

(東京都区部のオフィスピラミッド)

ザイマックス不動産総合研究所は東京 23 区内の一定規模以上のオフィスビルストックの状況を、2016 年 1 月に、横軸に大・中小規模別オフィスビル、縦軸に建築経過根数を示したオフィスピラミッドという形で発表している（図表 1）。その概要を見ると、ストック全体の平均築後経過年数が 27.8 年、中小規模ビルでは 28.4 年、大規模ビルでは 22.0 年と、中小規模ビルにおいてストックが高齢化していることがわかる。これは、中小規模ビルでは、バブル期以降の供給が少なく、築 20 年以上が棟数、賃貸面積ともに 8 割を超えているためである。他方、大規模ビルでは、築 20 年以上が築 20 年未満を棟数ではやや上回っているものの、賃貸面積ではその前後でほぼ同規模であり、バブル期以降も継続してオフィスビルが供給されていることがわかる（図表 1）。

(調査対象)

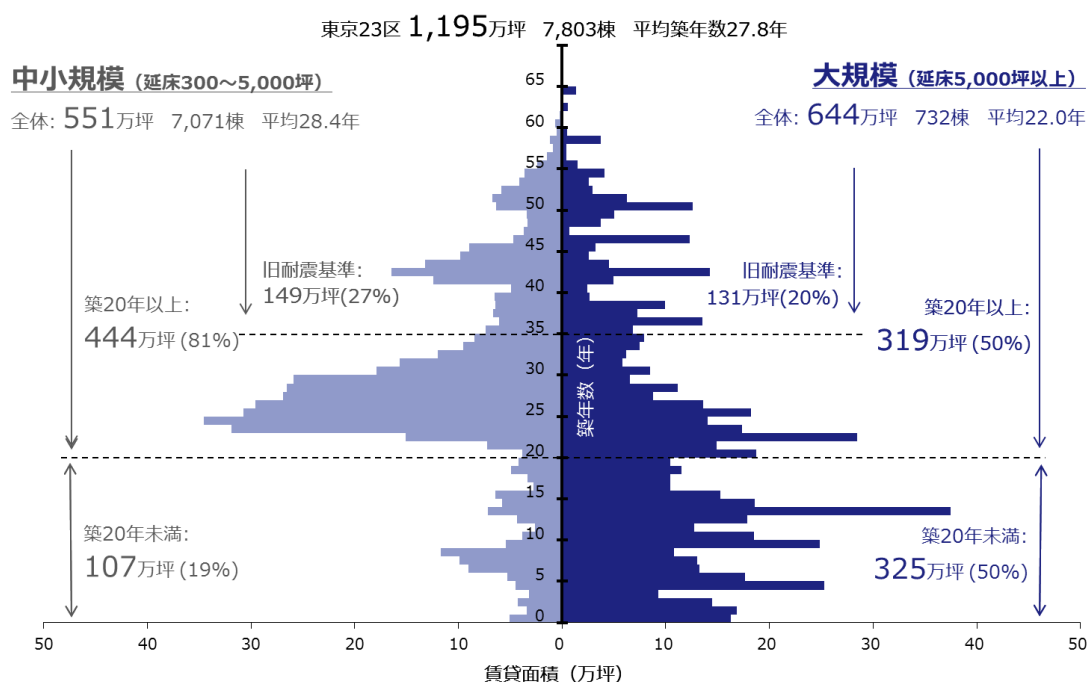
調査時点	2015 年 11 月
対象エリア	東京 23 区
対象物件	2015 年末時点において床面積 300 坪以上、1946 年以降に竣工した主な用途が事務所であるオフィスビル
集計対象	大規模＝床面積 5,000 坪（16,500 ㎡）以上、中小規模＝300 坪（990 ㎡）以上 5,000 坪（16,500 ㎡）未満

(集計結果概要)

	大規模オフィス	中小規模オフィス	合計
延床面積（万坪、%）	644 (54) {100}	551 (46) {100}	1195 (100)
・ 築 20 年以上	・ 319 {50}	・ 444 {81}	・ 763 {64}
・ 築 20 年未満	・ 325 {50}	・ 107 {19}	・ 432 {36}
・ 旧耐震基準	・ 131 {20}	・ 149 {27}	・ 280 {23}
棟数	732 (10)	7071 (90)	7803 (100)
平均築年数	22.0	28.4	27.8

(注) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2016」(2016.1.29) による。

(図表1) オフィスピラミッドの形状



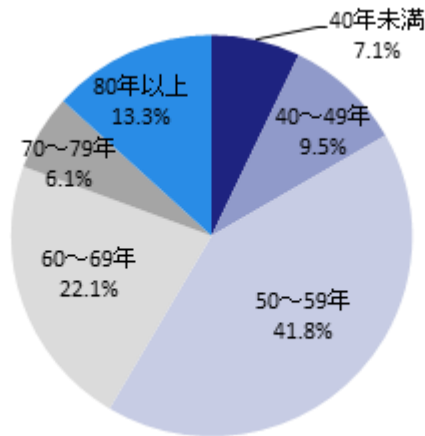
(注) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2016」(2016.1.29) による。

