

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2005年12月末

- ▶ 今後の供給は、3万㎡以上の超大規模物件が都心3区に集中
オフィスの集積化で東京セントラル・ビジネス・ディストリクト（東京CBD）のオフィス環境は一層活性化
- ▶ オフィス需要は堅調、都心3区志向が一層強まる
企業が事業拡大を推進し、人員を積極的に拡大
～ユーザーが望むオフィス環境～
 - 総務・ファシリティマネジメント担当者の視点とオフィスワーカーの視点に違い
 - 今求められるオフィスワーカーの視点からのオフィス環境

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、2005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 : 2005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本部 PM企画室 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>

- ▶ 今後の供給は、3万㎡以上の超大規模物件が都心3区に集中
オフィスの集積化で東京セントラル・ビジネス・ディストリクト（東京CBD）のオフィス環境は一層活性化
 - ▶ オフィス需要は堅調、都心3区志向が一層強まる
企業が事業拡大を推進し、人員を積極的に拡大
- ～ユーザーが望むオフィス環境～
- 総務・ファシリティマネジメント担当者の視点とオフィスワーカーの視点に違い
 - 今求められるオフィスワーカーの視点からのオフィス環境

■調査結果のポイント

[供給動向]

- 2006年の供給量は154万㎡の予定。
- 2006～2010年の年平均供給量は80万㎡（過去実績平均の78%相当）。
- 2006～2010年では、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの占める割合が非常に高い。
- 今後も都心3区への供給が集中。
- オフィスの集積化で、東京CBDのオフィス環境はますます活性化していく。

[需要動向]

- 2005年の吸収量は115万㎡であり、供給量（77万㎡）を大きく上回った。
- その結果、2005年の空室率は3.2%と大幅に改善。
- 2002年の借り控え分の潜在需要はすべて顕在化するとともに、更に需要が増加。
- 2005年調査においても依然として「新規賃貸意向」がより強く、今後もオフィス需要は堅調。
- 都心3区志向が一層強まる。
- 企業が事業拡大を推進し、人員を積極的に拡大する傾向が一層強まる。

[ユーザーが望むオフィス環境]

<総務・ファシリティマネジメント担当者の視点>

- 総務・ファシリティマネジメント担当者はオフィスに関して、交通利便性、ビルスペック、ビルマネジメント、コストを重視。

<オフィスワーカーの視点>

- オフィスワーカーの仕事全般（モチベーションや成果等）に影響を与えた項目の上位は、「眺望の良さ」、「オフィスビルの快適さ」、「緑の潤い」。



- 今求められるオフィスワーカーの視点からのオフィス環境。

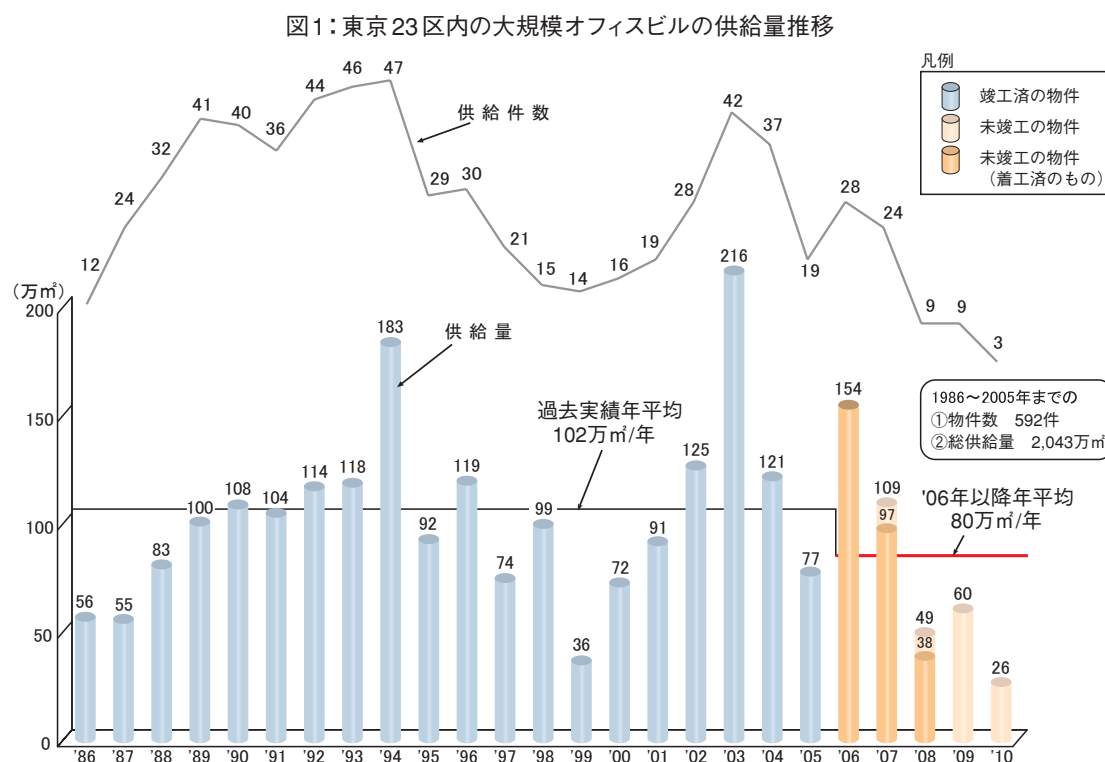
1. 供給動向

- 2006年の供給量は154万㎡の予定。
- 2006～2010年の年平均供給量は80万㎡（過去実績平均の78%相当）。

東京23区内における2006年の大規模オフィスビル供給量は、154万㎡になる予定である。続く2007年には109万㎡の供給が予定されており、その後2008～2010年にかけては合計で135万㎡と供給量の減少が見込まれる。この結果、2006～2010年の年平均供給量は80万㎡となり、2005年までの過去実績平均である102万㎡と比較するとその78%相当となる（図1）。

今回の調査では、特に2007年において、事務所延床面積が1～2万㎡と比較的中規模のオフィスビルの新規計画が多数見受けられた。これらのビルは、着工から竣工までの工期が2年程度と短期間であり、特徴的なのはその多くが既存ビルの建替えによるものということである。これはオフィス市況の回復を背景に不動産の収益性が改善し、ファンド市況活況による早期売却化を企図するオーナーの動向と関連があるとも言える。

2003年以降、事務所延床面積が3万㎡以上の超大規模オフィスビルの供給が注目されてきたが、今後は3万㎡以下のオフィスビルへの波及（建替え等）による都市機能の更新も進んでいる。



