

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2004年12月末

- ▶ 大規模オフィスビルの空室率は2年連続で大幅改善
- ▶ 都心3区を中心として、今後3年以内のオフィス需要は底堅い

～「2003年問題」の検証～

オフィス大量供給によってオフィス環境は向上
今後も「東京セントラル・ビジネス・ディストリクト」において
更なる魅力向上が見込まれる

キーワードは「複合機能を有するオフィス環境」
六本木ヒルズ移転後にオフィスワーカーのモチベーションはアップ

森ビル株式会社（東京都港区 代表取締役社長 森稔）では、1986年から継続して、東京23区の事務所部分の延床面積が10,000㎡以上のオフィスビル（当調査における「大規模オフィスビル」とはこれを指す）を対象に、需給動向に関する調査を実施しております。また当調査結果を多角的に分析することで、将来のオフィスマーケット動向の予測も行っております。この度、2004年12月末時点の調査結果をご報告致します。

「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2004年12月末

対象地域 : 東京23区

集計対象ビル: 事務所延床面積10,000㎡以上（1986年以降竣工）

当調査は、一般に公開されている情報だけでなく、各プロジェクトの計画進行状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行うことにより取りまとめられています。

当調査における供給量とは、1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルのうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた、純粋な事務所部分の延床面積（グロス）を指します。なお、各竣工予定年月を基準に供給量を集計しています。

当調査における吸収量とは、1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）を指します。なお、供給量との比較可能性を高めるため、元データの賃貸面積（ネット）を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積（グロス）に換算しています。

【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント企画室 営業戦略グループ 橋本茂一郎 村田富男

東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155

TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

- ▶ 大規模オフィスビルの空室率は2年連続で大幅改善
- ▶ 都心3区を中心として、今後3年以内のオフィス需要は底堅い

～「2003年問題」の検証～

オフィス大量供給によってオフィス環境は向上

今後も「東京セントラル・ビジネス・ディストリクト」において
更なる魅力向上が見込まれる

キーワードは「複合機能を有するオフィス環境」

六本木ヒルズ移転後にオフィスワーカーのモチベーションはアップ

調査結果のポイント

[供給動向]

2004年の供給量は121万㎡（2003年大量供給の56%相当）

2005年の供給量は77万㎡の予定（2003年の36%相当、2004年の64%相当）

2005～2009年の年平均は74万㎡の見込み（1986～2004年平均の28%減相当）
都心3区への供給集中傾向が続く。

オフィスビルの大規模化の傾向が一層強まる。

[需要動向]

2004年の吸収量は、供給量（121万㎡）を上回る142万㎡。

空室率は2003年の6.7%から1.4ポイント減少の5.3%へ大幅に改善。

2004年も2003年に引き続き、借り控えにより蓄積された潜在需要の顕在化が継続。
都心3区を中心として、今後3年以内のオフィス需要は底堅い。

新規賃借予定理由は、「業容・人員拡大」の回答割合がトップで、2003年調査よりも大幅に増加。

[2003年問題の検証]

<オフィス環境から見た2003年問題>

2003年問題は、オフィスエリアの周辺環境、利便性、魅力の向上をもたらした。

「東京セントラル・ビジネス・ディストリクト」のオフィス環境は、今後より一層
向上する。

<オフィスワーカーから見た2003年問題>

複合機能を有するオフィス環境は、仕事に対するオフィスワーカーのマインドに
プラスの影響を与える。



[求められるオフィス環境]

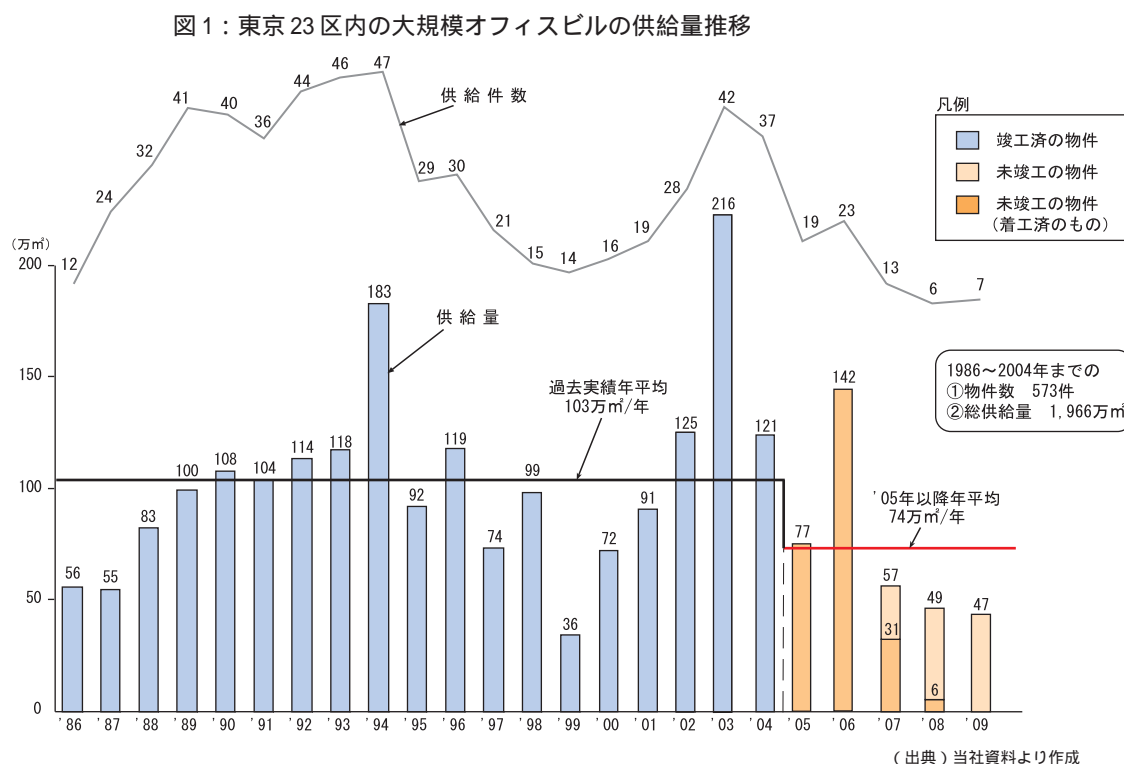
多様化するオフィスワーカーが充実したオフィスライフを送ることができるオフィ
ス環境こそが、企業の発展にも寄与する。「複合機能を有するオフィス環境」はその
一つのキーワードとなる。

1 . 供給動向

2004 年の供給量は 121 万㎡ (2003 年大量供給の 56% 相当)
 2005 年の供給量は 77 万㎡の予定 (2003 年の 36% 相当、2004 年の 64% 相当)
 2005 ~ 2009 年の年平均は 74 万㎡の見込み(1986 ~ 2004 年平均の 28% 減相当)

