

## 東京都における事務所の着工動向について

### <概要>

東京都における事務所の着工床面積は、全国の約3割を占め、全体の動向を牽引している。東京都の事務所の着工動向をみると、企業業績がおおむね右肩上がりの上昇につれて増加傾向で推移していたが、平成19年10月以降、経済が減速する中でも、平成20年度は、引き続き、大きく増加している。ただし、都内の動向をみると、都心3区においては減少に転じている。実際、東京23区では、5千㎡以上の大型事務所が7割を超え、大型ビルの増加が続く中で、都心3区以外の地区に分散する傾向が強まっている。

次に、オフィスビルの供給量をみると、平成23年以降に大量供給が見込まれているが、大型ビルの場合、着工と供給にはおおむね2～3年のずれがあるため、平成21年度にも建築着工が少なからず計画されている可能性が示唆される。

これらの背景としては、都心での大規模な建替・開発用地の不足と地価上昇によるコスト増加等が、オフィス市況が改善している中で、立地の郊外化を促進してきた可能性が考えられる。

オフィス市況の需要面をみる場合、自社ビル需要が基本的に各企業活動の動向のみに左右されると考えられる一方、賃貸ビル需要はいくつかの指標で捉えることができる。

賃貸オフィス市況をみると、平成20年半ば頃まで著しい改善がみられ、空室率が低下し、賃料も上昇したが、同年第Ⅲ四半期以降は、空室率は上昇に、賃料は下落に転じており、新規需要の減少による需給均衡の悪化が懸念される。

また、事務所建築工事の受注動態をみると、不動産業の事務所の受注額は減少に転じており、賃貸オフィス市況の悪化が懸念される。そして、不動産証券化市場も低迷しており、その改善に資する役割は期待薄である。

このように、事務所の着工を取り巻く市場動向は、今後、賃貸オフィスを中心に需要の減退が懸念される場所であるが、現在の企業活動の持ち直しの動きが更に好転し、拡大していくかが着工動向を左右する大きな要因となるものと考えられる。

引き続き、我が国経済全体の情勢を注視しながら、事務所の着工動向を追っていく必要がある。

はじめに

平成 14 年 1 月以降、景気拡大局面が続く中で、事務所の着工床面積も増加基調で推移してきた。平成 19 年 10 月以降、景気は後退局面に転換したにもかかわらず、事務所の着工床面積は、最近に至るまで引き続き増加を続けていた。

しかしながら、現在、景気は一層厳しい状況にある。経済対策の効果が景気を下支えすること等により持ち直しに向かうことが期待されているが、世界的な金融危機の影響や世界景気の下振れ懸念等から、景気の状態は下押しのリスクが依然存在している。

このような経済情勢を背景に、企業業績も後退し、好調を維持してきたオフィスビル市況の先行きが懸念される状況となっている。今回のトピックスでは、全国の着工床面積のほぼ 3 割を占める東京都におけるオフィスビルの需給動向の推移等を見ることにより、事務所の着工動向について考察したい。

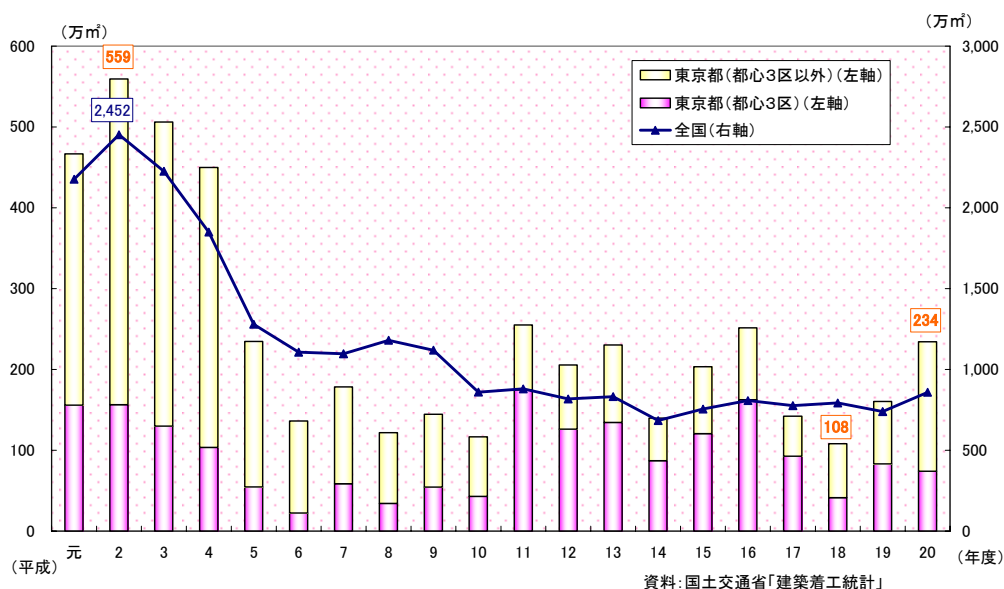
## 1. 事務所の着工・供給の動向

### (1) 事務所の着工床面積の推移

全国の事務所着工床面積は、平成 2 年度をピークとして、バブル崩壊後は急激に減少し、以後減少基調にあったが、平成 14 年度を底として、景気の拡大とともに増加基調に転じている。平成 19 年春頃までは、日本企業の業績はおおむね右肩上がりの状態であり、事務所への新規需要が旺盛であったと考えられるが、平成 19 年 10 月以降、景気後退期にある平成 20 年度においても着工の増勢は衰えず、むしろ強まっている。

