

東京中心部のオフィス需給と東京再編への道

パブリックコンサルティング事業部 主席研究員 村林 正次

はじめに

バブルが崩壊した後は、経済面では確かに失われた 20 年と言われたが、東京でのオフィスは継続的に着工が続いていた。この間、景気は何度か回復の兆しがみえ「いざなぎ景気（4 年 10 ヶ月）」を超える戦後最長の好景気を迎えたが、2008 年のリーマンショックやその後の欧州の財政・金融危機により、我が国の経済は大きな影響を受け、円高・デフレ基調が継続してきた。昨年の政権交代を契機によりやがて、それらからの脱却への出口が見えてきた。

これまでも、日本の景気を牽引するのは東京であり、その東京の活力のために、中心部での国際的な業務活動がなされる世界都市としての風格ある都市空間の形成が唱えられてきた。

その一部は実現しつつあるが、これまでに議論されてきた国際都市東京のレベルには達しておらず、東京はまだ、その真の力を発揮できていない。

1980 年代後半のバブル期はあまりに短期間であったため、大きな優良なストックが残せず、負の遺産の方が大きかったが、今後は先のバブル期の反省も含めて、残された時間を有効につかい東京の中心部エリアの再整備を図ることが必要であり、可能である。

アベノミクスは現時点では功を奏しているようであり、参院選後も景気回復の流れは継続すると思われる。景気のパロメーターでもある株価は順調であり、これまでは継子扱いであった J-reit も順調であり、不動産業界全体が注目されている。もっともこの背景は、バブル的期待としての不動産価格の上昇期待もあるが、言うまでも無く、実需を背景とした堅実なオフィス賃料収入が原資である J-reit が、従来の株式投資家から、利回り面も含めて「不動産投資」が評価されたものと考えられる。

東京中心部はバブル崩壊以降も着実に再開発等が進められてきたが、さらに、従前の計画・構想の事業化そして、後述する旧耐震建物の建て替えを契機とした再開発の継続による、新たな都心エリアの構築が期待される。

オフィスの供給は需要に対応するもののタイムラグがあり、同時に需要とは関係なく供給されるケースも多く、

長期的なオフィス需給バランスを見通すことは難しい。

旧耐震建築物は東日本大震災を契機に一層の危機感から、物理的な面からとともに、賃貸オフィスとしてはテナントの確保の面からも建替えざるを得ない状況にある。区部中心部には特に多くの旧耐震建築物があり、今後の供給圧力の大きな要因であると考えられるため、この建替えを中心に供給量の検討を行い、オフィス需給バランスの検討及び今後の東京の再編についてまとめた。

東京区部のオフィス需給

従来のオフィス需給は、短期的な景気動向が需給に影響を与えてきたが、今後は人口のピークが過ぎたことを反映して、マクロ的には長期的な需要減退を想定したオフィス供給時代へ入ってきた。

本稿では、東京区部における人口減少動向を踏まえて、オフィス需要を今後の成長性を考慮したいくつかのタイプのオフィスワーカー数の推計により求め、また、オフィス供給量を、今後、建替えざるを得ない膨大な旧耐震建築物の建替えに基づいて推計し、オフィス需給の将来的な状況を考察するものである。