はじめに、供給動向について見てみたい。東京 23 区内における大規模オフィスビルの供給量推移 (図 1) から、2004 年の供給量は大量供給のあった 2003 年よりも減少し、121 万㎡となった。そして 2005 年の供給量は 77 万㎡になる予定である。一方 2006 年には 142 万㎡の供給が行われる見込みであるが、続く 2007 年は 57 万㎡、2008 年は 49 万㎡となり、供給量が減少することが見込まれる。なお、本年調査における 2005 ~ 2009 年の年平均供給量は 74 万㎡となる見込みである。

2006 年に供給が増加する理由としては、2005 年供給予定のオフィスビル竣工の順延及び 2007 年以降の竣工予定の前倒しによるものである。

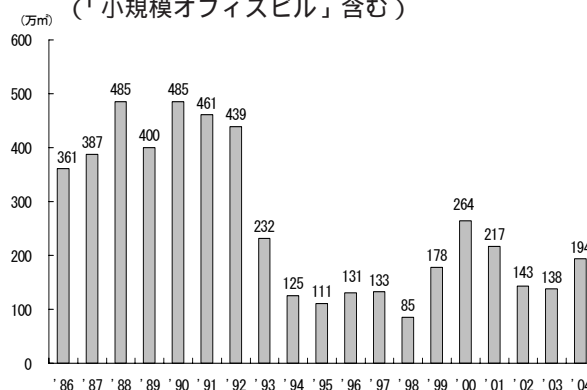


今回の調査では、都市計画の変更で主用途を事務所から住宅へ見直す計画や、用途変更も含めた計画見直しによる竣工時期順延のケースが都心3区以外で見られた。また最近では、従来はオフィス立地であったエリアに住宅物件が供給されるケースも見受けられる。

更に近年では、築年数が経過しているものの比較的競争力のある大規模オフィスビルの建替えも複数見受けられる。当調査では新規に竣工したオフィスビルの面積を供給動向として把握してきているが、競争力のあるオフィスビルのストック把握という観点では、今後は建替え前後の面積増減(純増減分)にも注視する必要があると言えるだろう。

なお、当調査では対象外となっている 1 万 m²未満の小規模オフィスビル(以下「小規模オフィスビル」)も含めたオフィスビル全体の着工量も見てみると(図 2)、2004 年の着工量は 194 万 m²となり、2000 年以降の減少傾向から増加したものの、80 年代後半から 90 年代前半の着工量と比較すると依然半分にも満たない水準であることが分かる。

図 2：東京 23 区の全体着工量
(「小規模オフィスビル」含む)



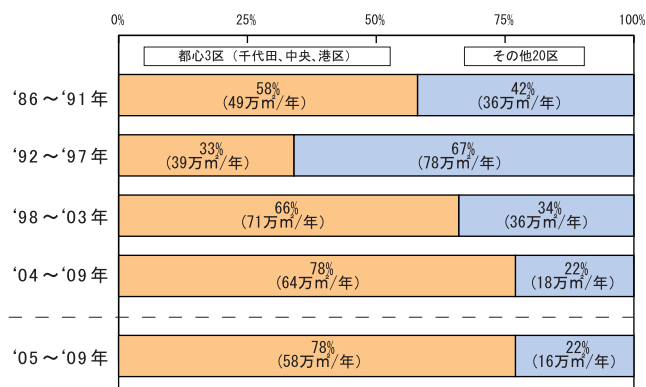
(出典) (財)建設物価調査会資料をもとに作成

1 - 1 . エリア別の供給動向

都心 3 区への供給集中傾向が続く。

次に、エリア別の供給動向を見てみる。1986 年から 2009 年までの大規模オフィスビルの供給量を 6 年毎に区分して、各区分毎の 1 年あたり平均供給量の推移を都心 3 区(千代田区・中央区・港区)、その他 20 区別に集計した結果が図 3 である。大量供給のあった 2003 年のエリア別割合は、2003 年の供給のうち 84% 相当が都心 3 区に供給されたが、その年を含む 1998 年から 2003 年の都心 3 区の供給割合である 66% よりも、2004 年から 2009 年の供給で都心 3 区が占める割合の方が 78% と高いことが分かる。また今後 2005 ~ 2009 年の供給予定に限定しても、都心 3 区が供給の中心となる傾向が続く。

図 3：エリア別に見た大規模オフィスビルの供給量割合



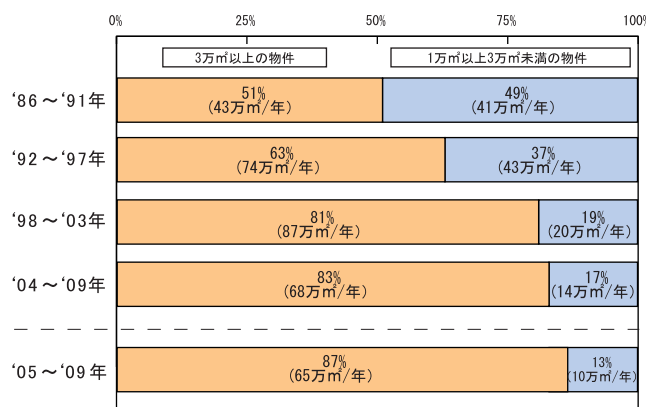
(出典) 当社資料より作成

1 - 2 . 規模別の供給動向

オフィスビルの大規模化の傾向が一層強まる。

続いて、ビルの規模別の供給動向を見てみる。大規模オフィスビルを「事務所部分の延床面積が 1 万 m²以上 3 万 m²未満の物件」と「事務所部分の延床面積が 3 万 m²以上の物件(以下「超大規模オフィスビル」)の 2 グループに分け、6 年毎に区分した 1 年あたり平均供給量の推移が図 4 である。2004 年から 2009 年の供給面積全体に占める超大規模オフィスビルの供給面積の割合は 83% を占めている。また今後 2005 ~ 2009 年の供給予定を見ても、大規模化の傾向が一層強まっている。