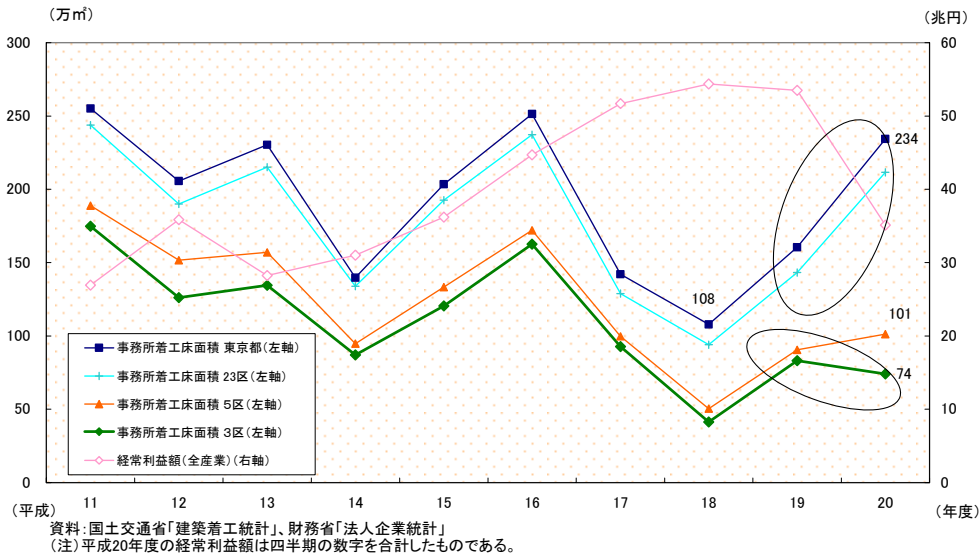
こうした中で、全国の着工床面積の約 3 割を占めている（平成 20 年度）東京都においては、平成 10 年度までは、総じて全国と同様の動きを示していたのに対し、平成 11 年度以降は、平成 18 年度前後を除き、その割合が増加する中で、全国の動向を牽引する傾向が益々強くなっている。（図 1）

図1 事務所着工床面積の推移



さらに、東京都の中で、23 区、5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいう。以下同じ。）、3 区（千代田区、中央区、港区をいう。以下同じ。）に分けてその動向を比べてみると、これまでほぼ同様の動きであったものが、平成 20 年度においては、全体に大きく増加している一方で、5 区の増加幅が小さく、3 区では、逆に唯一減少となっている。このことから、平成 20 年度の東京都の大幅な増加には、都心ではなく、郊外での着工の増加が大きく寄与していることが伺われる。（図 2）

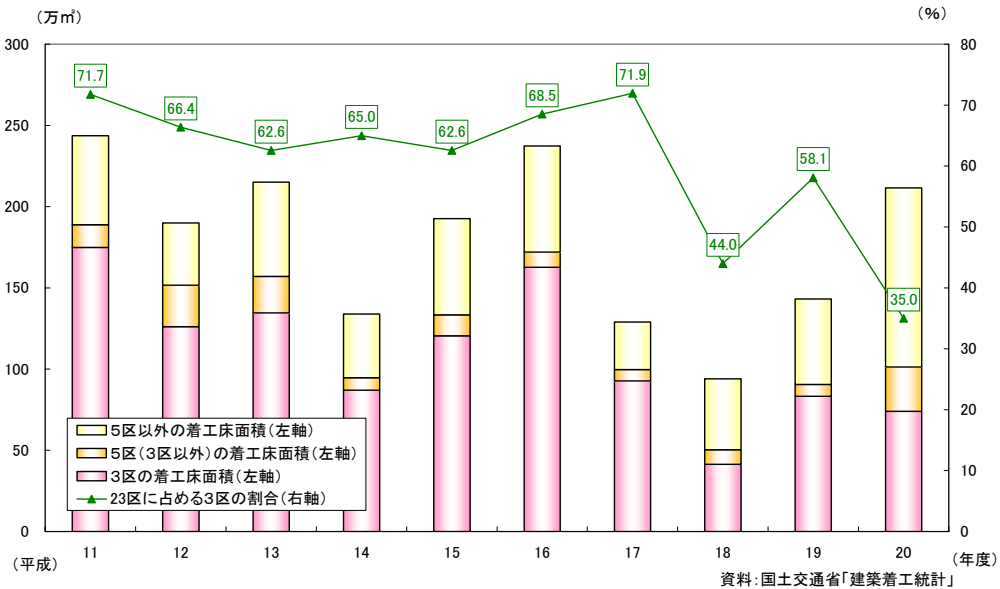
図2 東京都における事務所着工床面積の推移



① 事務所立地の郊外化

実際に、東京都の5区・3区における事務所の着工床面積の23区に占める割合は、平成17年度まではおおむね横ばいであったが、平成18年度に大きく減少し、平成19年度にやや持ち直したものの、平成20年度は更に減少している。このことから、平成18年度以降、特に平成20年度の事務所の着工は、3区以外の地区での増加が全体の増加を牽引していることが分かる。(図3)