（1） 2015 年までのオフィス供給計画

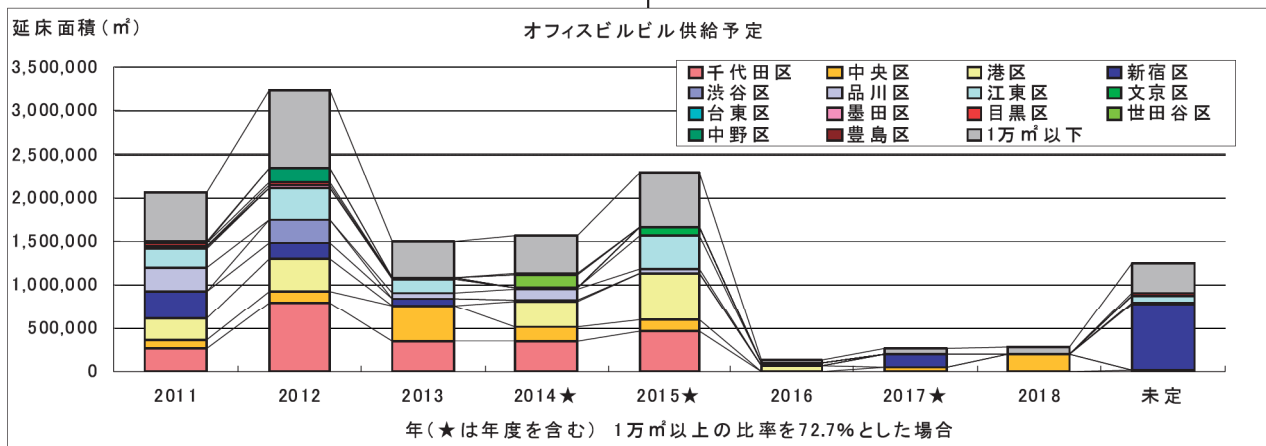
区部の近年の着工量は減少し、オフィス床面積のストックの増加量も低減しているが、オフィス床面積のストックは 2011 年 1 月時点で 9,013 万 ha に達している。

しかし、今後のオフィス計画をみると都心部での大型案件の竣工が予定されており、相当量のオフィス床面積が供給されることが考えられる。

2011 年～2015 年に完成する延床面積 1 万㎡以上のオフィスの計画は 110 棟、773 万㎡であり、2012 年は 235 万㎡と供給ピークとなると見込まれている。特に都心 3 区において、69 件、462 万㎡と約 60%を占めている。

（図表 1、図表 2）

図表 1 区部年次別のオフィス計



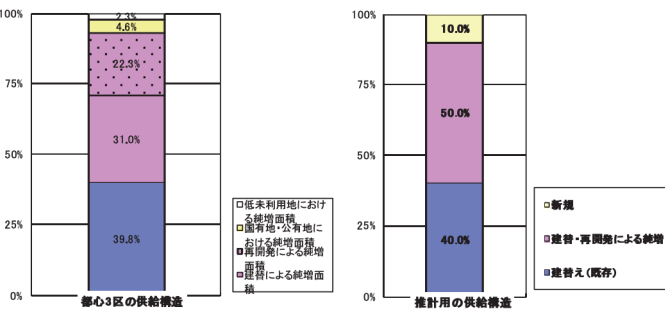
オフィスの供給構造を従前の形態面からみると「従前の面積」39.8%、「建替えによる純増面積」が31.0%、「再開発による純増面積」が22.3%、「低未利用地や国有地における純増面積」が6.9%である。(図表3)

また、オフィスの供給の更新倍率(新規面積/従前面積)を見ると都心3区では建替え・再開発が多く、更新倍率は建替えが2.13倍、再開発が2.95倍である。(図表3)

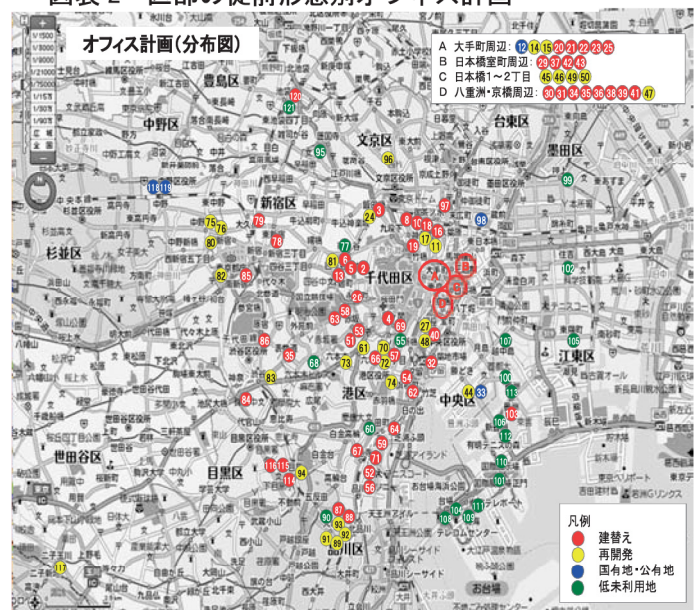
これらをもとに、オフィス供給算定の際の従前面積に対する更新倍率を「建替え」を2.25倍((40%+50%)÷40%)、「新規供給」を0.25倍(10%÷40%)とした。

