



**CONTENTS**

三火会 (2015.1.21) 新春オフィス市況セミナー  
2015年 首都圏  
オフィスマーケット

平成 26 年度  
「ビル実態調査」(東京版)  
調査結果の概要

東京都都市整備局との  
意見交換会を開催しました

東京都における  
国家戦略特区への取組

2014 年度  
ビル協施設見学会報告

建築費の高騰、  
2020 年を  
切り抜けるために

大地震から人命と  
財産を守る  
安全安心な  
テナントビルのご案内

ビルオーナー様向け  
資産価値向上の  
お手伝い提案

三火会 (2015.1.21) 新春オフィス市況セミナー

# 2015年 首都圏 オフィスマーケット

(株)オフィスビル総合研究所 代表取締役  
三幸エステート(株) チーフアナリスト  
今関 豊和氏

(株)オフィスビルディング研究所  
代表取締役  
本田 広昭氏



今関 豊和氏

三幸エステートが作成した『RENTDATA 2015』(オフィスレントデータ)を参考にして、オフィスマーケットの現状と動向についてお話ししていきます。

まず、2000年から2015年までの「オフィス賃料の変遷と経済動向」についてみていきましょう。市況に最も敏感に反応する東京都心部Aクラスビル(都心5区、基準階300坪以上、延床面積1万坪以上)の成約ベース賃料、Aクラスビルの空室率、暦年ベイスの実質GDPが載っている年表があります。

これを見ると、オフィス賃料の変動には、過去15年間に2つの大きなピークがあることが分かります。ひとつは2000年初頭のITバブルの頃、もうひとつはファンドバブルと呼ばれた2008年のリーマンショック前の頃です。そして、現状ではリーマンショック後の谷のような水準からオフィス賃料が盛り返しつつあることが示されています。

**空室率改善に伴って  
賃料水準が緩やかに上昇**

東京都心部における過去15年間のピーク賃料は、リーマンショック前の坪当たり4万5,513円(共益費別)となっています。この賃料がリーマンショックの翌年2009年に坪当たり2万円へ半額以上の落ち込みをみせました。それから徐々に持ち直し、現在坪当たり3万335円と3万円台に回復してきています。ボトムは2万円から3万円台へ1.5倍も上昇しているという見方や、ピーク賃料の水準よりもまだ低く伸びしろがあるという見方などが市場にはあります。

一方、空室率をみると、2012年の空室率9.2%という水準が直近のピークです。これは、2012年に新築ビル、特にAクラスビルが大量に供給されたことが背景にあります。その後、新規供給が比較的少なく推移した結果、需給バランスの改善がみられ、現在の空室率は5.0%に大きく低下

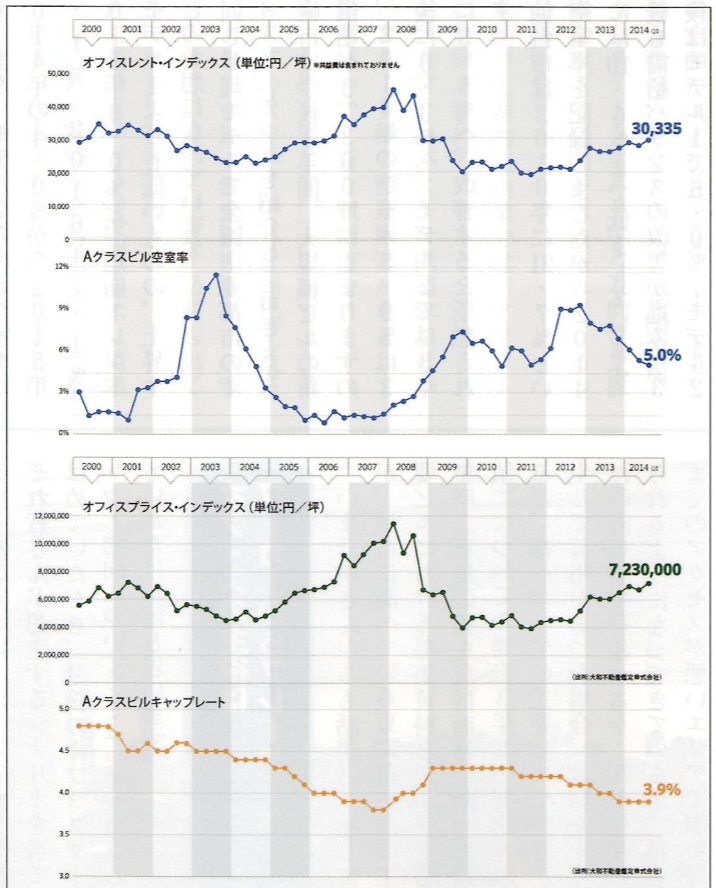
**新たに  
オフィスプライス指標を開示**

次に、従来まで公表していた「オフィスレント・インデックス」に加え、今年から開示することになった「オフィスプライス・インデックス」は、東京都心部Aクラスビルの賃貸可能床面積1坪当たりの床単価を表したものです。分譲マンションの価格を表すのに坪単価で表示するのと同じです。オフィスレント・インデックスでグロスの

