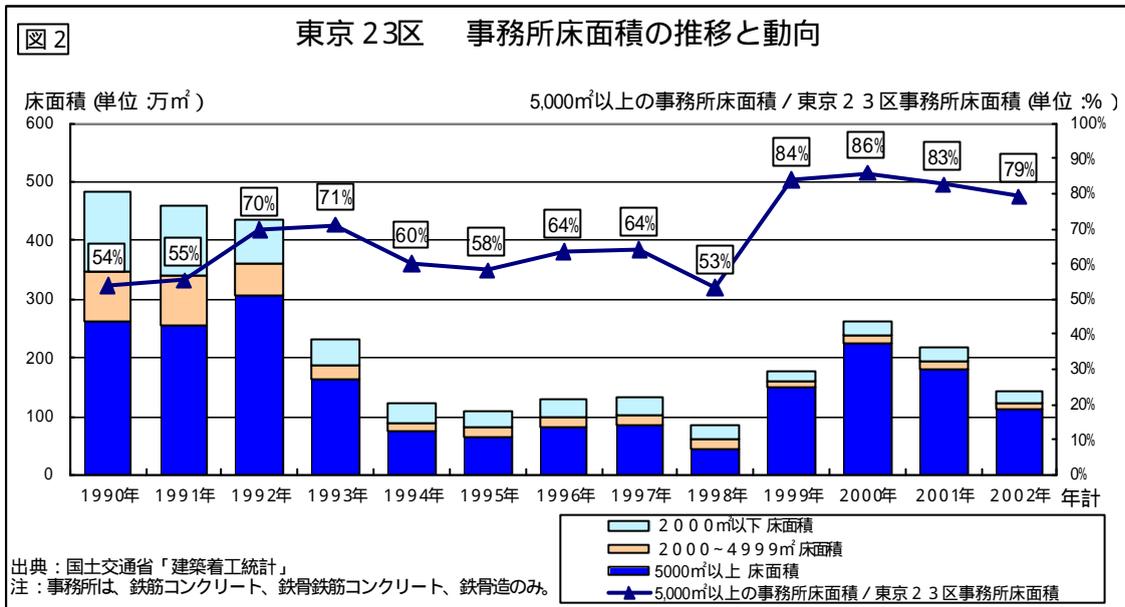
(2) 最近のオフィスビル供給の特徴

以上のように、最近の東京23区におけるオフィスビルの状況をみると、着工ペースでは2000年及びその前後に大きく増加し、供給ペースでは、2003年には延床面積1万㎡以上の大規模ビルが1986年以来最大の竣工を迎える予定であるが、最近の東京23区におけるオフィスビル供給をめぐってはかつて大量にオフィスビルが供給されたバブル期とは異なる以下のような特徴点が指摘されている。

