

新春エグゼクティブサロン

不動産業界 オフィスビル市場の今後を占う

1月恒例となっている、ビルキョウサロン特別版の「新春ビル市況セミナー」を衣替えし、毎年2月に開催しているエグゼクティブサロンとの融合を図り、新たなセミナーアイデアとしてスタートを切りました。また、講師を2名から3名に増やし、会場も東京・丸の内の日本工業倶楽部大会堂に移して、よりバージョンアップを図っての開催となりました。

第1回目の「新春エグゼクティブサロン」は、鋭い視線で不動産業界の動きを報道する(株)不動産経済研究所社長の高橋幸男氏、毎年様々な角度からオフィス市場を調査・分析している三幸エステート(株)チーフアナリスト(兼オフィスビル総合研究所代表取締役)の今関豊和氏、ビル業界のご意見番、オフィスビルディング研究所代表取締役の本田広昭氏の3氏が講師を務めました。

以下、講演の骨子を掲載します。

不動産マーケットのサイクルとピークアウトを迎えた第5次不動産ブーム

(株)不動産経済研究所 代表取締役社長
高橋 幸男氏



不動産ブーム勃興の4条件

不動産研究所の高橋です。「不動産マーケットのサイクルとピークアウトを迎えた第5次不動産ブーム」というテーマで話を進めています。

まず、不動産ブームが起きる条件について触れておきます。これまでの経験から次の4条件が揃うと不動産ブームがやってきます。1つ目が「強力な

リーダーシップを持った首相と長期政権」の存在です。2つ目が「不動産に親和性の高い政策」が打ち出されることです。後ほど触れます。前後の日本を振り返ると、池田勇人首相、田中角栄首相、中曾根康弘首相、小泉純一郎首相、そして現在の安倍晋三首相といった強力なリーダーシップを持った首相のもと、不動産に親和性のある政策が打ち出され、不動産ブームがきました。

それから不動産ブーム勃興に欠かせない条件の3つ目として「金融緩和」があり、4つ目が「不動産に向かうリスクマネーの存在」です。これらの4つの条件が揃うと不動産ブームがやってくるのです。

戦後日本の第1次～第5次の不動産ブーム

戦後日本の第1次から第5次までの不動産ブームを見ていきましょう。

第1次不動産ブームは1950年代末から1964年東京オリンピックまでの期間



懇親会で挨拶する高木会長

ですが、当時の首相は池田勇人氏でした。「所得倍増計画」を掲げ、経済優先の政策をとり、公定歩合の3回の引き下げなど金融の緩和、財政投融資を利用した住宅金融公庫による住宅への融資がスタートするなど、まさに不動産ブーム勃興の4条件が揃ったかたちで不動産ブームが起き、高度経済成長へと歩みを進めてきました。

第2次不動産ブームが起きたのは、日本列島改造論を打ち出して首相となつた田中角栄政権下の、1970年代初頭でした。当時はニクソンショックに伴う変動相場制へ移行し、超金融緩和と大型予算がとられ、土地を担保とする銀行融資等によって不動産への投資が拡大していました。“1億総不動産屋”という言葉が生まれたのもこの時です。

その後、第3次不動産ブームがやってきたのは1980年代後半で、いわゆる“バブル”といわれている時期です。行政改革を掲げた中曾根康弘首相のリーダーシップのもと、民活を推し進め、1985年のプラザ合意後の長期にわたる超低金利政策、1987年の総合保養地整備法(リゾート法)による都市部以外での不動産取引の活性化、株式市場からの調達資金なども盛んとなって、不動産や株式ブームがきました。

第4次不動産ブームは2000年代前半から中盤までの時期で、小泉純一郎首相という強いリーダーシップを持った政権下できました。当時は、小泉首相を本部長とする都市再生本部が立ち上がり、都市の魅力と国際競争力を高めるための“都市再生”が進められ、日銀による量的緩和が実行に移され、外

国の投資マネーが入ってきました。

そして、アベノミクスを掲げて誕生した安倍晋三首相のもと2013年から現在までが第5次不動産ブームです。成長戦略の1つである国家戦略特区を打ち出し、日銀による異次元金融緩和が行われ、リート投資口の購入などによって不動産ブームを迎えていたわけです。