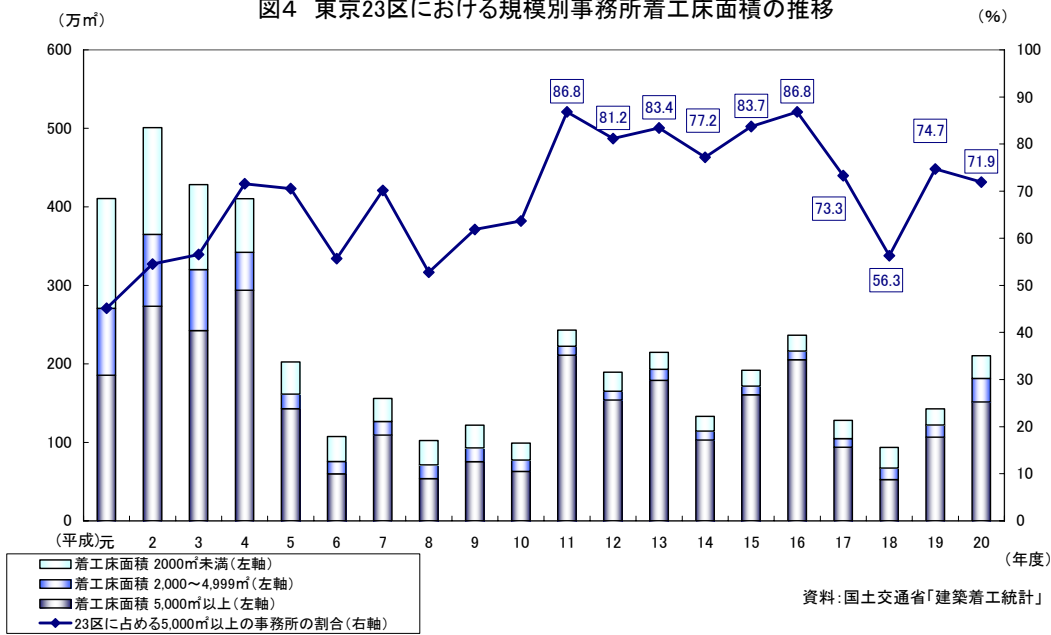
図3 東京23区における5区・3区の事務所着工床面積の割合



② オフィスビルの大型化

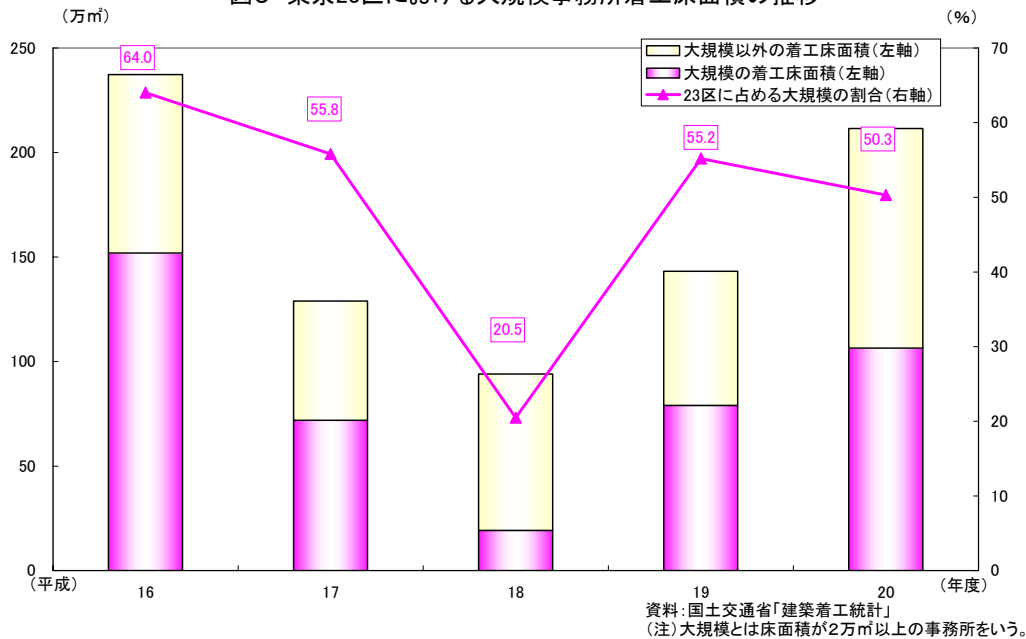
次に、規模別に事務所（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のみ）の着工床面積の推移をみると、東京23区において5千㎡以上の床面積を有する大型事務所の着工床面積の割合は、平成11年度までは5～7割程度であったのに対して、平成11年度以降は8割前後で推移し、平成18年度に6割以下となったものの、平成19年度、20年度には再び7割を超えている。(図4)

図4 東京23区における規模別事務所着工床面積の推移



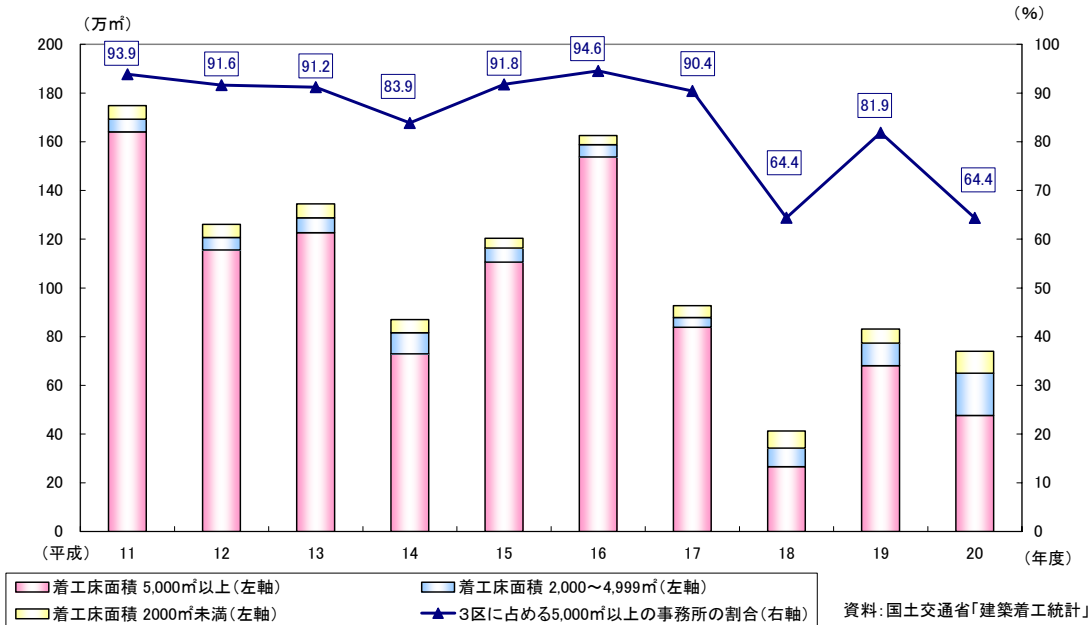
特に、直近5年間に於いて、延床面積が2万㎡以上の大規模事務所の着工床面積をみると、平成18年度を除き、既に東京23区において過半数を占めるに至っている。(図5)

図5 東京23区における大規模事務所着工床面積の推移



さらに、3区における5千㎡以上の床面積を有する大型事務所の割合をみると、これまでは一貫して23区における大型事務所の割合を上回ってきたが、平成20年度には、これを下回って6割程度に減少している。このことから、大型事務所の増加は、主に3区以外の地区での増加が大きく寄与していることが分かる。(図6)

図6 3区における規模別事務所着工床面積の推移



以上から、最近着工された事務所の立地は、大型事務所の増加が続く中で、3区以外の地区に分散する傾向が強まっていることが分かる。需要者側の要請として、最新の設備や耐震性能、セキュリティ機能等の整った大型の事務所ビルが求められる一方で、建設コストや賃料の比較的安価な物件が求められて、郊外の低・未利用地で開発された大型ビルに向かう傾向が広がってきているものと考えられる。

