

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2006年12月末

- ▶2007年の供給量は過去平均並み、2008年は大幅に減少
- ▶企業の業容・人員拡大が続き、オフィス需要は堅調。都心3区志向が継続
- ▶2008年には需給が更にひっ迫
 - ⇒短期的には今後も堅調に推移する東京のオフィスマーケット

～東京のオフィスマーケットの中長期的展望～

- 国際競争力の低下が危惧される東京
- 求められるビジネス都市としての魅力向上

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、2006年12月末時点の調査結果をご報告致します。

■「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2006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事業本部 PM企画室 橋本茂一郎 三木浩之 長谷川健

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>

- ▶2007年の供給量は過去平均並み、2008年は大幅に減少
- ▶企業の業容・人員拡大が続き、オフィス需要は堅調。都心3区志向が継続
- ▶2008年には需給が更にひっ迫
 - ⇒短期的には今後も堅調に推移する東京のオフィスマーケット

～東京のオフィスマーケットの中長期的展望～

- 国際競争力の低下が危惧される東京
- 求められるビジネス都市としての魅力向上

■ 調査結果のポイント

[供給動向]

- 2007年の供給量は119万㎡の予定。
- 2008年の供給量は64万㎡と大幅に減少。
- 建替え計画の増加によりオフィスストック純増分は鈍化の見込み。
- 引き続き3万㎡以上の超大規模オフィスビルが高い割合を占める。
- 引き続き都心3区、特に東京CBDを中心に供給が進む。

[需要動向]

- 2006年の新規需要(吸収量)は157万㎡であり、供給量(154万㎡)を上回った。
- 結果、2006年末の空室率は2.8%と4年連続で低下。(2005年末は3.2%)
- 2006年の新規需要(吸収量)は景気回復と企業業績の好調を受け、強い伸び。
- 企業の業容・人員拡大により新規賃借意向のある企業が増加し、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。
- 2008年には空室率が2%を切り需給関係が更にひっ迫。

～東京のオフィスマーケットの中長期展望～

- アジア圏における東京の国際競争力の低下が危惧される。
- ビジネス都市としての魅力向上のための環境づくりが課題。

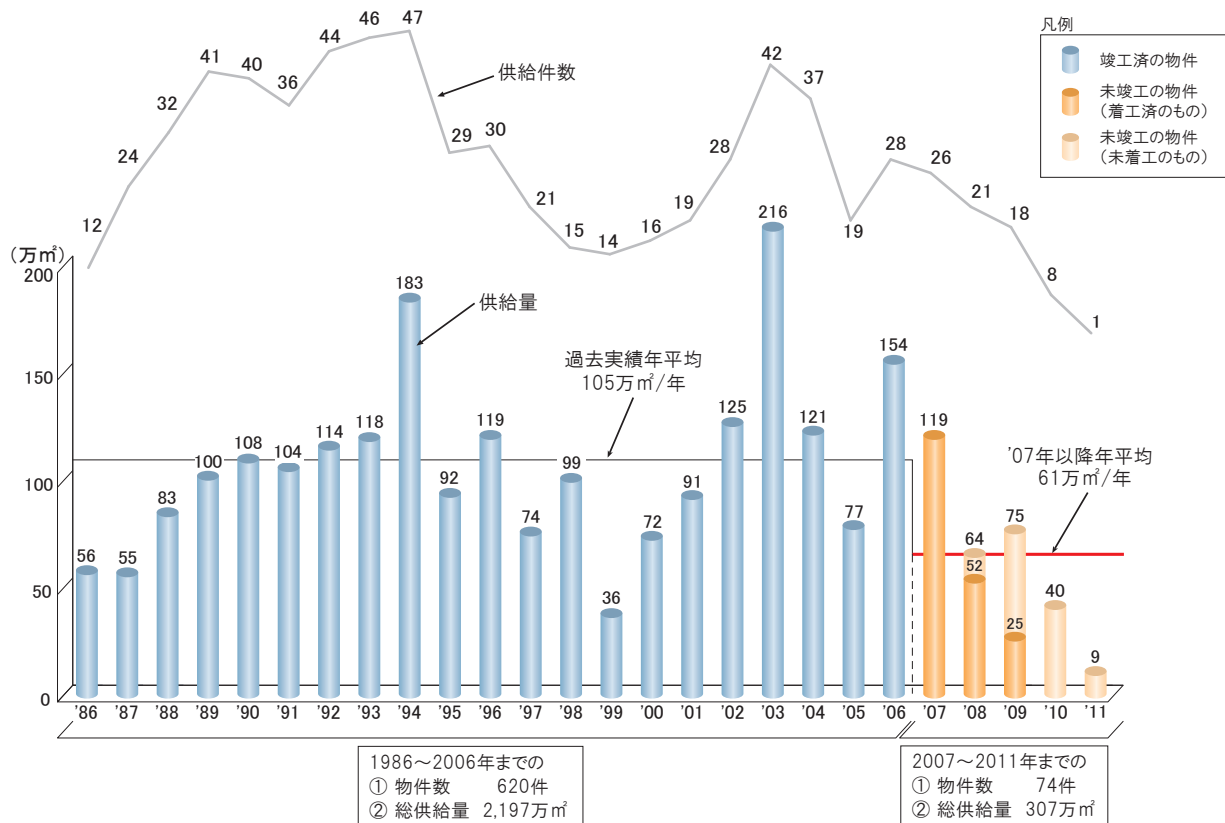
1. 供給動向

- 2007年の供給量は119万㎡の予定。
- 2008年の供給量は64万㎡と大幅に減少。

東京23区における2006年の大規模オフィスビル供給量は2005年の77万㎡の2倍にあたる154万㎡であった。それに対して2007年は昨年実績の約8割にあたる119万㎡が供給される予定になっている。また続く2008年の供給量は64万㎡と大きく減少する見込みになっている。なお2007～2011年の年平均供給量は61万㎡となり、2006年までの過去実績平均である105万㎡と比較すると約6割相当となる(図1)。

今回の調査では、昨年調査時点と比較して、2008年前後に竣工する新規計画が多数公表されたが、内訳としては1～2万㎡の比較的中小規模の物件が多く、結果として件数に比べて供給量の大幅な増加には至らなかった。昨年の当調査レポートでも建替え計画が増えていることに言及したが、その後新たに発表された計画でも建替え計画が多数見受けられる。

図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



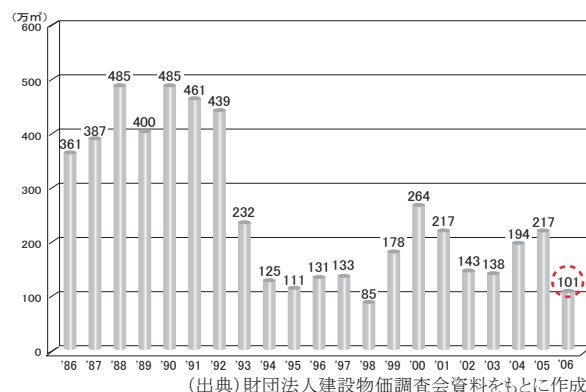
(出典) 当社資料より作成

【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、2006年の着工量は101万㎡と昨年よりも大きく減少している(図2)。

したがって、大規模、中小規模に関わらず供給されるオフィスビル全体の床面積としても大きく減少すると推測される。

図2：東京23区のオフィスビル全体着工量
(「小規模オフィスビル」含む)



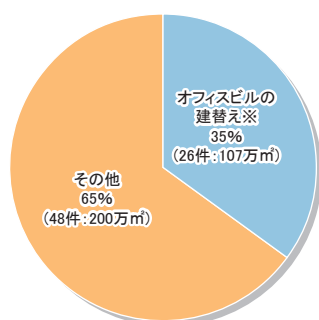
【考察】建替えによる新規供給のオフィスマーケットへの影響について

前ページにおいて今後の供給に建替え計画が多数見受けられると述べたが、ここでは実際に建替え計画の増加がオフィスマーケットに与える影響について考察してみたい。

まず2007～2011年の新規供給について、オフィスビルの建替え計画(※)とそれ以外に分けて集計したところ、**建替え計画が全体の約3分の1を占めている(図3)**。これをエリア別に見ると、**都心3区では建替えの割合が実に半数に近いことが分かる(図4)**。