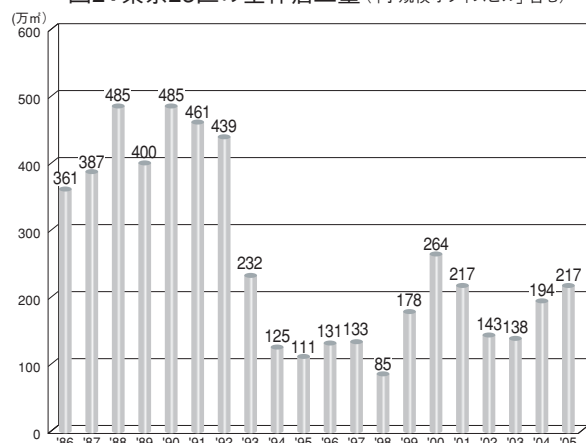
(出典) 当社資料より作成

今後の大規模オフィスビルの供給においては、既存ビルの建替えが増加する見込みである。純粋な新規供給と違い、建替え前後の容積率アップ分しかストックは増加しないため、総ストックに与える影響は実際には軽微となる。また、建替え後に教育施設等への用途変更をするケースや、建替えまでいかなくともコンバージョンで用途変更するケースも増加していくと予測される。当調査では、1986年以降竣工のオフィスビルの新規供給を対象としているため、オフィスビル面積の減失分は考慮していないが、オフィスビルストック全体を把握するには、建替え前と建替え後のネットストックの増減について今後見ていく必要があると言える。

【参考】

なお、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も含めた全体の着工量も見てみると、2005年の着工量は217万㎡であった(図2)。2006～2007年竣工予定の物件の影響で、着工量は増加傾向ではあるものの、小規模オフィスビルが多数開発された80年代後半から90年代前半のバブル期と比較すると半分にも満たない水準であることに変わりはない。

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

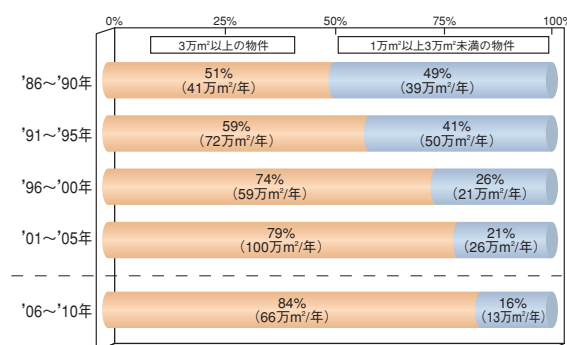
1-1. 規模別の供給動向

○ 2006～2010年の供給予定面積では、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの占める割合が非常に高い。

次に、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㎡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、5年毎に区分した1年あたり平均供給量の推移が図3である。

前述の通り、特に2007年において、件数では1～2万㎡規模のオフィスビルの新規供給が多く見られるが、事務所延床面積ベースで見ると2006～2010年の供給予定面積に占める3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合が非常に高い(84%)ことが分かる。

図3：規模別に見た大規模オフィスビルの供給量割合



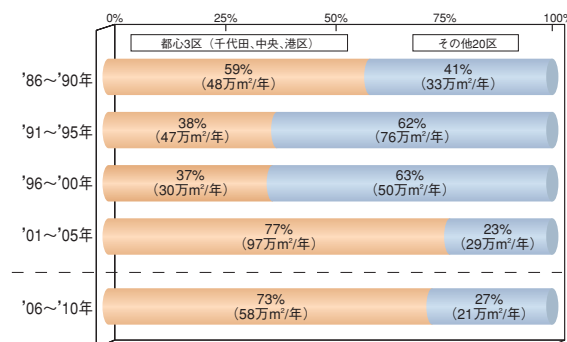
(出典) 当社資料より作成

1-2. エリア別の供給動向

○ 今後も都心3区への供給が集中。

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。1986年から2010年までの大規模オフィスビルの供給量を5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」の2グループで集計した結果が図4である。近年、都心を中心にして供給が続いているが、実際に2001～2005年の都心3区への供給割合は77%であった。また今後2006～2010年の大規模オフィスビルの供給予定についても、都心3区に全体の73%が集中し、供給の中心となる傾向が続く。

図4：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

1-3. 東京セントラル・ビジネス・ディストリクト (東京CBD) の供給動向

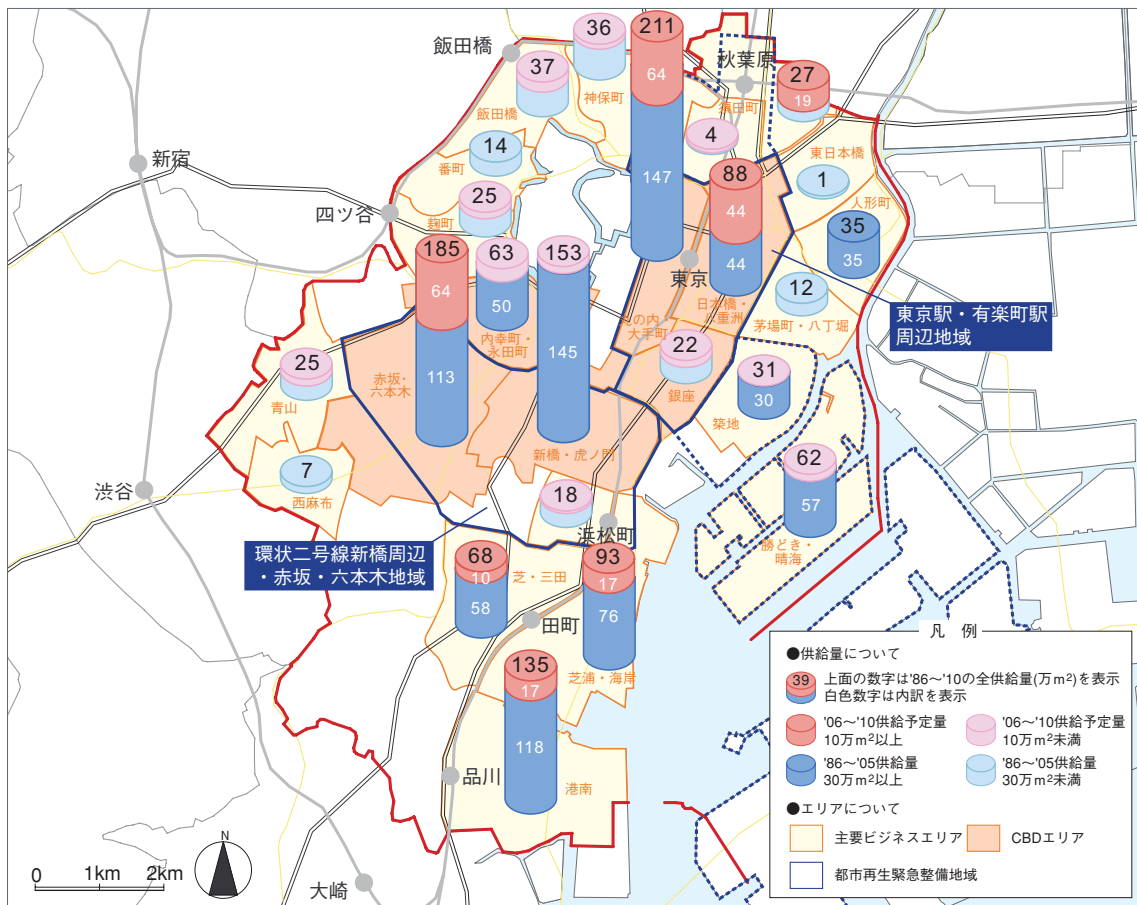
○ オフィスの集積化で、東京CBDのオフィス環境はますます活性化していく。

供給動向を都心3区という区分よりも更に詳細に見ていくため、東京セントラル・ビジネス・ディストリクト (東京CBD) を定義し、そこでの供給実績および供給予定を毎年調査している。

