

# 東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2002年12月

## 長引く借り控えと需要顕在化の兆し

～ エリア間競争の激化と今後求められる「エリアマネジメント」～

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 区の事務所延床面積 10,000 m<sup>2</sup>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」とはこれを指します)を対象に、各プロジェクトの計画進行(着工・竣工)状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行なっております。また、あわせて、需要面(吸収量)の推移も調査し、これらのデータ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を行っております。最新の調査の結果、次ページのことが明らかになりました。

なお、前回の当レポートでは2006年までの供給量を対象としましたが、今回は2007年までの供給量を対象とします。

### 「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2002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 m<sup>2</sup>以上(1986年以降竣工)

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。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統括本部 プロパティマネジメント企画室 大場秀人 橋本茂一郎 林原隆夫

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>

## 長引く借り控えと需要顕在化の兆し ～ エリア間競争の激化と今後求められる「エリアマネジメント」～

### 調査結果のポイント

#### 【供給動向】

1. 2003年の供給量は調査開始以来最大の217万㎡。  
2004年以降は年平均80万㎡と低水準。  
「都市再生時代(2002年～2007年)」の年平均(110万㎡)は「バブル崩壊後(1992年～1996年)」の年平均(125万㎡)より低水準。
2. 都心3区への供給集中が依然続く。
3. ビルの大型化の傾向が顕著。

#### 【需要動向】

1. 2002年の吸収量は48万㎡。2001年に引き続き低水準。
2. 都心3区を中心に潜在需要は依然高水準。
3. 2002年の低水準の吸収量は景気低迷等による借り控えの長期化が主たる要因。
4. 2003年上半期における新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として、順次潜在需要が顕在化。



#### 【オフィスマーケットの今後の展望】

特に港区・千代田区での集積が進む中で、エリア間競争が激化。  
エリア間競争が激化する中で、「プラス」の魅力が付加し競争力を高めるための「エリアマネジメント」への取り組みが重要。

#### 「エリアマネジメント」

中長期的なビジョンにもとづく「エリアディベロップメント」  
広域的な「タウンマネジメント」

## 1. 供給動向

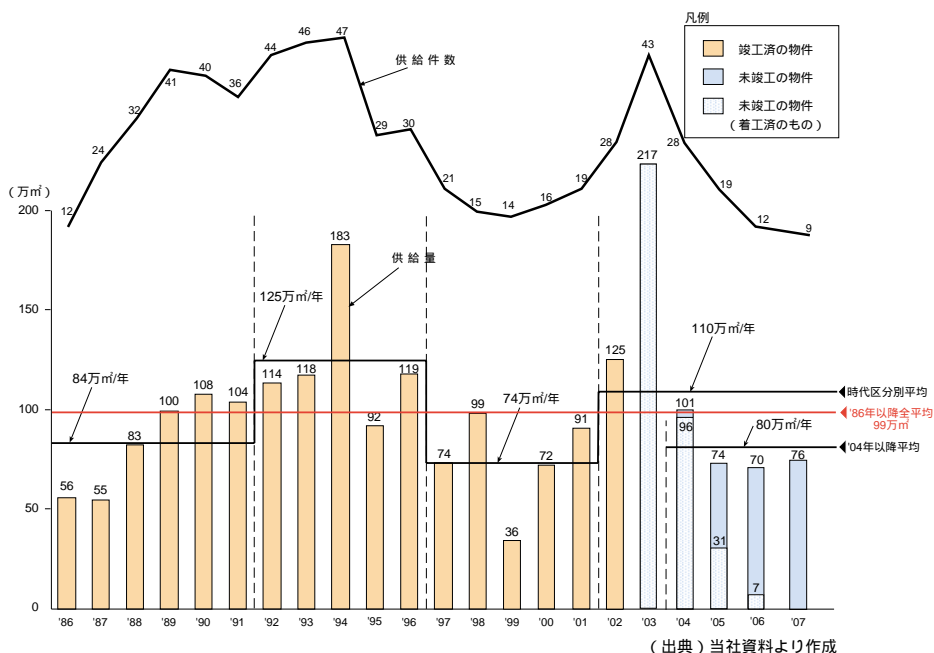
2003 年の供給量は調査開始以来最大の 217 万㎡。  
 2004 年以降は年平均 80 万㎡と低水準。  
 「都市再生時代（2002 年～2007 年）」の年平均（110 万㎡）は「バブル崩壊後（1992 年～1996 年）」の年平均（125 万㎡）より低水準。

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、2003 年の大規模オフィスビル供給量は 1986 年の調査開始以来最大の 217 万㎡となり、前回大量供給時(1994 年)の 183 万㎡と比較して約 20% 増となる。しかし、2004 年以降の供給量は、年平均 80 万㎡程度の低水準に落ち着く見込みである。

ここで、過去から現在、そして、今後の供給動向を比較するため、時代区分ごとの年平均供給量について見てみたい。なお、ここでの時代区分は、1986 年から 1991 年の「バブル崩壊前」、1992 年から 1996 年の「バブル崩壊後」、1997 年から 2001 年の「金融破綻による不況から IT バブル崩壊まで」、そして、2002 年から 2007 年を「都市再生時代」とする。

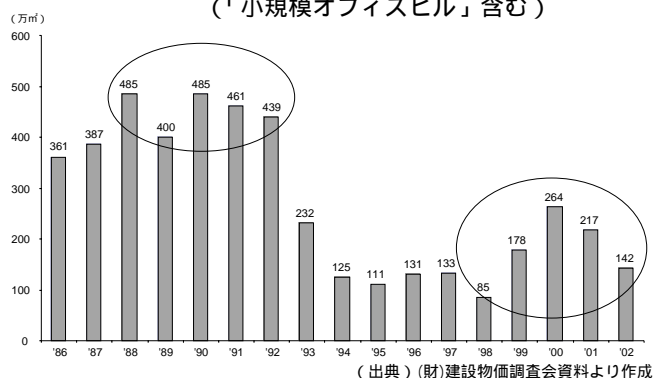
2003 年が含まれる「都市再生時代」の年平均供給量を見てみると 110 万㎡であり、「バブル崩壊後」の 125 万㎡より低い水準となることが分かる。つまり、2003 年単年での供給量は、1994 年の前回大量供給時の 183 万㎡と比較して約 20% 増となるが、時代区分で比較すると、「都市再生時代」は、「バブル崩壊後」よりも低水準となる見込みである。

図 1：東京 23 区内の大規模オフィスビルの供給量推移



次に、当調査では対象外となっている 1 万㎡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を見てみると(図 2)、1990 年前後の着工量のピーク時と比較して、2000 年前後は半分程度の着工量となっている。すなわち、「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル市場全体で見ると、更に低水準の供給にとどまることが分かる。

図 2：東京 23 区の全体着工量推移  
 (「小規模オフィスビル」含む)



## 1 - 1 . 使用形態別の供給傾向

### 賃貸ビル

- ・ 2003 年は 120 万㎡で 1994 年と同水準。
- ・ 2004 年以降は年平均 61 万㎡で推移。
- ・ 「都市再生時代（2002 年～ 2007 年）」の年平均供給量（75 万㎡）は「バブル崩壊後（1992 年～ 1996 年）」の年平均（83 万㎡）よりも低水準。