この建替え計画が大きな割合を占める要因としては、一つには都心3区(千代田区、中央区、港区)での払い下げ用地も一巡し、新規開発用地を探すことが難しい状況が影響していると言えるであろう。また、昨年調査でも指摘したように、東京23区の既存の事務所床面積の40%程度は旧耐震時代に建設されたビルと推定されることも背景として挙げられる(図5)。旧耐震ビルの滅失や、1983年以前に建設されたビル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**近年のオフィスビルに求められるスペックを満たすための機能更新に加え、高まる地震リスクへの備えのために、旧耐震ビルの建替えは今後更に増加していくことが見込まれる。**

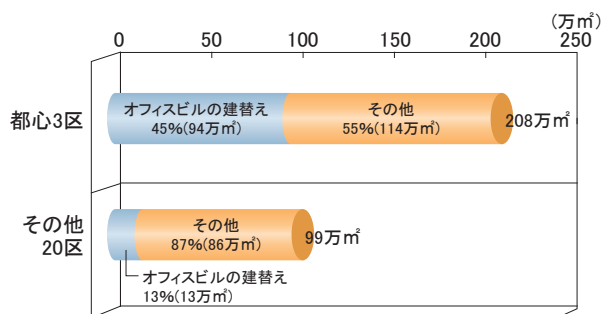
図3：2007～2011年の新規供給に占める
オフィスビルからオフィスビルへの建替えの割合



※ 当調査における「建替え」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替えは含まない。

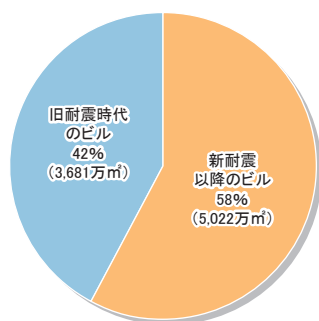
(出典) 当社資料より作成

図4：エリア別新規供給に占める
オフィスビルからオフィスビルへの建替えの割合

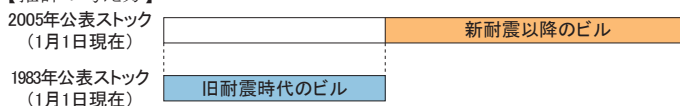


(出典) 当社資料より作成

図5：旧耐震時代のビル、新耐震以降のビル別事務所(銀行含む)床面積比較推計



【推計の考え方】



※ 出典資料では新耐震、旧耐震の割合は掲載されていない。そのため建築基準法の改正(1981年6月施行)により定められた「新耐震基準」に基づいて設計されたと思われる1983年以前に完成したビル(設計段階から完成までのタイムラグを2年程度見込む)を旧耐震のビルの可能性が高いとみなして、事務所(銀行を含む)床面積のストックを推計した。ただしストックは過去に遡って再集計されておらず、あくまで1983年1月1日時点で集計されたものであるため、旧耐震時代のビルが滅失している可能性もある。

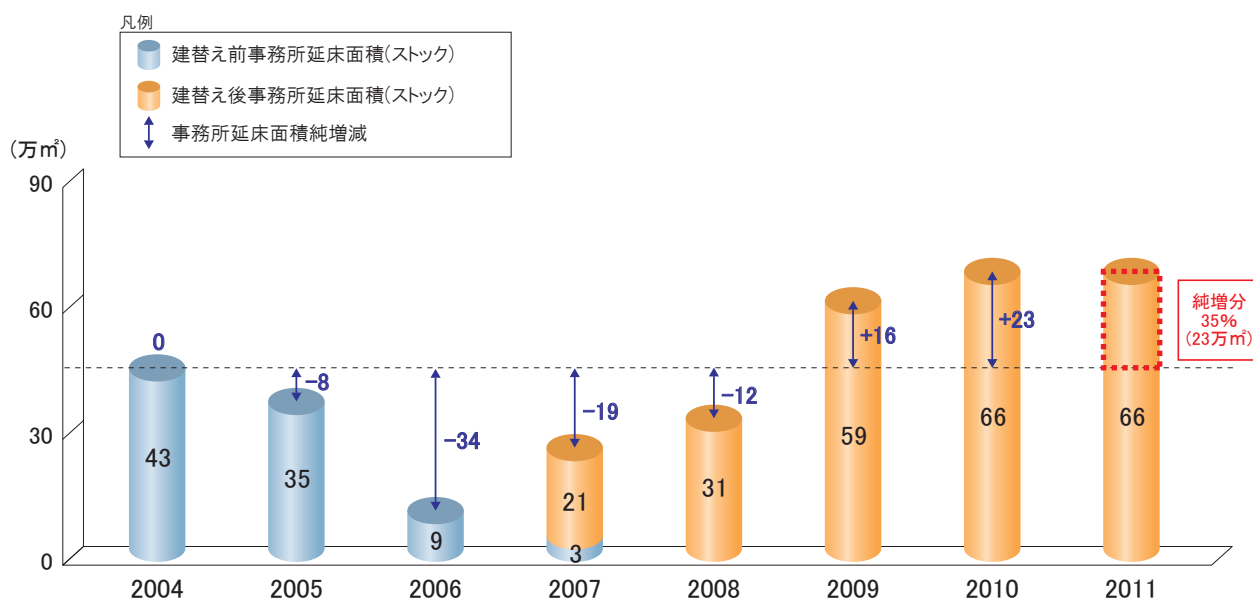
(出典) 東京都「東京の土地2005」(土地関係資料集)2006年7月発行
上記掲載の各年1月1日現在の課税資料を基に当社が作成

ここで建替え計画の増加がオフィスストックの増減に与える影響を見るために、2007～2011年の建替え計画26件のうち、建替え前建物の面積が把握できた14件について、建替えによるオフィスストックの増減を示したものが図6である。

建替え計画14件による新規供給量から建替え前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増分は、新規供給量のうちの35%に留まっており、新規供給量がそのままオフィスストックの増加に繋がらないことが分かる。

更に各年のストックの増減を見ると、建築工事期間中については建替え前建物の滅失に伴い、オフィスストックが一時的に減少し、その間の需給関係をタイトにする影響があることが分かる。

図6：建替え計画14件の建替え前後のオフィスストックの推移

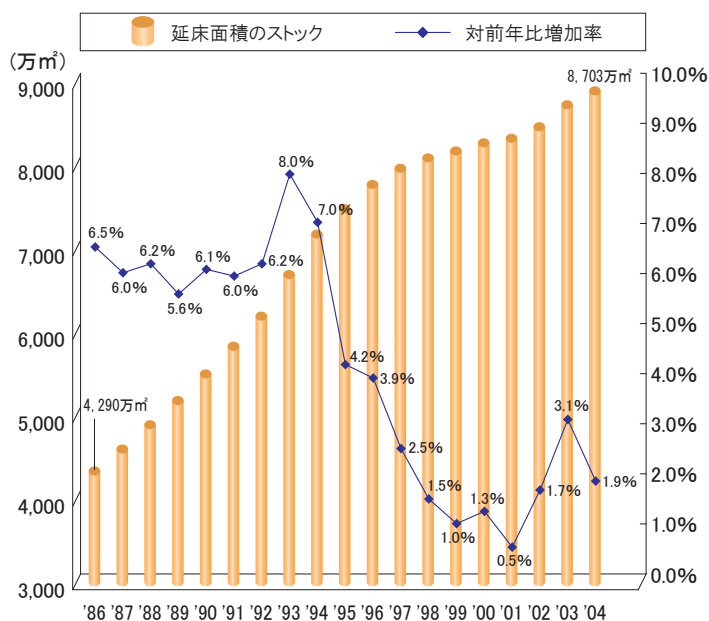


※ 建替え前建物の解体期間は考慮せず滅失時期は着工年とした。
また建替え前に一部店舗等を含んでも大半の用途がオフィスの場合には全体延床面積を事務所延床面積として算入。