事務所ビルの大型化

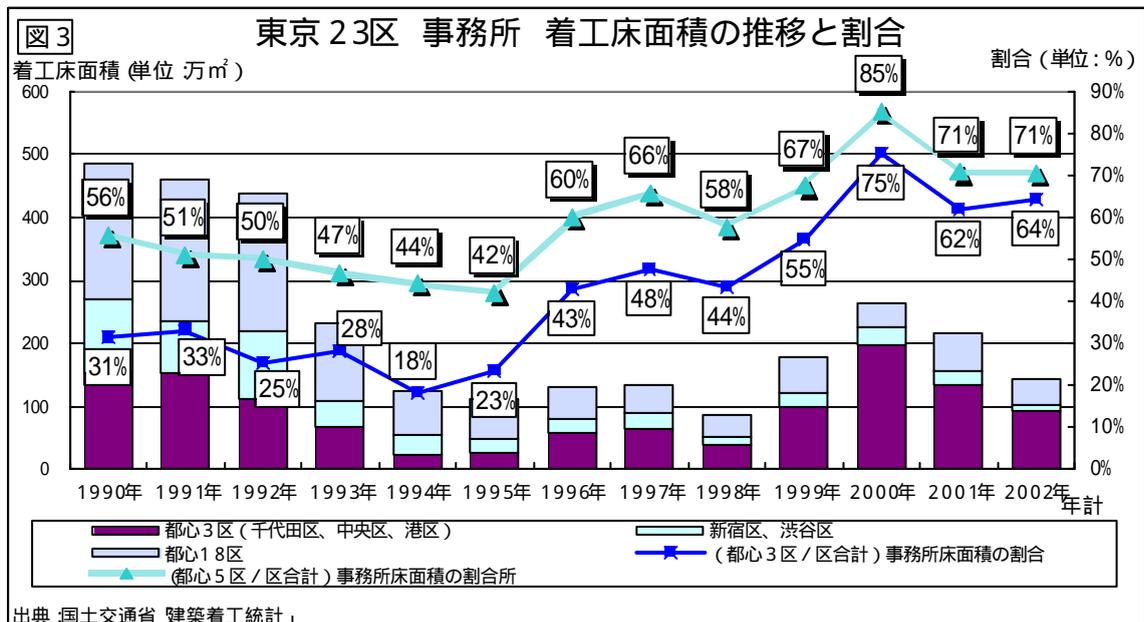
図2が示すように、東京23区において規模別にオフィスビルの着工床面積の推移をみると、5000㎡以上の床面積を有する大型オフィスビルの床面積の割合は、1990年頃は5割程度であったのに対して、1999年以降は8割

近くに達しており、オフィスビルの大型化傾向が強まっている。例えば、(株)森ビルの「東京23区の大規模オフィスビル動向調査」(以下、「オフィスビル動向調査」という。)でも、2002年～2007年に竣工される大規模オフィスビルの供給量のうち、84%が延床面積3万㎡以上のものとなっている。



都心3区へ集中

東京23区において着工されたオフィスビル床面積のうち、都心3区(千代田区、中央区、港区)で着工されたものの占める割合は90年代初頭において3割程度であったが、2000年以降から大きく増加して6～8割近くに達している。さらに、都心5区(都心3区、渋谷区、新宿区)では7～9割近くに達している。



自社ビルの増加

「オフィスビル動向調査」によると、2003年に竣工を迎える大規模オフィス床面積217万㎡のうち、自社ビル分は71万㎡となっており、従来の年平均自社ビル供給量20～30万㎡に比べて、2倍以上の供給量となっている。

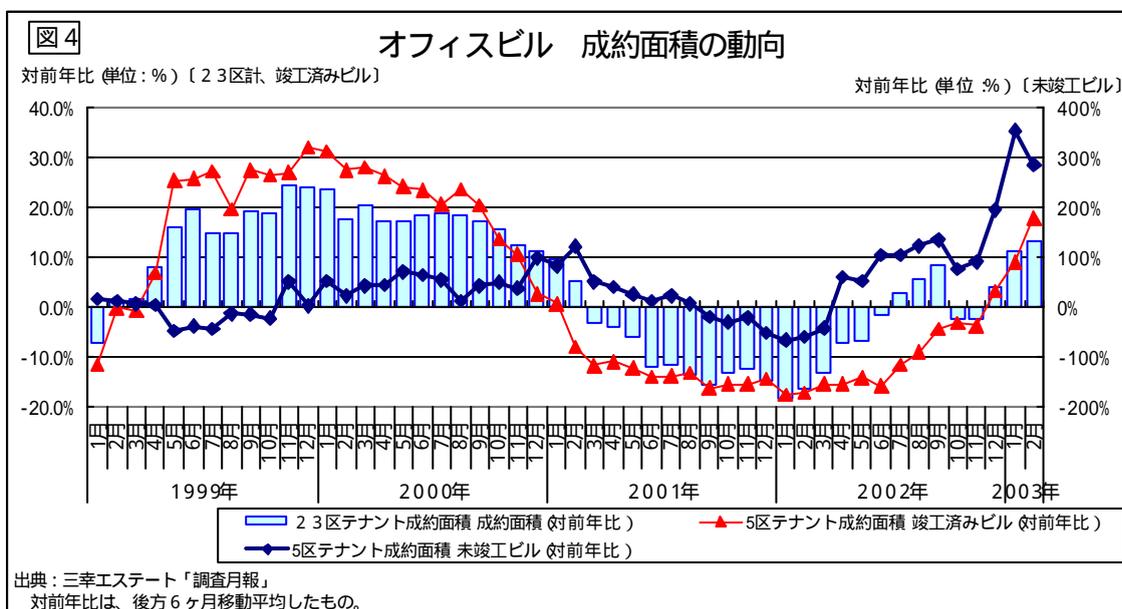
自社ビルの供給は、既存ビルに入居していた企業が自社ビルに移転することで既存ビルにおいて空室が新たに発生することが考えられ、今後、既存賃貸ビル間のテナント誘致活動が活性化することが予想される。