### 自社使用ビル

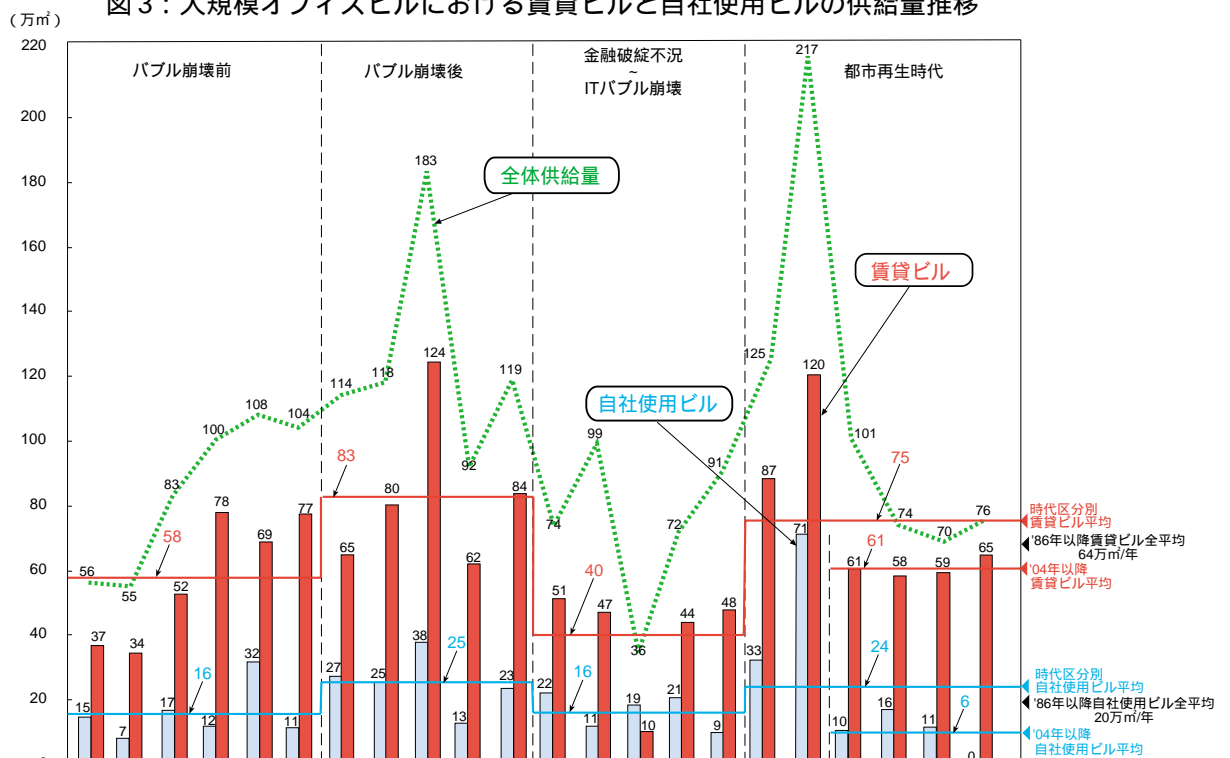
- ・ 2003 年は調査開始以来最大の 71 万㎡。
- ・ 2004 年以降は年平均 6 万㎡と低水準。

次に、新規供給ビルの使用形態別（賃貸ビル / 自社使用ビル）の傾向を見てみる。2003 年の新規供給量 217 万㎡のうち賃貸ビルは 120 万㎡であり、前回大量供給が行われた 1994 年の 124 万㎡と同水準である。また、自社使用ビルの供給量は調査開始以来最大の 71 万㎡にのぼる（図 3）。

ここで、前ページ同様、時代区分ごとに使用形態別の傾向を見ると、賃貸ビルでは、「都市再生時代」の年平均供給量が 75 万㎡であり、「バブル崩壊後」の 83 万㎡よりも低水準となることが分かる。なお、2004 年以降の年平均供給量は 61 万㎡で、1986 年以降の全平均 64 万㎡と同水準となる。

また、自社使用ビルでは、「都市再生時代」の年平均供給量が 24 万㎡であり、「バブル崩壊後」の 25 万㎡と同水準であることが分かる。2003 年の自社使用ビルの大量供給は、「汐留・品川駅東口・飯田町等の大規模プロジェクト（大部分が自社使用ビル）」が 2003 年に相次いで竣工を迎えるため生じる一時的な現象であり、2004 年以降の年平均供給量は 6 万㎡と調査開始以来最も低い水準で推移する見込みである。

図 3：大規模オフィスビルにおける賃貸ビルと自社使用ビルの供給量推移



(注) 使用形態が未定の場合や同一物件で自社使用と賃貸が混在している場合は、賃貸ビル・自社使用ビルのいずれにも算入していない。

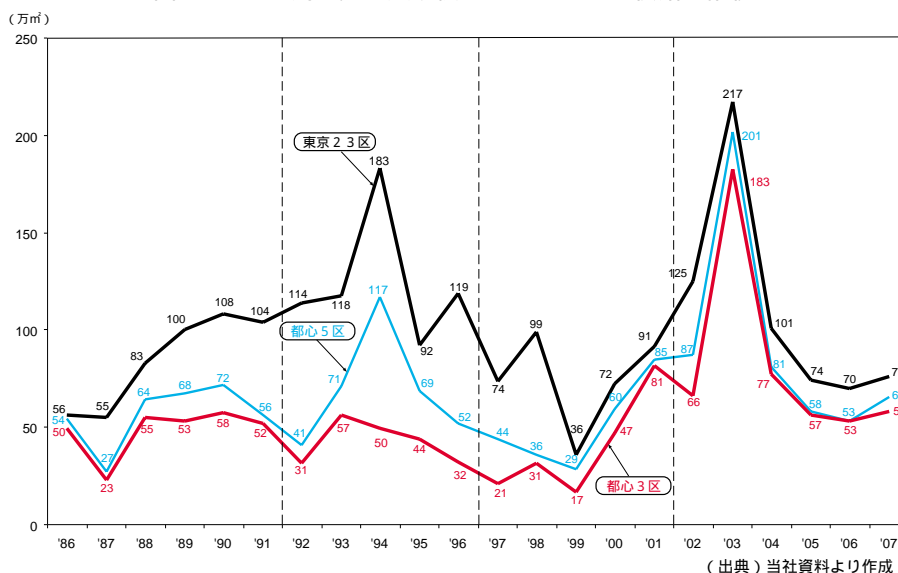
(出典) 当社資料より作成

## 1 - 2 . エリア別の供給傾向

**都心 3 区への供給集中が依然続く。**

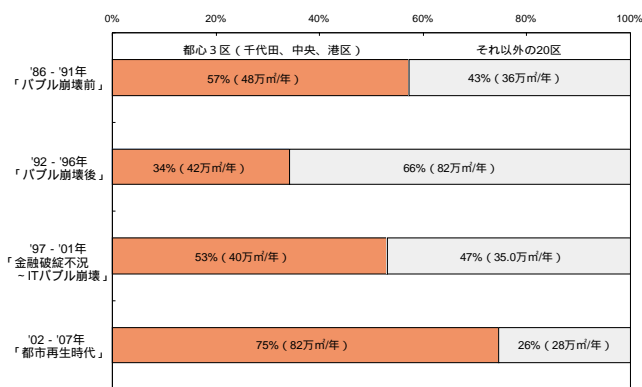
次に、エリア別の供給傾向を見てみる。大規模オフィスビルの供給量推移を都心 3 区（千代田区・中央区・港区）、都心 5 区（都心 3 区 + 新宿区・渋谷区）、および 23 区別に集計した結果が図 4 である。