(出典) 当社資料より作成

東京23区のオフィス全体のストックは、バブル期前後の大幅な伸びもあり1994年までは5%を超える伸びを見せていたが、その後1990年代後半からはバブル期前後と比較して伸びはかなり鈍化し2%前後に留まっている(図7)。更に今後は、予定されている新規供給量が減少していることに加えて建替えの割合が増加していることから、オフィスストックの大幅な増加につながらず、供給(ストック)面では需給緩和の大きな要因になりにくい状況と言える。

図7：東京23区事務所(銀行含む)全体延床面積のストック推移(課税台帳ベース)



(出典) 東京都「東京の土地2005」(土地関係資料)2006年7月発行
上記掲載の各年1月1日現在の課税資料を基に当社が作成

1-1. 規模別の供給動向

○ 引き続き3万㎡以上の超大規模オフィスビルが高い割合を占める。

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図8は供給量を年代ごとに区分し「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グループで集計したものである。

過去については年代が近くなるにつれて、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合が増加傾向にあり、今後についても、2008年前後に1~2万㎡の比較的中小規模の物件も多いため若干の減少傾向になるものの、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合が依然として高いことが分かる(74%)。

1-2. エリア別の供給動向

○ 引き続き都心3区、特に東京CBDを中心に供給が進む。

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。図8と同様に区分し、「都心3区」、「その他20区」の2グループで集計した結果が図9である。

2000年代に入って、都心3区での供給量が大幅に増加していたが、今後についても、前述の通り都心での大規模な計画用地の供出が減少した影響により臨海部や副都心周辺での新規計画が増加し、その他20区での割合が若干増加しているものの、都心3区への供給割合は依然として67%を占め、都心部を中心に供給が進む見込みである。

また、都心3区の供給動向を更にビジネスエリア毎に見ると(図10)、今後も丸の内・大手町エリア、日本橋・八重洲エリア、赤坂・六本木エリアを中心とした、東京セントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)に集中して供給される予定となっており、良質なオフィスビルの供給により東京CBDのビジネスエリアとしての魅力が更に向上していくことが見込まれる。

図8：規模別大規模オフィスビルの供給量割合

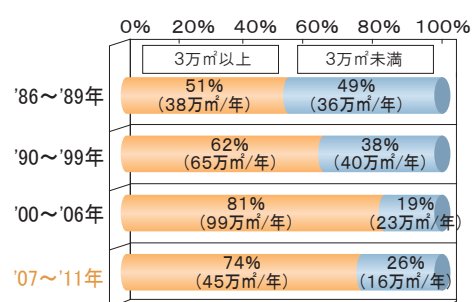


図10：都心3区の主要ビジネスエリア別の供給量(2006年12月末調査時点)

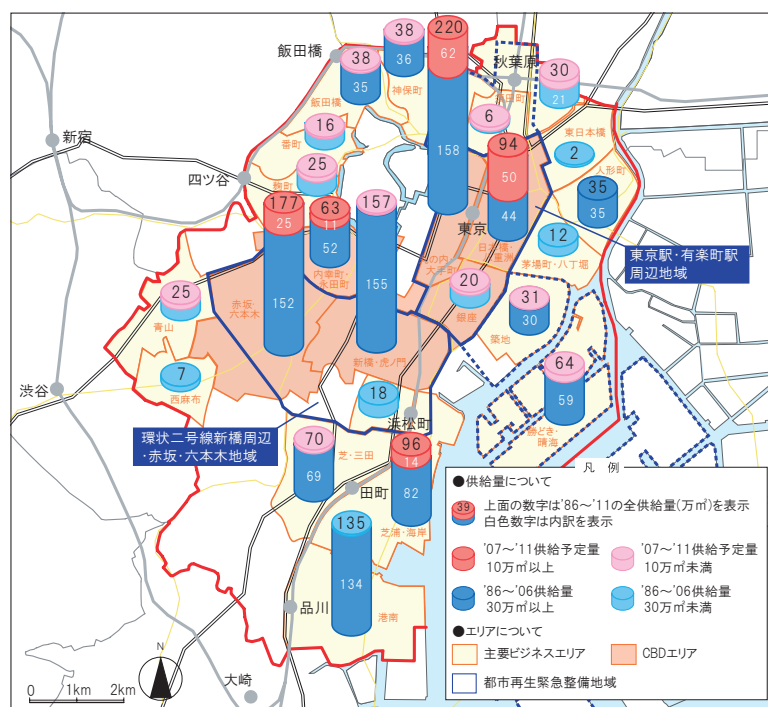
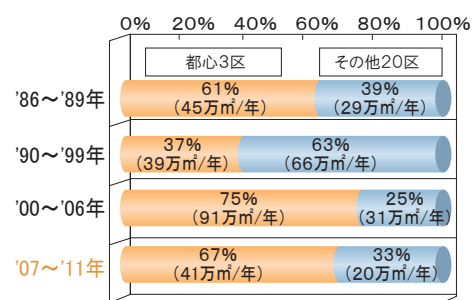


図9：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合



※ 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、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合わせると、「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り、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。

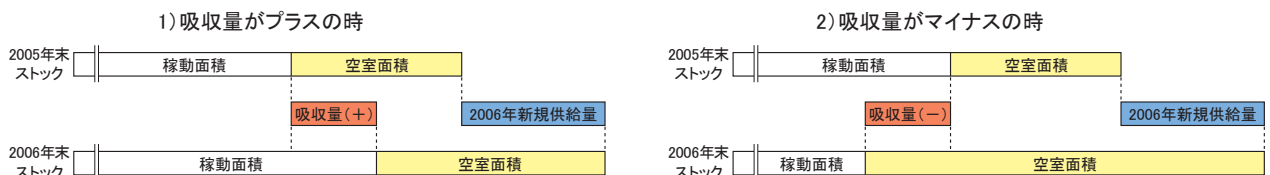
(出典)図8~図10：当社資料より作成

2. 需要動向

- 2006年の新規需要(吸収量)は157万㎡であり、供給量(154万㎡)を上回った。
- 結果、2006年末の空室率は2.8%と4年連続で低下。

次に、「吸収量」という概念を用いて新規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11)。

図11：吸収量の概念



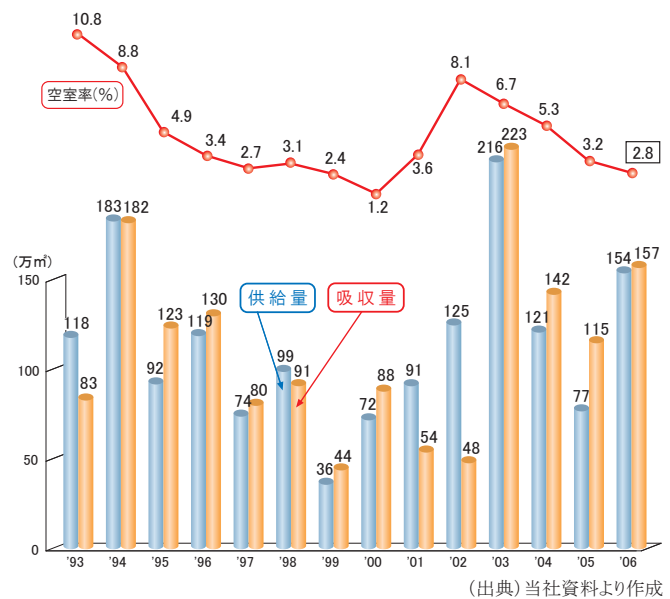
2006年の新規需要(吸収量)は157万㎡であり、供給量の154万㎡(調査開始以来3番目の大量供給)を上回った。結果として2005年末時点で3.2%だった空室率は更に低下し、2006年末時点で2.8%となっている(図12)。