リーマンショック前夜と酷似する現在の状況

この不動産ブームはその都度ピークアウトを迎えます。それは4つの条件が崩れるからです。例えば、第3次不動産ブームのバブル時は不動産業界向けの融資が絞られた、いわゆる“不動産総量規制”が引き金になりました。金融緩和から一気に金融が引き締められたからです。また、第4次不動産ブームはリーマンショックを契機に、外資をはじめとする不動産ファンドが市場から撤退し、ブームは終焉しました。

現在の第5次不動産ブームは、第4次不動産ブームがピークアウトしたリーマンショック前夜に酷似しています。

第4次不動産ブームのピークアウト時には、“新価格”“新々価格”などと言われましたが、マンション価格が上昇しすぎ、マーケットが低迷してしまいました。収益物件についても、価格が上がりすぎて利回りが合わず、不動産ファンドやリートがそもそも投資対象に相応しくない地方物件の取得へ向かっていました。いま、全くそれと同じことが起きています。



さらに、不動産ブームの条件である金融緩和についても、第4次不動産ブームの際に日銀初の量的緩和が終了したように、現在は量的緩和の拡大終了(マイナス金利の導入)と長期金利のマイナスからゼロ%程度への誘導のほか、第4次不動産ブームで不動産ファンド向け融資の監督指針が出されたのと同じように、現在アパートローンへの監視強化やリートの上場審査強化がなされています。加えて、第5次不動産ブームを支えるアベノミクスも地方創生に重点を置くなど、成長戦略が希薄化してきています。

何かが起きればクラッシュする不動産マーケット

何が起きれば、第5次不動産ブームがクラッシュするのか。まず、考えられるのは「安倍首相の退陣」です。次期首相はアベノミクスや異次元金融緩和を否定するのは間違ひありません。しかしながら、安倍政権はいまのところは盤石です。次に考えられるのは「消費者物価指数が2%上昇すること」です。異次元金融緩和の根拠がなくなるわけですが、これも2%上昇の目標達成が困難なため、すぐに金融政策が大転換するとはないでしょう。

過去の経験から、クラッシュの根本原因は海の向こうからやってきています。第2次不動産ブームのニクソンショック、第3次不動産ブームのプラザ合意、第4次不動産ブームのリーマンショックという具合です。

発足して間もないですが、米国のトランプ大統領が矢継ぎ早に大統領令に署名し、自国優先の保護主義的な政策を打ち出しています。今後の動向を大いに注視しなければなりません。今後の日米2国間交渉の中で、ドル高要因の1つとして日本の

超低金利が問題になることも考えられます。既に第5次不動産ブームの足元はいつピークアウトを迎えるかおおかしくない状況にあることだけは念頭に置いて不動産経営にあたることが大事です。

2017年 賃貸オフィスマーケットの動向と展望

(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



9年周期のマーケットサイクル

昨年、東京ビルディング協会が発行している会報誌『BUILDING TOKYO』9月号に、東京の賃貸オフィスマーケットについて寄稿した原稿が掲載されました。東京協会のホームページ(刊行物一覧の特集記事)から検索もできます。東京のオフィス需給バランスは9年を1サイクルとして空室率がピークに達する「9年周期のマーケットサイクル」について詳しく紹介してありますので、是非参考にしてください。

この「9年周期のマーケットサイクル」を念頭に置きながら、三幸エステートが作成した『RENTDATA 2017』(オフィスレントデータ <http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2017>)を使って、東京の賃貸オフィスマーケットの現状と動向について説明します。

まず、「オフィス賃料の変遷と経済動向」(オフィスレントデータの37頁、表1参照)の年表を使って、オフィスマーケットのトレンドを見ていきましょう。年表には2001年から2017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（基準階300坪以上、延床面積1万坪以上）の成約賃料をもとにしたオフィスレント・インデックス（坪当たり賃料 共益費除く）と空室率などが載っています。

空室率のピークを見していくと、オフィスビルの大量供給があった2003年に空室率が11.5%と2ケタを超え、その後の2012年には9.1%と再びピークに達しています。東京のオフィスマーケットは9年サイクルで貸手市場と借手市場が繰り返されていることが分かります。このサイクルが統けば、空室率の次のピークは2021年、東京オリンピックの翌年になります。