3 オフィスビルの需給の動向

(1) オフィスビルの成約状況

まず、東京23区のオフィスビル成約面積の推移をみると、1999年春頃からIT関連企業や外資系企業の旺盛な新規事務所需要に支えられて増加を続けたが、2001年春頃からは減少に転じ、再び2002年夏頃からはおおむね増加基調となっている。

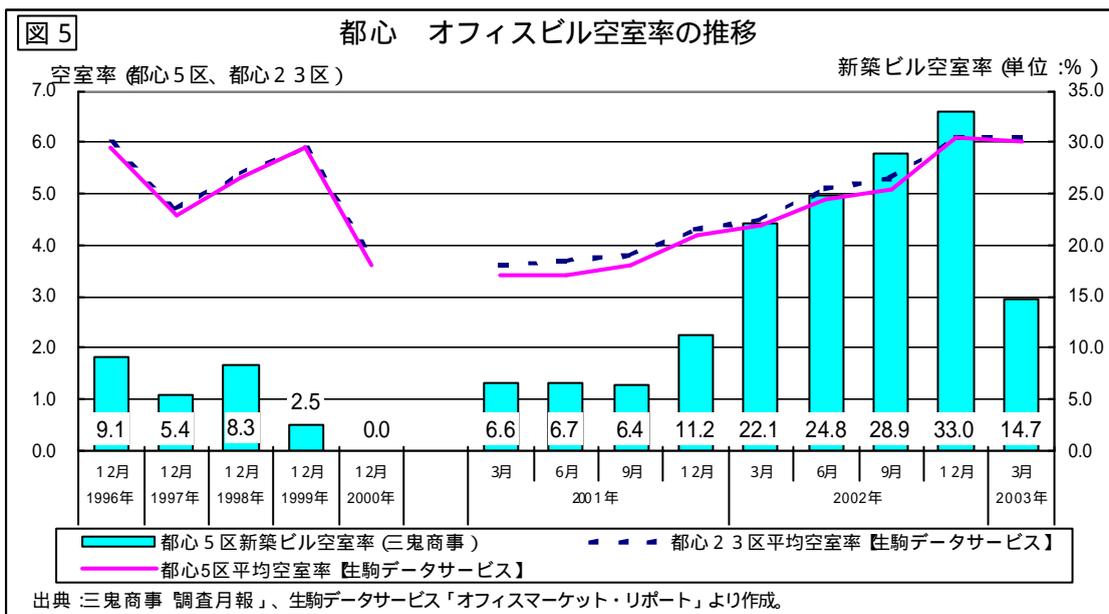
次に、これをビルの立地別、竣工・未竣工別にみると、都心5区では、竣工済みビルが1999年春頃から2000年末頃までIT関連企業や外資系企業を中心にオフィス需要が高まったことを受けて、成約面積も増加基調にあったが、2001年初頭からは減少基調となり、再び2002年春頃から増加基調が続いている。また、未竣工ビルは、2002年春頃までは若干の変動を伴いながら推移していたが、2002年春以降大きく成約面積が増加しており、前年と比較して2～4倍の成約状況が続いている。これは、2003年前後に都心5区のオフィスビルの大量竣工を控え、未竣工ビルを中心にテナント契約が活発化したためと考えられる。