【参考】

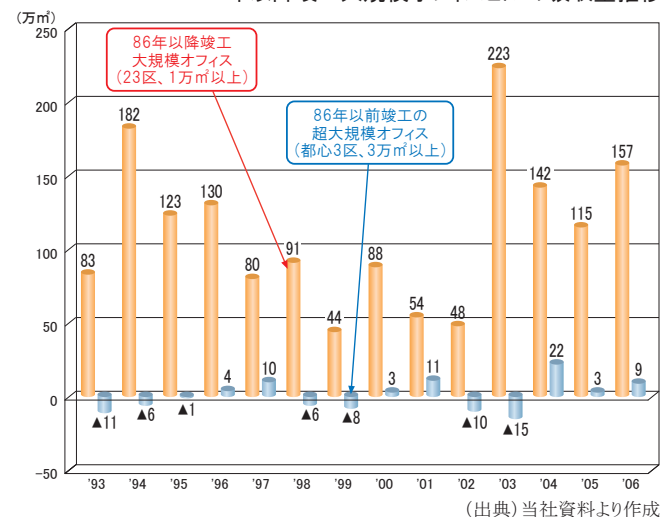
ここで、築年数は経っているものの、大規模かつ好立地のオフィスビルの需要動向を把握するために、都心3区における1985年以前に竣工した3万㎡以上の超大規模オフィスビル(以下「1985年以前の超大規模ビル」)の吸収量も見ておく(図13)。

現在のオフィスマーケットにおいては、相対的に競争力のある1986年以降竣工の大規模オフィスビルの空室が少なくなっており、築年数が経過している1985年以前の超大規模ビルにもその影響が波及し、空室率の低下が続いていることが分かる。

図12：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13：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

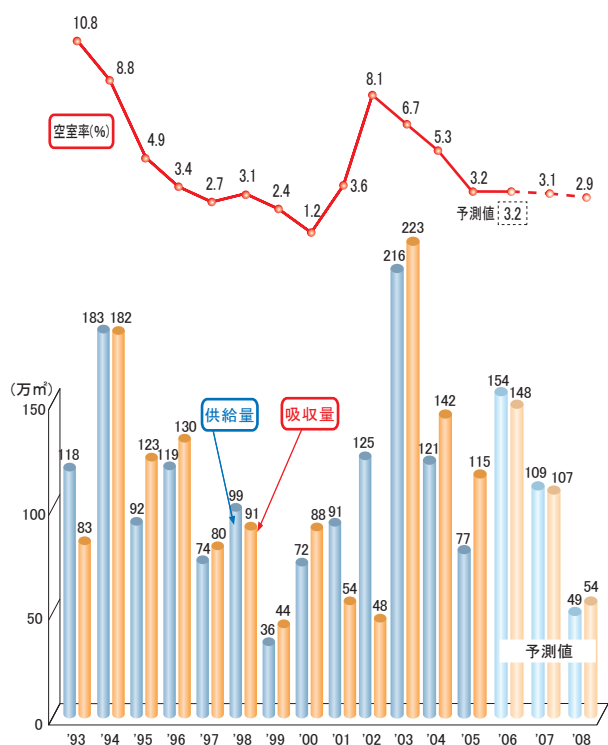
○ 2006年の新規需要(吸収量)は景気回復と企業業績の好調を受け、強い伸び。

昨年の当調査レポートにおいては、オフィス供給量が大幅に増加する2006年においても、同程度の需要が見込まれるため(148万㎡)、空室率は上昇しないと予測していた(図14)。

2006年の実績は図12に示すとおり、新規需要(吸収量)は予測以上に増加し(157万㎡)、供給量の154万㎡を上回った。その結果、空室率も3.2%から2.8%へと更に低下した。

景気回復と企業業績の好調を受け、オフィス需要が強い伸びを示していることが伺える。

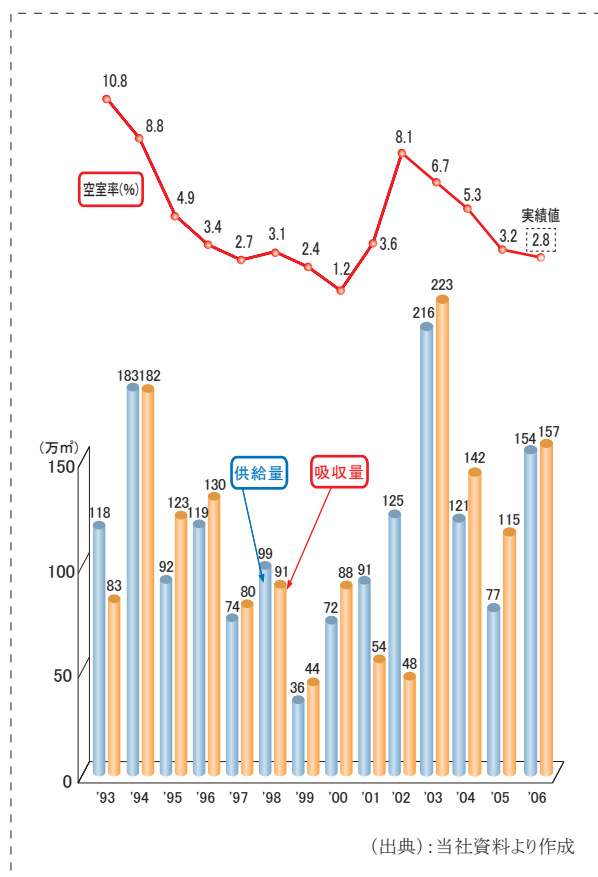
図14：2006年から2008年までの吸収量と空室率の予測
(昨年版の当調査の需要予測より)



(算出方法)
1993～2005年までの供給量と吸収量の相関により、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

(図12再掲)1993から2006年までの吸収量と空室率の実績



(出典)：当社資料より作成

2-2. 今後の需要動向

- 企業の業容・人員拡大により新規賃借意向のある企業が増加し、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。

以上のように、2006年も前年に引き続き空室率が低下しており、オフィス需要は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。

2006年11月の調査では、今後「新規賃借予定あり」と回答した企業は回答企業のうち19% (321社) であり(図15)、「解約・縮小予定あり」は8% (140社)であった(図16)。

オフィスビルの大量供給によりオフィスの移転が活発化した2003年以降、空室面積の減少が進み、オフィス需要の顕在化が一巡したと思われるが、2006年の調査では「新規賃借予定」の意向が再び2003～2004年並みの水準となっており、今後も旺盛なオフィス需要が続くことが見込まれる。

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を示したものが図17である。現在「都心3区」に立地する企業が、「都心3区」で新規賃借したいとの回答割合は69%から72%に増加しており、特に現在都心3区にオフィスを構える企業において、移転後も都心3区でのオフィスを望む傾向が強まっている。