図 4：規模別に見た大規模オフィスビルの供給量割合



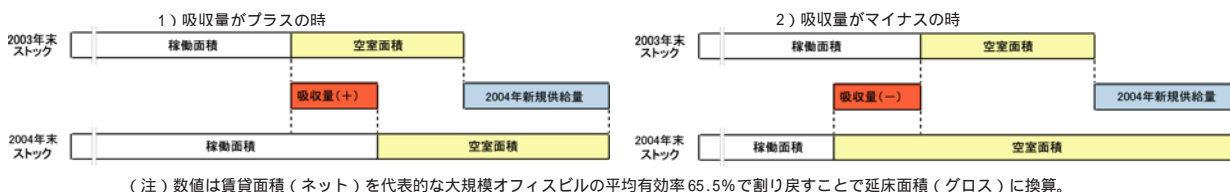
(出典) 当社資料より作成

2. 需要動向

2004年の吸収量は、供給量（121万㎡）を上回る142万㎡。
空室率は2003年の6.7%から1.4ポイント減少の5.3%へ大幅に改善。

次に、「吸収量」という概念を用いて需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）を示す（図5）。

図5：吸収量の概念（2004年の吸収量を例として）

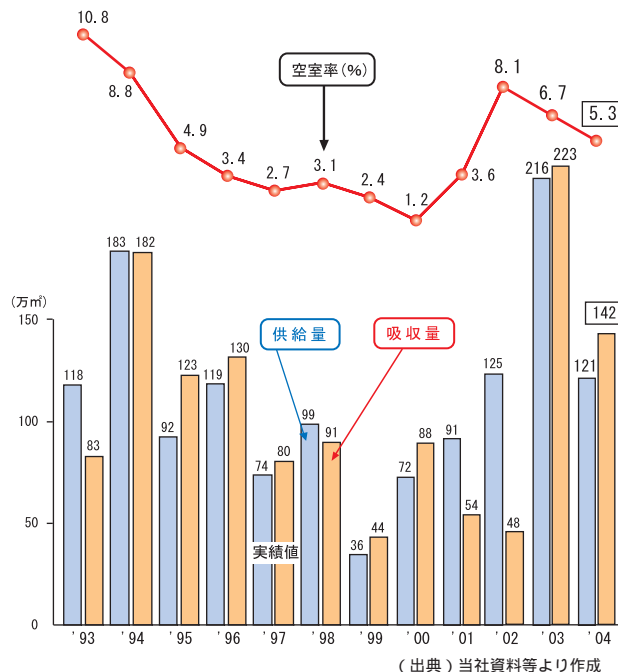


1986年以降竣工の大規模オフィスビルにおける供給量、吸収量、及び空室率の推移を見ると（図6）2004年は供給量121万㎡を上回る142万㎡の吸収量となった。この様に、新規供給を上回る吸収量（新規稼働床面積）が生じた結果、空室率は2003年の6.7%から1.4ポイント減少の5.3%に2年連続で大幅に改善された。

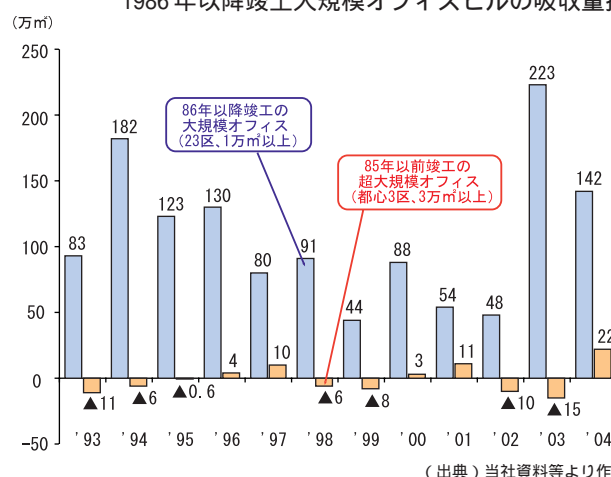
【参考】

ここで、築年数は経っているものの、大規模かつ好立地のオフィスビルの需要動向を把握するために、都心3区における1985年以前に竣工した3万㎡以上の超大規模オフィスビル（以下「1985年以前」）の吸収量も見てみる（図7）。「1985年以前」の吸収量は、1986年以降竣工の大規模オフィスビルと比べて2003年まではマイナスが続き、都心3区の大型ビルと言えども古いビルは空室率が悪化していた。しかし2004年においては「1985年以前」の吸収量が改善する結果となり、築年数が経過しても、競争力のある大型ビルにおいては改善が波及していることが見てとれる。

図6：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移



【参考】図7：都心3区の1985年以前竣工超大規模オフィスビルと1986年以降竣工大規模オフィスビルの吸収量推移



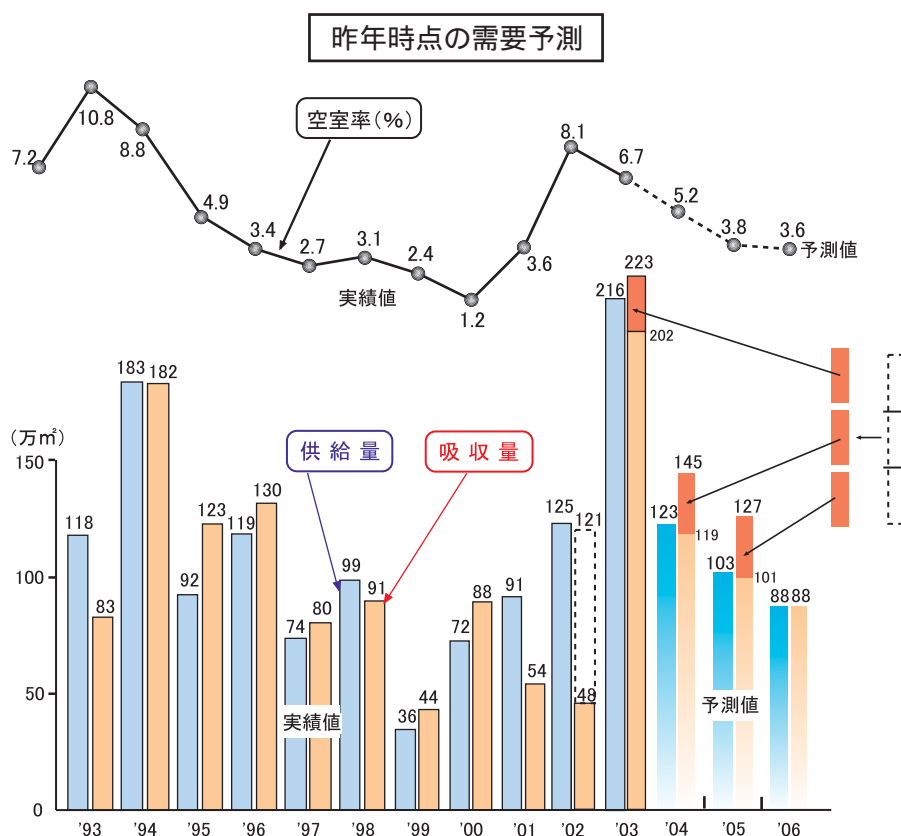
2 - 1 . 昨年の需要予測の検証

2004年も2003年に引き続き、借り控えにより蓄積された潜在需要の顕在化が継続。

昨年の当レポートでは、2003年のオフィス大量供給を目前にした2002年の借り控え分の一部が2003年に顕在化したと分析し、2003～2005年の3年間に順次借り控えが顕在化するという推計を行った（図8）