(2) オフィスビルの空室率の状況

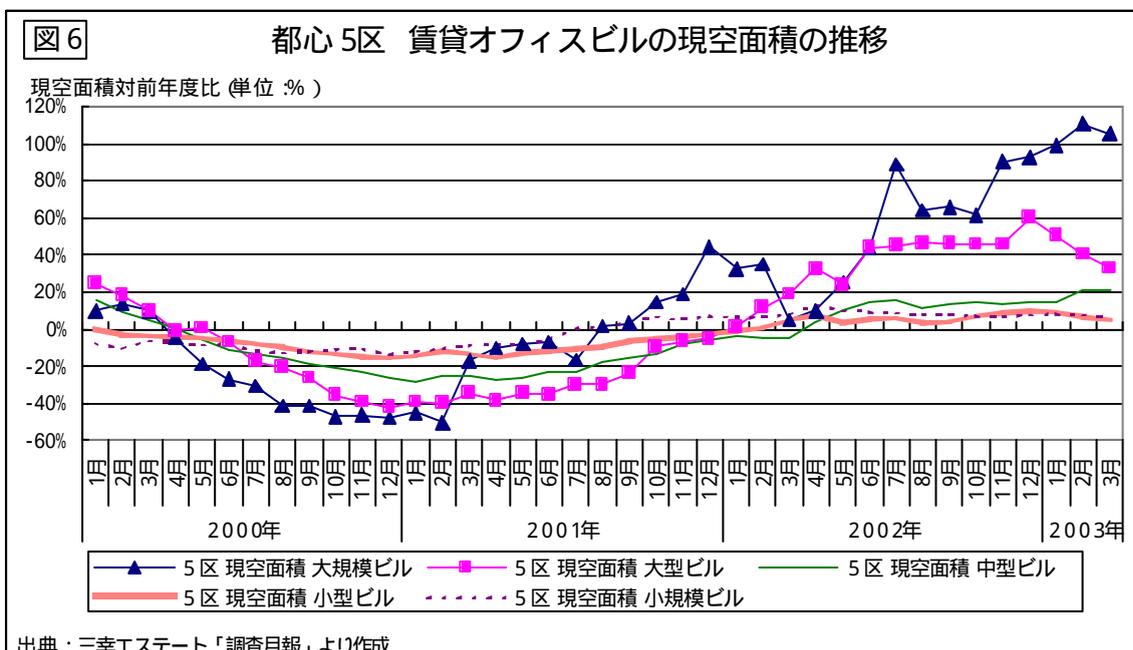
既存・新築を合わせたオフィスビルの空室率は、2000年には、IT関連企業や外資系企業の床需要の増加によって東京23区、都心5区とも大きく減少したが、2001年に入って両者共に徐々に増加し続けている。

また、新築ビルについては、都心5区では2000年12月時点で空室率はゼロであったが、2001年末頃から急増して2002年12月には33.0%となったが、2003年3月には14.7%まで減少した。



(3) 都心5区のオフィスビルの規模別現空面積の状況

都心5区のオフィスビルの現空面積(現時点で賃料収入のない空室の床面積)の推移を規模別にみると、2002年の中頃から大規模ビル及び大型ビルで現空面積が大きく増加しているが、中小ビルではそれほどの変化が見られない。



(補足：図6における規模別の三幸エステート定義)

大規模ビル：ワンフロアの貸付面積が200坪以上

大型ビル：100坪～200坪未満、 中型ビル：50坪～100坪未満

小型ビル：20坪～50坪未満、 小規模ビル：20坪未満

大型・大規模ビルの現空面積が増加しているのは、新規供給されるオフィスビルの大半が大型・大規模ビルであり、またこれら新築ビルに移転してくるテナントは一般的に同規模のビルから移転してくることが多いと考えられるため、大型・大規模ビルで現空面積が増加したと考えられる。