図15：新規賃借予定の有無

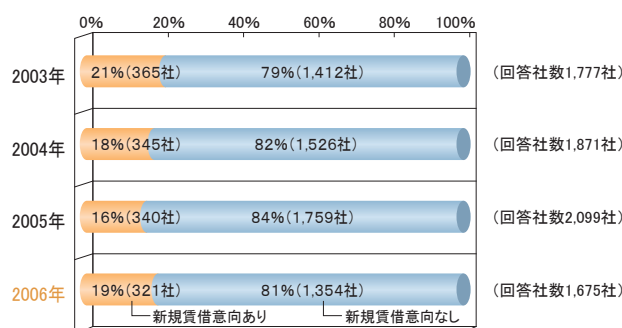


図17：解約・縮小予定区と新規賃借予定区の関係

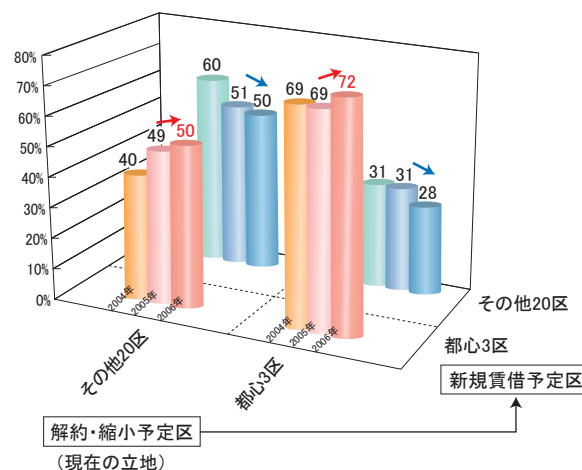
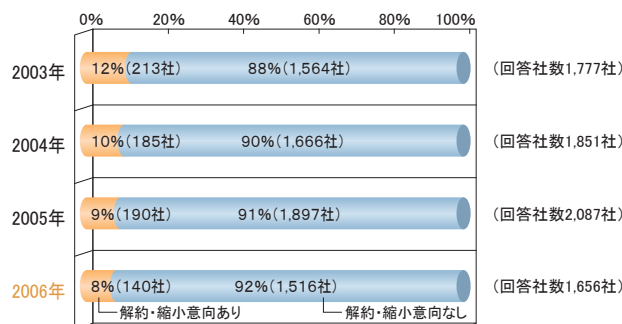


図16：解約・縮小予定の有無



「2006年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

調査時期: 2006年11月1日～11月30日

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 : 17.0% (全回答数1,695社)

(出典) 図15～図17: 当社資料より作成

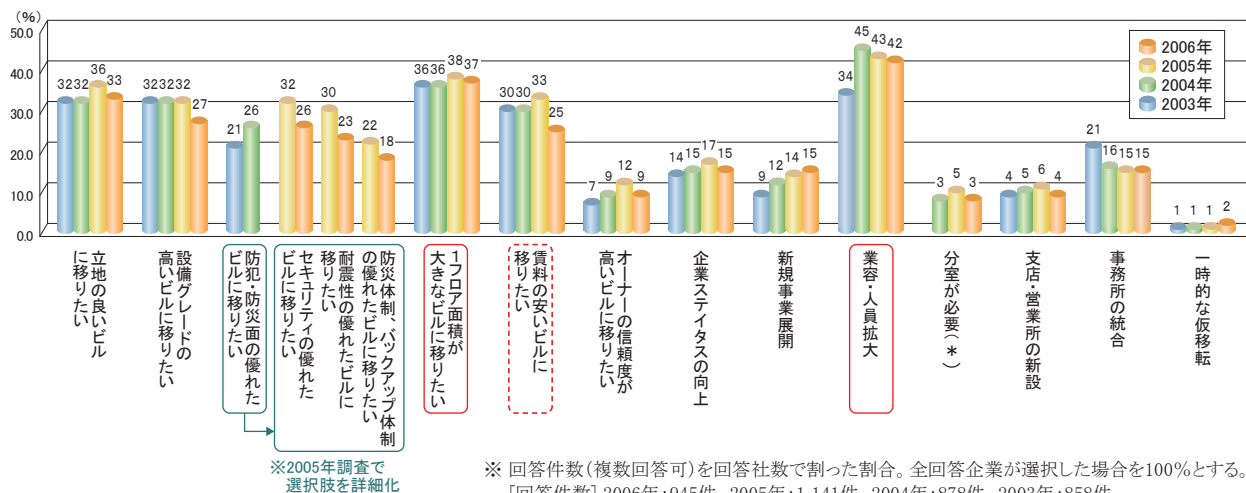
更に、「新規賃借予定あり」及び「解約・縮小予定あり」と回答した企業にその理由を聞いた(図18、19)。

新規賃借予定理由で最も回答割合が高かったのは「業容・人員拡大」(42%)であり、2005年調査同様、依然として高い水準である。また「1フロア面積が大きなビルに移りたい」についても引き続き30%を超える高い水準となっており、景気回復による事業拡大の受け皿となるスペースを求める企業の姿勢が伺える。

一方では設備グレードやセキュリティ、耐震性といったビルのスペックに関する回答が全般的に減少しており、事業拡大を目指す企業にとっては、オフィスの空室面積が減少している現在、オフィスビルのスペックよりもスペースの確保を優先せざるを得ない状況が背景にあると考えられる。

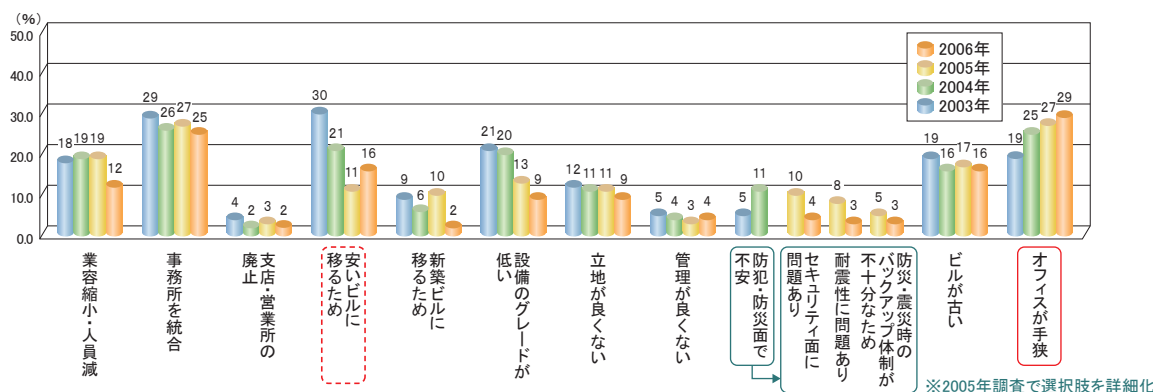
なお、賃料について新規賃借予定理由では「賃料の安いビルに移りたい」という意向が減少している一方、解約・縮小予定理由では従来の傾向から逆転し「安いビルに移るため」との回答が増加しているが、これはオフィスビルの賃料が上昇傾向にある中、積極展開を図る企業にとっては賃料水準よりもスペース確保を優先し、一方で縮小傾向にある企業にとっては賃料負担が重くなるという二極化の傾向が表れていると言えるであろう。

図18：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] 2006年:945件、2005年:1,141件、2004年:878件、2003年:858件
 [回答社数] 2006年:321社、2005年: 340社、2004年:335社、2003年:365社
 * は2003年調査では設問なし。

図19：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] 2006年:187件、2005年:313件、2004年:295件、2003年:364件
 [回答社数] 2006年:140社、2005年:190社、2004年:183社、2003年:212社

