

【研究ノート 2】

「オフィスビル供給予定量推計について」

牧 野 行 佑
野 中 知 之

1. はじめに

近年のオフィスビル市場の需給ギャップの拡大状況を受けて、当研究所では今後のオフィス供給予定量に関する調査を、(社)日本ビルディング協会連合会、及び自治体に対して行ってきた。今回、東京都区部について、それらの調査結果に他の調査データ等を利用した補足を行い、今後の供給予定量の推計を行った。

2. 基礎とした調査結果、及び集計方法

(1) (社)日本ビルディング協会連合会対象調査

平成5年3月～6月にかけて、今後の供給予定をアンケート形式により調査したものである。協会の性格から、主に民間ビル賃貸業者（特に、バブル期以前から業としていた業者）の動向を表すものと位置づけられる。

(2) 自治体対象調査

公的セクター（自治体、第三セクター、再開発組合等）によるオフィスビル供給予定について、東京都に対し平成5年6月～8月にかけてアンケート調査を行ったものである。なお、敷地1ha以上、もしくは延床面積1ha以上のものを対象とした。

(3) 他の調査データ

(1) (2) の調査結果を補足するため、下記のような既存の調査結果を利用した。

- ・日経リアルエステート（事務所着工情報）
 - ・都市開発情報（UCプランニング）
- 等

(4) 集計方法

全てプロジェクト単位で把握し、重複を除きオフィス面積の積み上げを行った。その際、供給可能性について、

- ・「着工済」
- ・「未着工」（但し確実とみられるもの）
- ・「不確実」（着工予定時期を過ぎても未着工のもの等のうち、供給時期を想定したもの）
- ・「未定・不明」（供給予定時期未定で想定も不能なもの）

の4段階に区分した。

なお、重複プロジェクトの要目については、(2)、(1)、(3)の順で回答内容を優先した。

3. 集計結果

(1) 全体量

供給時期が確定しているもの（着工済）、供給時期が確実と見られるもの（未着工）、供給時期が不確実であるが想定できるもの（不確実）、供給時期が未定で想定不能なもの（未定・不明）に分類すると、（表1）の通りとなる。

（表1）供給可能性区分別面積

区分	面積(ha)	構成比(%)	供給時期
着工済	723	54.2	} 平成5年～13年
未着工	299	22.4	
不確実	60	4.5	
小計	1,082	81.1	
未定・不明	253	18.9	不明
合計	1,335	100.0	

従って、今後9ヵ年±αの供給全体量は1,335ha（供給時期不明を除くと1,082ha）であり、これはバブル期（昭和63年～平成3年）の4ヵ年のストック増加量1,186haに近い数値となる。