4 2003年前後に大規模オフィスが大量供給されることとなった要因

(1) 需要サイドの要因

需要面での要因としては、需要者のニーズの変化が指摘できる。オフィスの需要は、「新・近・大」に象徴されるように、新しく、立地等の利便性が良く、大規模なビルが一般的にテナントに好まれるといわれていたが、最近では更に最新のIT設備、空調設備、耐震性能、セキュリティー面で充実していることが求められている。また近年、企業は分散していたオフィスを大規模オフィスに集約する動きが目立っており、大規模オフィスへの移転や自社ビル建設が進んでいる。このような需要面での変化によって、最新のスペックを備えた大規模オフィスビル開発が都心部で後押しされたと考えられる。

また、2000年前後においてはIT関連企業や外資系企業を中心に新規の事務所需要が増加していたため、それがオフィスビル開発を後押ししたことも考えられる。

(2) 供給サイドの要因

まず、旧国鉄跡地を活用した再開発が完成時期を迎えることがあげられる。1990年代後半に旧国鉄精算事業団が保有する大規模事業用地の売却が行われたが、この跡地を活用した大規模オフィスビルが2003年に相次いで竣工を迎える予定となっている。「オフィスビル動向調査」によれば、2003年に供給される大規模オフィス217万 m^2 のうち、旧国鉄精算事業団の関連跡地(汐留、品川駅東口、飯田町)で供給されるオフィスビルは97万 m^2 となっており、総供給量の45%を占めている。

次にバブル期に計画された再開発事業が 2003 年前後に完成時期を迎えることも要因の一つとして挙げられる。ちなみに、六本木六丁目の再開発事業は、バブル期前の 86 年に計画され、約 400 人の地権者と交渉を続けた民間最大の再開発事業であるが、2000 年に着工が行われ、2003 年にようやく完成を迎える予定である。

また近年、容積率制限の緩和等が進んだことにより、大規模ビルへの建て替え等が促進されたこともあげられる。容積率制限を緩和する制度としては、公開空地を設けるなど地域環境の改善に貢献した場合に容積率等を緩和する「総合設計制度」や街区内での容積率移転などを可能とする「特定街区制度」等がこれまでも存したところであるが、商業地域内の一定の地区において他の敷地の未使用容積率を活用できる「特例容積率適用区域制度」が 2000 年に創設される等、土地の有効高度利用に寄与している。例えば、丸の内ビルディングの建て替えは、特定街区制度を利用して隣接ビルの使われていない容積率を上乗せしている。