(出典) 図18,19: 当社資料より作成

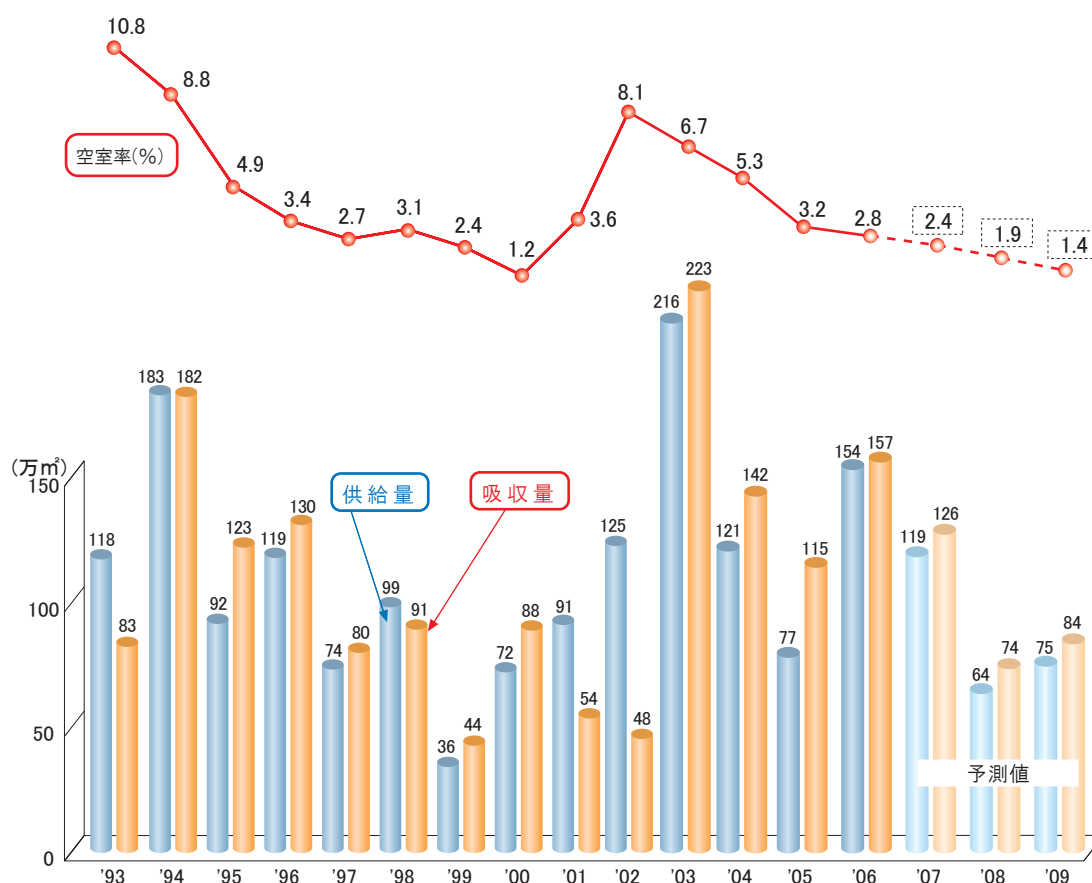
【参考】今後の需要予測

昨年の需要予測では1993～2005年の供給量と新規需要(吸収量)の相関より2006年以降の新規需要(吸収量)の推計を行ったが、2006年の新規需要(吸収量)の実績値は、前述のように景気回復と企業業績の好調を反映して昨年の本調査での予測を上回る結果となった。

今後についても、足元の景気回復や企業の業容拡大傾向を受けた採用者増の動きを踏まえると、当面は2006年同様にオフィス需要の強い伸びが続くことが見込まれる。よって過去全体の供給量と新規需要(吸収量)の相関ではなく、過去において特に新規需要(吸収量)が供給量に対して伸びた時期の相関を用いて予測すると、空室率の低下傾向は続き、2008年においては2%を切る水準まで低下し、需給関係がかなりひっ迫した状態になることが予想される(図20)。

また、2008年にかけての当調査対象である「1986年以降竣工の東京23区の大規模オフィスビル」の需給ひっ迫の影響を受け、東京23区の調査対象外のオフィスビルや横浜などの近郊オフィスエリアにも需要がにじみ出し、これらのマーケットもタイトになっていくことが見込まれる。

図20：需要予測



(算出方法)

新規需要が強い伸びを示した時期の供給量と吸収量の実績値を抽出し、その相関により2007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. 東京のオフィスマーケットの中長期展望 ～国際競争力という視点から～

- 競争力の低下が危惧される東京。
- 求められるビジネス都市としての魅力向上。

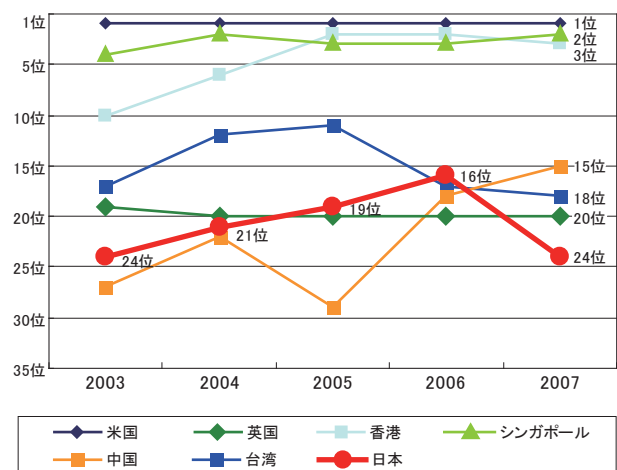
以上、オフィスの供給動向及び需要動向を見てきたが、東京のオフィスマーケットは景気回復を受け、短期的には好調に推移していくことが見込まれる。では、中長期的に俯瞰した場合はどうであろうか。

オフィス需要は、景気の動向に加え、多国籍企業の進出や企業の統括拠点立地にも影響を受ける。企業活動や投資マネーが国際化する今日、東京の国際競争力は経済全体、ひいてはオフィス需要にもつながっていると見えるであろう。ここでは、中長期的なオフィスマーケットを展望する上で、特にアジアにおける東京の国際競争力に注目し見ていきたい。

3-1. 国際競争力の低下が危惧される東京

国際競争力の研究で知られるスイスの民間研究機関IMD (International Institute for Management Development)は世界各国の競争力のランキングを毎年発表している。これによると日本の国際競争力は従来からシンガポール、香港と比べてかなり低い水準となっていたが、2007年には成長を続ける中国にも順位が逆転される結果となってしまう(図21)。

図21：国際競争力ランキングの推移



※ 国際競争力とは世界55の国と地域を対象に①経済動向②政府の効率性③ビジネスの効率性④インフラ整備状況という4分野323項目についてスイスの民間研究機関であるIMDが数値化し、ランキングしたものである。

(出典)「IMD World Competitiveness Yearbook 2007」

上記のように専門研究機関による評価は東京の国際競争力の低下を示しているが、実際にこれらの都市で働いているビジネスパーソンはどのように評価しているのであろうか。

当社がアジア(パシフィックエリアを含む)各都市の評価を把握することを目的として、アジア主要5都市(上海、香港、台北、シンガポール、東京)の超高層複合ビルに勤務するビジネスパーソンを対象に2006年に行った「アジアビジネスパーソン意識調査」から、東京の評価を次ページで見てみたい。

「2006年 アジアビジネスパーソン意識調査」 (2007年3月13日リリース済)

調査対象都市：上海、香港、台北、シンガポール、東京のアジア主要5都市

調査対象者：524名 上記5都市の超高層複合ビルに勤務するビジネスパーソン

| 調査対象都市 | 回答者数 | 調査対象ビル |
|--------|------|--|
| 上海 | 100名 | Jin Mao Tower, Plaza 66, Raffles City Shanghai |
| 香港 | 100名 | International Finance Centre |
| 台北 | 105名 | Taipei 101 |
| シンガポール | 100名 | OUB Centre, UOB Plaza, Suntec City |
| 東京 | 119名 | 六本木ヒルズ |

調査方法：対面ヒアリング調査及び、WEBによるアンケート調査
※世界各都市に拠点をもつマーケティング・リサーチ会社 株式会社リサーチ・インターナショナル・ジャパンに調査実施を委託。

集計方法：集計方法：各都市の性別割合が同水準になるように補正を行い集計。
※結果割合については、各項目とも補正值を用い集計しており、回答者数より算出した割合とは必ずしも一致しない。

調査期間：2006年10月19日～11月9日

回答者属性：性別割合 業種別割合
 男性：75% (393名) 金融・保険業 51%
 女性：25% (131名) 非製造業 45%
 製造業 1%
 不明 3%

