



表1 千代田区の新規供給のグラフ

での2年間は東京都内で大量供給が続きます。現状で改善している需給バランスですが、さすがに大量供給のあるこの時期に潮目が変わってくるのではないかと考えられます。先ほど触れた9年サイクル説から見ても5年目を過ぎていきます。さらに、来年4月に予定されている消費税率の引上げがオフィス市況に影響を与える可能性があり、2018年以降オフィスマーケットは要注意であると感じています。

中央区の大規模ビルの空室率をみると、4.49%と都心5区の中で最も高く、他のエリアに比べて需給バランスの改善が遅れています。新規供給については今年、来年とも3万坪台と過去の平均水準で推移し、再来年は2万坪を下回る見込みです。

続いて、港区は大規模ビルの空室率

今後のオフィスマーケットを考える上で、毎年行っている「需給バランス・シミュレーション(大規模ビル)」をみていきましょう。

この「需給バランス・シミュレーション」は過去3年間の平均吸収需要が今

**長期トレンドでは空室率は横ばい、上昇**

していきま

まず、「オフィス賃料の変遷と経済動向」という年表を使って、長いトレンドでオフィスマーケットがどのように推移してきたかをみていきましょう。年表には2001年から2016年までに竣工した代表的なオフィスビルのほか、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)の成約ベース賃料と空室率などが載っています。

空室率をみると、オフィスビルの大量供給があった2003年(空室率11.5%)と2012年(同9.1%)にピークがあります。東京のオフィスマーケットは概ね9年サイクルで好不調を繰り返していることがわかります。

2003年の空室率のピークは2001年にITバブルが弾けてから急激に上昇し、2003年に空室率がピークを打ったあと急速に改善していきま

が3.36%と中央区に比べて需給バランスは改善していますが、新規供給は過去2年間と同様、今年から再来年にかけて年間5万坪前後が供給されてきます。

新宿区は、大規模ビルの空室率が2.40%と千代田区のように需給バランスの改善が進んでいるエリアです。それは過去3年間に新規供給がほぼゼロに近かったという要因があります。今年はず2棟の大規模ビルをはじめ3万坪を超える新規供給がありますが、来年と再来年にほぼ新規供給がないという状況です。需給バランスが大きく崩れることはないとみています。

最後に、渋谷区をみると、大規模ビルの空室率は0.85%と都内で最も低い水準にあり、需給がタイトな状態にあります。これは新宿区と同様、過去3年間に新規供給が少なかったからです。ただ、今年から来年、再来年にかけて新規供給が増えていきます。とくに2018年竣工の渋谷駅周辺再開発「渋谷駅南街区プロジェクト(仮称)」を皮切りに、その後も相当数の再開発プロジェクト等が竣工してくるので、注視する必要があります。

次に、東京都心5区についての「需給バランス・シミュレーション(大規模ビル)」も紹介していきます。

都心5区の空室率は、2012年の6.9%をピークに改善し、昨年は3.0%まで低下しました。都心5区の新規供給は増加傾向にあるものの、短期

**再来年以降、潮目の変化に注意**

た。それに比べ、直近の推移をみると、2008年のリーマンショック後からただらと空室率が上昇していき、2012年にピークを打ち、その後なだらかに下落を続けている状況にあります。今年で空室率が下落に転じてから4年目ですから、来年が9年サイクルの半ば、5年目ということになります。

来以降、空室率が横ばいから上昇に転じるという市況の変化が見えてきてもおかしくないタイミングを迎えるという見方ができます。前回2006年は空室率0.8%と極めて低い水準で底を打ち、反転上昇していきま

今回は直近の空室率が4.0%ですから、前回の0.8%という水準まで空室率が改善していかないと思いますので、空室率は前回よりも高い水準で反転上昇していく可能性が高いとみています。

一方、賃料の推移をみてみましょう。東京都心部Aクラスビルの成約賃料は、フアンドバブル時の2008年初めに坪4万5、513円というピークを記録した後、リーマンショックで下落し、坪当たり2万円前後と1/3程度に落ち込みました。その賃料水準が2012年以降上昇に転じ、現在では坪当たり3万3、652円とピーク時の2/3程度に持ち直してきています。