図表 3 区部年次別のオフィス計画

都心3区の供給構造		推計用の供給構造	
区分	構成比率	区分	既存/新規分
建替等従前面積	39.8%	建替え等(既存)	40.0%
建替による純増面積	31.0%	建替・再開発による純増	50.0%
再開発による純増面積	22.3%		
国有地・公有地における純増面積	4.6%	新規	10.0%
低未利用地における純増面積	2.3%		
合計	100.0%	合計	100.0%



図表 2 区部の従前形態別オフィス計画



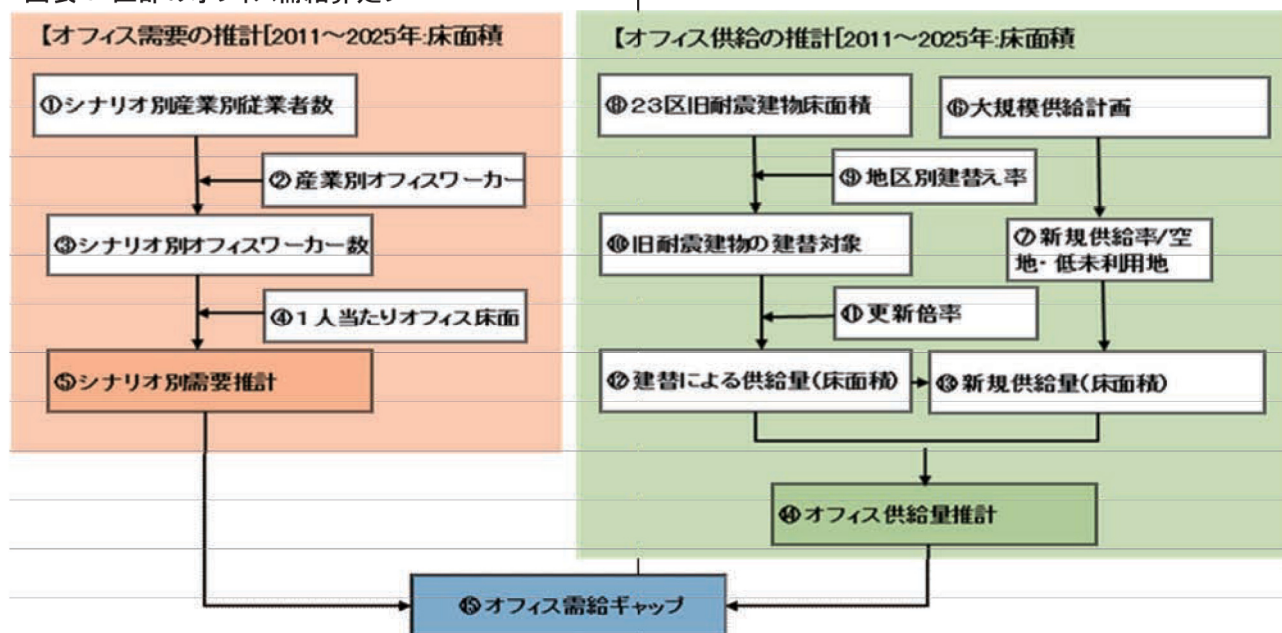
(2) オフィス需給算定の考え方

オフィスの需給の算定方法及びギャップの考え方は図表4のフロー図に示すとおりである。

オフィスの需給算定は、床面積ベース(課税床:床面積の過半をオフィス用途で占める建物であり、貸床面積ではない)で行い、算定の対象エリアは東京23区である。

需要は将来の産業別従業者数(昼間就業者数)の推計値に一人当たりオフィス床面積推計値を乗じて算定し、供給は2015年竣工予定の現計画物件の把握及びこれらを参考に、物理的あるいは商品的限界から建替えざるを得ない旧耐震建物の建替え量と新規供給量(空地・低未利用地での建設)を算定した。これらから需給ギャップの状況を把握した。

図表4 区部のオフィス需給算定フロー



(3) オフィス供給量の算定

オフィス供給量は2015年までは大規模オフィスの計画値の積み上げを参考値として、オフィスの旧耐震建物の建替え推計量を算定した。

旧耐震建築物は膨大なものがあるが、これらを建替えるには、本来、オフィス需要に基づかなければ事業化は難しいことは言うまでもない。しかし、需要が見えないからと言って、そのまま放置すれば、少なくとも賃貸オフィスとしての価値は無くなることは歴然としているため、何らかの手段を講じて建替えざるを得ない状況であり、これが大きな供給の背景となると考えられる。