図 4：エリア別に見た大規模オフィスビルの供給量推移



この傾向を更に捉えやすくするため、時代区分ごとに「都心 3 区」と「その他 20 区」の供給量割合を示したのが図 5 である。これを見ると、「バブル崩壊前」から「バブル崩壊後」にかけて都心 3 区の割合が減少するが、その後は一転して増加し、「都市再生時代」では実に約 75% の割合を占め、供給が都心 3 区により一層集中していく傾向が窺える。

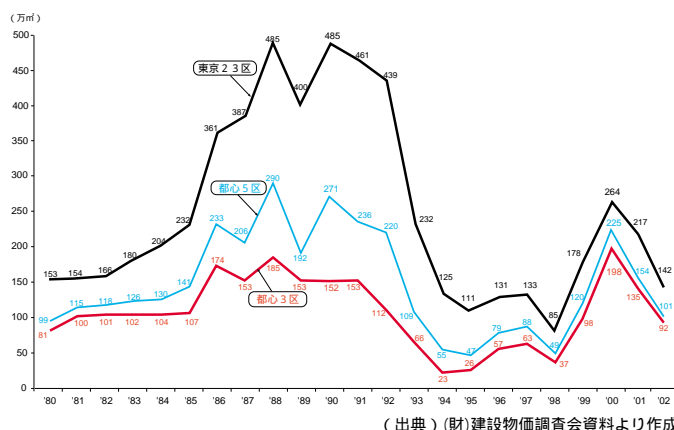
図 5：エリア別に見た大規模オフィスビルの供給量割合（時代区分ごと）



ここで、当社調査では対象外となっている「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体についての傾向を見てみたい。

図 6：エリア別着工量推移（「小規模オフィスビル」含む）

エリア別着工量推移（図 6）を見ると、前回オフィスビル大量着工をもたらした 1990 年と比較して、23 区全体の着工床面積（黒色の折れ線）に占める都心 3 区（赤色の折れ線）の割合が 2000 年では大幅に増加していることが分かる。



以上、大規模・小規模をあわせたオフィスビル全体で見ても、「都心 3 区への供給集中化」の傾向が依然続いていることが読み取れる。

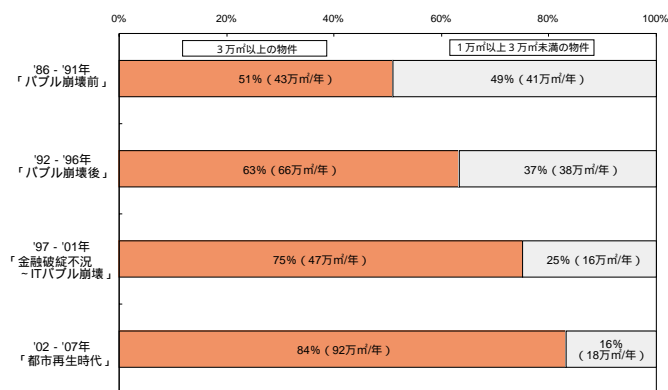
### 1 - 3 . 規模別の供給傾向

**ビルの大型化の傾向が顕著。**

次に、ビル規模別の供給傾向を見てみる。大規模オフィスビルを「事務所部分の延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所部分の延床面積が3万㎡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、時代区分ごとに集計した結果が図7である。

「バブル崩壊前」は、それぞれほぼ同じ割合であったが、その後は徐々に「超大規模オフィスビル」の占める割合が大きくなり、「都市再生時代」では、「超大規模オフィスビル」が実に全体の約84%を占める見通しである。

図7：規模別に見た  
大規模オフィスビルの供給量割合（時代区分ごと）



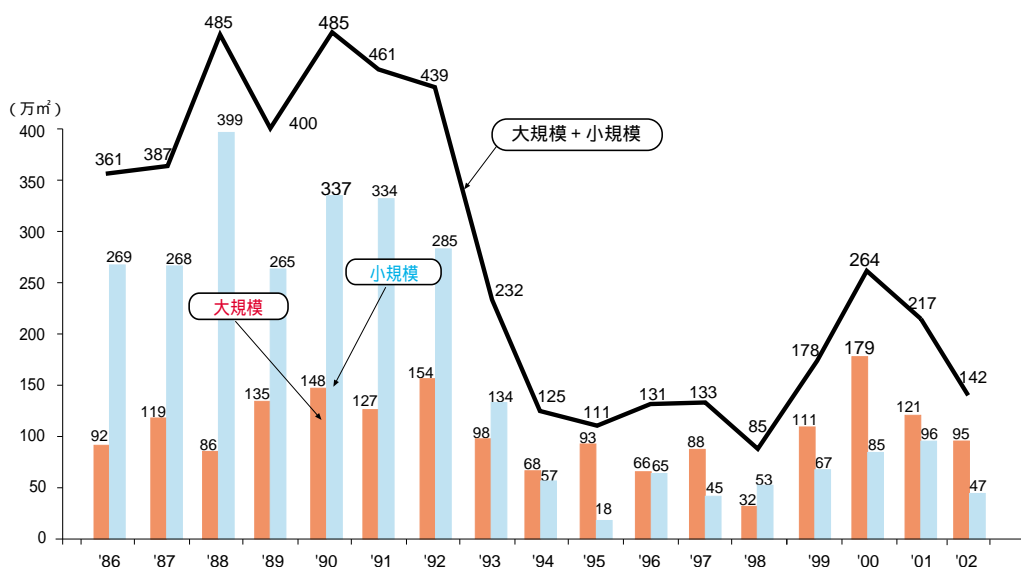
(出典) 当社資料より作成

ここで、当調査の対象外となっている「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体の傾向についても見てみたい。

規模別着工量推移(図8)を見てみると、前回オフィスビル大量着工が生じた1990年前後は、「小規模オフィスビル」の着工量が圧倒的に多いのに対し、近年は大規模オフィスビルの着工量が多いという「逆転現象」が続いている。特に直近の2002年は「小規模オフィスビル」の着工量が極端に減少していることが分かる。

すなわち、大規模・小規模をあわせたオフィスビル全体で見ても、「ビルの大型化」の傾向が顕著であり、この傾向は今後も継続していくと見込まれる。

図8：東京 23 区の規模別着工量推移（「小規模オフィスビル」含む）



(注1) 大規模オフィスビルの着工床面積は当社の調査対象となったオフィスビルのうち、1986年以降に着工したものを着工時期毎に集計したものである。  
 (注2) 小規模オフィスビルの着工床面積は事務用途の着工床面積((財)建設物価調査会)と大規模オフィスビルの着工床面積から算出している。  
 (注3) 着工統計は着工前に提出された建築工事届を元に集計されているため、実際の着工時期や竣工時の面積とは異なる場合がある。  
 (注4) 今回掲載している着工床面積のデータは、2002年12月時点のものである。

(出典) 当社資料、(財)建設物価調査会資料より作成

## 2 . 需要動向

2002 年の吸収量は 48 万㎡。2001 年に引き続き低水準。

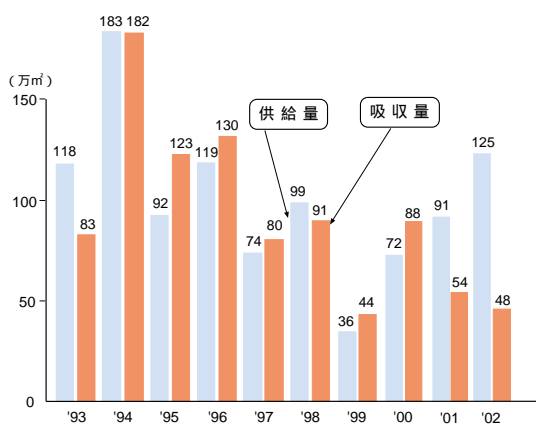
前章では、大規模オフィスビルの供給動向を見てきたが、ここでは、昨年の当レポート同様、「吸収量」という概念を用い需要動向を見ていくこととする。