(2) 年別集計（図1）

①平成5～7年

平成5年、7年が200ha強、間の平成6年がピークで250ha強となっている。また、着工済プロジェクトが大部分をしめる。

②平成8～9年

およそ100～150ha程度に半減し、過半を未着工プロジェクトがしめる。

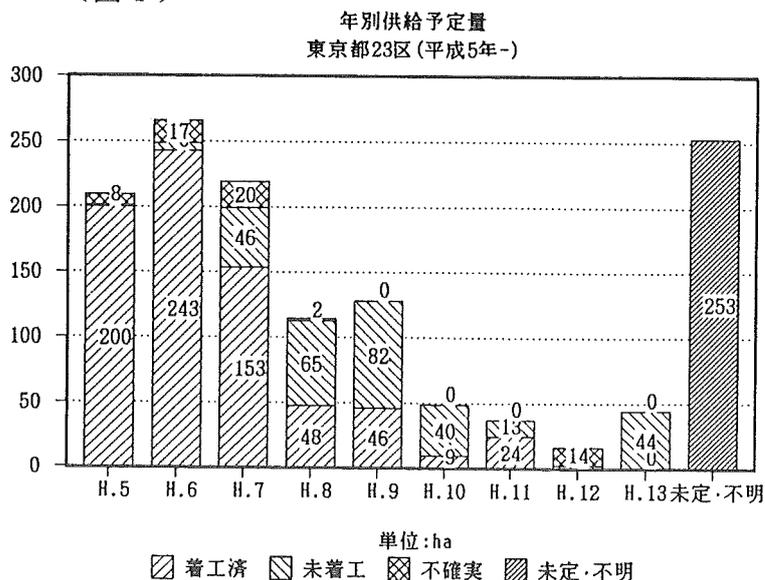
③平成10～13年

さらに50ha程度に半減し、大部分を未着工プロジェクトがしめる。

④その他

供給予定年度が未定、不明のものが①～③以外に約250haあり、市場動向の変動等により、供給される可能性を持っている。

（図1）



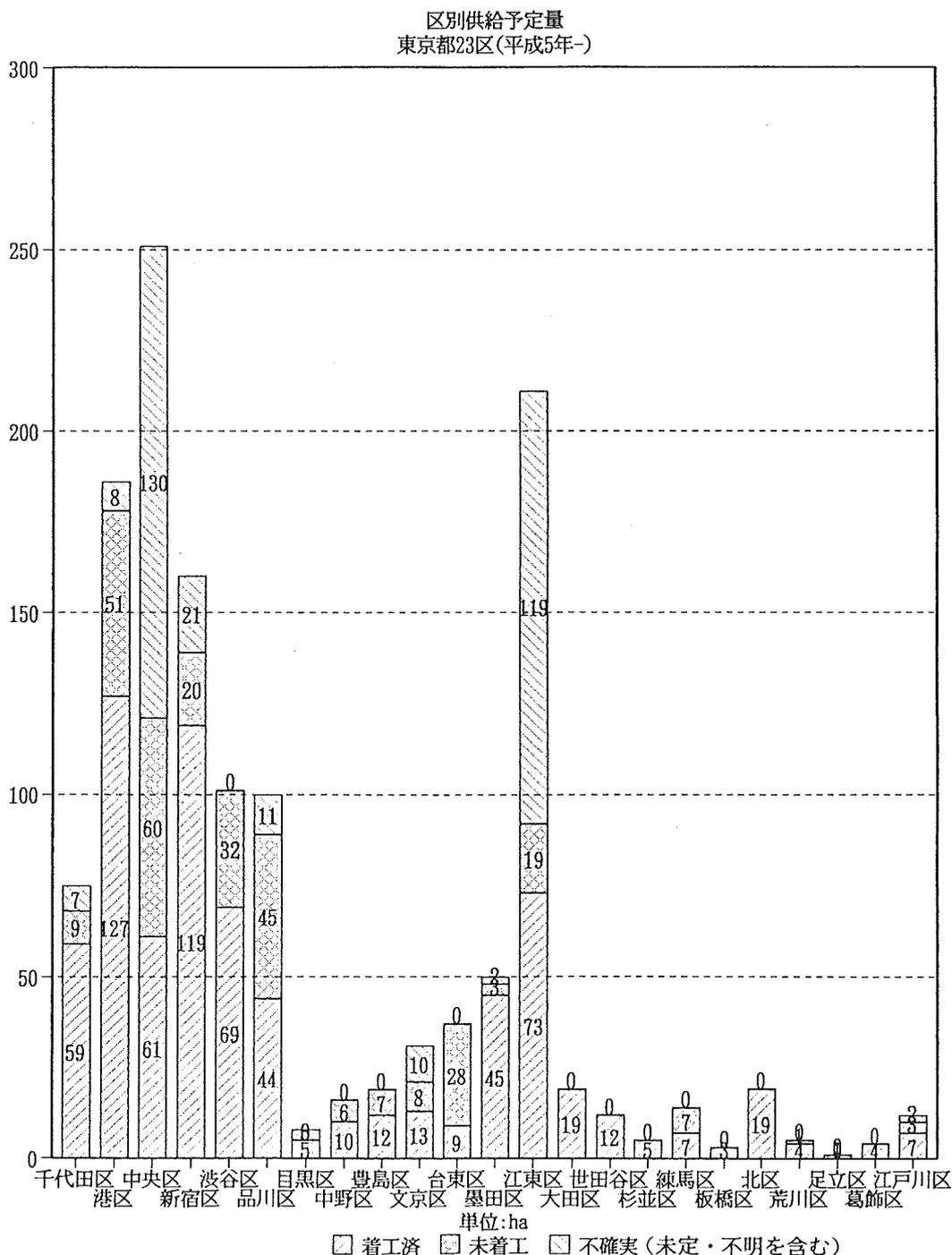
供給年		年別面積(m ²)
元号	西暦	
H.5	1993	2,097,885
H.6	1994	2,654,401
H.7	1995	2,189,627
H.8	1996	1,149,716
H.9	1997	1,274,070
H.10	1998	485,347
H.11	1999	373,305
H.12	2000	160,200
H.13	2001	485,600
未定, 不明		2,534,454
合計		13,354,605