都心地区は業務地区としてが古くから発展していたため、オフィスビルの築後年数は長く、1979年以前のものが約半数を占めている。平均年数は区部全体では23年であるが、都心地区では27.9年である。

図表5 地域別築後年数

	～1979年	～1999年	2000年～	合計	平均築後年数
都心地区	49.6%	25.9%	24.5%	100.0%	27.9
都心周辺地区	27.0%	52.5%	20.4%	100.0%	22.1
新宿地区	35.1%	56.0%	8.9%	100.0%	22.9
渋谷地区	32.9%	50.5%	16.6%	100.0%	23.1
池袋地区	48.0%	49.0%	3.1%	100.0%	26.6
大崎地区	13.8%	67.6%	18.6%	100.0%	17.6
上野・浅草地区	28.6%	65.1%	6.2%	100.0%	23.9
錦糸町・亀戸地区	17.7%	76.3%	6.0%	100.0%	19.3
臨海地区	0.9%	66.7%	32.4%	100.0%	10.7
品川地区	4.5%	57.4%	38.2%	100.0%	13.2
秋葉原地区	19.4%	15.5%	65.1%	100.0%	13.5
合計	32.6%	46.8%	20.6%	100.0%	23.0

旧耐震オフィスは、都心や副都心といった拠点地区では2,199ha、拠点地区以外では1,063haと推計した。

図表6 建築時期からみた旧耐震オフィスの状況

単位: ha)

建築時期	～1979年	1980～1982年	合計
拠点地区	1,829	370	2,199
23区の拠点地区以外	818	246	1,063
23区合計	2,647	616	3,263

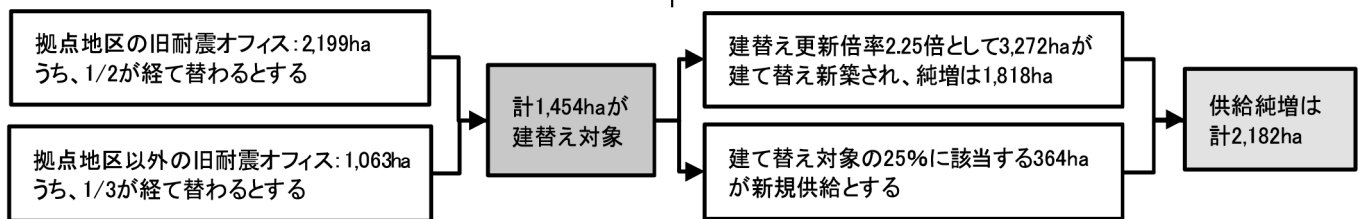
※旧耐震建物は1981年6月以前に建築確認申請を受けた場合であるため、建築時期が1982年までを旧耐震基準のオフィスとした