## (2) オフィスビルの供給量の推移

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は、森トラスト株式会社「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査 09」によると、平成 11 年以降増加を続け、平成 15 年には 221 万㎡と急増している。その後、減少して、平成 17 年には 100 万㎡を下回ったが、平成 18 年に再び大量供給がなされている。直近の平成 20 年は 63 万㎡と低い水準に止まったが、平成 21 年以降の見通しとしては、再び増加することが見込まれており、特に、平成 23 年以降は、平成 18 年並の供給が予定されている。

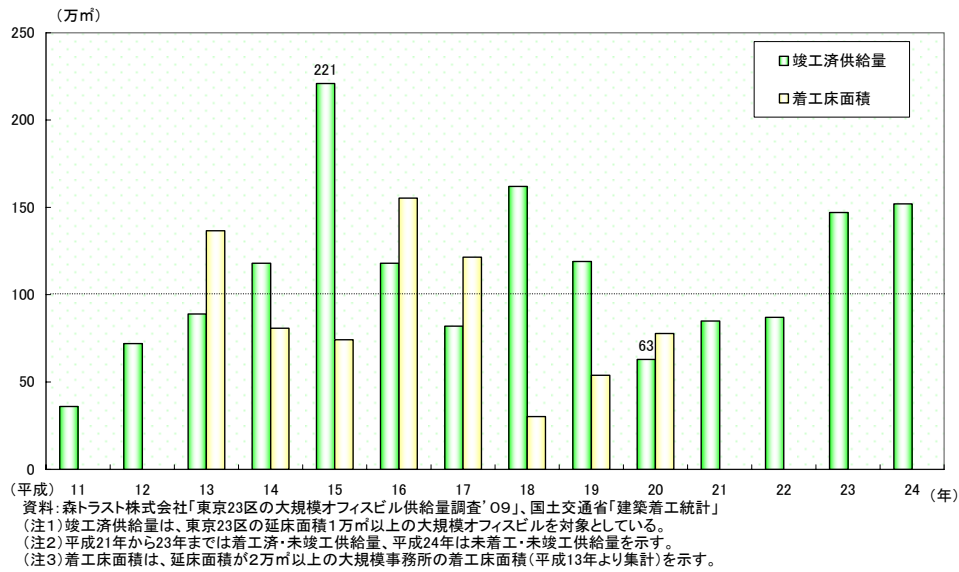
平成 15 年の急増については、土地利用規制緩和等を背景に旧国鉄跡地等における大規模再開発が行われたこと等による大規模オフィスビルの竣工がピークとなったことによるものと考えられる。

また、着工から供給までに要する時間については、例えば、六本木防衛庁跡地再開発事業が平成 16 年 5 月の着工から平成 19 年 1 月の竣工まで約 2 年半、新丸の内ビルディング建替が平成 17 年 3 月から平成 19 年 4 月までの約 2 年、赤坂 Biz タワーが平成 17 年 2 月から平成 20 年 1 月までの約 3 年となっており、大型ビルの場合、おおむね 2 年から 3 年の時間差を考慮する必要がある。

したがって、平成 18 年前後の着工減少が平成 20 年の供給減少にほぼ連動していると考えられ、平成 20 年の着工増加は、平成 23 年以降の大幅な供給増加見込みに繋がっているものと考えられる。

また、逆に平成 23 年・24 年の大幅な供給増加見込みは、平成 21 年度においても、建築着工が少なからず計画されている可能性を示唆するものと考えられる。(図 7)

図7 東京23区における大型民間オフィスビルの供給量と着工床面積の推移

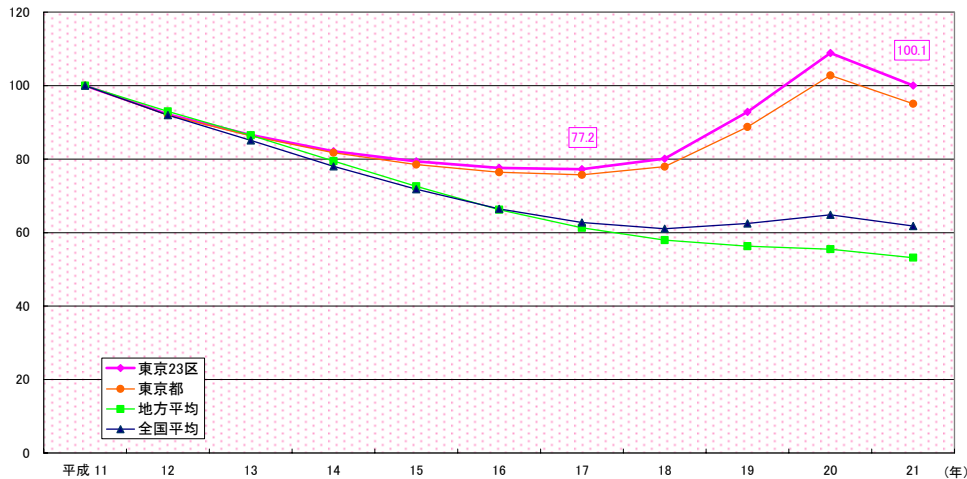


## 2. 事務所の着工・供給動向の背景

### (1) 地価動向

「地価公示」によると、東京23区における商業地の地価は、バブル崩壊後、長期下落傾向にあったが、平成17年以降、上昇に転じた後、平成21年1月現在、4年ぶりに平均で前年比8.1%低下した。(図8)