後2年間継続すると想定した「ケース1」と、過去10年間の平均吸収需要が今後2年間継続すると想定した「ケース2」という前提条件に基づき、2016年と2017年の空室率をシミュレートしたものです。

※吸収需要  
 稼働面積(当月) - 稼働面積(前月)  
 募集面積(前月) + 新規供給面積(当月)

東京23区の「需給バランス・シミュレーション(大規模ビル)」(表2)をみると、2012年の7.8%をピークに低下している空室率は2015年に3.7%まで改善してきています。長期トレンドの「ケース1」に当てはめると、今年の空室率は2.9%、来年は1.5%と改善傾向が持続する結果となっています。長期トレンドの「ケース2」によると、今年の空室率が3.9%、来年が3.4%と横ばいで推移するとみられています。

このシミュレーションをどうみるかという点に関しては個々の判断だと思います。ただ、2012年末の安倍政権誕生後、アベノミクスの推進で株値上昇、不動産市況の回復が進みました。この勢いがそのままベースで推移するとみるのは、少し楽観的すぎるのかもしれない。

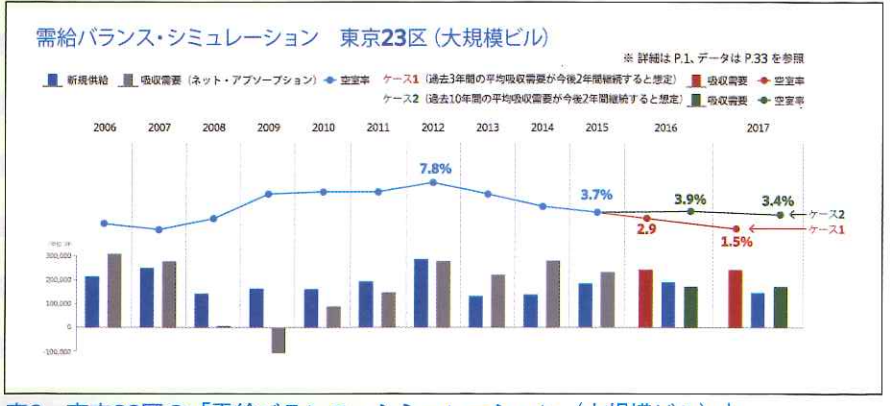


表2 東京23区の「需給バランス・シミュレーション(大規模ビル)」

トレンドの「ケース1」では今年が2.7%、来年が1.3%と旺盛な需要を反映し、空室率の低下が継続するという結果が表れています。その一方、長期トレンドの「ケース2」によると、供給が必要を上回るため、今年の空室率は3.9%、来年が3.8%と上昇に転じるとみられています。

なお、当社がまとめた「RENTDATA 2016」には東京23区、東京都心5区だけではなく、札幌市と仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市といった主要

**オフィス市況、来年は10年周期の中間地点**



2016年 オフィス市況の行方 新春オフィス市況セミナー



今関 豊和氏

三幸エステートが作成した「RENTDATA 2016」(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

三幸エステートが作成した「RENTDATA 2016」(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

三幸エステートが作成した「RENTDATA 2016」(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

三幸エステートが作成した「RENTDATA 2016」(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



CONTENTS

新春オフィス市況セミナー  
 2016年  
 オフィス市況の行方

新 鉄鋼ビルディング誕生

東京都都市整備局との意見交換会(第5回)を開催しました

平成27年度「ビル実態調査」(東京版)調査結果の概要

ビルキョウサロン

2015年度ビル協施設見学会報告

表紙写真/首都・東京の玄関口、東京駅八重洲口の駅前にもまたひとつ新たなランドマークが誕生した。「新 鉄鋼ビルディング」である。詳細は本誌6~8頁を参照願いたい。同ビルは最先端のオフィス機能を有しているだけでなく、「つなぐ」をコンセプトに、国際化に対応した都市機能を備えた、まさに社会インフラとしての重要な役割を果たすオフィスビルとなっている。(写真/鉄鋼ビルディング提供、文/T.ARAI)