### 1986 年以降竣工の大規模オフィスビル（1 万㎡以上）の吸収量

図9は、1986 年以降竣工の大規模オフィスビル（以下「1986 年以降」）における供給量と吸収量の推移を示している。

2001 年に引き続き、2002 年の吸収量（48 万㎡）は、供給量と乖離し、低水準となっている。

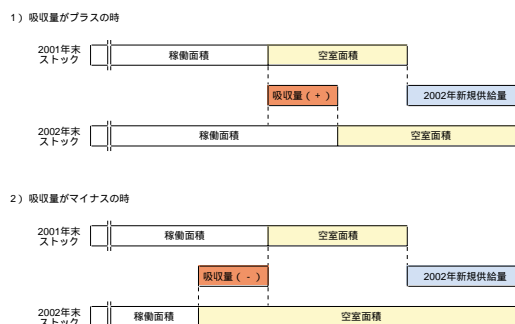
図9：23 区における 1986 年以降竣工の大規模オフィスビルの吸収量推移



(出典) 当社資料等より作成

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)を示す(数値は延床面積ベースに換算)

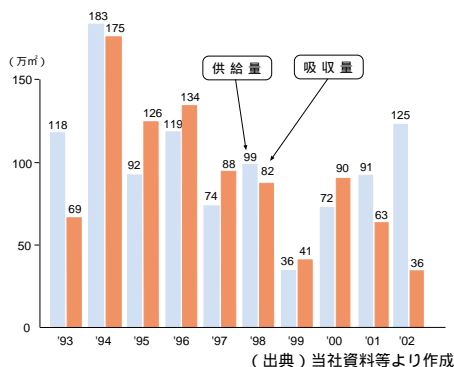
(例) 2002 年の吸収量



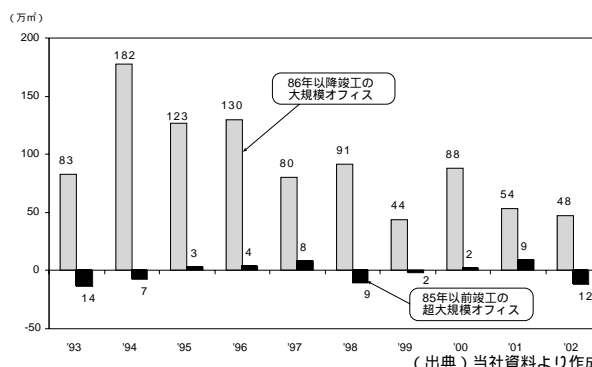
### 都心 5 区における 1985 年以前竣工の超大規模オフィスビル（3 万㎡以上）も加算した吸収量推移

より総合的に需要動向を把握するため、「1986 年以降」の吸収量だけでなく、都心 5 区（都心 3 区 + 新宿区・渋谷区）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」）の吸収量も加えたものが図 10 である。図 10 を見ると、「1986 年以降」のみの吸収量推移と同様、2001 年から 2002 年にかけて低調に推移している。また、2002 年は 36 万㎡で「1986 年以降」の 48 万㎡と比べ、より低水準となっている。そこで、「1986 年以降」と「1985 年以前」のそれぞれの吸収量を見ると（図 11）、「1985 年以前」では、長期的に見れば、一定の均衡水準を保っていると言えるが、2002 年において「1985 年以前」は 12 万㎡のマイナスとなっており、全体的に需要が落ち込む中、特に古いビルに影響が出ていることが窺える。

図 10：「1985 年以前」も加算した吸収量推移      図 11：「1985 年以前」と「1986 年以降」の吸収量推移



(出典) 当社資料等より作成



(出典) 当社資料より作成

## 2 - 1 . 潜在需要の検証

都心 3 区を中心に潜在需要は依然高水準。

2002年の低水準の吸収量は景気低迷等による借り控えの長期化が主たる要因。

2003年上半期における新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として、順次潜在需要が顕在化。

ここまでは、東京 23 区における大規模オフィスビルの供給動向と需要動向を見てきた。ここでは、2001年に引き続き低水準となった2002年の吸収量について、単純な需要の収縮によるものなのか、あるいは借り控えの長期化によるものなのか考察したい。

各企業の拡張予定面積に見る潜在需要の可能性

住友生命総合研究所は「全国オフィス需要動向調査」の中で、各調査時点（1999年、2000年、2001年、2002年）から3年先までを見越した各企業のオフィスの「純需要」面積をアンケート形式にて推計している。

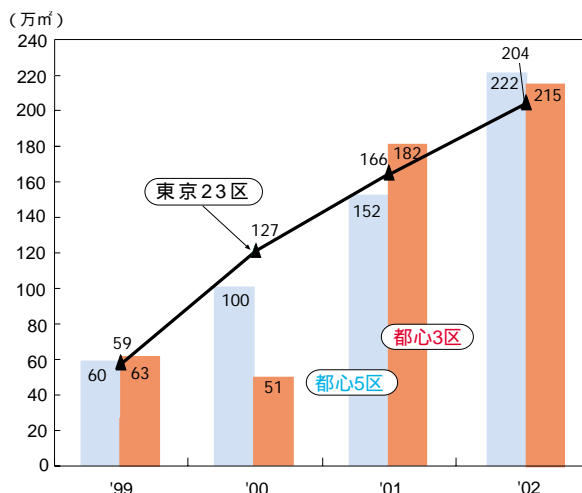
【「純需要」＝新規賃借予定面積－解約・縮小予定面積】

23区、都心5区、都心3区の「純需要」の推移を見ると（図12）いずれも、近年は増加傾向であることが分かる。特に、都心3区の「純需要」は、2001年、2002年と23区全体のそれを上回っており、増床や拡張移転要望の高まり、つまり潜在需要が都心3区に集中していることが分かる。

潜在需要が集中している都心3区の「純需要」の内訳となる新規賃借予定面積と解約・縮小予定面積をみると（図13）2000年から2001年にかけて新規賃借予定面積が大幅に増加し、2002年においても相変わらず高水準となっている。一方、解約・縮小予定面積を見ると、2001年から2002年にかけて減少しており、結果として「純需要」は、昨年を上回る水準となったことが分かる。

この「純需要」の増加傾向より、都心3区を中心に潜在需要は引き続き高水準にあると考えられる。

図 12：オフィス需要増加面積の推移



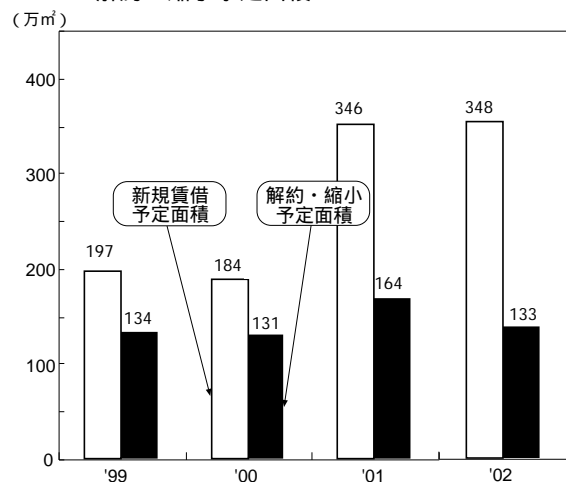
（調査時期）各年とも6月末～7月中旬

（調査方法）東京商工リサーチのデータベースを基に、資本金規模上位1万社を対象に調査票を郵送。

（回収率）10.2%（有効回答数1,021社：2002年度）他年度の回収率も同程度。

（出典）住友生命総合研究所「全国オフィス需要動向調査」

図 13：都心 3 区の新規賃借予定面積と解約・縮小予定面積





では、潜在需要が依然高い水準にあるのに対し、なぜ需要（吸収量）は低い水準のままなのだろうか。ここでは、前回と今回の大量供給時における需要の質的な違いについて見てみたい。