図8 東京23区における地価の累積変動率

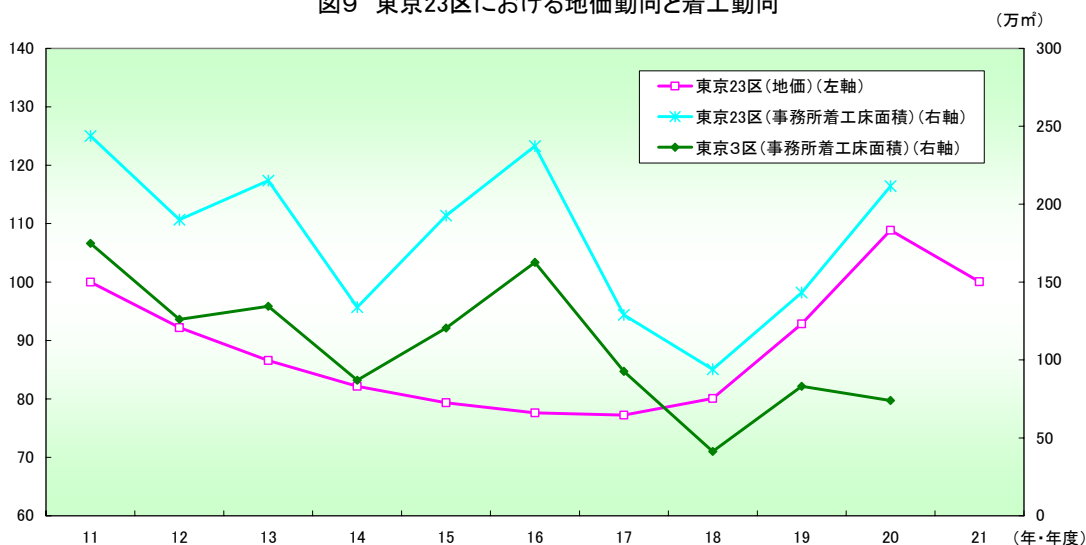


そこで、地価動向と着工動向を重ねてみると、事務所の着工床面積は、景気が拡大局面に転じた平成14年以降は、地価の下落とともに総じて増加傾向にあったが、地価が反転する平成17年から18年にかけては一時的に大きく減少に転じている。一方、平成19年以降の増加は、地価上昇の下での増加であり、主に、郊外での着工増に起因するものとなっていることを考え合わせると、それ以前とは質的に異なる動きとみることができる。

平成18年は、都心3区での大規模な建替・開発用地等の不足と地価上昇によるコスト増加が主な抑制要因となって、着工の減少がみられたものと考えられるが、オフィス市況が改善している中で、需要の受皿が都心から周辺地域に分散し、その後も地価上昇に伴って、更に郊外化が促進された可能性が考えられる。

こうした郊外化の傾向は、平成20年にも持続しているが、その背景となっていた地価の上昇局面については、景気が後退局面に転換する中で、下落に転じ始めている。今後の着工動向をみる際には、こうした地価の下落傾向の中にあつて、需要者側の動向に新たな変化が現れてきていないか、注意を要するところである。(図9)

図9 東京23区における地価動向と着工動向



資料:国土交通省「地価公示」、「建築着工統計」

(注1)地価の累積変動率は、平成11年公示地価を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。各年1月現在の値を示す。

(注2)事務所着工床面積は、各年度の値を示す。

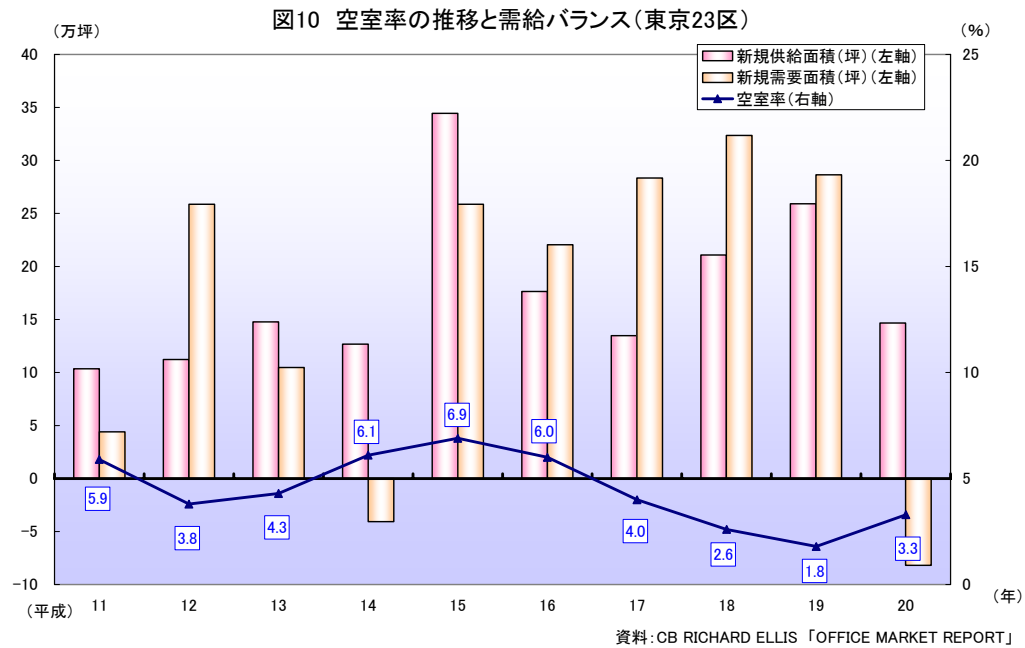
需要者側の動向をみる場合、自社ビル需要については、基本的に企業の収益や業況判断等の各企業活動の動向に左右されると考えられるが、賃貸ビル需要については、いくつかの指標により、その動向を捉えることができる。そこで、以下では、賃貸オフィスに着目して考察したい。

## (2) 空室率の動向

CB RICHARD ELLIS「OFFICE MARKET REPORT」によると、空室率（主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルについて、 $(\text{ゾーン内空室面積} \div \text{ゾーン内貸室総面積}) \times 100$ で算出）は、平成16年以降、平成19年まで急速に低下しており、特に需給均衡局面の目安とされる5%を下回った平成17年から平成19年までは、賃貸オフィスの市況に著しい改善がみられたものと言ってよい。平成18年・19年は供給量が多かったにもかかわらず、地価下落傾向にあった平成15年・16年頃の着工ビルで、賃料の割安感等から、旺盛な需要に支えられて空室率が低下していたものと考えられる。

一方、平成20年の供給量は多くなかったにもかかわらず、空室率が上昇に転じているのは、平成18年前後の地価上昇時に都心で着工されたビルが多く、賃料の割高感があり、業績の先行き不安が広がり始めた企業側に敬遠された可能性も考えられる。

そして、平成20年度の新規需要面積はマイナスとなっており、既に需給均衡の悪化が懸念される事態となっている。(図10)