出典：東京都都市整備局「東京の土地 2009」より(株)価値総合研究所が算定

しかし2025年までにこれら全てが建て替わるとは限らず、また全てがオフィスに建て替えられるとも限らない。そこで旧耐震オフィスのうち、2025年までに拠点地区では1/2、拠点地区以外では1/3が新たにオフィスに建て替わるとする。これらの建て替え率は、業界関係者へのヒアリングを通じて十分にあり得るレベルと判断した。そうすると、2011年～2025年までにオフィスの建て替え対象となる既存建物の床面積は、1,454haとなる(2,199ha×1/2+1,063ha×1/3)。

以上より2025年までのオフィス供給量を計算する。東京区部全体では建て替えの対象となる旧耐震の床面積が1,454haで、更新倍率2.3倍を掛けると建て替え後床面積が3,272ha、純増分は1,818haとなる。また新規供給は建て替え対象の既存床面積の25%、つまり364ha(1,454ha×25%)となる。よって2011年～2025年まで

図表 7 オフィス供給量の算定



のオフィス供給純増は 2,182ha となる（図表 7）。5 年ごとのストックベースでは、2010 年の 8,959ha に対し、2015 年は 9,737ha、2020 年は 10,439ha、2025 年は 11,141ha となる。

（４） オフィス需要量の算定

オフィスの産業別従業者数の推計値は「東京都就業者数の予測（東京都 2007 年 3 月）」をベースにしてオフィスワーカー数を算定し、オフィスワーカー数と一人あたりのオフィス床面積*1 を乗じて床面積ベースのオフィス需要量を算定した。

算定にあたっては、次の 3 つのシナリオを設定した。

図表 8 オフィス需要の 3 つのシナリオ

■シナリオ 1: 東京都の予測ケース（全体に就業者数の減少傾向が続く）

＜東京都の人口予測を元に推計（総務局 2010 年）。区部人口は 2015 年がピークでその後漸減。＞

■シナリオ 2: 主要な 2 産業が成長したケース

＜主要 2 業種（「情報通信業」「福祉・医療」）が従前の傾向で成長し、「サービス業」は 2010 年を維持し、他の産業は漸減する。＞

このシナリオの背景としては、「女性の社会的進出」（M 字カーブの解消＋潜在労働力）、「男性の高齢者の就業率の増大」及び「区部への通勤流入者の増大」が挙げられる。

■シナリオ 3: 主要な 3 産業が成長したケース

＜主要 3 業種（「情報通信業」「福祉・医療」「サービス業」）が従前の傾向で成長し、他の産業は漸減する。＞

このシナリオの背景としては、シナリオ 2 と同様に「女性の社会的進出」（M 字カーブの解消＋潜在労働力）、「男性の高齢者の就業率の増大」及び「区部への通勤流入者の増大」が挙げられる。

今後は、趨勢的には人口・就業者数が減少する傾向にあり、これを基本とする。東京の場合は、産業によってはさらに成長し、従業者も外部からの流入余地があり、また、女性の社会的進出がさらに増加するなどの要因があるため、少なくとも 23 区での従業者数の増加の可能性は高い。

東京都は区部昼間就業者数に関して、“2010 年の予測値

706 万人（東京都の 2010 年時点での予測値）に対し、以降漸減し、2025 年には 677 万人”という予測をしている。これは人口減少を前提としている。本稿ではこの東京都の推計値をシナリオ 1 とする。

産業部門別の産業別オフィスワーカー率の、2005 年実績は、情報通信業が 83.5%、医療福祉業は 75.2%、全体が 49.0%となる。過去の傾向ではこの比率は大きな変化がないため、ここでは一定値として用いる。