昨年の当調査では、良質のオフィスビルが集積することで、オフィスエリアの魅力・周辺環境が向上したという結果を発表したが、2006～2010年の供給予定 (図5) を見ると、東京CBDへの供給が今後も続いていくことが分かる。

このように、オフィスビルの供給がオフィスエリアの魅力・周辺環境を向上させ、それがまた供給を喚起させるという相乗効果により集積化が一層進み、東京CBDのオフィス環境はますます活性化していくと言える。

図5: 都心3区内の主要ビジネスエリア別の供給量 (2005年12月末調査時点)



(出典) 当社資料より作成

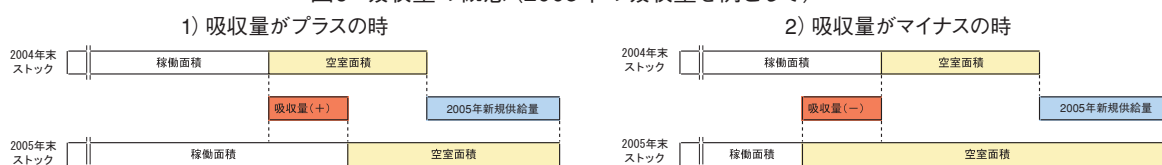
供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、①赤坂・六本木エリア、②丸の内・大手町エリア、③新橋・虎ノ門エリアであり、今後供給に拍車がかかる可能性がある都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重ねあわせると、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となる。このエリアを、東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト (東京CBD) と定義する。

2. 需要動向

- 2005年の吸収量は115万㎡であり、供給量（77万㎡）を大きく上回った。
- その結果、2005年の空室率は3.2%と大幅に改善。

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6）。

図6：吸収量の概念（2005年の吸収量を例として）



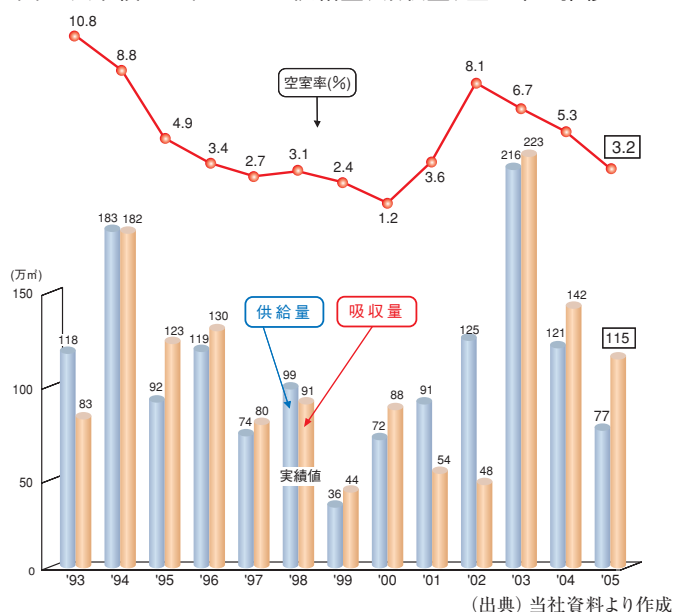
（注）数値は賃貸面積（ネット）を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積（グロス）に換算

2005年の吸収量は115万㎡であり、供給量の77万㎡を大きく上回った。新規供給に対する吸収量の割合は149%と調査開始以来最大であり、この結果2005年の空室率は3.2%と大幅に改善した。（図7）

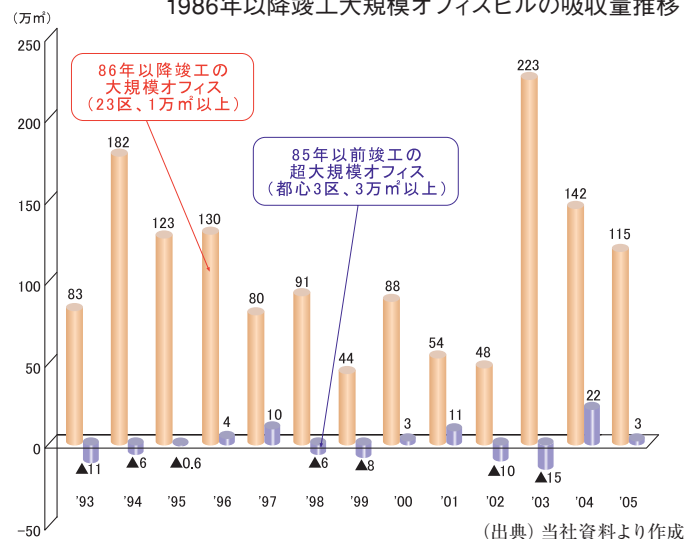
【参考】

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8）。「1985年以前」の2002、2003年時の吸収量はマイナスが続き、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年の吸収量の改善と同様、2005年も引続きプラスの吸収量となった。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続いていることが見てとれる。

図7：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8：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

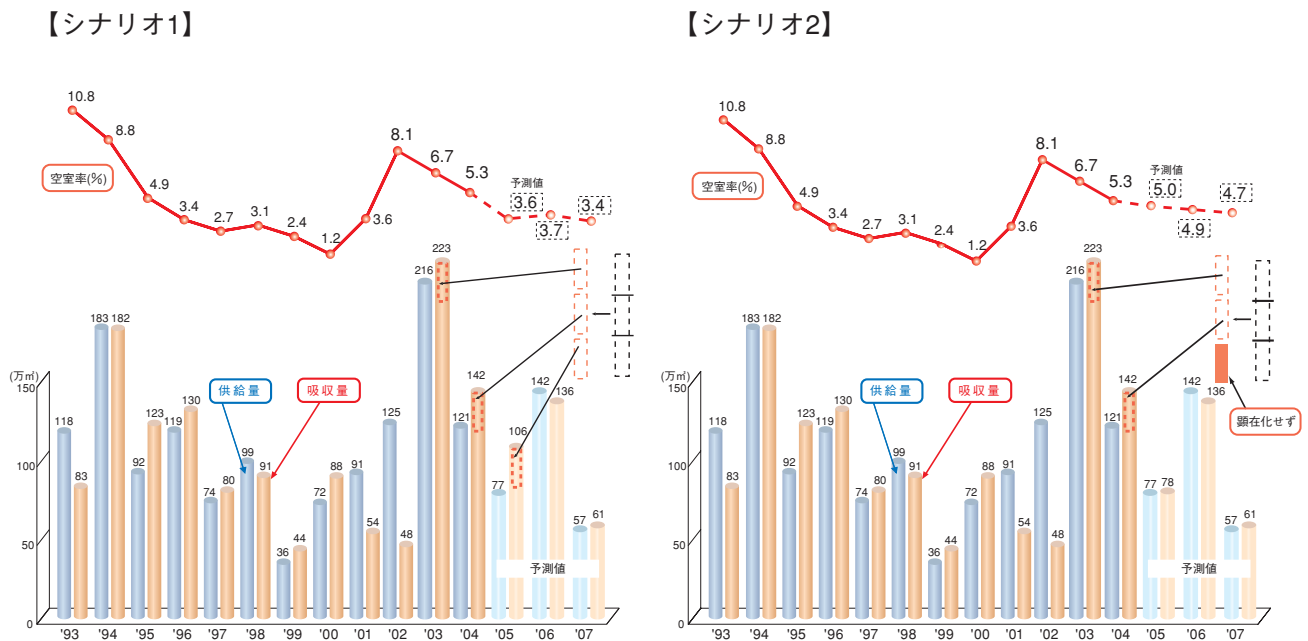
○ 2002年の借り控え分の潜在需要はすべて顕在化するとともに、更に需要が増加。