都市の「需給バランス・シミュレーション」や、全国各圏域で2019年までに竣工する「オフィスビル竣工年表」を掲載していますので、参考にしてください。

**近未来オフィス、木の活用がポイント**

ここまで今関さんからオフィス市況についての解説がありました。東京都市部の主要ビルにおける募集賃料（共益費込）とテナント募集率（募集面積を貸付面積で割った数値）の4年間の変化をみても、都心エリアでは、空室がなために募集賃料が未表示となっているビルが増えてきています。また、空室が生じて募集があった場合は、賃料を上げた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の調整局面はまだありますが、全体的にオフィスマーケットは順調に推移しているといえます。

さて、ここからは、オフィスやオフィスビルに関わる方々35名で組織する「2030年ビル研究会」（オフィスビルディング研究所主宰）が検討している「近未来オフィス・Jスタイルオフィスビル



本田 広昭氏

に改装してきました。改装面積が大きい外資系企業では、そのカスタマイズエリアが賃借面積の50%を超える事例が数多くあります。これはオフィスビルに求められる新たな価値創造への障壁となります。

一方ビル業界では、建築費の高騰やハイ（過剰）スペースビルの存在そのものの見直しが叫ばれており、近未来型の自由な空間を低コストで提供する手法の開発が求められています。

そういった観点から、日本の伝統的な建築が大いに参考になるはず。日本の亜熱帯モンスーン気候に合わせた風通しの良い建築として、柱・壁・床の構造材に木を使い、障子や襖、雨戸、屏風、暖簾など道具で暮らしていました。つまり、日本の伝統建築は躯体と道具の組み合わせによって空間がつけられてきたのです。古くから主要構造（スケルトン）と内装（インフィル）の分離が実現されていたわけで、スケルトン・インフィルという考え方は欧米スタイルだけではないということですね。

日本の伝統的な空間は、多目的利用が前提で、それをサポートする襖・屏風・暖簾などの道具類は設置や移動、交換などの対応力が極めて高く、捨てることなく、再利用を前提としています。まさに究極のサステイナブルな空間構築なのだと思えます。省資源・省エネが社会的な課題となっている中で、伝統的な知恵こそ、今の時代に必要な発想なのではないでしょうか。

研究会では、こうした空間づくりにヒントを得て、3R（廃棄物を出さない・

再利用・再資源化）を実現する、究極のサステイナブルオフィスとしての「Jスタイルオフィスビルディング構想」を研究していこうとスタートしたわけですね。

このような伝統的な知恵に、現代の発想を付け加えていこうと考えています。

木の家と調光・調色が可能な全体照明（350ルクス）をベースとした空間に、テナントが持ち込んだ道具で暮らす、つまり、入居するときのB工事（賃借人の費用負担でビルオーナーの指定した工事業者が施工する工事）と退去後の原状回復工事をゼロにしようということですね。

そのためには、ビルオーナーが提供するオフィス空間は、究極のシンプルな空間でなければなりません。また、テナントは再利用可能な道具を持ち込み、移転に際してはそれをすべてを再利用の対象としていく必要があります。テナントが気に入った追加の照明器具やオフィス家具、フレーム型簡易間仕切りなどを

「BYO」と表示されているお店があります。これは「Bring Your Own」の略で、「店内に酒類を置いていないので、自分で持ってきてください」という意味です。「BYOD」(Bring Your Own Device)は私的デバイスの活用ということで、企業において従業員が私物の情報端末を持ち込んで業務で利用する」という意

きやチームのような強靱な木質材に変わるのです。研究会では、この強靱な木質材をオフィスに積極的に活用していこうと検討しています。そのためには「OAFフロアだからカーペット」という呪縛から抜け出さなければなりません。カーペットと木製の床を地球環境という観点から比べると、カーペットは生産の時点でCO<sub>2</sub>を排出する上、テナント退出に伴う原状回復で廃棄物を排出することになります。それに比べ、木製の床は山にあるときはCO<sub>2</sub>を吸収して酸素を生産するので、環境面に与える影響という点で大きな違いが出てきます。また、地方の林業を支える間伐材を都会で使用するということにもなります。