1 人当たり床面積は課税台帳ベースのオフィス床面積をオフィスワーカー数で除したもので、これまでビルの複合化・多機能化や共用スペースの拡充などによって大きく伸びてきた。しかしスペース効率化の動きもみられるため、2005 年時点の実績値である 27.0 m²/人がその後も続くとした。

以上より 2025 年のオフィス需要は 8,964ha となる。

同様の条件にて、区部の産業別昼間就業者数の伸長実績をふまえた昼間就業者数を別途設定して、シナリオを設定した。今後成長すると想定される、情報通信産業（5 年ごとの対前期比平均が 120.1%）、医療福祉（同 115.2%）、他に分類されないサービス業（同 109.4%）を 1990 年から 2005 年までの伸び率で成長、これら以外の産業の合計は減少傾向である（同 97.4%）を延長して算定した。この結果、シナリオ 2 の需要は、2025 年が 10,530ha となり、2010 年に対して 1,571ha の需要増となり、シナリオ 3 の需要は、2025 年が 11,232ha となり、2010 年に対して 2,273ha の需要増となる。

これに対し、2011 年から 2025 年のオフィス供給の純増は 2,182ha であるため、供給過剰分が 2,177ha 増えることになる。これは 2025 年のオフィスストック推計値 11,141ha に対し、19.5%に相当する。

図表 9 オフィス需要量の算定

		項 目	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
シナリオ1 【東京都推計値(新)】	東京都総務局	区部 昼間就業者			725	727	701	669	706	705	690	677
		区部 民間オフィスワーカー	264	297	337	338	325	311	341	343	337	332
シナリオ2 【主要2業種成長】		区部 昼間就業者							688	699	715	736
		区部 民間オフィスワーカー							337	351	368	390
シナリオ3 【主要3業種成長】	今回算定	区部 昼間就業者							688	713	743	779
		区部 民間オフィスワーカー							337	359	385	416
シナリオ1 オフィス床面積(ha)(1)	2010年まで実績*(課税台帳ベース)		3,324	3,924	5,101	7,037	8,006	8,703	8,959	9,261	9,099	8,964
シナリオ2 オフィス床面積(ha)(2)	2010年まで実績*(課税台帳ベース)		3,324	3,924	5,101	7,037	8,006	8,703	8,959	9,477	9,936	10,530
シナリオ3 オフィス床面積(ha)(3)	2010年まで実績*(課税台帳ベース)		3,324	3,924	5,101	7,037	8,006	8,703	8,959	9,693	10,395	11,232
一人当たりオフィス床面積	(㎡/人)		12.6	13.2	15.1	20.8	24.6	27.9	26.3	27.0	27.0	27.0

(5) オフィス需給ギャップ

旧耐震オフィスの建替えをベースにした供給量と将来人口・従業者推計値をベースにした需要量とのギャップを見てみる。

2025年までの、オフィスの供給量は耐震化への建替量が約1,454ha、建替え後の純増面積が約1,818ha(約120ha/年)、そして、新規供給量約364ha(約24ha/年)

の計2,182ha(145ha/年)と算定されたが。シナリオ1、シナリオ2では、供給過多の状況となる。(図表10, 11)