賃料水準は人件費との相関が高い

一方、賃料の推移をオフィスレント・インデックスでみると、東京都心部Aクラスビルの成約賃料は、ファンダバブル時の2008年に坪4万5,513円でピークに達しました。その後、リーマンショックで下落し、坪当たり2万円前後までに落ち込み、2012年以降は再び上昇に転じています。

現在、空室率は2012年の9.1%から2%台へ大幅に改善していますが、賃料水準は坪当たり3万3,703円に止まっています。2008年の前回ピーク時から7割程度しか持ち直していない水準で、マーケットには天井感が漂い始めています。

2008年初めの賃料水準と現在の賃料水準の違いは何か。2008年はファンダバブルの時期で外資系企業の進出、拡大も目覚しく、給与水準の高い人達にふさわしい、賃料の高いAクラスビルで役職に見合う広い床面積を確保するという需要がありました。現在、就業者数は伸びているものの、雇用の増加は女性やシニア、契約社員など、給与水準が比較的高くなかった人たちが中心です。当社が昨年調査したデータによれば、各企業の賃料支出し額と最も相関が高い指標は総人件費でした。単純に言えば、従業員数と1人当たりの給与水準をかけた数字です。現状はファンダバブルの時ほど給与水準の高い層への雇用は伸びておらず、賃料水準がかつてほど上昇しない背景になっていると考えられます。

A・B・Cクラスビルの空室率が拮抗

それでは、東京都心部A・B・Cクラスビルのオフィスレント・インデックス（オフィスレントデータの28頁）からクラス別の市況を見てみましょう。現在の賃料水準はAクラスビルが坪3万3,703円で、Bクラスビルは坪1万9,273円、Cクラスビルは1万4,278円となっています。2000年以降、Aクラスビルはボラティリティが高いのに対し、B・Cクラスビルは安定的に推移していることが分かります。

空室率をみると、Bクラスビルが最も低く2.6%、続いてAクラスビル2.9%、Cクラスビルが3.0%とほぼ拮抗している状況です。Aクラスビルは、テナント誘致に時間をかけてでも高めの賃料水準を維持したいオーナー側と、新築ビルの大量供給が始まる2018年以降の需給バランスを見極めようとするテナント側で異なる思惑があり、新築ビルがまとまった面積の空室床を抱えて竣工するケースが増えています。こうした傾向は今後1年程度、継続する可能性があります。

あります。

2018年以降の需給バランスに注目

東京都心5区の大規模ビルについて「需給バランス・シミュレーション」（オフィスレントデータ20頁、表2参照）を見ながら、今後のオフィスマーケットを展望してみましょう。

この「需給バランス・シミュレーション」では、過去3年平均という短期トレンドの吸収需要が今後3年間継続すると想定した“ケース1”と過去10年平均の吸収需要という長期トレンドに基づく“ケース2”を比較しています。

表2をみると、2012年をピークに需給バランスの改善が進んでおり、空室率は2.3%と2008年を下回る水準になっています。今年の新規供給は例年よりも少ないものの、2018年以降は過去10年平均の13万8,100坪を大幅に上回る20万坪超の供給量が見込まれています。

“ケース1”では、2017年まで吸収需要が新規供給を上回ります。その後、2018年と2019年は吸収需要と新規供給がほぼ均衡し、空室率は低水準を横ばいで推移することを示しています。

“ケース2”は“ケース1”と同様に2017年までは空室率が低下するものの、2018年以降は吸収需要が新規供給に追いつかず、空室率が上昇に転じることになります。いずれのシミュレーションでも、今年は空室率低下が継続することになりますが、来年以降は需給バランスの逆転による潮目の変化に注意することが必要です。