2004年の吸収量及び空室率を145万㎡、5.2%と推計したところ、同年の実績値（前頁図6）は142万㎡、5.3%となり、推計と極めて近似した結果となった。2003年前の借り控えにより蓄積された潜在需要の顕在化が2004年も継続したことの裏付けと言えよう。

図8：2004年から2006年までの吸収量と空室率の予測
（昨年版の当レポートの需要予測より）



（出典）当社資料等より作成

【算出方法】

最小自乗法を用いて1993年から2001年までの供給量と吸収量の各年実績データの相関関係から第一段階の吸収量予測値を算出（決定係数：0.85）。2002年121万㎡、2003年202万㎡、2004年119万㎡、2005年101万㎡、2006年88万㎡。

2002年の予測値121万㎡と実績値48万㎡の差73万㎡を借り控え分とし2003以降3年間に渡り の予測値に分配する。

2003年の の予測値が202万㎡で実績値が223万㎡であるので、73万㎡のうち21万㎡が顕在化したとみなす。

73万㎡から21万㎡差し引きした分が2004年、2005年に均等に顕在化するとし、による予測値に加算する。

2 - 2 . 今後の需要動向

都心3区を中心として、今後3年以内のオフィス需要は底堅い。
 新規賃借予定理由は、「業容・人員拡大」の回答割合がトップで、2003年調査よりも大幅に増加。

前頁により、2003年以前に蓄積したオフィスの潜在需要が、2003年、2004年と順調に顕在化していることが分かった。ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」から考察する。

2004年11月に実施した「2004年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」では、本社が東京23区に立地する主として資本金上位企業1万社を対象に、オフィスニーズに関するアンケート調査を行った。以下がその調査結果である。

まず、今後5年程度先までに新規賃借予定があると回答した企業は、有効回答数1,871社のうち18% (345社)であった(図9)。また今後5年程度先までの解約・縮小予定は、有効回答数1,851社のうち10% (185社)であった(図10)。

これを2003年実施の同調査と比較すると、2003年の新規賃借予定ありとの回答結果は21% (365社)であった。また解約・縮小予定ありとの回答結果は12%(213社)であり、2003年、2004年ともほぼ同様の傾向となっている。これは潜在需要が顕在化した結果とも考えられ、2003年から2004年にかけてオフィス移転が活発であったにもかかわらず、移転ニーズは依然堅調であることが見てとれる。

また新規賃借予定の時期については、1~2年以内が約6割、3年以内までを含めると約8割という結果となった(図11)。

次に新規賃借予定地については、都心3区が61%を占めており、都心3区を新規賃借予定と考えている割合が高いことが分かる(図12)。

以上の調査結果から、特に都心3区を中心として、今後3年以内のオフィスに対する需要は底堅いと考えられる。

「2004年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」概要

調査時期：2004年11月
 調査方法：本社が東京23区に立地する、主として資本金上位の1万社を対象に調査票を郵送。
 調査内容：今後の新規賃借及び解約意向、同理由等
 回答率：19.1% (全回答数1,912社)

図9：5年程度先までの新規賃借予定の有無

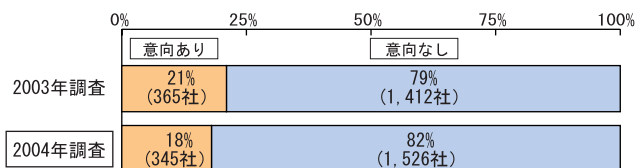


図10：5年程度先までの解約・縮小予定の有無

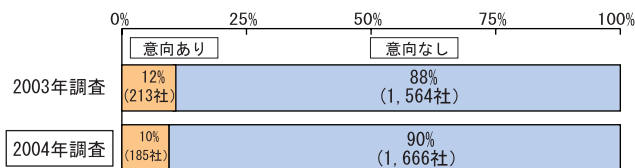


図11：新規賃借予定の時期

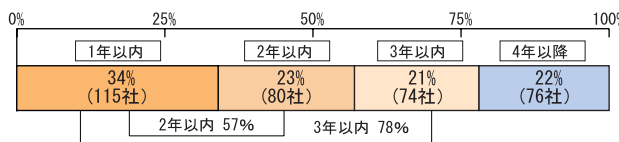
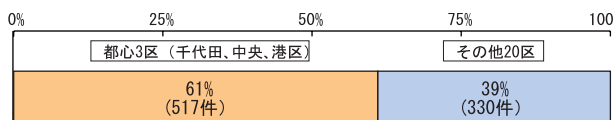


図12：新規賃借予定地



新規賃借予定地は東京23区を選択肢とした複数回答であり、回答企業345社に対して総回答件数は847件。

(出典) 図9～図12：当社資料より作成

続いて、「新規賃借予定あり」及び「解約・縮小予定あり」と回答した企業にその理由を聞いた。(図 13)(図 14)

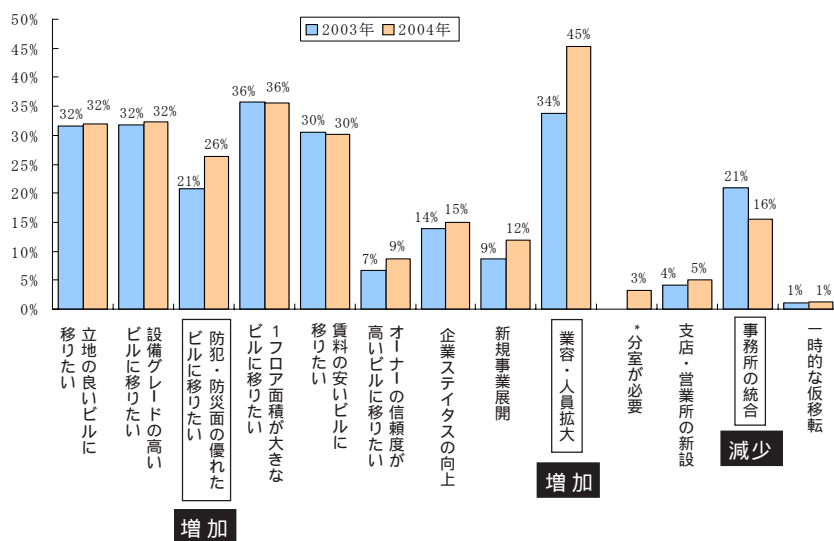
新規賃借理由で最も回答割合が高かったのは「業容・人員拡大」であり、2003 年調査と比較してみると大幅に回答割合が増加している。それに対して「事務所の統合」の割合は 2003 年調査比で減少している。また解約・縮小理由では、「オフィスが手狭」が 2003 年調査比で回答割合が増加し、理由の上位となる一方、「安いビルに移るため」及び「事務所を統合」という理由は減少している。