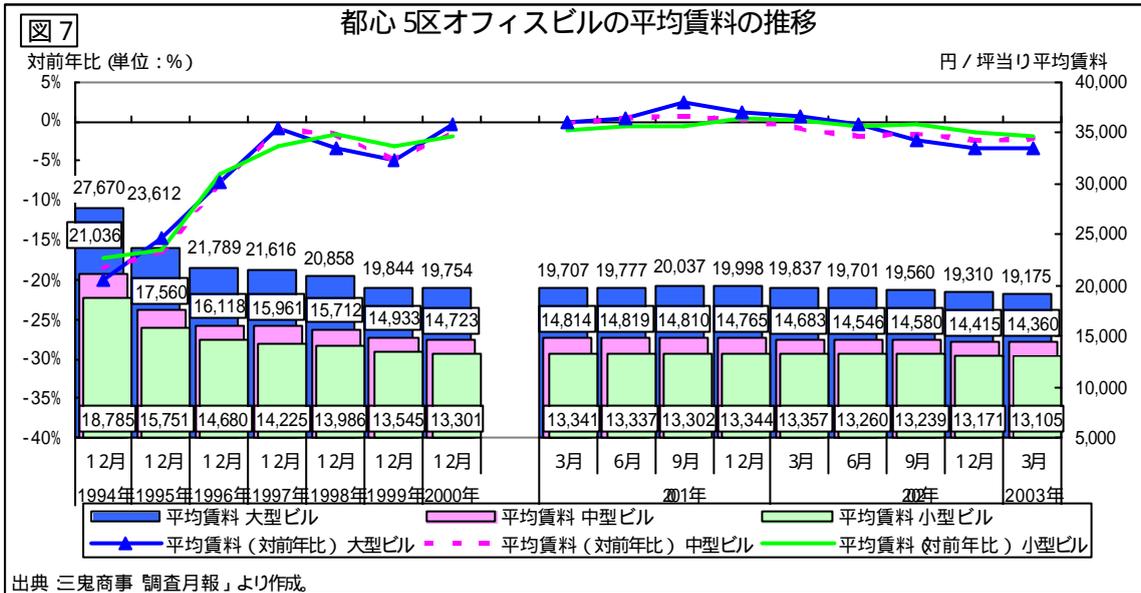
最後に、リストラ等への対応として、企業用地の売却や低未利用地の有効利用等が進展したことも要因の一つとしてあげられる。民間企業がリストラへの対応として資産整理を進めていたことに加え、減損会計等の会計制度の変更が議論されていたこと等もあって、低未利用地の有効活用や倉庫や工場等の企業用地の利用転換が進展したことも、大規模オフィスビル開発を促進する要因となったと考えられる。

「減損会計」：工場や賃貸ビル、店舗などの固定資産について、資産価値が帳簿価格を大幅に下回った場合に損失計上する会計制度。日本でも 2006 年 3 月期から導入する予定。