(3) 地域別集計 (図2)

都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)が、供給余力の小さいとみられる千代田区を除いて100haを越えており、5区合計で全体量の約58%を占めている。これは、ほぼ平成2、3年のストック増に占める比率と同レベルである。

また、5区以外で目立つのは、江東区(約211ha)、及び品川区(約100ha)となっている。江東区は内119haが不確実プロジェクト(内114haが豊洲の再開発計画)であり、品川区は天王洲アイル、品川駅東口地区開発計画等のプロジェクトによるものである。

(図2)



(4) 規模別集計 (表2)

今回の調査は前述の通り大型ビルが中心であり、結果を見ても 5,000㎡以下、10,000㎡以下の面積構成比率は各々、約2%、約9%となっている。また、50,000㎡以上の比率が非常に高いが、これには複数棟が1個のプロジェクトに含まれている大型プロジェクトの影響が大きい。

(表2) 規模別構成(プロジェクト数,面積)

規模区分(㎡)	プロジェクト数	構成比	面積(㎡)	構成比
1,000	9	1.9%	5,175	0.0%
3,000	43	9.3%	88,524	0.7%
5,000	40	8.7%	162,674	1.2%
10,000	134	29.0%	944,199	7.1%
30,000	146	31.6%	2,435,989	18.2%
50,000	35	7.6%	1,360,542	10.2%
50,000-	55	11.9%	8,357,502	62.6%
合計	462	100.0%	13,354,605	100.0%

4. 供給予定量推計について

(1) 「供給量」のベースについて (表3)

オフィス面積のデータとしては、(表3)のものがあげられるが、この内Aはフローデータであり、B・Cはストックデータである。今回の調査は、竣工ベースの集計、すなわちフローデータである。一方、市場バランスへの影響を検討するためには、ストック量の増加としての供給量把握も併せて必要であり、それはB・Cの増加量として把握されてきた。そのため、以下においてストック増加量ベースの供給量の推計を行う。

(表3) オフィス面積データ一覧

項目	A	B	C
データソース	建築着工統計	固定資産税概要調書	東京の土地
作成主体	建設省, 東京都	自治省, 都道府県, (一部市町村)	東京都(企画審議室)
データ項目	建築着工量	固定資産台帳記載の 建物面積	固定資産台帳記載の 建物面積 (Bとは別集計)
用途区分	事務所(木造, 非木造),	事務所+店舗+百貨店 (非木造), 銀行(非木造), 事務所(木造)	事務所+銀行 (木造+非木造)
期間等	毎歴年, 毎年度 (原データは月別)	毎年1月1日現在	毎年1月1日(70-は昭和50 年以降の暦年)
単位地域	都道府県	都道府県(一部市町村)	東京都特別区(平成4年の み一部の市を含む)
データ区分	フローデータ	ストックデータ	ストックデータ (70-データも記載)
供給実績値への 加工方法	無加工	変動量(増加量)	無加工(変動量を記載して いる)
Aとの相関 (1都3県)	-	低い	高い相関あり Aのデータから供給量の 推計が可能