需要に関する質の変化

前述の通り（ページ 3、図 5）、1992 年から 1996 年の「バブル崩壊後」における都心 3 区以外の供給量割合は 66% と「都市再生時代」と比較して 2.5 倍の割合になっている。また、この時期、年ごとには供給量と吸収量に差があるものの、数年単位で見れば供給量と吸収量は均衡している（ページ 5、図 9）。つまり、前回の大量供給時には、都心 3 区以外で供給された新規大規模オフィスビルでの吸収量が大きかったことが分かる。これは国勢調査を見ても、都心 3 区の就業者数が、1990 年から 1995 年の間に約 14 万人減少していることから裏付けられる。

ここで、当時の都心 3 区内から周辺区へ移転する際の賃料格差を千代田区と渋谷区を例に見てみたい。1994 年当時の平均賃料は、三鬼商事のデータによると、千代田区の既存ビルが約 32,000 円 / 月坪であったのに対し、渋谷区の新築ビルでは約 24,000 円 / 月坪であり、賃料単価の水準が約 25% も異なる。すなわち、「バブル崩壊後」による景気悪化で企業業績が低迷し固定費圧縮を図る企業が多い中、賃料格差によるコスト削減効果が大きな後押しとなつて、需要が周辺区への移転というかたちで比較的短期間で顕在化したものと思われる。

調査対象ビル：基準階面積が 100 坪以上の主要貸事務所ビル  
 調査時期：各年 12 月末時点  
 賃貸条件：原則として基準階の新規募集条件  
 新築ビル：当年中竣工ビル  
 既存ビル：当年の前年以前竣工のビル

一方、今回の大量供給時における需要の質を把握するため、住友生命総合研究所が 2002 年に実施したアンケート結果を見てみると（図 14）解約・縮小予定地にかかわらず都心 3 区で新規賃借する予定が多くなっているが、特に、現在都心 3 区に立地する企業については実に 92% が都心 3 区での新規賃借を予定している。前回の大量供給時においては、「都心 周辺」と移転することによりコスト削減効果が得られたが、「周辺 都心」「都心 都心」という移転では単純にコスト削減効果を得にくいため、そもそも潜在需要の顕在化に時間がかかったと思われる。つまり、こうした質の変化に加え景気動向も影響し、2002 年は借り控えが長期化したと考えられる。

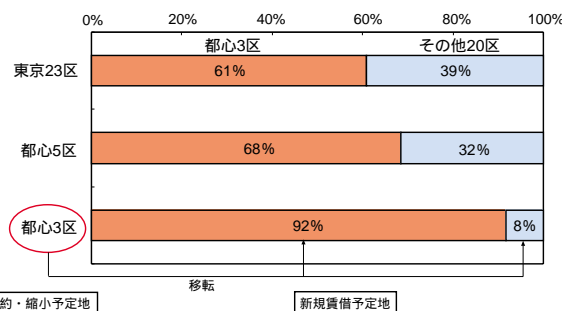
潜在需要の顕在化の兆し

ここで、港区を中心にオフィス事業展開をしている当社に対する問合せ件数の推移をみると（図 15）2002 年上半期より急増し、2003 年 1 月には、1993 年の水準を上回り、1992 年以降最大の問合せ件数を記録した。

前回、1993 年の問合せ件数の増大を経て 1994 年以降に吸収量が増加したことを踏まえると、直近の問合せの増加傾向より、2003 年以降、順次需要が顕在化することが予想される。

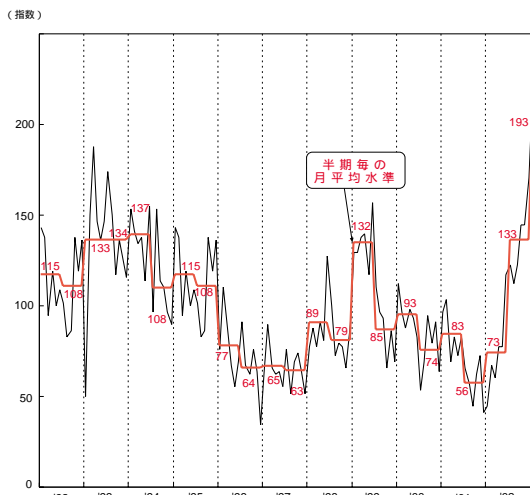
以上より、2002 年も 2001 年と同様に需要（吸収量）が低水準となったのは、都心 3 区での潜在需要は引き続き高水準にあるものの、近年の景気低迷や需要の質の変化により、借り控えが長期化していることが主たる原因と考えられる。そして、この潜在需要が、2003 年上半期での新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として、2003 年以降、順次顕在化していくことが予想される。

図 14：「解約・縮小予定地」別「新規賃借予定地」



（注）解約・縮小予定と新規賃借予定とが同時にある企業が対象。  
 対象企業数は、東京 23 区で 25 社、都心 5 区で 21 社、都心 3 区で 16 社。  
 （出典）住友生命総合研究所「全国オフィス需要動向調査」より

図 15：当社に対する問合せ件数の推移（指数）



（注）'92 年から '03 年の 2 月までの月平均を 100 として、指数化  
 （出典）当社資料より作成

【参考】 今後の需給動向のシミュレーション ~ 供給量と吸収量の相関関係にもとづく回帰分析 ~

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もとづく回帰分析より将来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 (参考図 1)】

参考図1は2002年までの供給量と吸収量の相関関係にもとづく回帰分析より 2003 年以降の吸収量と空室率の予測を行ったものである。2002年の吸収量が2001年から引き続き低水準となったことが大きな要因となり、2003年の吸収量は181万㎡と大幅な需要増が見込まれるものの、空室率が9.1%まで達する。またその後も、空室率は約9%で推移する。このシナリオにおいては、前項で述べた借り控えの長期化にもとづく潜在需要の顕在化を考慮していない。