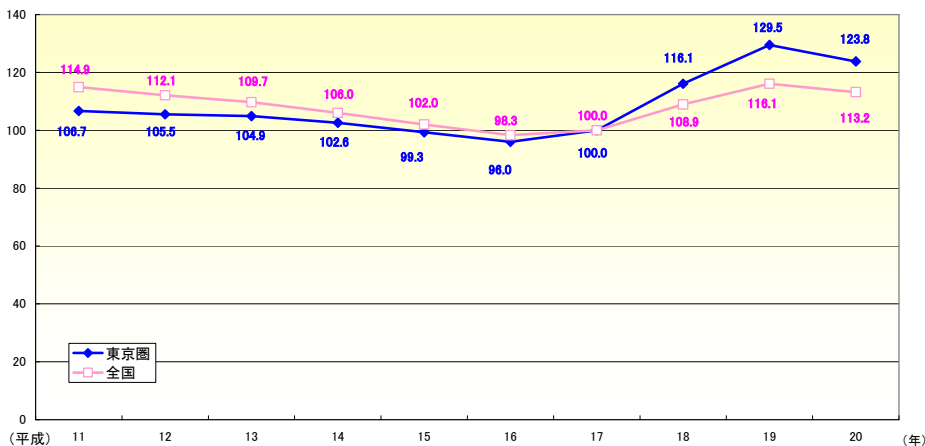
- (注) 新規供給面積： 各年1月～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計を示す。  
 新規需要面積： 各年における貸室総面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、その年の新規需要面積としている。  
 空室率： (空室面積÷貸室総面積)×100により算出する。各年12月時点の数値を使用している。

しかし、今後、平成21年以降に供給されるビルについては、平成19年以降の着工に係るものが多いため、郊外にあって、賃料も抑えられているとみられることから、企業活動の業況悪化に想定を上回るような事態がない限りは、需給均衡の極端な悪化には、一定の歯止めがかかる可能性もある。

### (3) 賃料の動向

財団法人日本不動産経済研究所「全国賃料統計」によると、東京圏におけるオフィス賃料水準(主要都市のオフィスを対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウェイトを乗じて指数化したもの)は平成17年以降、急速に上昇したが、平成19年を頂点として、既に平成20年には下落に転じている。(図11)

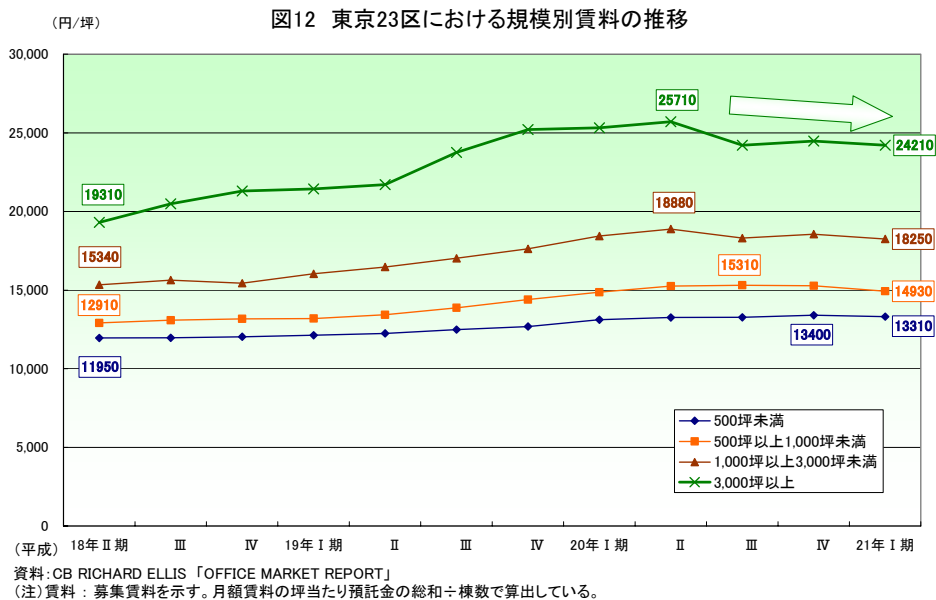
図11 東京圏におけるオフィス賃料指数



資料:(財)日本不動産経済研究所「全国賃料統計」  
 (注1) 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市をいう。  
 (注2) 調査時点は毎年9月末時点である。

また、CB RICHARD ELLIS「OFFICE MARKET REPORT」により、直近3年間の東京23区における動向について、四半期別にみると、賃料は、全体にこれまで上昇傾向にあったところから、大規模な建築物を含め、いずれも、平成20年第三四半期以降、下落に転じていることがわかる。(図12)





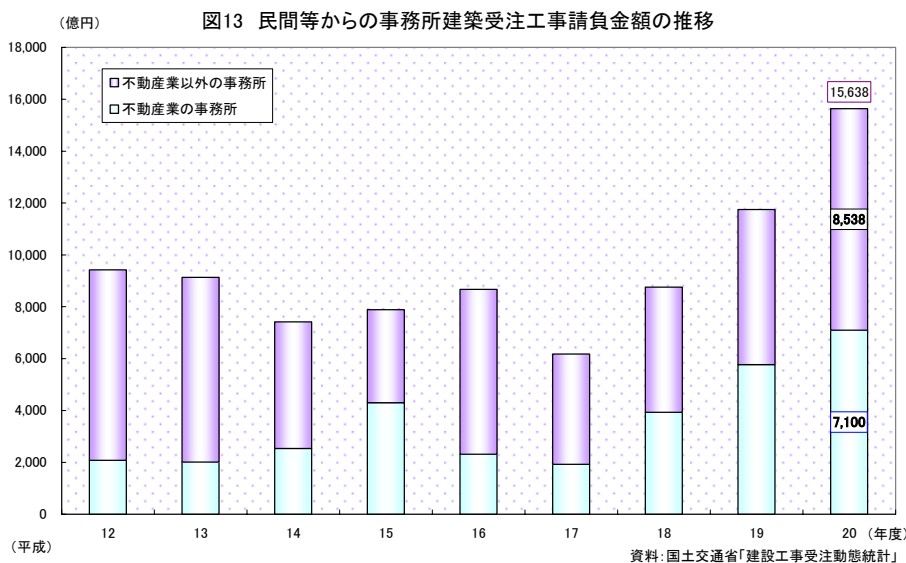
このように、平成17年から平成20年半ば頃までは、賃料が急上昇していたことから、賃貸オフィスの市況が著しく改善していたことが裏付けられ、逆に、平成20年第Ⅲ四半期頃からは、賃料が下落に転じ、以後緩やかな下落傾向が続いていることから、現在新規需要が減少し始めている可能性が伺われる。