まず、現在のビジネスの中心都市について聞いたところ「香港(32%)」との回答が最も多く、「東京(21%)」は「上海(22%)」、「シンガポール(20%)」とほぼ同評価になっている。一方、**5～10年後は「上海」が55%を占め、東京を始めとする他の都市を大きく引き離す結果となっている(図22)。**

回答都市別に傾向を見てみると、現在は台北を除いて全ての都市のビジネスパーソンが自らの都市をビジネスの中心都市であると回答しており、特に「東京(59%)」ではその傾向が強い。しかし5～10年後には全都市において上海がビジネスの中心であると回答する割合が1位となり、上海の将来性に対する評価が非常に高い結果となった。

続いて、アジアで現在総合的に魅力的な都市について聞いたところ「シンガポール(24%)」との回答が最も多いものの、「上海(22%)」、「東京(22%)」、「香港(20%)」もほぼ同程度の割合で選択されており、各都市の評価が拮抗している。しかし**5～10年後には「上海(46%)」が突出しており、ビジネスの中心都市としての評価同様、東京を始めとする他の都市を大きく引き離す結果となった(図23)。**

回答都市別に傾向を見てみると、現在では台北を除き各都市とも自らの都市の評価が高くなっている。しかし5～10年後の評価を見てみると、5都市全てで上海の評価が高まり、特に香港、台北では半数以上が上海を評価している。ただしシンガポールと東京では5～10年後においても、割合は低下するものの自らの都市を最も魅力的であると回答する割合が依然として1位となっている。

以上、研究機関IMDによる国際競争力ランキングでは中国が既に日本を上回っており、また実際に各都市で働くビジネスパーソンによる将来評価でも上海が東京を上回る結果となった。このように、アジアにおける東京の国際競争力の低下が危惧される状況にあると言えるであろう。

図22：アジアにおけるビジネスの中心都市(回答都市別内訳)

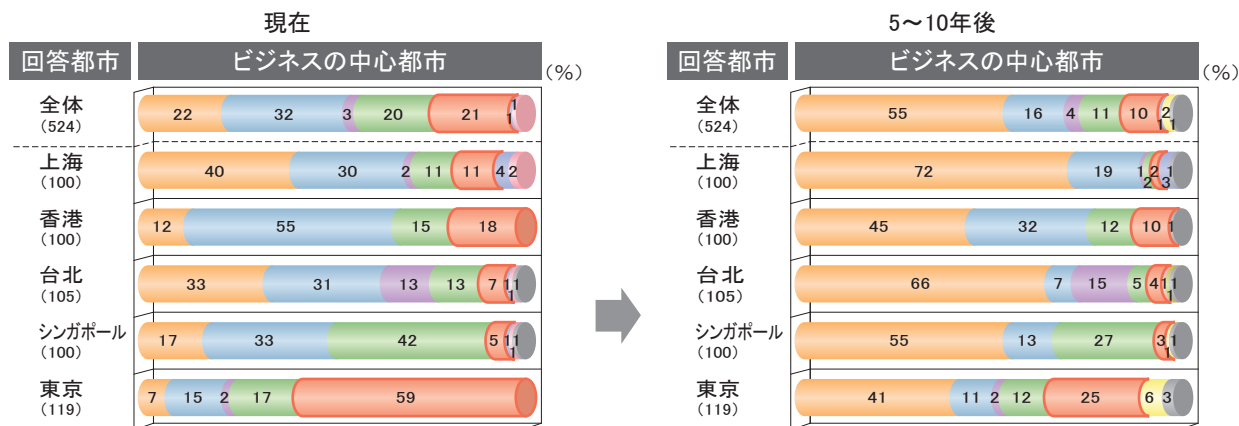
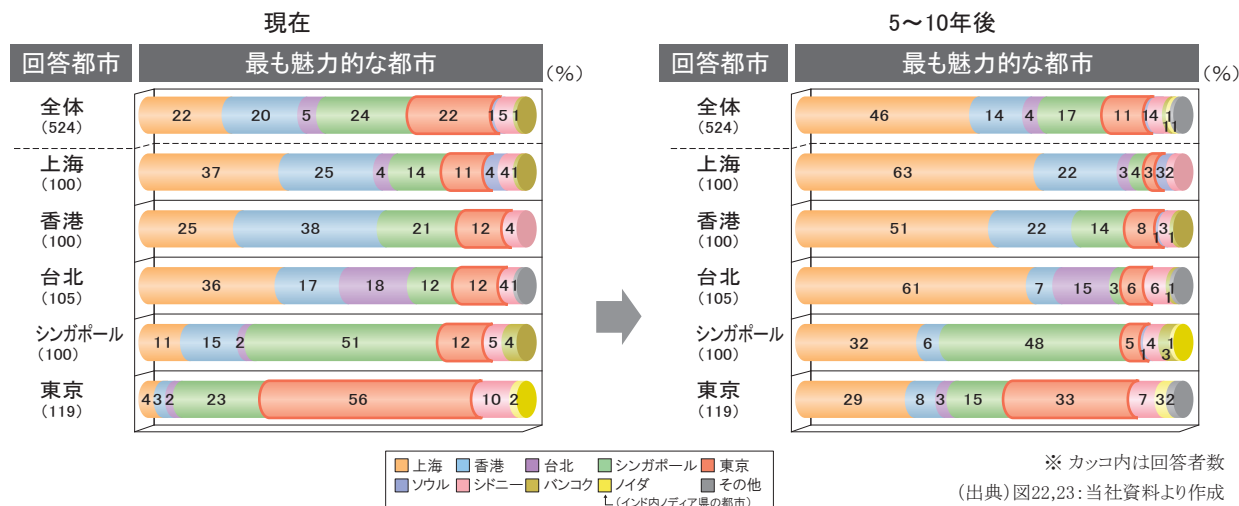


図23：アジアにおける総合的に魅力的な都市(回答都市別内訳)



3-2. 求められるビジネス都市としての魅力向上

ビジネス都市として国際競争力の低下が危惧される東京。では東京のビジネス都市としての魅力を向上させるための課題は何であろうか。

まず前出の当社調査では、それぞれの都市が「5～10年後に最も魅力的な都市になる理由」として評価された理由を聞いている(図24)。ここでビジネス環境に関する項目に注目してみると、「ビジネス市場規模」や「情報・通信のインフラ整備」では高い評価がされているが、将来的な成長につながる「投資環境」、および「物流網の整備(港/空港/高速道路など)」については評価が低い結果となった。

図24：5～10年後に最も魅力的な都市になる理由(複数回答)

| 評価理由 | 5～10年後に最も魅力的な都市 | | | | |
|-------------------------|-----------------|---------|---------|-------------|---------|
| | 上海 (246) | 香港 (67) | 台北 (22) | シンガポール (87) | 東京 (61) |
| ビジネス環境 | | | | | |
| 投資環境 | 62% | 66% | 41% | 66% | 32% |
| ビジネス市場規模 | 64% | 46% | 52% | 30% | 55% |
| 公共の交通機関の利便性 | 32% | 43% | 61% | 49% | 45% |
| 情報・通信のインフラの整備 | 39% | 44% | 32% | 47% | 53% |
| 物流網の整備(港/空港/高速道路など) | 33% | 33% | 36% | 45% | 28% |
| 生活環境 | | | | | |
| 通勤・通学の利便性 | 24% | 37% | 36% | 28% | 24% |
| 物価 | 34% | 31% | 18% | 28% | 15% |
| 治安 | 22% | 28% | 18% | 67% | 59% |
| 防災・危機管理 | 10% | 13% | 18% | 21% | 13% |
| 緑地・公園の数 | 20% | 25% | 18% | 27% | 19% |
| 余暇・レジャー環境の充実 | 29% | 32% | 23% | 26% | 25% |
| 多言語対応状況(案内板、公共施設のスタッフ等) | 25% | 40% | 29% | 37% | 22% |
| 教育環境 | 22% | 39% | 27% | 32% | 18% |
| その他 | | | | | |
| 最先端の情報や流行が集まる | 36% | 39% | 53% | 19% | 41% |
| 都市の知名度 | 39% | 29% | 34% | 8% | 31% |
| その他 | 1% | 3% | 10% | 3% | 4% |