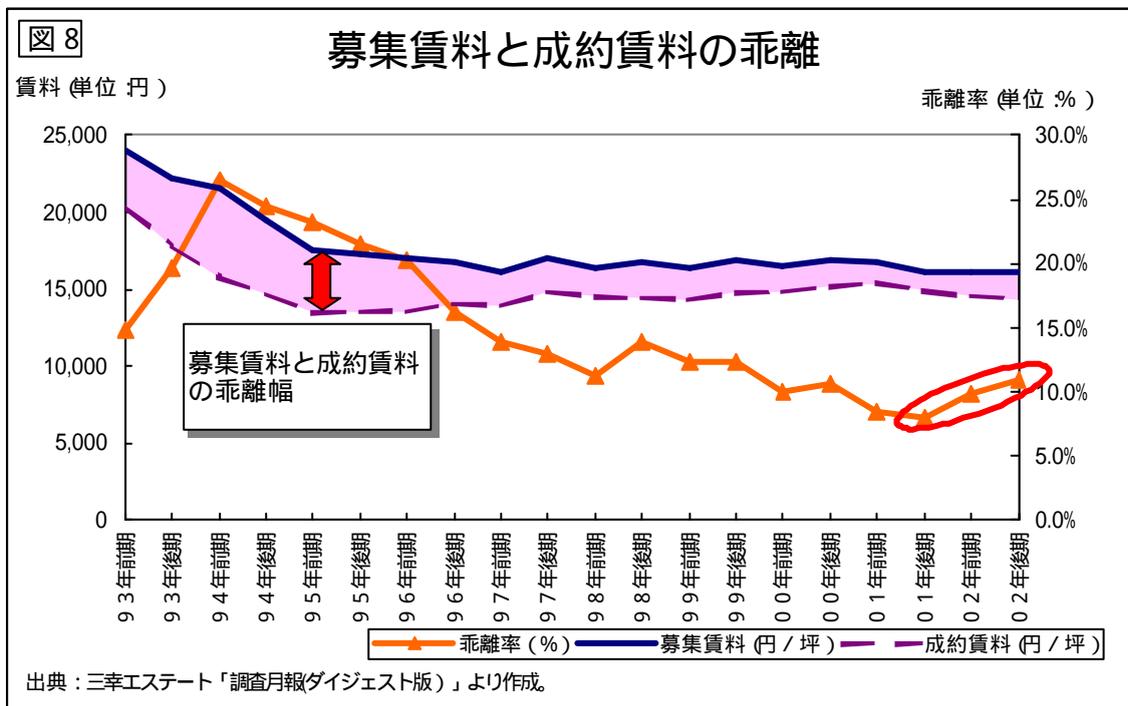
5 オフィスビルの賃料の動向

大規模・大型オフィスビルで目立って空室面積が昨年から増加しているが、そのような状況の下でオフィスビル賃料はどのように推移しているのだろうか。

規模別に平均募集賃料の推移をみると、昨年の夏頃から全般的に賃料が下落傾向を示しているものの、大幅には減少していない。



しかし、募集賃料と実際の成約賃料の推移をみると、募集賃料と成約賃料の乖離幅が2002年度に入って再び広がり始めている。



このように成約賃料と募集賃料の乖離幅が拡大しているが、これはデフレやリストラ等が進行する中で、オフィス需要が低迷し、テナント側において支払い賃料の縮減を図る動きがあることに、大型ビルの供給量の増加が重なったた

めと考えられる。他にも、一定期間の入居賃料を無料にする「フリーレント」の実施や、テナントの引越費用を負担する等の統計には表れない「賃料の実質的値下げ」も水面下のテナント誘致競争の中で多くなっていると言われている。

今後もオフィスビルの需要が低迷し続ける場合、2003年に大規模オフィスビルが大量供給されることを考えると、賃料の値下げ圧力が一層強まっていくことが懸念される。

6 今後の展望について

『2003年問題』として、2003年に大規模オフィスが相次いで竣工することによる賃貸オフィスビル市況の悪化が懸念されている。

2003年に供給されるオフィスビルの特徴を見ると、概ね利便性の高い都心3区で立地されており、またIT・空調設備など、最新の設備を備えた大規模オフィスがほとんどである。

このような東京都心部での再開発事業の進展とそれに伴う質の高い大規模オフィスビルの供給は、入居する企業にとって生産性の向上に寄与し、また人口・店舗・オフィスの集積を伴う再開発事業は、経済活動を効率化し東京の国際競争力を高めること、さらには建築投資による経済波及効果が考えられるため、経済活性化という観点からは望ましいといえる。

一方、今年は大量の賃貸オフィスビルが供給されるが、景気が低調に推移している中で新規の事務所需要も低迷していることから、賃貸オフィスビル市場全体の空室率が増加し、賃貸ビルの中でテナント誘致活動が活性化していくとみられる。現在は、新築オフィスビルや既存の大規模・大型オフィスビルで空室が目立って増加し、オフィスビル賃料が緩やかに減少しているところであるが、今年に大規模オフィスビルの大量供給が予定されていることを考えると、オフィスビル賃料の下落圧力は今後一層高まっていくと考えられる。

これまでに述べたように、大型オフィスビルの大量供給は2003年限りの現象であり、その後は供給が大きく落ち込むと見込まれていることから、平年ベースで考えれば、今後数年間のうちに需給調整が進むことが期待される。しかしながら、一方で経済情勢の悪化が続く等により、オフィス需要が大きく落ち込むようなことになれば、需給改善が難しくなることも懸念される。

よって、オフィスビルの需給改善の観点からみても、都市再生の推進はもちろんのことデフレ対策など総合的な経済対策を強力に進め、我が国経済全体の回復を図ることが何よりも重要である。

ただし、個別のビルについてみれば、現在のオフィスビルに対するニーズの

変化を踏まえ、スペックや設備の面でニーズに対応しきれていない既存ビルのリニューアル等が進められていくことが必要と考えられる。また、こうしたリニューアル等を行ってもオフィスビルとしての競争力の向上が見込めない中小テナントビル等については、コンバージョン（オフィスビルからマンションへの用途変更）を行うことも有効であり、そのための対応策も講じているところである。

東京23区における賃貸オフィスビル市況については、今後も推移を注視していきたい。