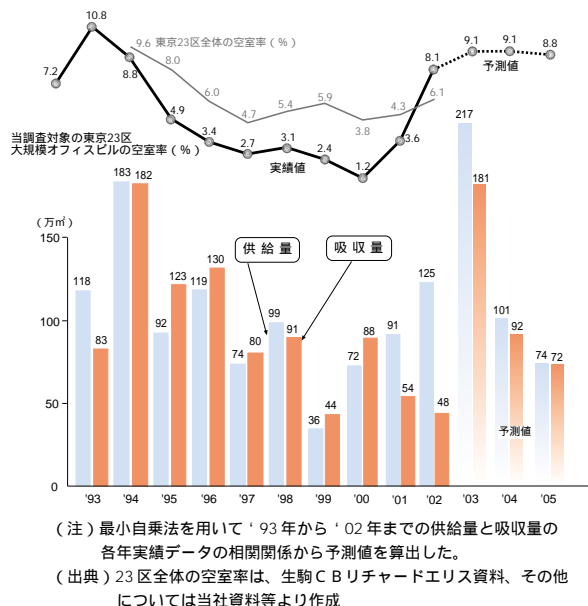
【シナリオ 2 (参考図 2)】

前項では、潜在需要が引き続き高水準にあり、2003年以降それが顕在化していく兆しが見られることについて触れた。そこで、昨年の当レポートで用いた 2001 年までの供給量と吸収量の関係にもとづく回帰分析によって導かれる 2003 年以降の予測吸収量に加え、2002年の予測吸収量 121 万㎡のうち顕在化しなかったと思われる 73 万㎡が 2003 年以降の 3 年間に均等に顕在化すると仮定した。その結果2003年の吸収量は供給量と同水準の 227 万㎡、空室率 6.6%となり、その後も供給量を大きく上回る吸収量となり空室率は順次改善され、2005年には3.6%となる。

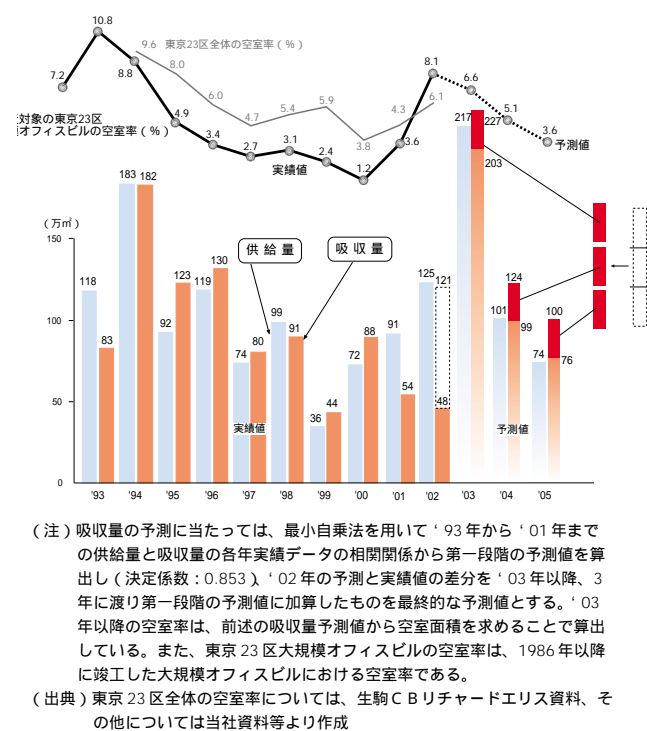
ここで前回大量供給が行われた1994年前後の吸収量を見ると、1993年には供給量と乖離し低水準に、1994年には供給量と同水準まで増大し、その後1995年から2年に渡り供給量を上回るという推移となった。前ページの当社問合せ件数の推移からみても、2001年、2002年と低水準が続いた吸収量が2003年以降に大幅に増大していくと予測される。

潜在需要が高い水準にあることを考えれば、今後空室率は順次改善されていく可能性が高いが、顕在化のタイミングとボリュームは景気動向、オフィスワーカー数の増減、1人当たりの床面積および賃料相場の動向等の影響によるところが大きく、現段階では楽観視は出来ないと言えるであろう。

参考図 1:単純に 2002 年までの供給量・吸収量の相関関係から導かれる吸収量と空室率の予測



参考図 2:2002 年に顕在化しなかった分の潜在需要が 2003 年から順次顕在化すると仮定した場合の吸収量と空室率の予測

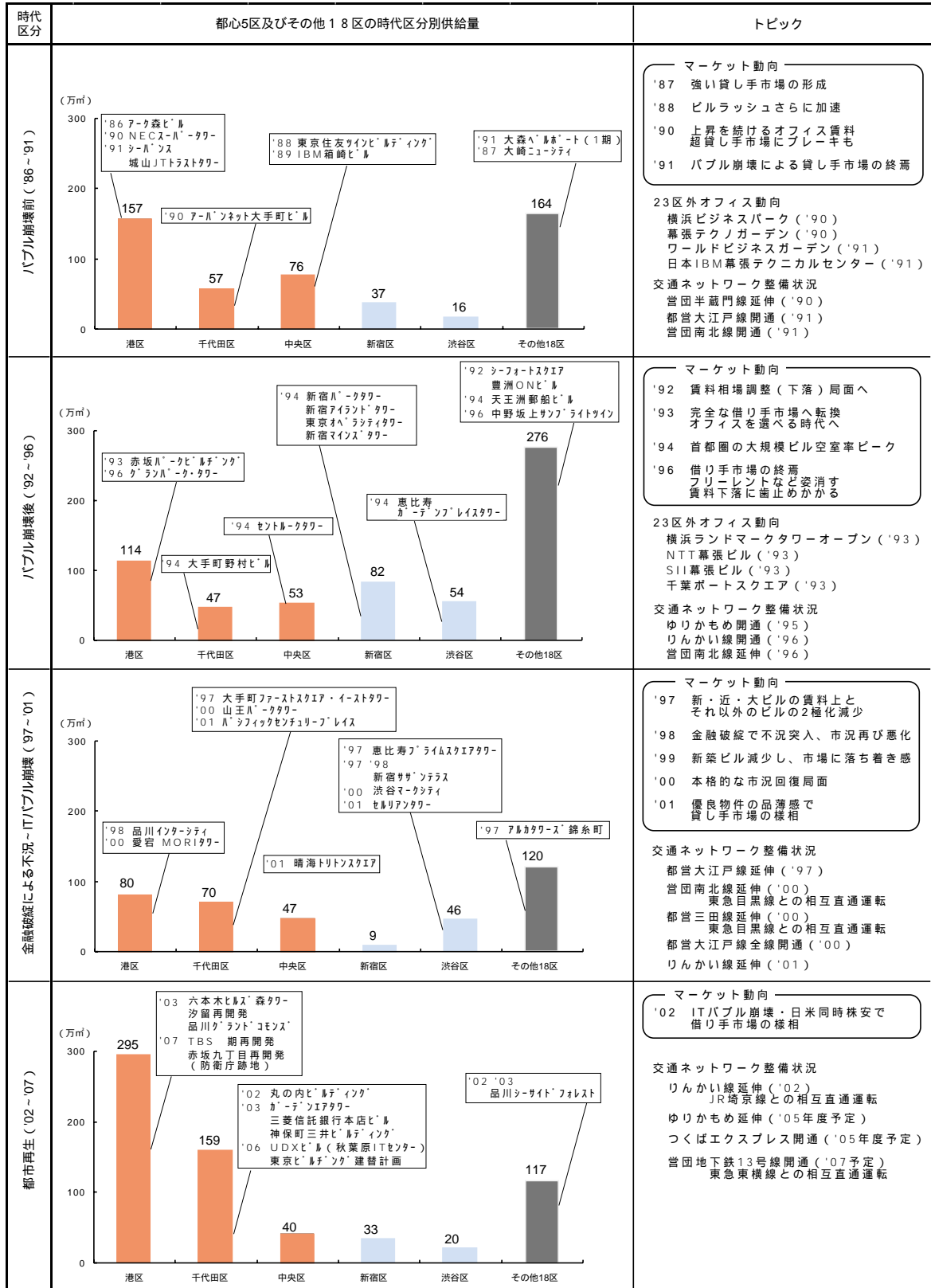


### 3. オフィスマーケットの今後の展望

#### ～エリア間競争の激化と今後求められるエリアマネジメント～

ここで、1986年から2007年までの23区における大規模オフィスビルの供給の変遷を時代ごとに分けトレンドを概観することで、今後のオフィスビルマーケットを展望したい(図16)。