このことから、新規賃借の需要はコスト削減目的のオフィスの統合需要から、積極的な業容・人員拡大の需要にトレンドが変わったと考えられる。

また、「防犯・防災面の優れたビルに移りたい」という新規賃借理由が、2003 年調査比で増加しており、解約・縮小理由では「防犯・防災面で不安」が同様に増加している。近年のオフィスビルに対する防犯・防災意識の高まりがはっきりと読み取れる結果となっている。

以上、賃借及び解約・縮小理由の面から見ても、回答企業の「業容・人員拡大」マインドが強く表れており、オフィスニーズに関する需要が底堅いことの裏づけになっていると言えるであろう。

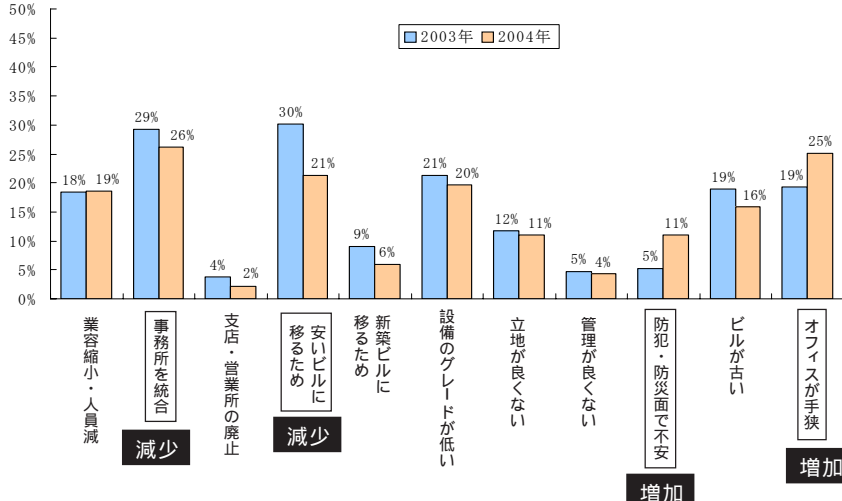
図 13：新規賃借予定の理由



(注) 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。
全回答企業が選択した場合を 100%とする。
[回答件数]2004年: 878件、2003年: 858件
[回答社数]2004年: 335社、2003年: 365社
*は2003年調査では設問なし。

(出典) 当社資料より作成

図 14：解約・縮小予定の理由



(注) 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。
全回答企業が選択した場合を 100%とする。
[回答件数]2004年: 295件、2003年: 364件
[回答社数]2004年: 183社、2003年: 212社

(出典) 当社資料より作成

【参考】今後の需要予測 ～供給量と吸収量の相関関係にもとづく回帰分析～

昨年の需給予測の検証から、2004年は2003年に引き続き、借り控えられていた潜在需要が顕在化したことが分かった。ここで参考までに、2通りのシナリオを用いて、過去の供給量と吸収量の相関性に基づく回帰分析により今後の吸収量と空室率のシミュレーションを行ってみたい。

シナリオ1 (図 15)

借り控えられていた2002年の潜在需要の残りが2005年に全て顕在化し、2006年以降は1993～2001年までの供給量と吸収量の相関による予測値を採用した結果である。当シナリオであれば、2005年の吸収量は106万㎡であり、その結果空室率は3.6%と大幅に改善する。

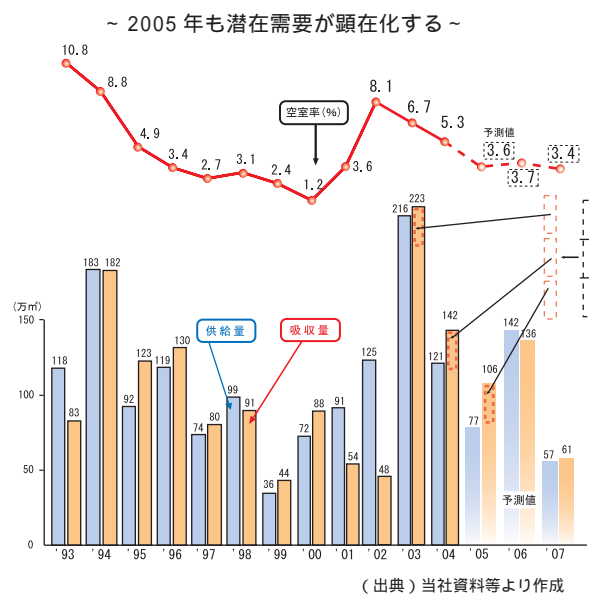
シナリオ2 (図 16)

借り控えられていた2002年の潜在需要は2004年の顕在化までで終了し、2005年には顕在化しないものとする。2005年以降は1993～2001年までの供給量と吸収量の相関による予測値を採用した結果である。当シナリオであれば、2005年の吸収量は78万㎡であり、その結果空室率は5.0%と小幅改善にとどまる。

前頁までの考察では、2005年の供給量が少ないこと、および今後3年以内のオフィス需要は依然として底堅いことが見込まれ、現時点では2005年の吸収量および空室率はシナリオ1となる可能性が高いと考えられる。

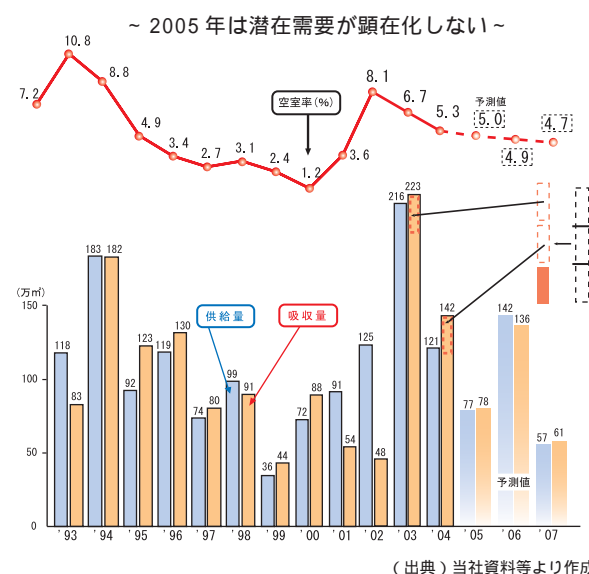
しかしオフィスの需要は景気動向、賃料相場の動向、オフィスワーカー数の増減、供給のタイミング、在庫状況等の様々な変数の影響によるところが大きいので、今後の動向を注視していく必要があると言えるだろう。

【参考】図 15：シナリオ1



(出典) 当社資料等より作成
 (算出方法) 最小自乗法を用いて1993～2001年までの供給量と吸収量の相関(決定係数0.85)により、2005年以降の吸収量の予測値を算出。2005年については、2002年の潜在需要の残りが顕在化して、の予測値に上乘せをする。