昨年の当調査では、過去の供給量と吸収量の相関に基づく回帰分析により、2通りのシナリオを用いて、2005～2007年のオフィス需要の予測を行った(図9)。

【シナリオ1】では借り控えられていた2002年の潜在需要の残りが2005年に全て顕在化する、【シナリオ2】では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シナリオである。この2つのシナリオに対し、当社実施のオフィスニーズ調査等でオフィスニーズは堅調であるという結果が表れていたことから、【シナリオ1】となる可能性が高いと予測していた。

この【シナリオ1】では2005年の吸収量を106万㎡、空室率を3.6%と予測していたが、前ページの図7の結果を見ると、2005年実績の吸収量および空室率はそれぞれ115万㎡、3.2%となり、予測値以上に改善したことが分かる。このように、2003年以降オフィス市況の回復が続いているが、2002年時に借り控えられていた潜在需要はすべて顕在化するとともに、景気回復を受け更に需要が伸びたことが見て取れる。

図9：2005年から2007年までの吸収量と空室率の予測
(昨年版の当調査の需要予測より)



【シナリオ1】

～2005年も潜在需要が顕在化する～

(出典) 当社資料より作成

(算出方法) ① 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。

② 2005年については、2002年の潜在需要の残り(28万㎡)が顕在化して、①の予測値に上乗せをする。

【シナリオ2】

～2005年は潜在需要が顕在化しない～

(出典) 当社資料より作成

(算出方法) ① 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。

② 2005年については、2002年の潜在需要の残りは顕在化せず、①の予測値の通りとする。

2-2. 今後の需要動向

- 2005年調査においても依然として「新規賃借意向」がより強く、今後もオフィス需要は堅調。
- 都心3区への志向が一層強まる。
- 企業が事業拡大を推進し、人員を積極的に拡大する傾向が一層強まる。

2-1より、オフィス需要は2005年も堅調に推移していたことが分かった。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。

2005年10～11月に実施した「2005年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」では、当社が東京23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「新規賃借予定あり」と回答した企業は16% (340社) であり (図10)、今後5年程度先までの「解約・縮小予定あり」は9% (190社) であった (図11)。

2003年以降、オフィスの大量供給を契機として、オフィスの新設や移転の活発化が続き、オフィス需要の顕在化が既に一巡したとの見方もあるが、2005年調査においても「新規賃借予定あり」が依然として16%存在しており、**今後もオフィス需要は堅調であることが予想される。**

次に新規賃借予定と解約・縮小予定が共にある企業を対象に、新規賃借したい区についての回答結果は図12である。「都心3区」を解約・縮小して「都心3区」に新規賃借したいとの回答割合は69%である一方、「その他20区」を解約・縮小して、「都心3区」に新規賃借したいとの回答割合が49%であり、2004年調査比で9ポイント増加している。以上から、**オフィスの新規賃借地として、都心3区への志向が一層強まっていることが見て取れる。**

「2005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: 2005年10月18日～11月8日
 調査方法: 当社が東京23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 : 21.3% (全回答数2,134社)

図10: 5年程度先までの新規賃借予定の有無

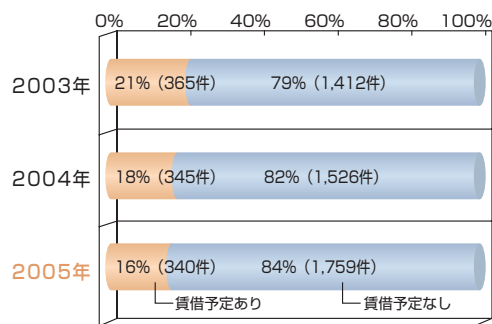


図11: 5年程度先までの解約・縮小予定の有無

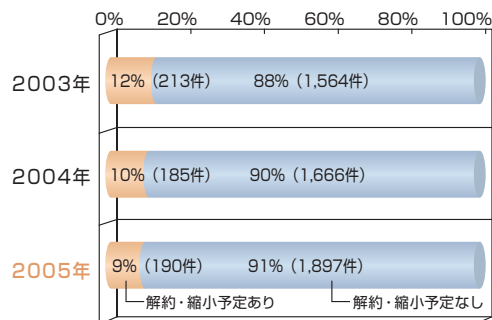
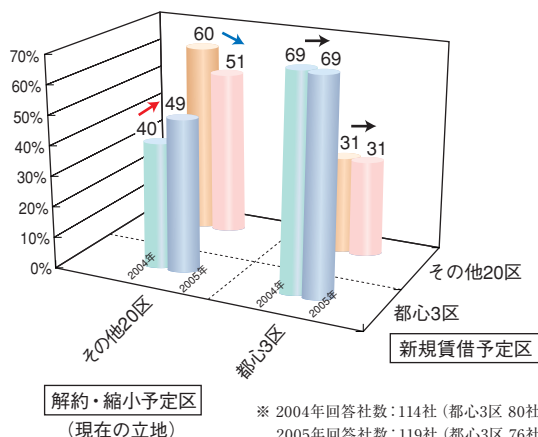


図12: 解約・縮小予定区と新規賃借予定区の関係



※ 2004年回答社数: 114社 (都心3区 80社、その他20区 34社)
 2005年回答社数: 119社 (都心3区 76社、その他20区 43社)