なお、着工から供給までの時間差を考慮すれば、今後、賃料の動向をみる場合、特に平成23年以降は、立地の郊外化による平均賃料の押下げ効果が現れる可能性があることにも留意が必要である。

#### (4) 賃貸オフィスの建築受注

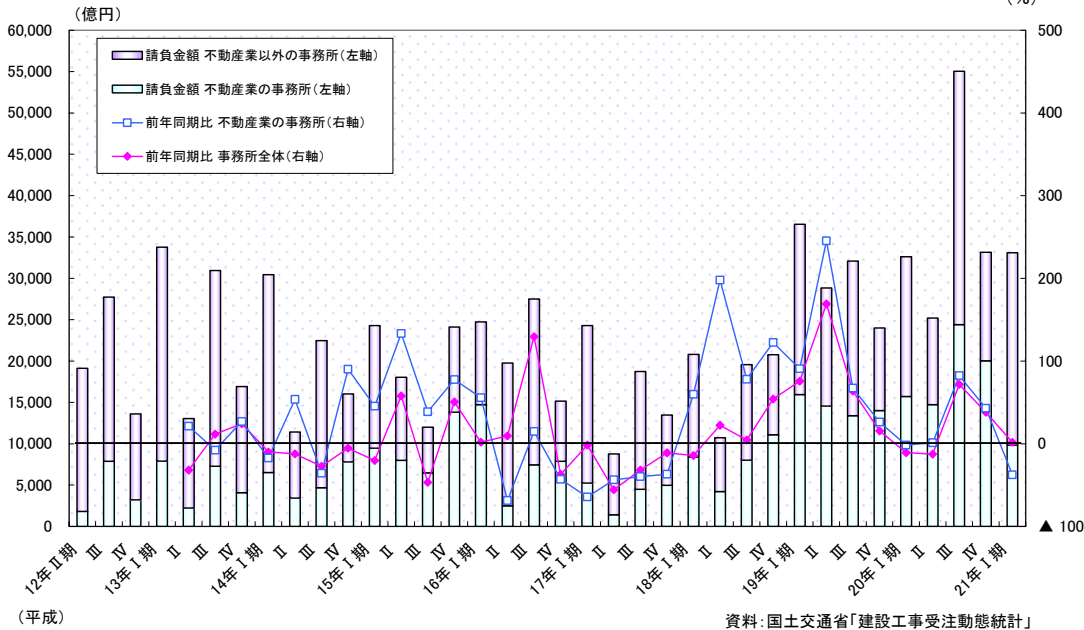
賃貸オフィスの市況については、賃貸ビルの需要に影響を与える自社ビル建築の動向も含めてみておく必要がある。

建設工事受注動態統計をみると、民間等からの建築工事・建築設備工事（1件5億円以上の工事）のうち、事務所建築全体及び不動産業が発注した事務所建築の受注工事請負金額は、平成20年度にいずれも過去最高となっている。（図13）



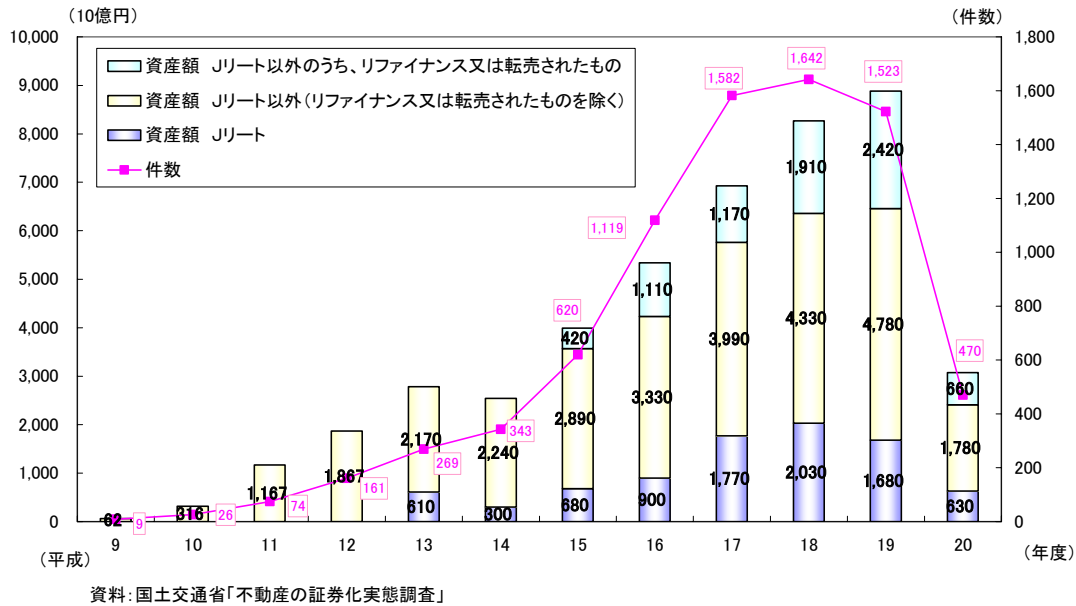
しかし、本年に入り、引き続き、事務所全体が増加しているにもかかわらず、賃貸オフィスが相当部分を占めるとみられる不動産業の事務所については、本年第Ⅰ四半期以降、減少に転じている。こうした傾向が今後とも継続するのか、今後の推移に注目していく必要がある。（図14）

図14 民間等からの事務所建築受注工事請負金額の推移(四半期別)