(概して建て替えには消極的なビルオーナー)

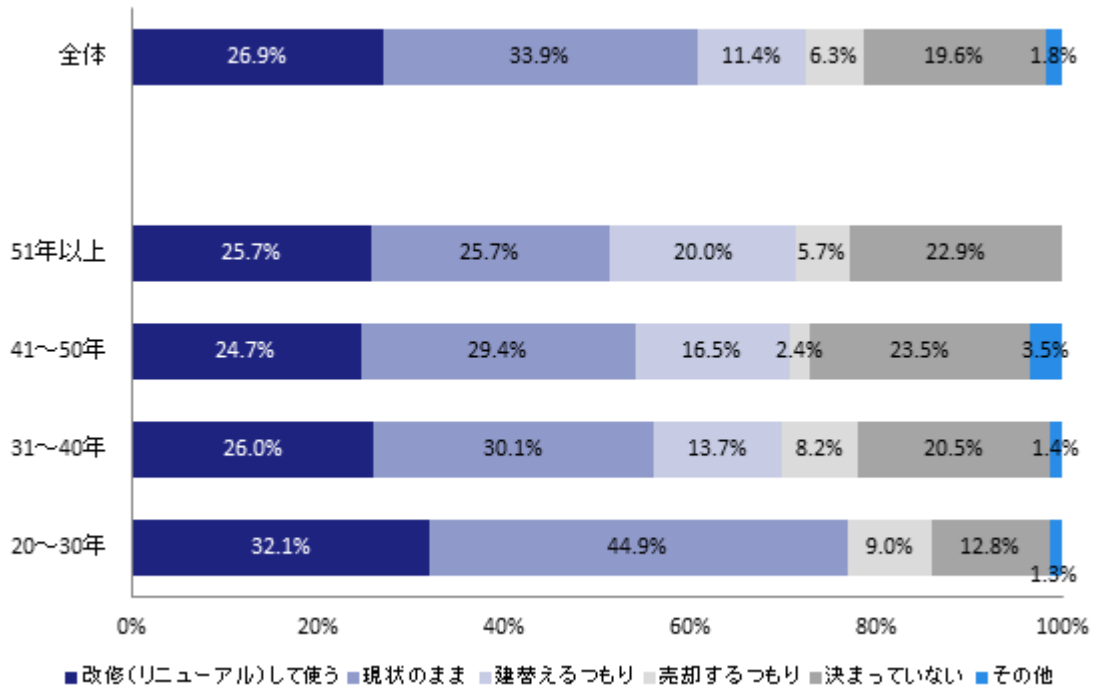
同じくザイマックス不動産総合研究所は、早稲田大学建築学科小松幸夫研究室と共同で、主に東京都心部中心に不動産を所有しているビルオーナーに対し、ビル経営に関するアンケート調査を行っており、その結果を2015年11月に公表している。これによると、「ビルの建物としての物理的な寿命年数」については、築50年台とした回答が最も多く、全体の8割以上のビルオーナーがビルの寿命年数を50年以上と考えている。

また、「保有する最も古いビルの今後の方針」については、6割以上が「改修 (リニューアル) して使う」「現状のまま使う」と現在の建物を引き続き使う方針であり、築年別での方針を見ると、築30年以上から建て替えを検討する者の割合が増えているが、それでも、半数以上が「改修して使う」「現状のまま」という現在保有しているビルを使い続ける方針であるとの回答が多く、ビルのオーナーの建替えやリニューアルに対する慎重な姿勢がうかがえる。調査主体であるザイマックス研究所のレポートは、その理由として、「容積率の関係から建替えても建物は大きくなる、建築費が高騰しているなどから事業採算性を読み切れないという声が多かった」と総括されている。今後の機能性の高い新規オフィスピルの供給の増加に伴い、老朽化が進むビルのスラム化などが懸念される場所である。

(図表 2) 想定するビルの物理的な寿命



(図表 3) 今後のビルの方針について



- (注) 1.図表 2、3ともザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2015」(2015.11.26)による。
 2.調査時期は2015年7月~10月。調査対象エリアは都心7区が中心(千代田、港、中央、渋谷、新宿、品川、豊島)
 3.対象床面積の下限は公表資料からは明らかではない(上限はない)。
 4.有効回答者数298事業者(回答率8.9%)

(最新の都心3区の新規供給は建て替え案件が7割)

次に森トラスト株式会社が毎年行っている床面積10,000㎡(約3,000坪)以上の「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査」(2016年3月29日発表)を見てみよう。2016年から2020年までの都心3区の新規ビル供給予定量は392万㎡であり、このうち約7割にあたる275万㎡が既存ビルの建て替えであるとされている。