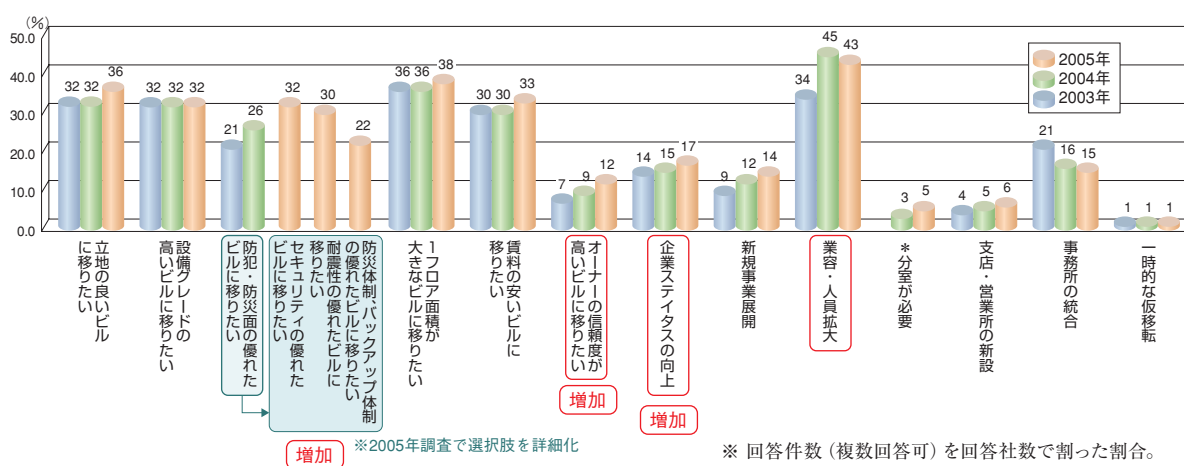
(出典) 図10～図12: 当社資料より作成

更に、「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」(43%)であり、2004年調査同様、依然として高い水準であることから、企業が事業拡大を推進し、人員を積極的に拡大する傾向が一層強まっていると言える。一方、解約・縮小理由で最も回答割合が高かったのは、「事務所を統合」および「オフィスが手狭」(27%)であった。また、2003年調査では最も回答割合の高かった「賃料の安いビルに移るため」(30%)が、2005年調査では引続き大幅に減少して11%であった。

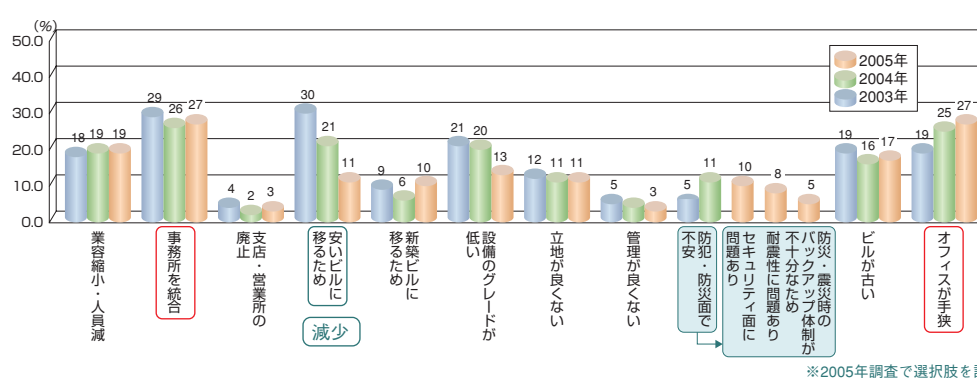
また、「セキュリティ」や「耐震性」を新規賃借理由とする回答割合が年々増加している。同様に、「オーナーの信頼度が高いビルに移りたい」、「企業ステイタスの向上」も年々回答割合が増加しており、オフィスのハード面以外に対する意識も一層高まってきている。

図13：新規賃借予定の理由



※ 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] 2005年:1141件、2004年:878件、2003年:858件
 [回答社数] 2005年:340社、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



※ 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] 2005年:313件、2004年:295件、2003年:364件
 [回答社数] 2005年:190社、2004年:183社、2003年:212社
 (出典) 当社資料より作成

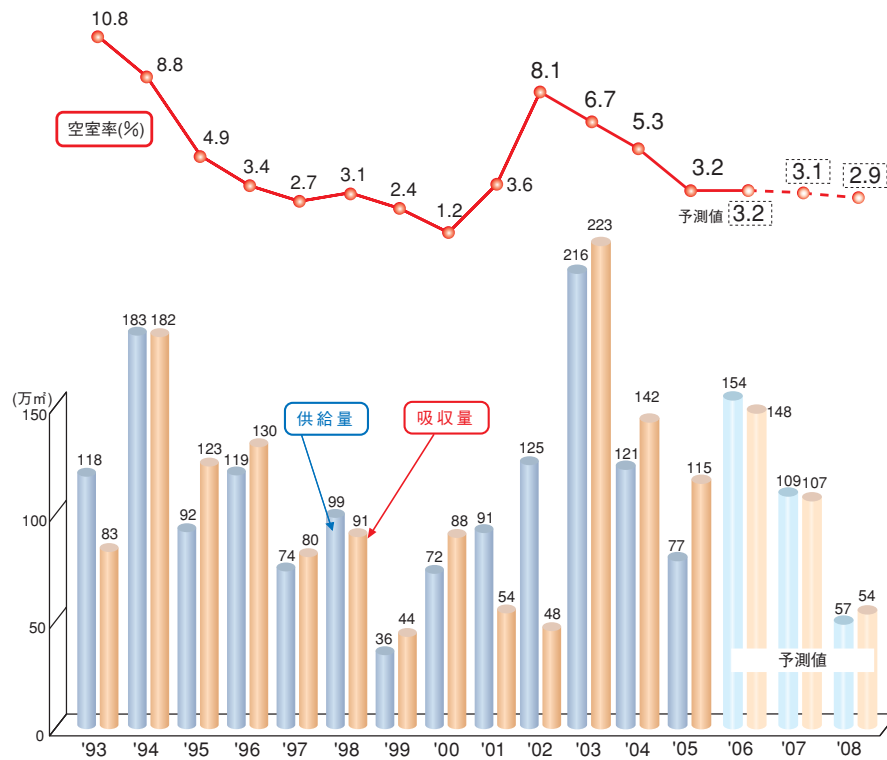
【参考】今後の需要予測 ～供給量と吸収量の相関関係にもとづく回帰分析～

ここ数年の当調査のオフィス需要予測では、2002年時に借り控えられていた需要が2003～2005年にかけて顕在すると述べた。結果としては、借り控えによる潜在需要は実際に顕在化し、オフィス市況は順調に回復してきている。

ここで2006年以降のオフィス需要に関して、従来のオフィス供給量との過去の相関関係を用いて、1993～2005年の供給量と吸収量の実績値の相関からシミュレーションを行ってみる(図15)。

その結果、2006年の供給量は154万㎡とボリュームがあるものの、相関関係では供給と同程度の需要が見込まれる。2006年竣工予定のビルの大半はテナントが既に決定しているとも伝えられているが、154万㎡という供給で空室率は悪化することなく、2006年の空室率は3.2%、2007年は3.1%と推移するというシミュレーション結果となった。

【参考】図15: 需要予測シナリオ



(算出方法)①最小自乗法を用いて1993～2005年までの供給量と吸収量の相関(決定係数0.80)により、2006年以降の吸収量の予測値を算出。

(出典) 当社資料より作成

3. ユーザーが望むオフィス環境

- 総務・ファシリティマネジメント担当者はオフィスに関して、交通利便性、ビルスペック、ビルマネジメント、コストを重視。
- オフィスワーカーの仕事全般（モチベーションや成果等）に影響を与えた項目の上位は、「眺望の良さ」、「オフィスの快適さ」、「緑の潤い」。
- 今求められるオフィスワーカーの視点からのオフィス環境。