表1  
オフィス賃料を算出し、大和不動産鑑定(株)が査定した総費用を用いてネットオフィス賃料に修正し、キャップレートで割り引いた数値になります。

つまり、「オフィスレント・インデックス」は賃貸マーケットの指標で、「オフィスプライス・インデックス」は投資マーケットの指標と見ることが出来ます。これまで同じ不動産でありながら、賃貸と投資の両方から分析する指標がなかった。賃貸と投資、それぞれのマーケットを複合的に分析できるように、従来の「オフィスレント・インデックス」に加え、「オフィスプライス・インデックス」を開示することにしたわけです。

オフィスプライス・インデックスをみると、投資不動産であるオフィス価



格の変動がよく分かります。現在のオフィス床価格は坪当たり723万円ですが、これが直近ピーク時の2008年前半では坪当たり約400万円という水準になっています。先ほど、オフィスレント・インデックスのオフィス賃料はピーク時の坪4.5万円から坪2万円台に1/2超になったと指摘しましたが、オフィスプライス・インデックスからオフィス価格はピーク時の1、200万円からボトム時の400万円へ1/3も下落しています。賃料よりも価格の方が変動の大きいことが分かります。

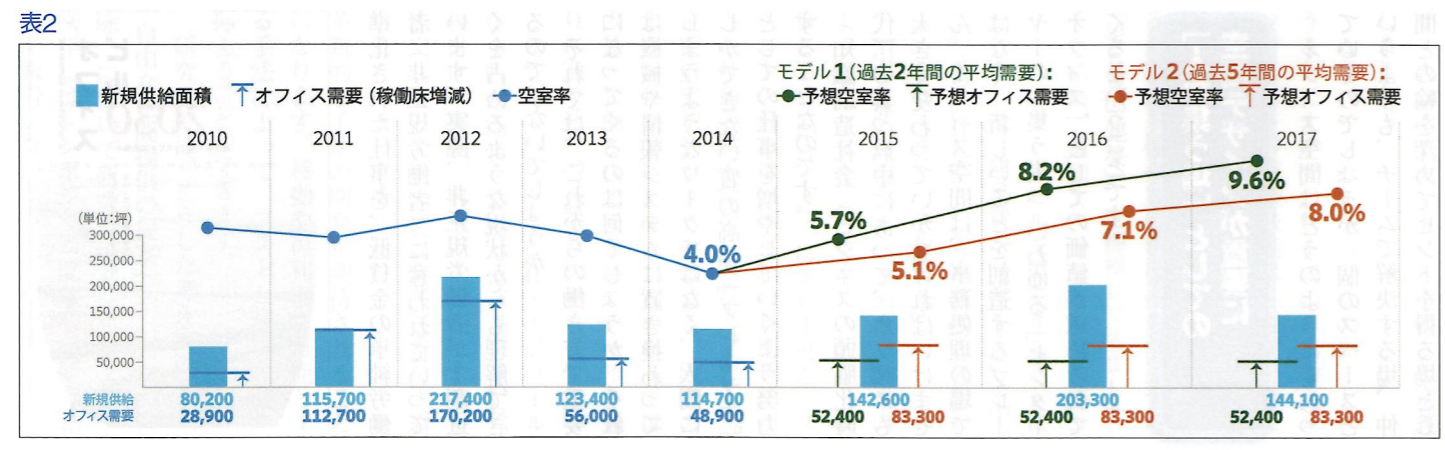
また、Aクラスビルキャップレートのグラフをみると、現在キャップレ

トとして3.9%の投資利回りをみていますが、リーマンショック前のファンダバブル時の投資利回りが3.8%でしたので、ほとんど下がる余地がないほどの水準になってきています。現状、「投資不動産マーケットが過熱している」「価格が高くて折り合わない」ということを裏付けているのだと思われま

す。ここまでするとキャップレートコンプレッション、つまりキャップレートの下げはなかなか見込めないでしょう。投資家が強気な価格を付けるのであれば、表1の上にある賃料、あるいは空室率がさらに好転することを前提にキャッシュフローを見込んだ投資家が一番札を出せるのではないのでしょうか。