図16: 23区の大規模オフィスビルの供給の変遷



(出典) 当社資料より作成。なお、「トピック」の「マーケット動向」は三幸エステート「オフィスレントデータ2003」より引用。

「バブル崩壊前」(1986年～1991年)

港区とその他18区において大規模オフィスビルの供給が進んだ。港区では、「アーク森ビル」、その他18区では、「大森ベルポート」や「大崎ニューシティ」、また、23区外では幕張新都心の「幕張テクノポート」等がオープンし、新たなオフィスエリアとして注目された。

「バブル崩壊後」(1992年～1996年)

港区、新宿区、その他18区において、大規模オフィスビル供給が進んだ。特に、その他18区では、天王洲の「シーフォートスクエア」、豊洲の「豊洲ONビル」等のように、従来のオフィス集積地とは異なるエリアで大規模オフィスビルが供給され、新たなオフィスエリアを形成した。また、23区外に目を向けると、「バブル崩壊前」に引き続き幕張新都心において、ビルの集積が進み、横浜では「ランドマークタワー」がオープンした。「サテライトオフィス」という言葉が持てはやされたのはこの時代である。バブル崩壊による経済環境悪化、企業のコスト削減圧力の高まりから多くの企業が都心から周辺エリアへオフィスを移転し、オフィスエリアの分散化が顕著となった。

「金融破綻による不況からITバブル崩壊まで」(1997年～2001年)

全体的に供給量が低水準となるものの、都心3区ではコンスタントな供給が見られる。渋谷区では「渋谷マークシティ」や「セルリアンタワー」等で注目を浴びたが、新宿区やその他18区では供給が低水準となった。

一方、都心部での地下鉄延伸を中心とした整備が進み、交通ネットワークが拡充したのはこの時代である。

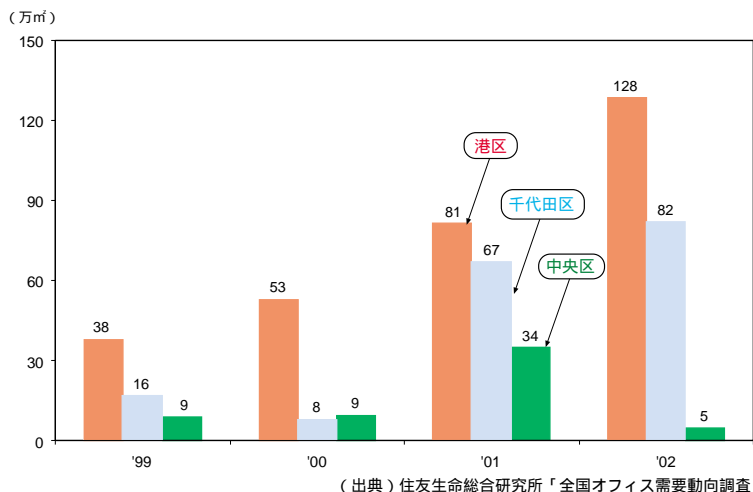
こうして、過去の各時代をふりかえると、オフィスエリアとして注目を集めたエリアと、そのエリアにおける供給量の大小が結果的にリンクしていたことが読みとれる。

では、現在および今後の「都市再生時代」はどうであろうか。現時点での調査結果を見ると、供給面では港区と千代田区に集中する一方、中央区、新宿区、渋谷区は低水準となることが見込まれている。

一方、需要面から検証してみたい。前述した「純需要」を都心3区の区別に示したのが図17であるが、港区と千代田区の需要が年々増大している一方で、中央区の需要が激減していることが分かる。「都市再生時代」においても、過去のトレンドと同様に供給と需要が密接にリンクしていくことが予想され、潜在需要が顕在化した際には、供給量の多いエリアに企業集積が進んでいくことが考えられる。

以上、今後はもともと都心としての立地優位性を持つ港区と千代田区の中でも、より良い条件でテナントを誘致するために、より一層ビル間・エリア間競争が激化していくことが予想される。

図 17：各区別「純需要」面積の推移（都心3区）



都心、特に港区および千代田区を主要な舞台として、より一層エリア間競争が激化していくことを前項で述べたが、こうした環境下で競争に勝ち抜いていくための条件を最後に考察したい。

昨年の当レポートで、近年においては「近・新・大」を兼ね備えた新規物件の供給が多数を占めることから、「近・新・大」に加えて、他物件との差別化を図る「プラス」が新たなオフィスビル選別基準となると述べたが、その後ニッセイ基礎研究所のレポートの中で「プラス」に関する分類がなされた（図 18）。

図 18：オフィス大競争時代の勝ち組ビルの条件（「プラス」部分）

項目	具体的内容	
付加的・選択的条件 「プラス」	付帯設備・サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの多様な賃借ニーズに対応可能な設備面の自由度の高さ（スケルトン貸し、設備機能増設、テナント専用設備など）</li> <li>インターネット接続サービス</li> <li>オフィスサポート施設（レストラン、カフェ、託児所、クリニック、コンビニエンスストア、会議室、ATMコーナー、郵便局等）</li> </ul>
	ビル周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリア全体の魅力（オフィス周辺に、商業・宿泊・文化・娯楽・居住機能や公園緑地・オープンスペースの整備など）</li> <li>エリアとしての災害時の高い安全性</li> </ul>
	マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度の高い、優良な管理サービス（プロパティ・マネジメント）</li> <li>テナントの多様な賃借ニーズに対応可能な契約面の自由度の高さ（定期借家契約など）</li> <li>タウンマネジメント（エリア情報の提供など）</li> <li>震災時対応（電源バックアップ体制、避難誘導や緊急救命活動等のテナント安全確保体制）</li> </ul>
	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>ランドマーク性、好印象を与えるデザイン、陳腐化しないデザイン</li> </ul>
	信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>オーナーの信頼力の高さ、ブランド力</li> <li>経営の安定性</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境保全への配慮（高いエネルギー効果、水資源の有効利用など）</li> </ul>

（出典）ニッセイ基礎研究所「オフィスビル大競争時代の幕開け」

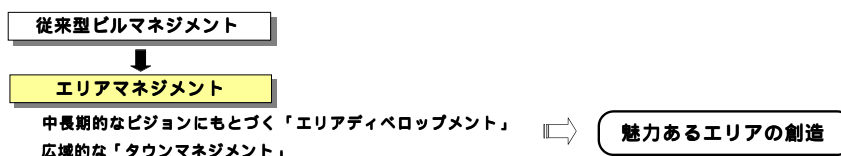
この中で注目されるべきは、図中赤字で示したようなビルやプロジェクト単体での取り組みでは不十分と思われる項目が多数あるということである。今後より一層エリア間競争が激化する中で、少しでも多くの「プラス」を付加し競争に勝ち抜いていくためには、ビルやプロジェクト単体だけではなく、エリア全体の魅力向上をはかる取り組みが求められると言えるであろう。