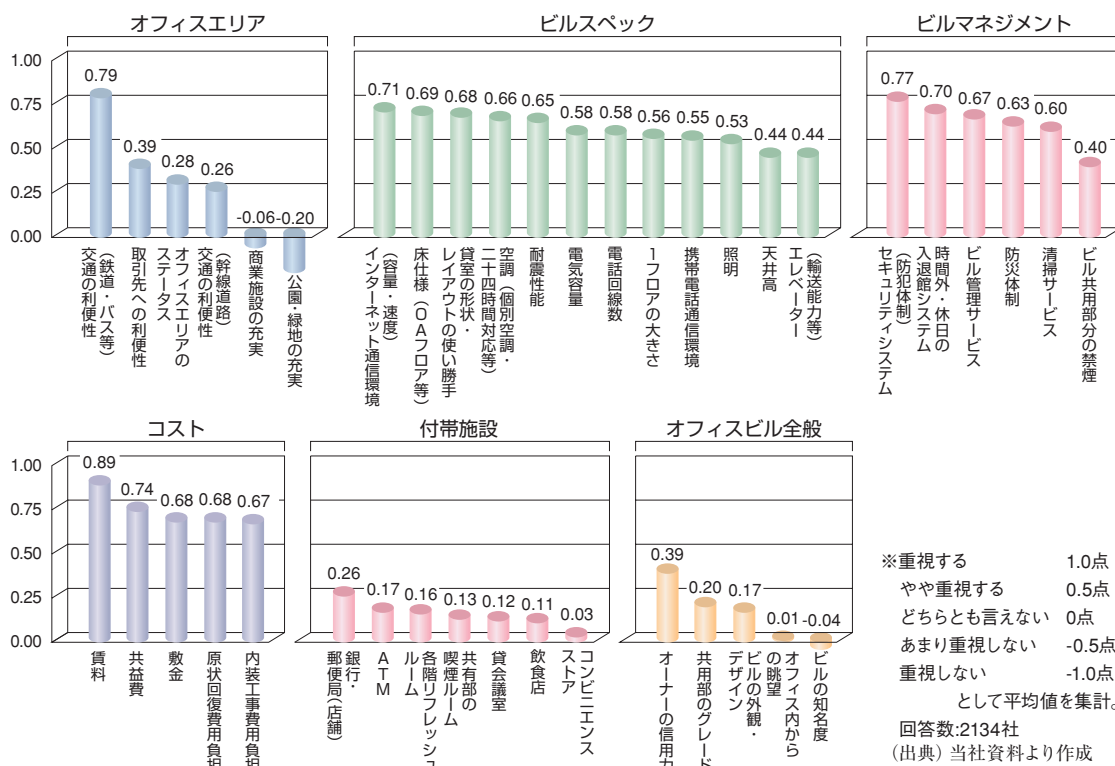
以上、オフィスの供給動向及び需要動向を見てきたが、今後はオフィスが集積していく東京CBDを中心として、オフィス環境の活性化が進んでいくと言える。一方、実際のユーザーはオフィス環境に対してどのような意識を持っているのだろうか。ここではオフィスユーザーの視点から、オフィスの評価基準及び望まれるオフィス環境について考えてみたい。

3-1. 総務・ファシリティマネジメント担当者の視点

前出の「2005年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」では、各企業の総務担当者・ファシリティマネジメント担当者から回答を得ており、その立場からのオフィス評価となっている。当調査では、オフィスを選択する上での判断基準について聞いており、どのような項目を重視するかについての回答結果が図16となる。

オフィスエリアに関しては「交通利便性」を最も重視し、ビルスペック、ビルマネジメント、コストについての項目は総じて重要度が高くなっている。一方、オフィスエリアの中では「商業施設の充実」、「公園・緑地の充実」は重要度が低く、同様にオフィスビル全般の「ビルの外観・デザイン」、「オフィス内からの眺望」、「ビルの知名度」および付帯施設全般はオフィス選択の際に重視されていないことが分かる。

図16：オフィス選択の際の判断基準（2005年 東京23区オフィスニーズ調査より）



3-2. オフィスワーカーの視点

続いてオフィスワーカーの視点から、どのようなオフィス環境が望まれているのかを見てみたい。近年竣工しているオフィスビルの特徴としては大規模複合開発であることが挙げられ、更にオフィスワーカー向け施設やタウンマネジメントによる魅力向上を目指すビルが多く、ビル単体のスペックだけではオフィスの評価をするのが難しい。そこで当社では、単にビル単体のスペックに限らず、どのような項目がオフィス環境にプラスの影響を与えているのかを直接オフィスワーカーに聞く必要があると考え、「六本木ヒルズオフィスライフ調査(2005年7月)」及び「アークヒルズ・愛宕グリーンヒルズオフィスライフ調査(2006年2月)」を実施した。両調査結果は、2006年4月25日に「ヒルズオフィスライフ調査」として公表しており、各ヒルズに勤務するオフィスワーカー総勢2,695名を対象に、仕事全般(モチベーションや成果等)に影響を与えているものは何かを幅広く検証している(図17)。

この調査結果において、**オフィスワーカーの仕事全般(モチベーションや成果等)に『プラス』もしくは『ややプラス』の影響を与えた項目の上位は、「眺望の良さ(合計62.0%)」、「オフィスビルの快適さ(同49.8%)」、「緑の潤い(合計47.5%)」**となっており、ビル単体のスペック以外の要素もオフィスワーカーのモチベーションや成果に大きく影響を与えていることが分かる。

図17:モチベーションや成果等に影響を与えるオフィス環境(ヒルズオフィスライフ調査より)

	プラス	ややプラス	どちらとも いえない	ややマイナス	マイナス
眺望の良さ	23.1	38.9		35.8	1.7 0.5
オフィスビルの快適さ	14.1	35.7		44.7	4.3 1.2
緑の潤い*	12.7	34.8		41.7	8.7 2.1
落ち着いた雰囲気*	9.5	37.0		48.5	4.2 0.8
オフィスビルのランドマーク性*	12.8	33.2		51.7	2.1 0.3
社外からの評価	11.1	34.6		51.5	1.7 1.1
セキュリティレベルが高いことでの安心感	14.0	30.8		49.1	4.5 1.6
オフィスビルの外観のデザイン性*	14.6	30.1		49.4	4.7 1.3
ヒルズ全体での施設・環境の魅力	9.2	34.9		47.5	7.2 1.3
ステータス感	10.3	33.4		52.5	2.2 1.6
耐震性が高いことでの安心感	15.8	24.7		51.9	5.6 2.0
共用部のデザイン性	10.0	25.4		60.7	3.0 0.9
交通利便性	12.0	22.6	33.2	21.4	10.9
複合施設(文化・商業施設)で働くことの楽しみ	6.6	19.1	60.9	8.6	4.8
プライベートの充実度	6.5	15.6	62.9	10.4	4.6
イベント等賑わいがあることでの刺激	5.2	15.9	67.3	7.5	4.0
他のオフィスワーカーから受ける刺激	5.7	14.5	71.6	5.3	3.0
情報量	4.6	14.2	72.7	6.3	2.2
発想力をかきたてる要素	4.9	13.1	75.6	4.3	2.1
買物の利便性	4.7	10.1	44.6	26.7	13.9
コミュニケーションの機会	3.4	8.2	76.6	8.4	3.3