最新の都心3区の大規模既存ビルの建て替えに際しては、総合設計制度等を活用することにより容積

率の割り増しが与えられている場合が多く、オラガ総研株式会社社長、牧野知弘氏が2016年12月3日の日本FP協会東京支部主催の講演会において、実例をよく知る専門家の肌感覚を踏まえて、その割増率の平均をごく大雑把に約300%程度と見るができるであろうというご指摘を試算に活用させていただくと、建て替え対象既存ビル床面積は約210万㎡、既存ビル取り壊しによるテナントの退出専有床面積は、これに専用面積率（70%）と稼働率（90%）を掛けると約130万㎡と推計できる。

（最近の空き室率の低下は建て替えによる退去重要が発生源）

他方、2014年、2015年の2年間に都心3区の空き室率の改善は約3%であり、専有面積ベースではこれが約58万㎡（都心3区の専用ストック面積1,940万㎡×0.03）となる。また、2014年、2015年の2年間の都心3区の新築ビルの新規供給面積140万㎡中、新規供給物件の稼働率を70%、専用面積率70%と見ると、その専用面積は約70万㎡（2年間の新規供給140万㎡×新規供給稼働率70%×専用面積率70%=60万㎡）となる。このことは、既存オフィス空き室率の改善要因（供給）と新規供給要因とで、ほぼこの建て替えに伴い生じた退出面積（需要）の移転先が説明できることになる。すなわち、最近の空き室率の低下は、新規供給を上回る既存オフィスビルの建て替えに伴う退去需要が生み出している可能性が強いと言えよう（図表4）。

上記報告書ではその総括の中で、東京都作成の「東京の土地」をもとに森トラスト株式会社が作成した推計資料を紹介しており、最近の都心3区のオフィスの供給増は、建て替えに伴うものを中心になっており、このため、新規供給量のストック量の増加への寄与が小さくなり、実際に、2014年の都心3区のオフィスビルストック量は2013年に続きマイナスになったと試算している（但し2015年には、新規供給増により、ストック量は75万㎡増）。

こうしたなか、オリンピック開催等を目指して、各国からの訪日外国人に対する集客、メディア関連、言語サービス対応などに、多くのオフィス需要が見込まれ、2018年、2019年には建て替えに伴う供給を含め、供給量が増加すると見込まれるため（図表5）、一度建て替えにより、退去を余儀なくされたテナントを呼び戻す動きなどが顕在化し、需給が緩む可能性が高いと言えよう。

（図表4）都心3区のオフィスの需給要因

①2016年～2020年の都心3区のビル供給床面積	392万㎡
②内、建て替えに伴うビル供給床面積	274万㎡
③建て替え対象既存ビル床面積（②÷1.3）	210万㎡
④既存ビルの取り崩しによる退出専有面積 （③×0.7（専用面積率）×0.9（稼働率）	133万㎡
⑤2年間の既存ビル空き室改善専有床面積 1940万㎡×0.03（既存ビル空き室改善率）	58万㎡
⑥都心3区新築ビル供給専有床面積 （140万㎡×0.7（専用面積率）×0.7（稼働率）	70万㎡
⑦④の退出面積と供給増（⑤新規+⑥既存）の関係	④÷⑤+⑥

（注）1.森トラスト株式会社の公表資料等により土地総合研究所で作成。

ここで「建て替え」とは、従前の敷地をオフィス用に利用していれば、建て替え後の敷地の位置の変更の有無、面積の増減にかかわらず建て替えに伴う床面積にカウントしている。

- 2.③の1.3は、都心3区のオフィスビル建て替えに伴う平均的な容積率3割増しを割戻すために仮定した数値である。やや古いが、住友信託銀行調査月報「構造的過剰供給体質を有する東京オフィス市場」(2012.3)に、特定街区に係る容積割増実績が24%であるとする記述もある。
- 3.既存ビルの空き室率は10%(稼働率90%)、新築ビルの空き室率は30%(稼働率70%)と想定した。
- 4.オフィスビルの専用面積率は70%と想定した。
- 5.業界で言われている東京23区内のオフィス床面積ストック1,200万坪(3,960万㎡)の7割が都心3区に所在すると仮定し、その7割を専用面積と見て、1,940万㎡を都心3区のオフィスビル床面積ストック(専用面積ベース)とした。
なお、『オフィスレントデータ2104』(三幸エステート刊)によれば、2013年末における大規模・大型・中型ビル(基準階面積50坪以上)のオフィスストックは、東京23区で1,144万坪とされており、ここでは、この数値を参考に、現時点のストック概数を1,200万坪とした。
- 6.既存ビル空き室改善率0.03は、2014年初頭の空き室率7%が2015年末には4%程度へ約3%低下したことを示す。
- 7.調査対象は10,000㎡以上の大規模オフィスビルである。

(図表5) 2016年～2020年の都心3区のオフィスビル供給量見通し(年、万㎡)

2016年	78万㎡
2017	55
2018	107
2019	89
2020	63

(注) 森トラスト株式会社「東京23区大規模オフィスビル供給量調査2016」による。

(荒井 俊行)