一方で期待する産業分野がこれまでどおりの伸びで成長すれば、約92haの供給不足となる。

2025年に向けて、今後成長する産業分野を現段階で特定することは難しいが、日本の技術力、国内外での需要等を考えるとシナリオ3以上の成長も十分考えられる。

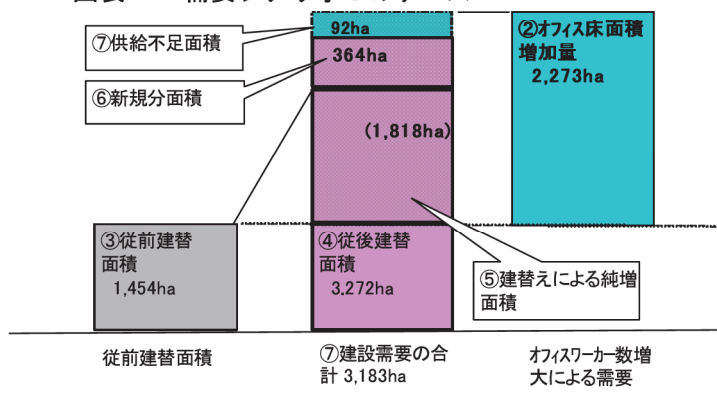
また、それに見合ったオフィスワーカーは東京区部への流入、女性や高齢者の就業率の向上等を考えると就業機会の増大に対応可能と考えられる。

今後の東京中心部エリア整備への展望

東京中心部を活性化し、国際都市に向けて再構築するなどの都市ビジョンは常に主要な都市政策課題そして経済再生課題として取り上げられてきた。

1980年代半ばから提案されてきた計画・構想は「東京への過度の集中」批判からの都心部での開発抑制政策やバブル期が不要な資金供給抑制策により、短期間で崩壊したこと、及び世界的な金融・財政危機に遭遇すること等により事業化が遅れた。それでも整備は続けられ、東京駅周辺では、東京駅を含む大手町・丸の内・有楽町地区ではすでに多くが建替えられ、八重洲地区や京橋・日本橋地区等にも大規模な建替え事業の実施による地区の更新が波及してきた。

図表 10 需要シナリオ3のケース



図表 11 需要シナリオ別のオフィス需給ギャップ

シナリオ	①オフィスワーカー数増加数2010年～2025年(万人)	②オフィス床面積増加量2010年～2025年(ha)	③旧耐震建物の建替需要(ha)	④建替後の床面積(ha)*	⑤建替後の純増床面積(ha)④-③	⑥新規供給面積(ha)=③×0.25	⑦不足面積(ha)②-(⑤+⑥)	⑧建設総面積(ha)④+⑥+⑦
シナリオ1	-9	5					-2,176	1,459
シナリオ2	53	1,571	1,454	3,272	1,818	364	-610	3,025
シナリオ3	79	2,273					92	3,727

さらに渋谷や新宿、大崎等の副都心地区も含めて、東京中心部一帯は新たな再構築のフェーズに入ってきたと言える。政権交代を契機とした景気回復基調が続く中で、この東京再構築を最後の大きなチャンスとして捉えて、海外からも積極的に資本や企業等を受け入れるための都市空間や業務環境を整備すべきである。

長期的な首都圏域での人口減少の中で、中心部はさらなる高度利用化を図り（これまでは中途半端）、郊外部はゆとりある豊かな生活環境を形成することが今後の大きな都市課題として認識すべきである。地球温暖化へ少しでも貢献する姿勢等は重要であるが、都市再生の本来的な目的は、豊かで快適な生活や国際的な経済活動の環境の整備等である。