(2) 推計における補正要因

①大型比率

今回の調査は、前述の通り大型ビルの比率が極めて高い(5,000m²以下は2%)ため、5,000m²以上の実態値を表すと考えられる。このため、5,000m²以上の比率(以下「大型比率」という。)を、過去の着工面積における比率(表4)から想定し、全体推計を行う。

(表4) 大型ビル(5,000m²以上)の着工面積比率 (単位:千m²)

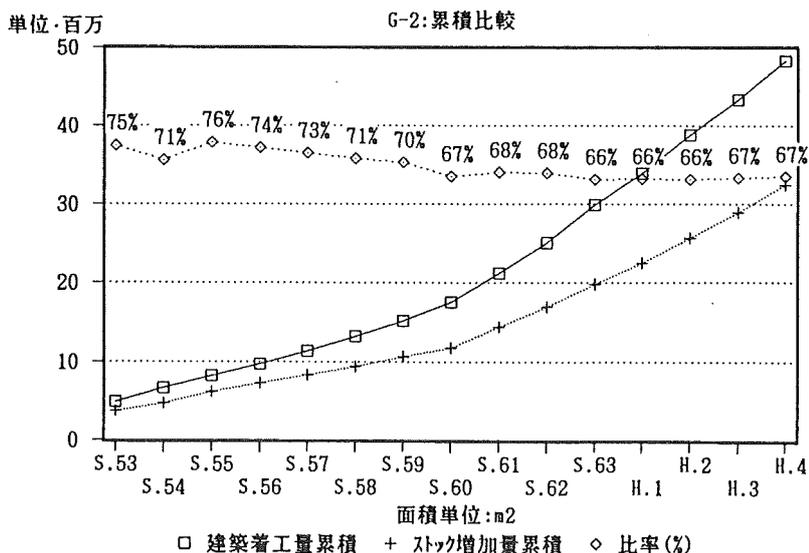
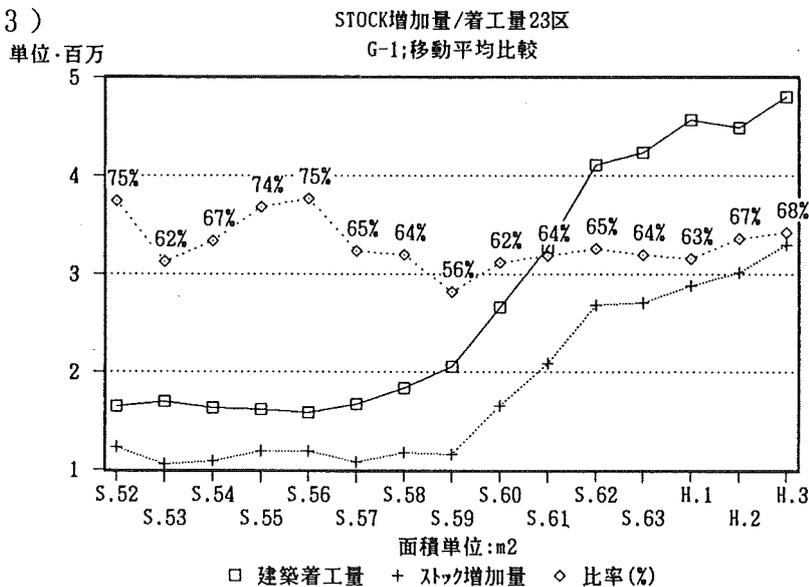
暦年	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
オフィス着工総面積	3,600	3,873	4,846	3,998	4,851	4,611	4,385
同,5,000m ² 以上	1,979	1,863	2,779	1,762	2,609	2,550	3,047
5,000m ² 以上比率	55.0%	48.1%	57.3%	44.1%	53.8%	55.3%	69.5%

(出典)データファイル東京の事務所立地(平成5年7月,東京都)

②純増比率

ストック増加量(純増面積)に転化するの、建築竣工面積から従前建物の滅失等の面積を差し引いたものである。このため、ストック増加面積/着工面積(以下「純増比率」という。)を、過去のデータ(図3)から想定し、全体推計を行う。(但し<G-1:移動平均>は前後3年の平均値での比率である)