それでは、今後エリアとして求められる魅力とはどのようなものであろうか。従来はオフィス、住宅、商業といった施設がそれぞれエリアとして独立して集積する傾向が多く見受けられた。これは戦後の高度成長の流れの中で、都心部においてはより生産性の高いオフィス、周辺部には住宅、そして交通便利性の高いターミナル駅周辺には商業施設が集積するという、言わば経済効率優先の都市開発の結果と言えよう。しかし近年は図 18 のビル周辺環境の項目にも見受けられるように、エリアの中にオフィスだけでなく商業、宿泊、文化、娯楽、居住といった様々な機能が複合的に集積していることが重視されるようになってきている。これはオフィスワーカーにとっての利便性向上はもちろん、それ以外の多種多様な人々が集まり、交流することにより生まれる高度な「知的生産性」が求められてきていることに他ならない。

つまり、エリアに求められる魅力とは従来型の単に働く場として完結する性質のものでなく、居住、文化、教育、エンターテイメント等様々な要素がハード・ソフト両面から高度に融合し、多種多様な人的交流や情報の共有が時間的にも空間的にも効率良くはかれる環境であると言える。

こうしたエリア自体の魅力を高め、競争力を付加していくためには、従来型のビルマネジメントに代わり、地域特性や多様なニーズに即した中長期的ビジョンにもとづき諸施設や周辺環境を整備することでエリア全体のハード面での魅力向上をもたらす「エリアディベロップメント」および地域全体を対象としてエリア情報サービス等のソフト面での魅力向上をもたらす広域的な「タウンマネジメント」の両輪による『エリアマネジメント』が今後求められると言えるであろう。

図 19：エリアマネジメント概念図



都心、特に港区・千代田区での集積が進む中で、エリア間競争が激しくなる。エリア間競争が激化する中で、「プラス」の魅力が付加し競争力を高めるための「エリアマネジメント」への取り組みが重要。

# 今後竣工予定の主な大規模オフィスビル



当社発表の供給量は、下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

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
<b>2003年</b>				
(仮)丸の内1丁目八重洲プロジェクト	65,800	19,905	森トラスト	千代田区丸の内
日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	109,700	33,184	三菱地所、日本工業倶楽部	千代田区丸の内
J-CITY東京・神保町三井ビルディング	88,707	26,834	神保町一丁目南部地区再開発組合	千代田区神保町
(仮)千代田プロジェクト	62,628	18,945	西神田三丁目北部西地区再開発組合	千代田区西神田
ガーデンエアタワー	93,224	25,864	JR貨物	千代田区飯田橋
太陽生命品川ビル	57,274	17,325	太陽生命	港区港南
キャノン販売品川本社ビル	59,329	17,947	キャノン販売	港区港南
品川イーストワンタワー	118,595	35,875	大東建託	港区港南
三菱商事・三菱自動車工業本社ビル/三菱重工ビル	227,831	68,919	三菱商事、三菱自工、三菱重工	港区港南
(仮)品川駅東口B-3地区ビル(NTTデータ)	70,283	21,261	NTTデータ	港区港南
松下電工東京本社ビル	47,308	14,311	松下電工	港区東新橋
(仮)汐留地区再開発E街区・汐留メディアタワー	63,000	19,058	共同通信社	港区東新橋
(仮)汐留地区再開発D北3街区・日本通運ビル	54,214	16,400	日本通運	港区東新橋
汐留タワー	79,800	24,140	鹿島汐留開発	港区東新橋
日本テレビタワー	131,468	39,769	日本テレビ放送網	港区東新橋
汐留シティセンター	187,745	56,793	アルダニ・インベストメント、三井不動産	港区東新橋
六本木ティーキューブ	62,060	18,773	日本サムソン、三井不動産	港区六本木
六本木ヒルズ森タワー	380,105	114,982	六本木六丁目地区市街地再開発組合	港区六本木
新宿文化クイントビル	87,911	26,593	文化学園、フジクラ、東京都水道局、東京都市開発、京王電鉄	渋谷区代々木
パナソニックタワー	54,800	16,577	日本たばこ産業	品川区東品川
<b>2004年</b>				
(仮)二番町プロジェクト	58,412	17,670	三菱地所、第一生命、太陽生命	千代田区二番町
(仮)明治生命館街区再開発計画	148,727	44,990	明治生命保険	千代田区丸の内
(仮)丸の内一丁目1街区・A棟	88,000	26,620	三菱地所、日本生命、交通公社不動産	千代田区丸の内
(仮)丸の内一丁目1街区・B棟	66,183	20,020	三菱地所、日本生命、交通公社不動産	千代田区丸の内
(仮)赤坂一丁目計画	74,640	22,579	興和不動産	港区赤坂
(仮)JR東海ビル(品川)	49,931	15,104	東海旅客鉄道	港区港南
(仮)汐留住友ビル	99,900	30,220	住友生命、住友不動産	港区新橋
(仮)品川駅東口駅ビル	62,800	18,997	東日本旅客鉄道	港区港南
(仮)日本橋一丁目計画	98,443	29,779	三井不動産、東急電鉄、東急不動産	中央区日本橋
品川JT SOUTHタワー	51,200	15,488	鹿島建設、日本たばこ産業	品川区東品川
<b>2005年</b>				
(仮)秋葉原ダイビル	49,781	15,059	ダイビル	千代田区外神田
(仮)銀座第一ホテル跡地開発計画	49,836	15,075	三井不動産	中央区銀座
(仮)室町三井新館(三井本館街区再開発計画)	130,750	39,552	三井不動産、千足屋總本店	中央区日本橋室町
(仮)浜離宮サイドプロジェクト	192,000	58,080	森トラスト、森産業トラスト、住友不動産建物サービス	港区新橋
(仮)白金一丁目東地区再開発計画・業務棟	50,324	15,223	白金一丁目東地区再開発組合	港区白金
(仮)有明南LM区画	90,440	27,358	T O C	江東区有明
(仮)IHIビル	99,990	30,247	石川島播磨重工業	江東区豊洲
<b>2006年</b>				
(仮)UDXビル	158,647	47,991	ユーディーエックス特定目的会社(NTT都市開発、鹿島建設)	千代田区外神田
(仮)東京ビルディング建替計画	150,000	45,375	三菱地所、東京三菱銀行	千代田区丸の内
(仮)三菱商事丸の内新本社ビル計画	61,000	18,453	三菱商事	千代田区丸の内
(仮)虎4KAN計画・事務所棟	80,000	24,200	鹿島建設、旭化成、日鉄鉱業	港区虎ノ門
(仮)三田都ホテル跡地再開発計画	95,700	28,949	住友不動産	港区三田
(仮)大崎駅東口第3地区再開発計画・業務棟(1街区)	79,000	23,898	大崎駅東口第3地区再開発準備組合	品川区東五反田
(仮)太平四丁目錦糸町再開発計画・業務棟	72,956	22,069	東京建物	墨田区太平
<b>2007年</b>				
(仮)有楽町駅前地区再開発計画・1街区	75,000	22,688	有楽町駅前地区再開発組合	千代田区有楽町
(仮)新丸ノ内ビル建替計画	65,500	19,814	三菱地所	千代田区丸の内
(仮)富士見二丁目地区再開発計画・業務棟	75,300	22,778	富士見二丁目地区再開発組合	千代田区富士見
(仮)赤坂九丁目地区再開発計画・A棟	234,000	70,785	三井不動産、全国共済農協組合、安田生命 他	港区赤坂
(仮)赤坂九丁目地区再開発計画・B棟	80,000	24,200	三井不動産、全国共済農協組合、安田生命 他	港区赤坂
(仮)赤坂九丁目地区再開発計画・E棟	40,000	12,100	三井不動産、全国共済農協組合、安田生命 他	港区赤坂
(仮)TBS赤坂 期再開発計画・業務棟	177,000	53,543	TBS	港区赤坂