東京中心部は総じて、再開発ニーズもオフィスニーズも高いが、特に都心部及びその周辺、都市再生緊急整備地域等が今後とも重点整備エリアとして挙げられる。

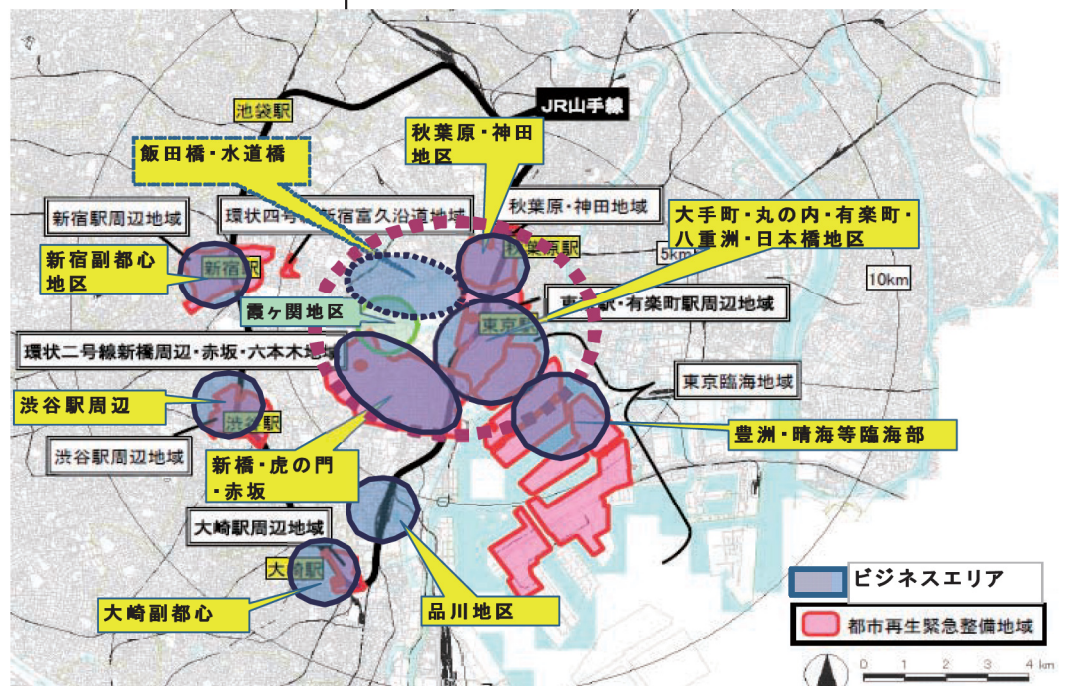
これらのエリアについては、容積の緩和・移転等や多様な機能誘導を図る等の柔軟な都市計画により、短期間に事業化を推進することが必要である。

また、中心部の耐震化が必要なオフィスの敷地は比較的大きいが、基本的には単独開発ではなく、周辺を含めた面的再開発等により、国内外の居住機能から業務機能等まで複合的な機能構成を実現することが期待される。

面的な開発は必ずしも同一の事業地区等ではなく、事業単位は別であっても、道路や空地、公益施設等の公共公益機能の導入を面的に再配置することでも可能である。

また、この機に個々の建物が勝手に主張するのではなく、街全体としての資産価値を高めるために、一定のルールに従って、100年先にも国内外から評価される街並みを形成することが重要である。その上で、個々の建物や事業単位での特徴を明確にする姿勢で大規模な開発に取り組むことが必要とされる。さらには世界一の大都市圏である東京圏全体としてのポテンシャルをアピールすることも重要である。

図表 12 東京区部のビジネスエリア



おわりに

オフィスの需給問題は、特に 1980 年代半ばから話題となり、官民の諸機関から、オフィス需給推計値が発表され、また、海外からの投資家からの評価や世界都市の都市ランキング等による東京の位置づけ論が話題となり、同時に事業化の促進のための各種規制緩和等が実施されてきた。

今後は日本全体が確実に急激な人口減少期に入っているという事実のもとに、真の世界都市東京に相応しい空間を慎重かつ早期に構築することが喫緊のテーマである。

東京が国際的なビジネスとして儲かる都市として認知されることで、海外から優秀な人材や企業が集まってくるようにすることが重要である。オフィスは単に仕事の箱ではなく、都市構造の骨格であり、経済活動の象徴でもあるが、従来のワークスタイルを変えて、より効率的・創造的な業務展開の実現に結びつくオフィス空間を提供することが必要である。

景気の回復基調が見えてきたこの機に、国内外の資本や人材を最大投入し、思い切った斬新なアイデアにもとづくオフィス空間を事業化し、同時に、行政も、都市の国際競争力を高めるべく、民間が活動しやすい柔軟で斬新な都市・経済政策を講じるべきであろう。