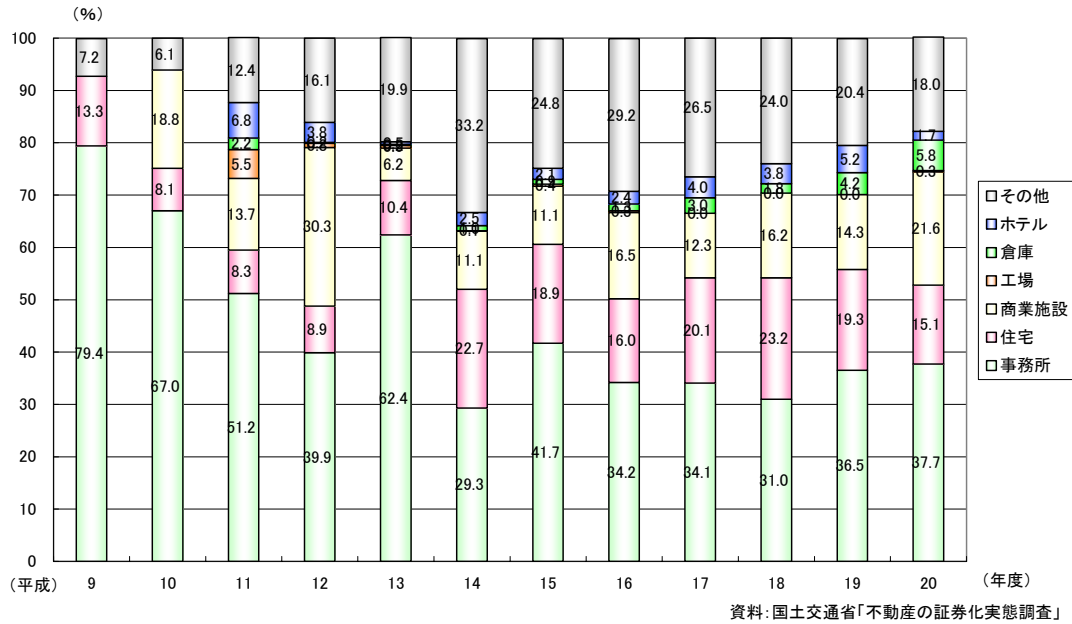
賃貸オフィスの受注動態に関連して、不動産証券化の動向についてみると、金融市況が悪化する中、金融機関の不動産投融資に対する消極的な姿勢や、不動産自体の収益力の減少等から、平成20年度中に証券化された不動産資産額は前年度と比べて約65%減少した。(図15)

図15 不動産証券化の実績の推移



また、事務所の資産額は、証券化された不動産の中で引き続き最も大きな割合を占めているが、近年は3分の1程度で推移している。(図16)

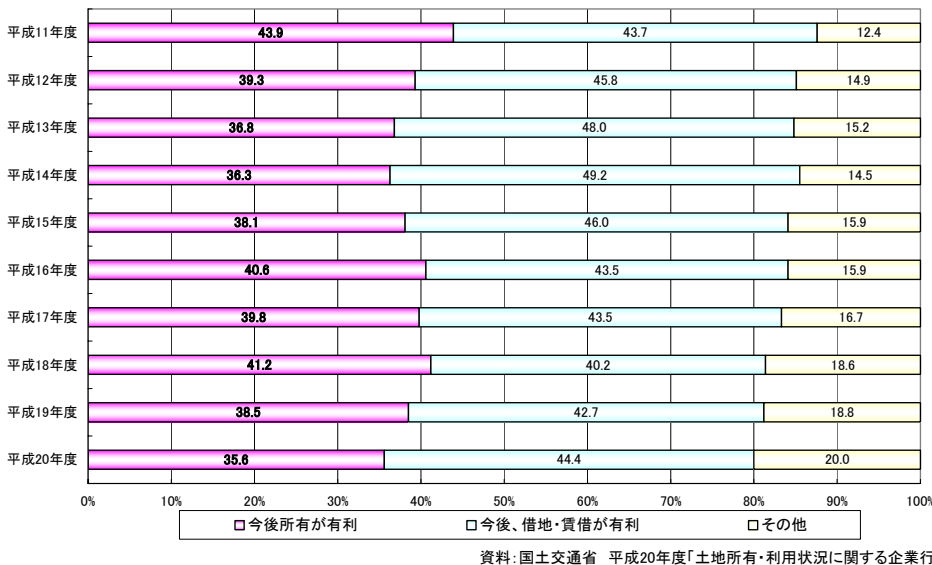
図16 証券化された不動産の用途別資産額の割合



このように、これまで賃貸オフィスの供給に一定の役割を果たしてきたと考えられる投資資金の流入は、平成20年度には減少している。

また、「土地所有・利用状況に関する企業行動調査（平成20年度調査）」において、企業の土地所有に関する意識について「今後、土地・建物の所有について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は35.6%と、平成12年度に「今後、借地・賃借が有利」とする割合を初めて下回って以来、最も低い数値となった。また、「借地・賃借が有利」とする割合は44.4%となっているが、ピークを記録した平成14年度と比べれば4.8ポイントの減少となっている。（図17）

図17 今後の土地所有・賃借の有利性の意識の変化



賃貸オフィスの市況においては、先行き不安が増している中で、こうした企業の選考の変化にも注目していく必要がある。

さらに、今後は、第二次ベビーブーム世代が2010年までに大量退職していくことが予想されているが、こうした動きが事務所需要を更に弱める一因となることも懸念されることである。

### 3. まとめ

以上みてきたように、事務所の着工床面積は景気の山を超えて平成 20 年度まで増加し続けているが、東京 23 区においては、特に、最新の設備や機能を備えた大型の事務所が増加しており、地価が反転する中で利便性の優れた都心の用地を確保することが難しくなっていること等から、その周辺部の郊外に立地が分散する傾向が強まっている。また、現在も自社ビルの受注は堅調さを維持しており、着工を底堅くしている要因ともなっている。

そして、今後も、特に、平成 23 年以降に大型事務所ビルの供給量が大きく増加する見込みとなっていることから、平成 21 年度においても、再開発計画、建替計画、臨海地区等の低・未利用地の開発計画等により、大型事務所等の建築着工が少なからず計画されている可能性が示唆される。

しかし、賃貸オフィスの市況については、平成 19 年度までは、空室率の低下、賃料の上昇にみられるように、著しく改善してきていたが、平成 20 年度第Ⅲ四半期以降は、逆に空室率は上昇に、賃料は低下に転じていることに加え、建築工事受注額の減少、資金調達環境の悪化等もみられ、悪化が懸念される状況となっている。

事務所の着工を取り巻く市場動向は、今後、賃貸オフィスを中心に需要の減退が懸念されるところであるが、特に、現在の企業活動の持ち直しの動きが更に好転し、拡大していくことができるか否かが着工動向を左右する大きな要因となると考えられる。なお、今後は、設備等のニーズに対応しきれていない既存ビルのリフォーム・リニューアル等を進めていく企業が増加していく可能性もあり、こうした市場の動向が着工動向に与える影響についても踏まえていく必要がある。

引き続き、企業活動の動向を中心に我が国経済全体の情勢を注視しながら、事務所の着工動向を追っていく必要がある。