また、床材だけでなく、強靱な木材は「不燃認定製品」ですので、壁や天井材としても使用が容易です。また、

**カフェ化・サロン化・リビング化する近未来オフィス**

これからのオフィス空間は、事務処理スペースが減少していったら、人が集うスペースが増えていきます。人が集まって価値を創造する場、という役割がより鮮明になっていきます。

そのキーワードとなるのが「カフェ化・サロン化・リビング化」です。要するに、リラックスして働き、そして効果的な交流空間であるということです。未来型のオフィスとして、いつも紹介するのが「グランフロント大阪」のナレッジサロンですが、是非見学し、ビルオーナーの皆さんには参考にしてほしいと思っています。カフェ化・サロン化・リビング化した空間となっていて、人が集まる場が提供されています。

人が集まる価値を求められる近未来のオフィスでは、現在のような執務室的な標準内装・標準装備のうち、7割以上を解体して改装しなければ、目的の空間がつかれない事態が想定されます。これまでのオフィス空間は、そのほとんどがデスクワークの執務室として使われてきました。こうした時代では、すでに仕上がっている標準的なオフィス仕様の一部を解体し、受付や応接室、役員室、会議室といった執務室以外の内装仕様

味です。実際ビジネスの現場において普段使っている私物のスマートフォンやタブレットを持ち込むケースも増えてきています。

「BYO」スタイルに学ぶオフィスの未来とは、「BYOF」(Bring Your Own Furniture)ということ。テナントが自ら多様な道具(オフィス家具など)を持ち込んでもらうということになります。新築ビルの場合、B工事をゼロを目指すシンプルな空間の完成で検査済み証の交付を受けますので、今までよりスムーズな引渡しも可能となります。

こうすることで、研究会では3R（廃棄物を出さない・再利用・再資源化）のビル事業、入居B工事と原状回復のゼロを目指そうと考えています。

実際、木の床にしたとき、オフィス上履き。に履き替えるようにすると、歩行音がなくなり、そもそも、多くの生活の場で「靴脱ぎ文化」を実践する私たちが、全天候型の革靴のまま8時間以上をオフィスで過ごすことに疑問を持ちましょう。

それと、もうそろそろ「OAFフロアは本当に必要なのか？」ということ真剣に考えた方がいいと思います。配線のために床を上げる方法に代わる手法は既にたくさん存在していて、諸外国では当たり前のようになっています。実際、PC配線は無線LANの進化で不要となってきたり、ノートPCなどはバッテリーの活用で十分対応できます。

新築ビルの場合、ワンフロア当たり10cmの高さに相当する建築費が削減できるか、あるいは10cm高い天井が提供でき

ることになります。既存ビルの場合では、10cm高いオフィス空間の新たな価値が提供できることになりました。

私たちが提唱する「Jスタイルビルディング」は、ワンフロアが空いたスペースにも実現可能です。木の床やシンプルな空間はきつと人気の空間になります。私たちの弊なご先祖様達は、贅沢禁止令で着物の色まで決められて、「四十八茶百鼠」といわれるグラデーションで生活を愉しんだと聞いたことがあります。イノベーションはチャレンジからしか生まれません。

最後に、京都工芸繊維大学の次世代ワークプレイス研究センターで取り組んできた「企業のおもてなし」の研究結果をまとめた「働き場（Ba）革新！」という本を発売したことを紹介して本日の講演を終わります。

◇Topic:「近未来オフィス・J-スタイルオフィスビルディング構想」  
・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ  
・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

3R（廃棄物を出さない・再利用・再資源化）ビル事業  
入居B工事+原状回復のゼロ(0)をめざす！

ビルオーナーが提供する空間は、極力B工事・原状回復部分を無くしたシンプルな空間であること  
例えば、空調：輻射空調/パネル（躯体蓄熱ハイブリッド型）  
天井設備：基本照明（調光・調色型350ルクス程度）・煙感知器・スプリンクラー・排煙口  
壁面設備：耐火ボードEP仕上げ/ドア/ビクチャーレール  
床面設備：フローリング仕上げ(OAFフロアなし・ニュータイプの配線システム)

テナントは極力再利用可能な道具として持ち込み、移転に際してはそれをすべてを再利用の対象とする  
気に入った照明器具・オフィス家具・フレーム型簡易間仕切り・床材の一部（絨毯など）