(図3)



(3) 供給量推計 (ストック増加量ベース)

前述の補正要因を加味して、年次別に次のような推計を行った。

$$\text{供給推計量} = \text{供給予定集計面積} \div \text{大型比率} \times \text{純増比率}$$

(調査結果)

3の集計結果及び上式によるストック増加量ベースの供給量推計結果は、次の(表5)のようになる。なお、ここでは大規模比率、純増比率の想定により推計値に幅をもたせている。

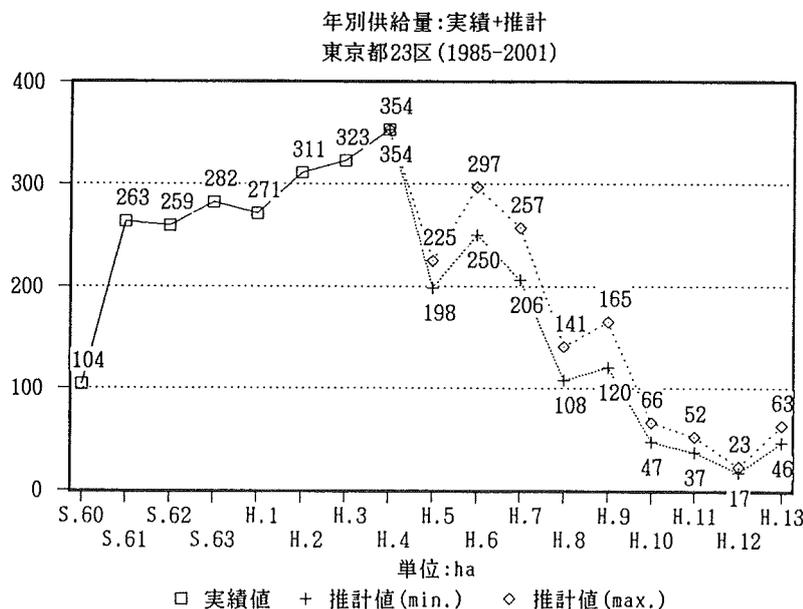
(表5) 年別供給量推計

供給年 元号	西暦	供給予定集計 計量(ha)	全体推計(min.)			全体推計(max.)		
			面積(ha)	大型比率	純増比率	面積(ha)	大型比率	純増比率
H.5	1993	210	198	70.0%	66.0%	225	70.0%	75.0%
H.6	1994	265	250	70.0%	66.0%	297	67.0%	75.0%
H.7	1995	219	206	70.0%	66.0%	257	64.0%	75.0%
H.8	1996	115	108	70.0%	66.0%	141	61.0%	75.0%
H.9	1997	127	120	70.0%	66.0%	165	58.0%	75.0%
H.10	1998	49	47	67.5%	66.0%	66	55.0%	75.0%
H.11	1999	37	37	65.0%	66.0%	52	54.0%	75.0%
H.12	2000	16	17	62.5%	66.0%	23	53.0%	75.0%
H.13	2001	44	46	60.0%	66.0%	63	50.0%	75.0%

(4) 供給実績値との比較

ビル供給量が大幅に増加した昭和60年(1985)以降のストック増加量の実績値(「東京の土地」(表3参照)による。)及び(3)の推計結果の推移は、(図4)のようになる。

(図4)



5. 推計結果について

今後3年間（平成5～7年）は平均約240ha/年とバブル期直前（昭和61年～62年）を若干下回る程度の供給が見込まれるが、その後2年間（平成8～9年）は昭和60年以前のレベルの平均約130ha/年程度となり、その後については現在のところ約50ha/年程度の低レベルで供給が推移する見込みである。但し、平成8年以降は未着工のプロジェクトの比重が大きく、中止ないし延期の可能性を持つ一方、供給時期不明のプロジェクト253haが潜在しており、その動向に大きく影響を受ける可能性もある。

まきのこうすけ
土地総合研究所 主任研究員
のなかともゆき
土地総合研究所 研究員