【参考】図 16：シナリオ2



(出典) 当社資料等より作成
 (算出方法) 最小自乗法を用いて1993～2001年までの供給量と吸収量の相関(決定係数0.85)により、2005年以降の吸収量の予測値を算出。2005年については、2002年の潜在需要の残りは顕在化せず、の予測値の通りとする。

3. 「2003年問題」の検証

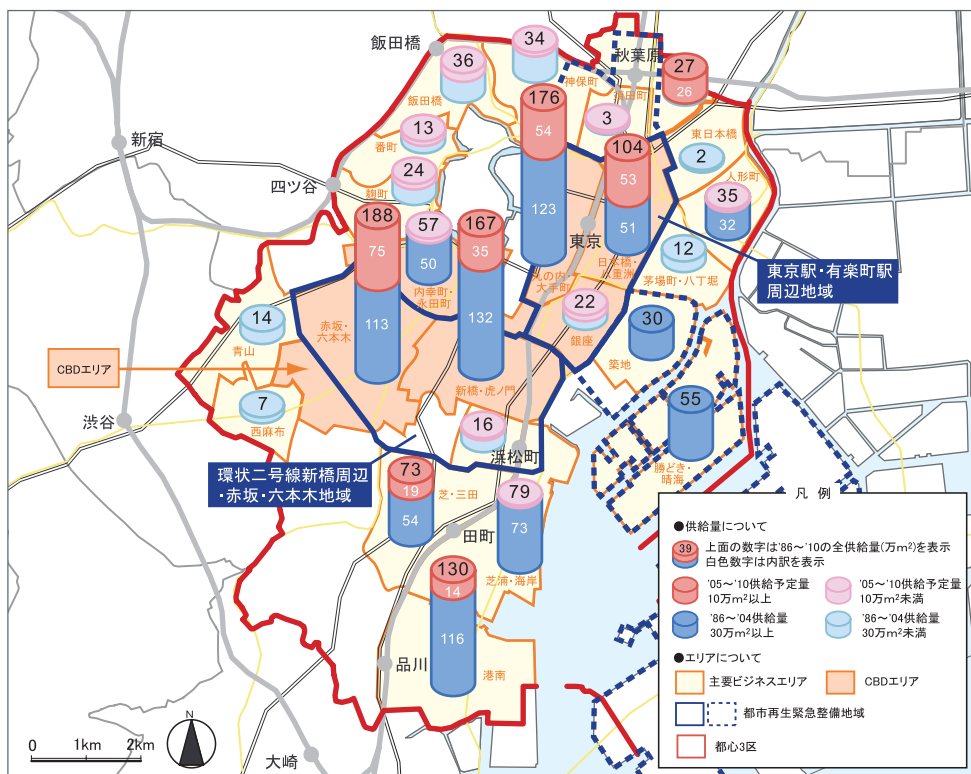
3-1. オフィス環境から見た「2003年問題」

2003年問題は、オフィスエリアの周辺環境、利便性、魅力の向上をもたらした。「東京セントラル・ビジネス・ディストリクト」のオフィス環境は、より一層向上していく。

大規模オフィスビル市場では、2003年、2004年と、供給を上回る需要が顕在化し、その結果大幅に空室率が改善している。2003年の大規模オフィスビルの大量供給を背景に需給の緩みが懸念された「2003年問題」は、結果として大きな波乱も無く終わったと言える。ここで観点を「量」から「質」に切り替えて、2003年問題がオフィス環境やオフィスワーカーに与えた影響について考えてみたい。

まずオフィスエリアを「都心3区」、「その他20区」、「東京セントラル・ビジネス・ディストリクト（東京CBD）」の3エリアに分類する。このエリアの観点から、2003年オフィス大量供給がもたらしたオフィス環境の変化に関するアンケート結果（前出の2004年 東京23区のオフィスニーズに関する調査より）を見ていきたい。なお、「東京CBD」とは、昨年のレポートで定義した図17のオフィスエリアであり、実際に2003年の大規模オフィスビル大量供給の約半数のオフィス面積が、この「東京CBD」へ供給されている。

図17：都心3区内の主要ビジネスエリア別の供給量（2004年12月末調査時点）



(出典) 当社資料より作成

過去の供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、赤坂・六本木エリア、丸の内・大手町エリア、新橋・虎ノ門エリアであり、今後供給に拍車がかかる可能性がある都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重ねあわせると、「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となる。このエリアを、東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト（東京CBD）と定義する。昨年のレポートでは、今後東京CBDのオフィス環境がより整備され、企業集積が進むエリアとして一層発展していくものと予想した。

前出の「2004年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」では、2003～2004年にかけてのオフィスビル大量供給の影響と題して、立地するオフィスエリアの周辺環境や利便性の変化、立地するオフィスエリアの魅力の変化、に関するアンケートも実施した(図18)(図19)。

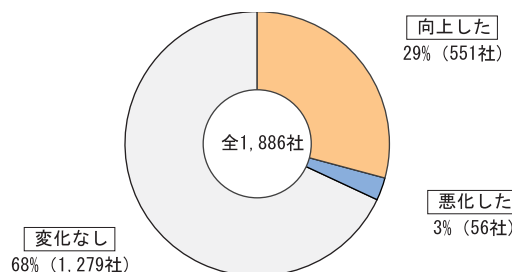
オフィスエリアの周辺環境や利便性について「向上した」と回答した割合は全体で29%、オフィスエリアの魅力が「上がった」と回答した割合は全体で23%であった。これは「悪化した」、「下がった」を大幅に上回っている。

更にエリア別に見てみると、オフィスエリアの周辺環境や利便性について「向上した」と回答した割合は、「都心20区(24%)」、「都心3区(33%)」、「東京CBD(38%)」の順に高くなっている。また、オフィスエリアの魅力が「上がった」と回答した割合も同様に、「都心20区(18%)」、「都心3区(27%)」、「東京CBD(32%)」の順に高くなっている。

以上の調査結果より、オフィス環境からみた2003年問題とは、オフィスエリアの周辺環境や利便性、オフィスエリアの魅力の向上をもたらしたことが分かる。その中でも特に、「東京CBD」は向上したオフィスエリアという回答結果となった。

このように、良質なオフィスビルが集積することによって、そのオフィスエリアは発展する。今後の供給動向が「東京CBD」を中心に展開することを考えると、「東京CBD」のオフィス環境は、今後より一層向上していくと言えるであろう。

図18:[2003年大量供給の影響]
オフィスエリアの周辺環境と利便性



「向上した」の選択割合内訳(区分別)