※ グラフ上の数値単位は少数第二位を四捨五入して%表示

* アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズのみ設問項目

(出典)当社資料より作成

「オフィスライフ調査」概要

■「六本木ヒルズオフィスライフ調査」

調査時期:2005年7月11日~22日 集計対象回答数:1057名

当調査結果は、2005年10月26日に公表済み。<http://www.mori.co.jp/companyInfo/press/index.html>

■「ヒルズオフィスライフ調査」

「六本木ヒルズオフィスライフ調査」にアークヒルズ・愛宕グリーンヒルズでの調査結果を合わせて検証。

調査時期:2006年2月10日~17日 集計対象回答数:アークヒルズ 497名、愛宕グリーンヒルズ 1141名

当調査結果は、2006年4月25日に公表済み。<http://www.mori.co.jp/companyInfo/press/index.html>

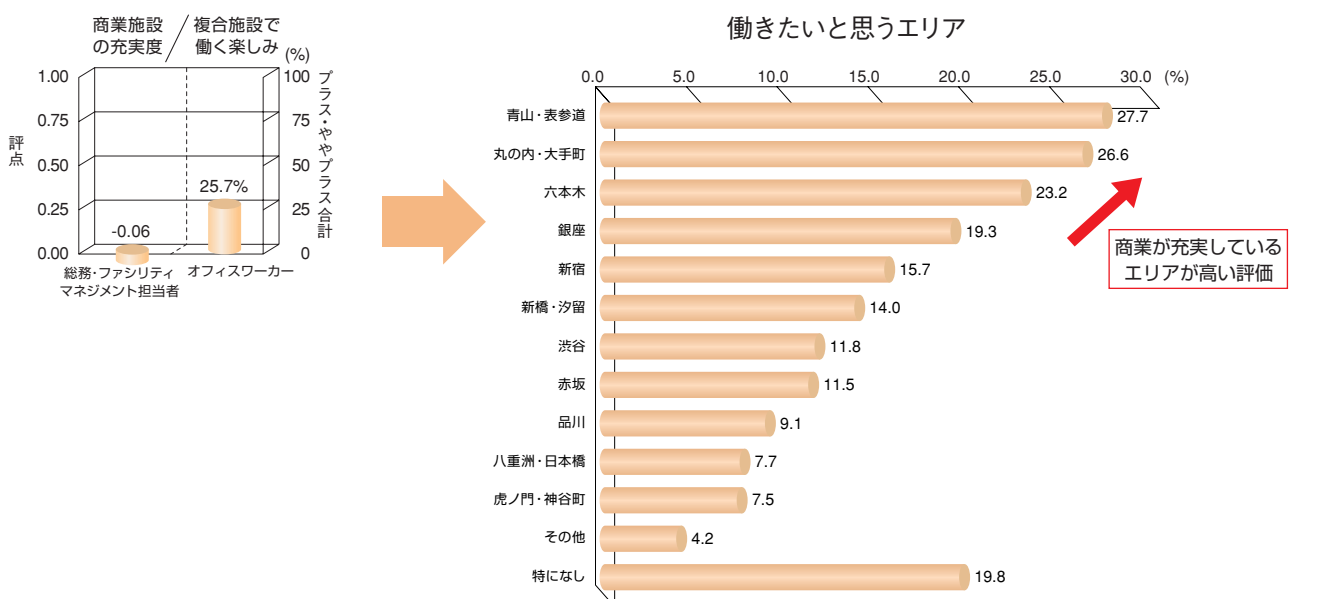
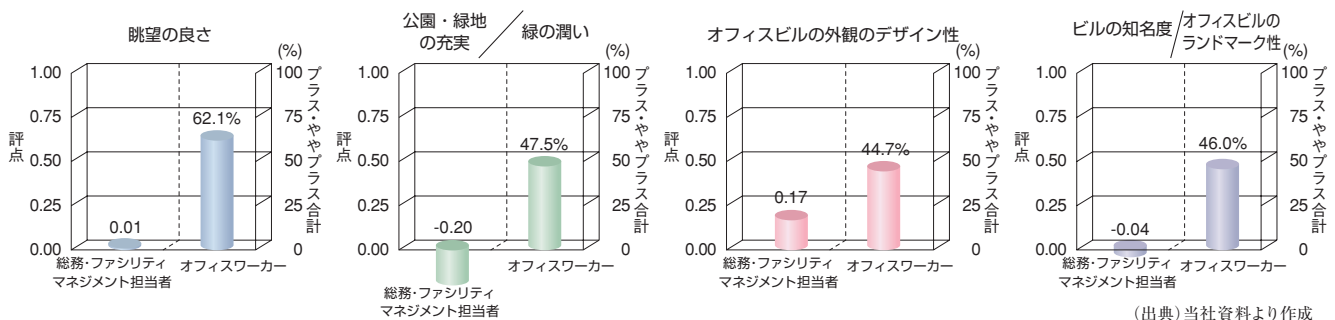
3-3. 今求められるオフィスワーカーの視点からのオフィス環境

ここで総務・ファシリティマネジメント担当者の視点とオフィスワーカーの視点を比較してみると、図18の通り、各項目ともに総務・ファシリティマネジメント担当者の視点からは重要度が低いが、オフィスワーカーの視点からはモチベーションや成果に大きな影響を与えていることが分かる。このように、総務・ファシリティマネジメント担当者の視点とオフィスワーカーの視点から求めるオフィス評価は相違している。

オフィスはオフィスワーカーが知的生産活動を行う場である。そして優れたオフィス環境とは、オフィスワーカーが知的生産性を高められる場と言える。このオフィス環境を向上させることは、オフィスワーカーの知的生産性を高めることとなり、ひいては企業経営の観点からも利潤最大化を目指すことにつながると考えられる。

今後はオフィスの集積化によって、東京CBDを中心にオフィス環境の活性化が進んでいくと言えるが、その環境がオフィスワーカーにとってもプラスの影響を与える環境でなければならない。今求められるのはオフィスワーカーの視点からのオフィス環境づくりであり、それによってオフィス環境はより魅力的なものとなり、オフィスワーカーの知的生産性はより一層向上していくと言える。

図18: 総務・ファシリティマネジメント担当者の視点とオフィスワーカーの視点の比較 (図16、17から抜粋)



※選択式、複数回答可能
 ※全回答者が選択した場合を100%とする。
 (出典) 当社資料より作成 (オフィスライフ調査: 集計対象回答数2,695名)