このように、賃貸と投資のマーケットがダイナミックに連携していることがこれらのインデックスで分かるのではないのでしょうか。

**単純モデルによる  
予想空室率を紹介**



次に、今後3年間のオフィス新規供給とオフィス需要、空室率の予測について紹介します。

東京都心5区をみると、2014年に4.0%という空室率の水準が上昇に転じていくと推測しています。(表2参照)

まず、大規模ビルの新規供給をみてみましょう。東京都心5区では、2013年に12万3,400坪、2014年に11万4,700坪と大規模ビルの新規供給は比較的少なかったのですが、2015年は14万2,600坪、2016

表紙写真/乾燥した寒い天候が続き、富士山がよく見える日が多いと感じる今冬だが、都内を見渡しても林立するビル群がくっきりと見え、東京タワーの赤さも鮮明に映える。巷では温暖化と言われているが、昨年に続き今年の冬は寒い。地球の気候が異常をきたしていることは間違いない。  
(写真/文.T.ARAI)

年は20万3、300坪、2017年は14万4、100坪というように、今年から3年間は供給が増えていきます。

一方、オフィス需要は、直近2年間の短期トレンドによる平均値（モデル1）と直近5年間の中期トレンドによる平均値（モデル2）を用いて、単純なモデルで予想しています。モデル1ではオフィス需要が5万2、400坪／年、モデル2では8万3、300坪／年となっており、どちらのモデルも新規供給を需要を上回っているため、空室率は上昇に転じる可能性が高いと推測されます。

モデル1の予想空室率は2014年の4・0%が、2015年に5・7%、2016年に8・2%、3年後の2017年に9・6%に上昇していきます。また、モデル2の予想空室率は2014年の4・0%から2015年5・1%、2016年7・1%、2017年8・0%と、短期トレンドのモデル1よりも低いものの、上昇するとの予想になっています。

同じ単純モデルで全国主要都市のオフィスマーケットを紹介しておきます。札幌市は今後3年間、大規模ビルの新規供給が3、300坪に止まりますので、2014年の空室率5・9%は3年後に0・3%へ、モデル2では3年後に3・5%へ、改善すると予想されます。

仙台市は2010年に21・7%という空室率を記録しましたが、2014年には10・6%まで低下しています。今後も需給バランスの改善が進み、3年後はモデル1で6・0%、モデル2

ての空間が求められてきます。また、社外とのコミュニケーションを図る場、様々なステークホルダーと方向性を探る場としての空間が求められてくるのだと思います。

米国の先進的な企業では、アフター5に社員が社外の人たちと交流するスペースを貸し出すような取り組みを行っています。多種多様な人達が集まって協働する中で、新たな価値やアイデアを生み出す場となっているようです。現在ビルのセキュリティを強化する方向にあります。近未来のオフィス空間のあり方によって見直す必要も出てくるのかもしれない。

近未来のオフィスの役割とは、「組織のビジョンや戦略を発信する場」であり、「集まった人々がそれに共鳴する場」になります。最近では共用オフィスという考え方も出てきていますが、これまでの執務室という役割から大きく変わってきています。

そのため、有能なプレーヤーが集う「場」として、センターオフィスの価値の最大化を目指す空間デザインのあり方がますます注目される時代になってくるはず。百社百様の空間ニーズに応える究極の自由度をいかに実現するかが重要になってきます。空調や照明等について個別制御を可能とする技術を導入することが求められてきます。

で1・7%へ改善するとみられています。名古屋市は、今後の大規模ビル供給が増加することを背景に、2014年の空室率5・8%が、モデル1で3年後に10・2%、モデル2で3年後に13・3%へ上昇すると予想されています。

大阪市は今後3年間、新規供給が低下するため、2014年の7・3%という空室率がモデル1で0%を下回り、モデル2で4・6%という結果になっています。最後に福岡市は、堅調な需要が続くことを背景に、2014年5・2%の空室率がモデル1で3年後1・5%、モデル2で2・2%に改善するとみられています。

都心5区をはじめこれらマーケット予想は、あくまでもシンプルな予想モデルでのシミュレーションです。それぞれ皆さんが想定するシナリオを当てはめていただき、今後のオフィスマーケット動向についてシミュレーションしていただければと思います。