需給バランス・シミュレーションは大阪市の大規模ビル（オフィスレントデータ29頁）、名古屋市の大規模ビル（同33頁）など地方主要都市についても行っています。

大阪市、名古屋市ともに新築ビルの供給が少なく、吸収需要が上回る状況となるため、需給バランスの改善が続くとみられます。

首都圏主要ビルの募集賃料と募集面積の変化 TOPIC:「オフィス改革～森林国 のオフィス床を考える！」

（株）オフィスビルディング研究所
代表取締役

本田 広昭氏



既存ビルでもLEED取得の動き

私が参加している一般社団法人グリーンビルディングジャパン（GBJ）の取組みを紹介します。LEEDは建築物の環境性能評価システムで、新築ビルだけが対象のように思われていますが、既存ビルでも認証が取れます。1931年に竣工したニューヨークのエンパイアステートビルはLEEDの既存建物維持管理カテゴリーであるEB&OM部門でゴールド認証を取得しています（ビル内的一部のテナントはプラチナ認証を取得）。

働き方改革が叫ばれている中、働き手にやさしい、環境性能に優れたオフィスビルを評価するLEED認証を取得することは、オフィスマーケットにおける差別化の一環にもなります。東京ビルディング協会の会員が所有するビルで、エンパイアステートビルと同じ1931年竣工の近三ビルディングさまがLEEDのEB&OM部門で認証取得する方向で検討しているとのことです。

森林国として オフィス床を考える

さて、ここからはオフィス改革のトピックとして、森林国としてオフィスの床を考えていきたいと思います。

そもそも日本のオフィスビルの床が

タイルカーペットなのはなぜでしょうか。大きな理由として挙げられるのは「床がOAフロアのため」だからです。しかし、いまは高性能なWi-Fi（無線LAN）が普及・浸透しています。果たして、これから将来的にもOAフロアは必要なのかということです。

また、これまでタイルカーペットについて指摘されている問題点があります。それは、建築時に標準内装として同じ色で施工されているため、デザインに合わない時は未使用廃棄されることになり、産業廃棄物とコストの無駄を生む結果となっているのです。

仮にそのまま我慢して使用していても、使用していた部分のカーペットはすり減ってしまうため、テナント交代時に原状回復の対象となって全面貼り替えになってしまいます。その結果、産業廃棄物とコストの無駄の連鎖を生むことになります。とくに、指定の高級タイルカーペットの原状回復費用は高額になってしまいます。

こうした中で、建築物に木材を利用し、CO₂を減らそうという“木づかい運動”が展開されています。

「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が2010年10月に施行され、公共建築物に国産材を使おうという取組みが進んでいるほか、東京・港区では区内で建てられる建築物に国産材の使用を促す「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」を行っています。また、企業がどこで、どれだけCO₂を排出したかを自社の商品に表示する「カーボンフットプリント」という制度も構築されています。

近未来、地球環境への「配慮」がいずれ「規制」へ変わることになります。

オフィス床に 地産地消木材の活用を

日本は、国土の3分の2が森林で、森林比率が世界第3位という森林資源大国です。戦後に植林された人工資源も

オフィス賃料の変遷と経済動向 東京都心部Aクラスビル（P37）

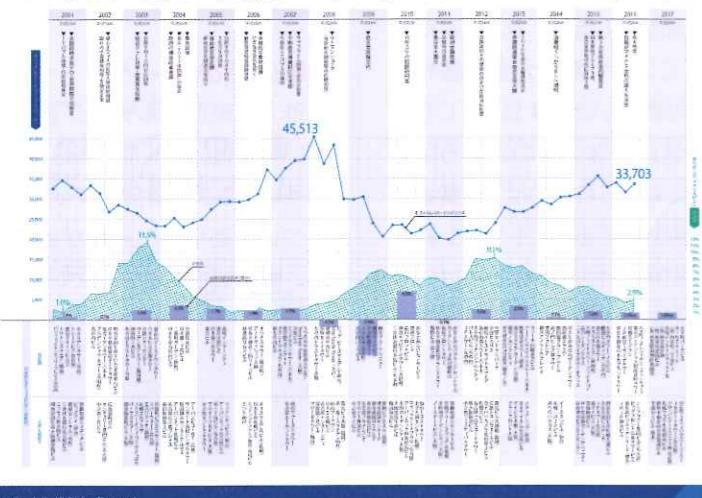


表1

需給バランス・シミュレーション 東京都心5区 大規模ビル（P20）



表2

新春エグゼクティブサロン 不動産業界 オフィスビル市場の今後を占う

伐採期を迎えており、オフィス分野において「都会の建築に森林で吸収されたCO₂を固定化する仕組み」に貢献する意義は大きいのではないかでしょうか。

先ほど触れたように、タイルカーペットの場合、製造の際にCO₂を排出するだけでなく廃棄の際にもCO₂を排出します。一方、木質床は製造の際にCO₂を排出しますが、森林にあるときはCO₂を吸収しているわけですから、プラスマイナスゼロです。したがって、オフィス床をタイルカーペットから木質床に変えることによるCO₂削減効果はとても大きいわけです。