コラム：耐震性能の優れたビルへの関心

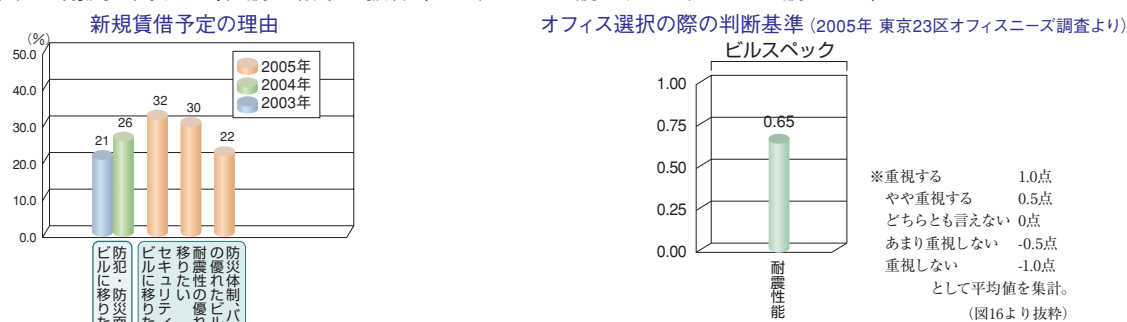
大規模地震への懸念や、マンション耐震偽装問題など、建物の耐震性に対する意識は高まらざるを得ない状況となっている。前出の当社調査においても、オフィスの新規賃借の理由において「耐震性の優れたビルに移りたい」という回答割合は年々増加しており、総務・ファシリティマネジメント担当者がオフィスを選択する際の判断基準においても、「耐震性能」を重視していることが分かる。また、ヒルズオフィスライフ調査でも、オフィスワーカーのモチベーションや成果における「耐震性が高いことでの安心感」の影響度が高くなっている。(図19に調査結果の抜粋を掲載)

このように関心が高まるオフィスの耐震性について、東京のオフィスビルストックのうち、旧耐震基準の時代に竣工している事務所床面積割合がどの程度であるのかを概算してみる。

「新耐震基準」は建築基準法の改正(1981年6月施行)により定められ、この改正以降は新耐震基準で設計されることになった。従って、設計段階からの完成までのタイムラグを2年程見込み、1983年以前に完成したビルを「旧耐震時代のビル」の可能性が高いと見なして、事務所(銀行を含む)床面積のストックを推計した結果は図20の通りである。

当前提で見ると、東京23区の「旧耐震時代のビル」の事務所(銀行を含む)床面積の割合は全体のストックの43%となる。ビルの滅失や1983年以前建設でも耐震上問題の無いビル及び耐震補強を施したビルなどの面積分を割り引いて考える必要があるが、いずれにしても東京23区のオフィスストックに占める「旧耐震基準」のビルの割合は高く、知的生産の場としての受け皿が脆弱であることに注視する必要があるだろう。

図19：耐震に関する当社調査結果の抜粋(オフィスニーズ調査、オフィスライフ調査より)

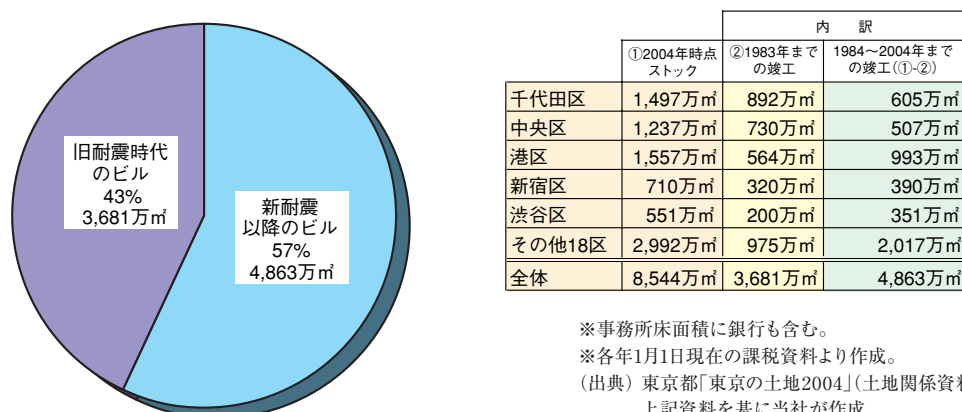


モチベーションや成果等に影響を与えるオフィス環境(ヒルズオフィスライフ調査より)



(出典) 当社資料より作成

図20：旧耐震時代のビル、新耐震以降のビル別事務所床面積比較(ストック)



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)		
2006年				
東京ミッドタウン・ミッドタウンタワー	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
東京ミッドタウン・ミッドタウンイースト	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
東京ミッドタウン・ミッドタウンフロント	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
秋葉原UDX	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
TOC有明	111,524	33,736	テーオーシー	江東区有明
豊洲センタービルアネックス	105,284	31,848	石川島播磨重工業	江東区豊洲
(仮)三田プロジェクト	98,503	29,797	エスエフ三田開発特定目的会社	港区三田
豊洲IHIビル	97,739	29,566	特定目的会社TX	江東区豊洲
アートビレッジ大崎セントラルタワー	82,451	24,941	大崎駅東口第3地区市街地再開発組合	品川区大崎
オリナスタワー	72,957	22,069	東京建物、三井物産、昭栄	墨田区太平
(仮)三菱商事丸の内新オフィスビル	62,000	18,755	三菱商事	千代田区丸の内
虎ノ門タワーズ オフィス棟	59,705	18,061	鹿島建設	港区虎ノ門
北の丸スクエア	58,911	17,820	三菱UFJ信託銀行(東急不動産、三菱地所、ドイツ証券)	千代田区九段北
赤坂ガーデンシティ	48,149	14,565	積水ハウス	港区赤坂
(仮)Gプロジェクト	48,102	14,551	大日本印刷	品川区西五反田
2007年				
(仮)霞ヶ関R7プロジェクト 官民棟	253,425	76,661	霞ヶ関7号館PFI (東京建物、新日鉄、大成建設他)	千代田区霞が関
グラントウキョウ ノースタワー	171,770	51,960	JR東日本、三井不動産、国際観光会館	千代田区丸の内
新丸の内ビルディング	195,000	58,988	三菱地所	千代田区丸の内
ThinkPark Tower	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
グラントウキョウ サウスタワー	140,168	42,401	JR東日本、鹿島八重洲開発、新日本石油	千代田区丸の内
サピアタワー	78,409	23,719	JR東日本、鉄道会館	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	レールシティ東開発	千代田区神田練堀町
(仮)八重洲一丁目計画	45,419	13,739	三井住友海上、信金中央金庫	中央区八重洲
神宮前計画	43,236	13,079	(有)原宿タウン	渋谷区神宮前
深川ギャザリアタワーN棟	43,150	13,053	野村不動産	江東区木場
2008年				
赤坂五丁目TBS開発計画 オフィス・商業棟	187,194	56,626	TBS	港区赤坂
(仮)汐留I-2プロジェクト	118,850	35,952	三菱UFJ信託銀行(三菱地所、東急不動産、三井物産、平和不動産)	港区海岸
(仮)丸の内トラストタワー本館	116,814	35,336	森トラスト	千代田区丸の内
2009年				
大手町地区第一次再開発事業	240,000	72,600	(有)大手町開発	千代田区大手町
(仮)三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画	200,000	60,500	三菱地所	千代田区丸の内
(仮)西新宿六丁目西第6地区市街地再開発	151,000	45,678	再開発組合	新宿区西新宿
(仮)二子玉川東地区市街地再開発 第一期業務棟	104,900	31,732	再開発組合	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。

※ 2010年については、一般公開されている情報と事業主体へのヒアリング調査によって得た情報が相違するプロジェクトが存在する為、当リストには掲載していない。