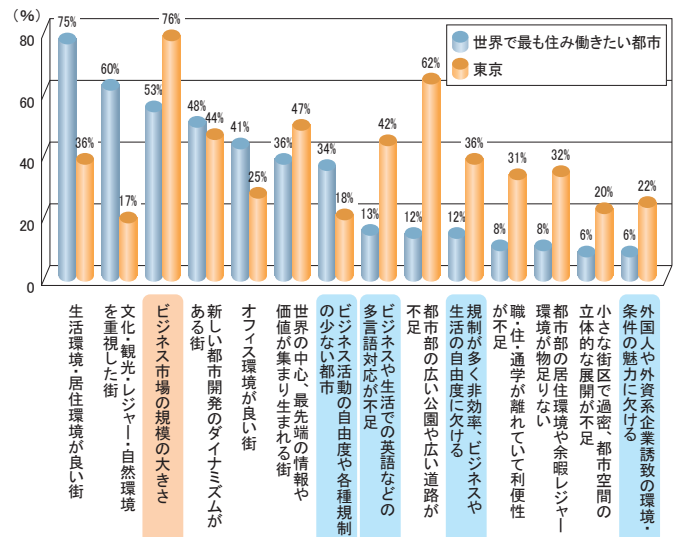
■ 30%以上40%未満 ■ 40%以上50%未満 ■ 50%以上60%未満 ■ 60%以上
 ※ 各都市を選択した回答者全員が選択した場合を100%とする
 ※ カッコ内は回答者数

(出典) 当社資料より作成

続いて2005～2006年に社団法人不動産協会が行った「外国人ビジネスマンの都市・オフィス・居住ニーズ調査」より、東京で働く外国人ビジネスマンのビジネス環境に関する項目の評価も見てみたい。

図25は各回答者が選んだ「世界で最も住みたい都市」と東京に対する評価を比較をしたグラフである。この結果によると、東京は「ビジネス市場の規模の大きさ」が高く評価される反面、「ビジネス活動の自由度や各種規制の少ない都市」という点では評価が低く、「ビジネスや生活での英語などの多言語対応が不足」、「規制が多く非効率、ビジネスや生活の自由度に欠ける」、「外国人や外資系企業誘致の環境・条件の魅力に欠ける」等が指摘されている。

図25：世界で最も住みたい都市と東京の比較



※ 全回答者が選択した場合を100%とする

(出典) 社団法人不動産協会「外国人ビジネスマンの都市・オフィス・居住ニーズ調査」

「外国人ビジネスマンの都市・オフィス・居住ニーズ調査」

調査時期: 2005年10月上旬～11月末

2006年1月上旬～2月末

調査方法: 東京都心部のオフィスビルに勤務する外国人ビジネスマンで、外資系企業に勤務する者を主対象とし、インターネットによるオンライン・アンケートを実施

調査内容: 都市・オフィス・居住環境等に関する外国人ビジネスマンの現状や評価、および要望・ニーズ

有効回答数: 118票

東京のオフィスマーケットは短期的には堅調に推移する見込みだが、中長期的な将来を展望した場合、特にアジアにおける国際都市間競争が激しさを増す今日では、より魅力的な都市づくりを行い、国際競争力を向上させる取り組みが求められていると言える。

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) | | |
| 2007年 | | | | |
| 霞ヶ関R7プロジェクト ※1 | 253,425 | 76,661 | 霞ヶ関7号館PFI(東京建物、新日本製鐵、大成建設他) | 千代田区霞が関 |
| 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 |
| 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 |
| ThinkPark Tower | 152,009 | 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 |
| 汐留I-2プロジェクト | 118,497 | 35,845 | 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 |
| ライズアリーナビル ※1 | 99,155 | 29,994 | 東池袋四丁目地区市街地再開発組合 | 豊島区東池袋 |
| サピアタワー | 79,177 | 23,951 | JR東日本、ジェイアール東日本ビルディング | 千代田区丸の内 |
| 有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業 | 75,874 | 22,952 | 有楽町駅前第1地区市街地再開発組合 | 千代田区有楽町 |
| 富士ソフト秋葉原ビル | 58,638 | 17,738 | レールシティ東開発 | 千代田区神田練堀町 |
| 八重洲一丁目計画 | 45,419 | 13,739 | 三井住友海上火災保険、信金中央金庫 | 中央区八重洲 |
| 深川ギャザリアタワーN棟 | 43,080 | 13,032 | 野村不動産 | 江東区木場 |
| 豊洲5丁目ビル | 36,450 | 11,026 | 清水建設 | 江東区豊洲 |
| 新別館ビル | 33,517 | 10,139 | 鹿島建設 | 港区赤坂 |
| 2008年 | | | | |
| 赤坂Bizタワー | 218,853 | 66,203 | TBS | 港区赤坂 |
| 丸の内トラストタワー本館 | 116,000 | 35,090 | 森トラスト | 千代田区丸の内 |
| 東雲計画 | 63,838 | 19,311 | 清水建設 | 江東区東雲 |
| 北青山プロジェクト | 47,397 | 14,337 | 有限会社コーラス・プロパティ(三井不動産) | 港区北青山 |
| 2009年 | | | | |
| 丸の内パークビルディング | 205,000 | 62,013 | 三菱地所 | 千代田区丸の内 |
| 大手町連鎖型再開発 全農ビル | 88,100 | 26,650 | 有限会社大手町開発 (三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル) | 千代田区大手町 |
| 大手町連鎖型再開発 日本経済新聞社ビル | 74,400 | 22,506 | | 千代田区大手町 |
| 大手町連鎖型再開発 日本経団連ビル | 71,500 | 21,629 | | 千代田区大手町 |
| 後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業 | 78,402 | 23,717 | 後楽二丁目西地区市街地再開発組合 | 文京区後楽 |
| 富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業 業務棟 ※1 | 74,300 | 22,476 | 富士見二丁目北部地区市街地再開発組合 | 千代田区富士見 |
| 平河町二丁目東南地区第一種市街地再開発事業 ※2 | 52,000 | 15,730 | 平河町二丁目東南地区市街地再開発組合 | 千代田区平河町 |
| 汐留浜離宮計画 | 49,500 | 14,974 | 住友不動産、汐留浜離宮特定目的会社 | 中央区銀座 |
| 西新宿7丁目ビル | 38,443 | 11,629 | 住友不動産 | 新宿区西新宿 |
| 三番町計画 | 34,500 | 10,436 | 東京海上日動火災保険 | 千代田区三番町 |
| 秋葉原計画 | 32,350 | 9,786 | 住友不動産、エスエフ秋葉原開発特定目的会社 | 千代田区外神田 |
| 2010年 | | | | |
| 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業・高層棟 ※2 | 178,000 | 53,845 | 西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合 | 新宿区西新宿 |
| 二子玉川東地区第一種市街地再開発事業 I-b街区 ※1 | 106,879 | 32,331 | 二子玉川東地区市街地再開発組合 | 世田谷区玉川 |
| 永田町二丁目計画 | 90,000 | 27,225 | 東京急行電鉄、東急ホテルズ | 千代田区永田町 |
| 青葉台3丁目計画 | 56,200 | 17,001 | 住友不動産、エスエフ目黒開発特定目的会社 | 目黒区青葉台 |
| 日本橋室町東地区開発計画 2-4街区 ※2 | 44,000 | 13,310 | 野村不動産 | 中央区日本橋 |

※1 延床面積に住宅棟や店舗棟、官庁棟等を含む。

※2 年度内竣工予定。

※ 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については、当リストには掲載していない。

※ 調査時点(2006.12月末)以降に竣工年(予定)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も含め調査時点の竣工年予定に基づいて記載。

※ 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。