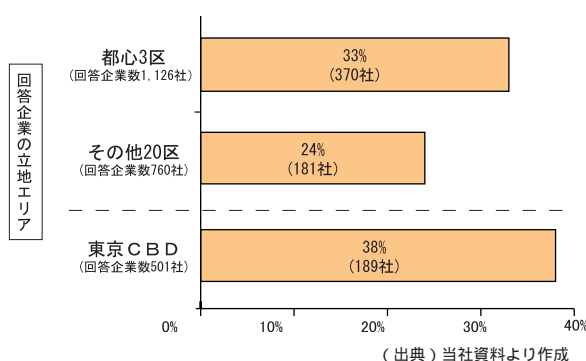
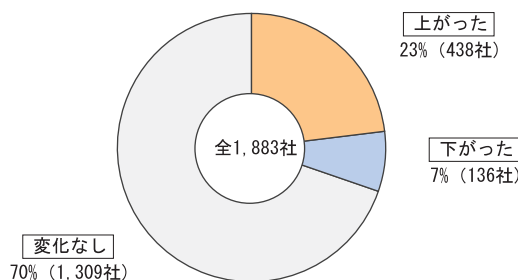
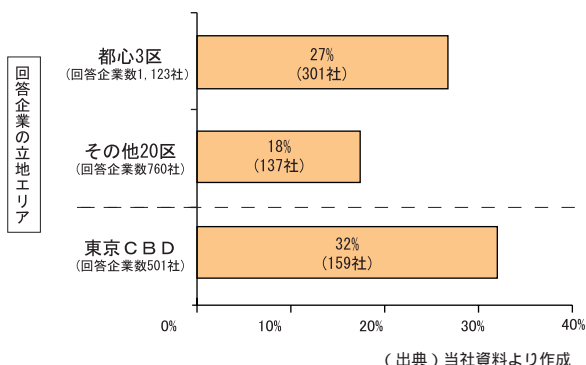


図19:[2003年大量供給の影響]
オフィスエリアの魅力



「魅力が上がった」の選択割合内訳(区分別)



3 - 2 . オフィスワーカーから見た「2003 年問題」

複合機能を有するオフィス環境は、仕事に対するオフィスワーカーのマインドにプラスの影響を与える。

2003～2004年のオフィスビル大量供給により、良質なオフィスビルが供給された結果、東京CBDを中心としたオフィス環境が向上したことが前章で分かった。次に2003年問題の影響を、オフィスワーカーの視点から検証してみたい。2003年の大量供給の特徴としては、六本木、汐留、品川駅エリアなどに代表される、商業・ホテル・文化施設等の複合機能を有する開発が中心であったことが挙げられる。その一例として、六本木ヒルズ森タワーを取り上げ、これらの供給がオフィスワーカーに与える影響について考察したい。

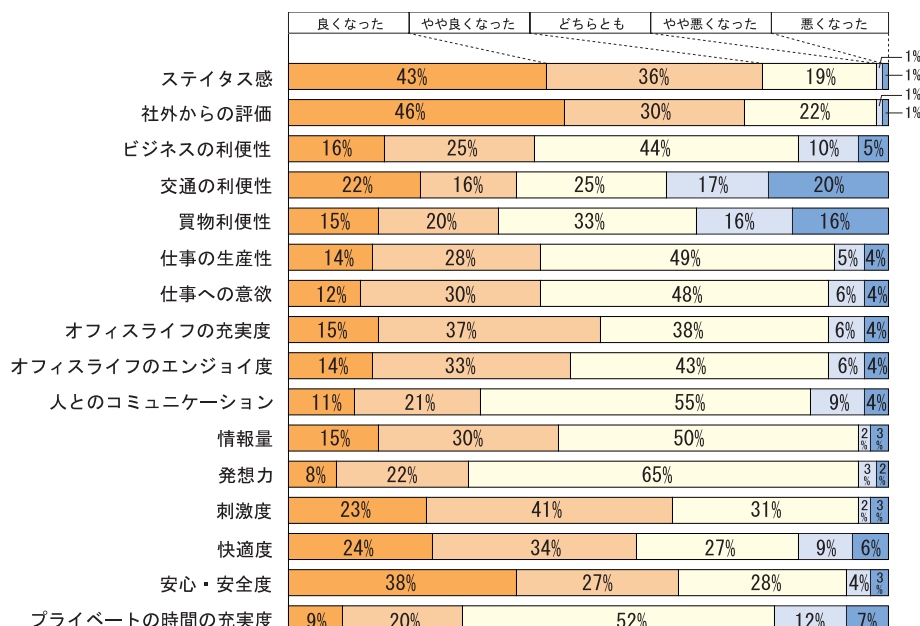
図20は当社実施の「六本木ヒルズオフィスライフ調査」の結果である。当調査は、2004年3月に六本木ヒルズ森タワーのオフィスに勤務するオフィスワーカーを対象にアンケートを実施したもので、六本木ヒルズへのオフィス移転前と後におけるオフィスライフの変化について調査した結果である。

当結果から見ても分かる通り、六本木ヒルズへ移転したことで「ステータス感」、「社外からの評価」が「良くなった」もしくは「やや良くなった」と回答したオフィスワーカーは8割弱に達する。さらに仕事に直結する項目として「仕事の生産性」、「仕事への意欲」、「オフィスライフの充実度」が「良くなった」もしくは「やや良くなった」との回答が4～5割となっており、「悪くなった」、「やや悪くなった」と比べて相対的にかなり高くなっている。またそれ以外の項目に関しても、プラス評価をオフィスワーカーから得ていることが分かる。

「六本木ヒルズオフィスライフ調査」概要

調査時期：2004年3月
 調査対象：六本木ヒルズ森タワーオフィスに勤務するオフィスワーカー
 調査方法：インターネットアンケート
 調査内容：オフィスの満足度、施設の利用状況、オフィスライフの変化等
 回答者数：828名
 出勤時間帯に目視でのオフィスワーカー属性（男女、年齢割合等）のサンプリングにより、オフィスワーカーの母集団を推計し、回答結果の属性が母集団と近似するように抽出。

図20：六本木ヒルズ移転前後のオフィスライフの変化

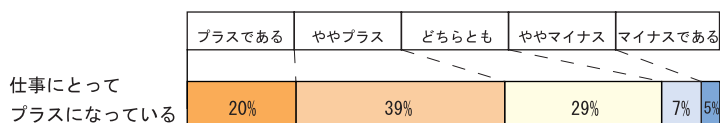


(出典) 当社資料より作成

続いて、全般的な評価項目として「仕事にとってプラスになっている」という設問に関しては、「プラス」もしくは「ややプラス」との回答割合が約6割となっており、マイナス評価を大きく上回っている（図21）。また六本木ヒルズのオフィスライフ全般に関する良い点について、自由回答の記述式アンケートを実施し、その回答を内容別に分類した結果が図22である。六本木ヒルズのオフィスライフの良い点として、商業・文化施設等が併存していることを評価するコメントが多く、複合機能を有することがプラスの評価につながっていることが分かる。