さらに、木質床はあらゆる空間デザインへの親和性が高く、仕様変更の機会が激減すると予想されます。

靴を履いて仕事をするオフィスの床に木材を使って大丈夫だろうかという懸念があるかもしれません。しかし、近年、最先端バイオ技術による「強靭化木材」が開発されました。日本のいたるところに群生する広葉樹をバイオ技術によって硬度化・不燃化し、「強靭化木材」としてオフィスの床材に活用することが可能になっています。仮に、木質床は傷がついたとしても、削るだけで大丈夫です。使い込めば使い込むほど味が醸し出されます。タイルカーペットから木材に、オフィスの床を見直す時期にきているのではないでしょうか。

技術進歩でOAフロアは必要なくなってしまいます。OAフロアと相性の良いタイルカーペットという呪縛から抜け出すときです。床下の10センチをオフィス空間の10センチとすれば、確実に空間の価値が上昇します。

新・基本内装仕様の提案

2014年5月に『オフィスビル2030近未来～オフィスビルは必要か?』(白揚社)を出版し、その後もビル関連業界の方々で組織する「2030年ビル研究会」(以下、「研究会」)において検討している『2030年<近未来>テナント

オフィスビルディング構想』について紹介していきます。

研究会では、新・基本内装として、「木質床と調光・調色型天井照明システムの組合せによる新たな仕様」を提案しています。

期待される効用として、木質床はあらゆる空間デザインへの親和性の高さから、仕様変更機会の激減が予想されるほか、廃棄物の削減やCO₂の削減、地産・地消木材の活用など大きく社会貢献することになります。

また、照明システムも、明るさ(調光)と光色(調色)制御性能の向上と普及に伴って、1灯ごとの調光・調色制御が可能となり、多様なオフィス空間の演出が可能な時代を迎えています。

こうした木質床と照明システムの効用によって、テナント側としては入居時の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)と原状回復工事の対象を減らしていくことになり、ローコストで自由度の高いオフィス空間を実現することができます。一方、オーナー側としては環境対応に優れた3R(廃棄物を出さない・再利用・再資源化)ビル事業を実現す

ることになります。

近未来の快適なオフィス空間に向けて

働き方改革がますます進む産業界にあって、人が集まる価値向上に向けたオフィス空間は『サロン化・カフェ化・リビング化』が求められてきます。また、知的創造の主役である“人”への配慮として『快適・健康配慮型オフィス空間』の提供が不可欠となってきます。

未来とは、いま困っていることを解決しながら、本来あるべき姿を求めることがあります。テナントオフィスビルの未来につなげたくない課題として、入居時のテナントB工事と原状回復の「無意味な連鎖」をくい止める必要があると感じています。また、未来とは地球環境への「配慮」が「規制」にかわるべきであり、未来とは個人が心地よく、素晴らしいを感じることを目指すことです。

近未来に向けて森林国日本のテナントオフィスビル分野でも木質の実装や研究を始めてみてはいかがでしょうか。

21世紀は「環境の世紀」です。ビルディング協会のリーダーシップ活動に期待しています。

もう一つのコンセプト「森林国の木の復権！」

オフィスビルにおける地産・地消木材の活用！

日本は、国土の3分の2が森林で、森林比率世界第3位という森林資源大国。本来であれば、木材自給率100%は実現可能なのです。戦後に植林された人工林資源は、伐採期を迎えていきます。“都会の建築に森林で吸収されたCO₂を固定化する仕組み”にオフィスビル分野が貢献する意義は大きいのではないかでしょうか？

木の床CO₂削減効果