### オフィスの主役は ワーカーからプレーヤーへ

いま今関さんからも話がありました。が、独自に調べている東京都心部の主要ビルにおける募集賃料とテナント募集率（募集面積を貸付面積で割った数値）についての過去3年間の変化をみると、都心エリアの主要ビルで空室が生じて募集があった場合、賃料を上げて改訂賃料で募集するケースが見受けられるようになってきています。都心までのアクセスが悪いエリアで調整局

面の部分はありませんが、全体的にマーケットは強気な状況になってきているようです。

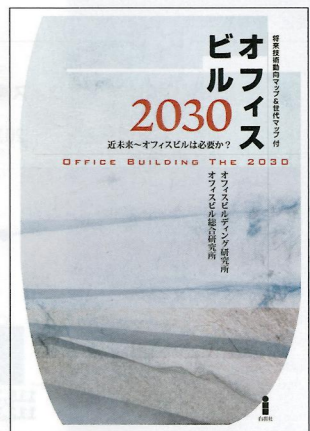
さて、ここからは昨年5月に出版した『オフィスビル2030 近未来のオフィスビルは必要か？』（白揚社）という本をもとに、話を進めていこうと思います。

本書は、2000年5月出版の『次世代ビルの条件』（鹿島出版会）、2006年改訂出版の『新・次世代ビルの条件』に次ぐ第3弾になります。これまでの2冊が主に建築面から次世代のビルを考える視点を提唱しているのに対し、本書では、働き方やオフィスの変化に視点を置いて、今後のオフィスビルのあり方を提言しているのが特徴です。昨年12月には、こうした「オフィスビルにおける、あるべき姿の提言」出版活動」が第9回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）の功績賞を受賞することが決まりました。ビルオーナーの皆さんも働き方が大きく変わろうとしていることを実感しているのではないかと思います。

オフィスの主役である「ワーカー」の仕事がコンピュータにどんどん奪われ、さらにコンピュータに伴って標



本田 広昭氏



準化された仕事を、低賃金の単純労働者（非正規労働者）に奪われていつの間にか、非正規労働者が4割近くを占めるような現状からも理解できるのではないのでしょうか。

それでは、これからの働き方で重要になってくるのは何でしょうか。それは機械や情報システムに置き換わってしまうようなワークではなく、人間にしかできない質の高い「プレーヤー」としての仕事を増やしていくよう努力することなのです。

知識創造社会（ビジネスの頭脳化時代の）真只中であって、オフィスも大きく変わっていくわけではいけません。オフィス空間は、事務処理の場ではなく、新しいことを創造するプレーヤーの「集う場」、いわゆる「センターオフィス」としての価値が求められてくるということなのです。

### 「人が集う場」としての 空間デザインが重要に

オフィス空間はどのように変わっていくのでしょうか。個のスペースというよりも、チームで解決する場、仲間との輪を深めてヒントを得る場として、

「引き算の建築」というのは、欧米のような「コア&シェル（ハスケルトン貸し）」という手法ではありません。スケルトン貸しは、10年超の長期契約が当たり前の欧米だから成り立つのです。定期借家契約があるとは言え、欧米のような長期契約が成立しない日本では内装・装備を後でまとめてデザイン通りに造り込むのは難しい。

そこで、パッケージ化・モジュール化された内装・装備を後で組み込み、後付けや移動、再利用を可能とする手法や、テナントが内装・装備の家具化（道具化）によって持ち込む手法といった革新的な手法の開発が期待されることになってきます。移動や再利用を可能とする手法によって、コストと環境負荷を抑えることができます。

研究会では、こうした考え方のもと、「自由な空間提供の提案」や「ムダの排除」について研究を重ねていきます。来年にはシンポジウム開催し、研究成果を報告したいと考えています。



されています。働き方の変化によって10%の空室が発生するというのは、ビルオーナーとして大きな問題です。

また、執務室空間の半減とサロンのスペースの拡大によって、これまで20〜30%といわれた内装変更対象エリアが70〜80%に拡大してきます。そうなる、テナントの初期費用は嵩み、原状回復の負担も大きくなります。従来までのオフィスビルではテナントから敬遠されてしまう恐れがあります。時代の変化やテナントニーズの変化に合わせて、ビル業界も変わっていかなくてはなりません。

### 究極の自由空間研究会を発足

「オフィスビル2030 近未来のオフィスビルは必要か？」を出版したあと、貸主側の立場16名と貸主側の立場16名の方々と、昨年8月に「2030年ビル究極の自由空間研究会」を立ち上げました。

研究会の名称に掲げている「2030年ビル」とは何かというと、「オフィス空間の内装・装備のすべてをビル側があらかじめ完成させて提供する仕組みがイノベーションされた、近未来型ユ