2003～2004年の大量供給では、複合機能を有する質の高いオフィスビルが供給された訳だが、こうした複合機能を有するオフィス環境でオフィスライフを送るということは、オフィスワーカーの仕事に対するマインドにプラスの影響を与えていると言えるだろう。

図 21：六本木ヒルズ移転前後の全般評価



（出典）当社資料より作成

図 22：六本木ヒルズのオフィスライフの良い点
（記述回答）

順位	コメント分類	件数
1	ステイタスに関するコメント	100件
2	複合施設に関するコメント	92件
3	綺麗さ、新しさに関するコメント	65件
4	眺望に関するコメント	58件
5	セキュリティに関するコメント	34件
以下省略（総件数436件）		

（注）六本木ヒルズのオフィスライフの良い点について、自由に記述回答された理由を関連するカテゴリーに分類して上位順に集計。

（出典）当社資料より作成

4．求められるオフィス環境

バブル経済崩壊により、企業はコストパフォーマンスのアップを図るべく、効率性と生産性向上を命題として取り組んできた。オフィスに関しては、ファシリティマネジメントの考え方が普及し、事務所の統合・集約、フリーアドレス導入などが行われてきている。しかし、実際に生産性の向上を担うオフィスワーカーにとって、優れたオフィス環境とはどのようなものなのであろうか。

企業にとってオフィスワーカーとは、利益を生む重要な経営資源である。そしてオフィスワーカーが充実したオフィスライフを送るためには、優れたオフィス環境が前提となる。オフィスワーカーの仕事へのモチベーションが高まり、能力を十分に発揮することで企業の生産性が向上し、その結果企業自体が発展していく。またオフィスワーカーが働きやすいオフィスには良い人材が集まり、より一層の相乗効果も生まれると言える。更に、今後は労働力のグローバル化・流動化によって、オフィスワーカーは多様化し、質の変化も加速していくと思われる。

このように多様化するオフィスワーカー一人一人が、充実したオフィスライフを送ることができる環境こそが求められるオフィスであり、このオフィス環境こそが企業の発展にも寄与すると言えるであろう。

「複合機能を有するオフィス環境」。これは充実したオフィスライフを送る為の1つのキーワードと考えられる。今後はオフィスの借り手・貸し手を問わず、オフィスワーカーの充実したオフィスライフという観点での優れたオフィス環境とは何かという検証をより深める時代が到来したと言えるだろう。

今後竣工予定の主な大規模オフィスビル

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2005年				
東京汐留ビルディング	190,257	57,553	森トラスト、住友不動産	港区東新橋
(仮)東京ビル	150,625	45,564	三菱地所、東京三菱銀行、JR東日本	千代田区丸の内
日本橋三井タワー	133,856	40,491	三井不動産、千代屋總本店	中央区日本橋室町
トルナーレ日本橋浜町 オフィス棟	98,440	29,778	日本橋浜町3丁目西部地区再開発組合	中央区日本橋浜町
赤坂インターシティ	74,640	22,579	興和不動産	港区赤坂
NBFプラチナタワー	50,324	15,223	白金1丁目東地区再開発組合	港区白金
秋葉原ダイビル	50,290	15,213	ダイビル	千代田区外神田
(仮)銀座8丁目計画	50,253	15,202	三井不動産	中央区銀座
2006年				
(仮)ミッドタウンタワー (A棟)	247,000	74,718	三井不動産、全国共済農協組合、明治安田生命保険、他3社	港区赤坂
(仮)ミッドタウンイースト (B棟)	117,000	35,393	三井不動産、全国共済農協組合、明治安田生命保険、他3社	港区赤坂
(仮)ミッドタウンフロント (E棟)	56,000	16,940	三井不動産、全国共済農協組合、明治安田生命保険、他3社	港区赤坂
(仮)新芝浦開発プロジェクト	163,745	49,533	ソニー生命保険	港区港南
(仮)UDXビル	161,676	48,907	ユーディーエックス特定目的会社	千代田区外神田
(仮)TOC有明計画	111,524	33,736	テーオーシー	江東区有明
(仮)TAビル	105,300	31,853	石川島播磨重工業	江東区豊洲
(仮)三田3丁目計画	98,503	29,797	住友不動産、エスエフ三田開発特定目的会社	港区三田
(仮)TXビル	89,557	27,091	特定目的会社TX (石川島播磨重工業)	江東区豊洲
(仮)TOKYOリ・デザインプロジェクト 業務棟	72,957	22,069	東京建物、三井物産、昭栄	墨田区太平
2007年				
(仮)東京駅八重洲口開発事業 (一期)	356,711	107,905	JR東日本、三井不動産、国際観光会館、鹿島八重洲開発、新日本石油	千代田区丸の内
(仮)大崎西口開発計画	152,010	45,983	明電舎、世界貿易センタービルディング	品川区大崎
(仮)大崎駅東口第3地区再開発・業務棟	82,451	24,941	再開発準備組合	品川区大崎
(仮)JR東日本東京駅日本橋口ビル	79,200	23,958	JR東日本	千代田区丸の内
(仮)有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業	76,000	22,990	有楽町駅前第1地区市街地再開発組合	千代田区有楽町
(仮)富士ソフトABC秋葉原ビル	58,740	17,769	富士ソフトABC	千代田区神田練馬町
(仮)八重洲一丁目計画	45,400	13,734	三井住友海上、信金中金	中央区八重洲
2008年				
赤坂五丁目TBS開発計画 オフィス・商業棟	287,194	86,876	TBS	港区赤坂
(仮)霞ヶ関R7プロジェクト	253,425	76,661	霞ヶ関7号館PFI (新日鉄、大成建設、東京建物、他6社)	千代田区霞が関
(仮)新丸ノ内ビルディング 注1	195,000	58,988	三菱地所	千代田区丸の内
(仮)丸の内トラストタワー本館	115,000	34,788	森トラスト	千代田区丸の内
(仮)富士見2丁目北部地区市街地再開発	75,000	22,688	再開発組合 (野村不動産)	千代田区富士見
2009年				
(仮)西新宿8丁目成子地区市街地再開発事業・高層棟	172,000	52,030	再開発組合 (住友不動産)	新宿区西新宿
(仮)西新宿六丁目西第6地区市街地再開発事業	159,000	48,098	再開発組合 (住友不動産他)	新宿区西新宿
(仮)二子玉川東地区市街地再開発・I街区業務棟	99,200	30,008	再開発組合 (東急電鉄、東急不動産)	世田谷区玉川

当社発表の供給量は、当表の延床面積とは異なる“純粋な事務所部分の延床面積”にて集計。

調査時点 (2004年12月末)以降に竣工年の変更があったプロジェクトについては、当調査の供給量集計と同様に変更前の年に掲載している。

注1 調査時点では2007年度竣工予定との公表であった為、年度末である2008年3月に算入していたが、調査時点後の発表により、2007年4月竣工予定となっている。