

第9回

中長期的なオフィス市場の 方向性と課題に関する一考察

～「オフィスピラミッド」にみる中小規模ビルの築古化問題～



中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
常務取締役
(ARES マスター M0600051)



山方 俊彦

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
マーケティング本部マネジャー
(ARES マスター M1506272)

はじめに

わが国は2,500兆円を超える不動産があり、その中でオフィスは企業の生産活動に直結する重要な不動産である。オフィス市場については、空室率や賃料等、賃貸マーケットの短期的で、細かな動きについて数多く報道されているものの、オフィス市場が抱える構造的な問題や中長期的な課題については、ほとんど認識されておらず、議論も少ない。

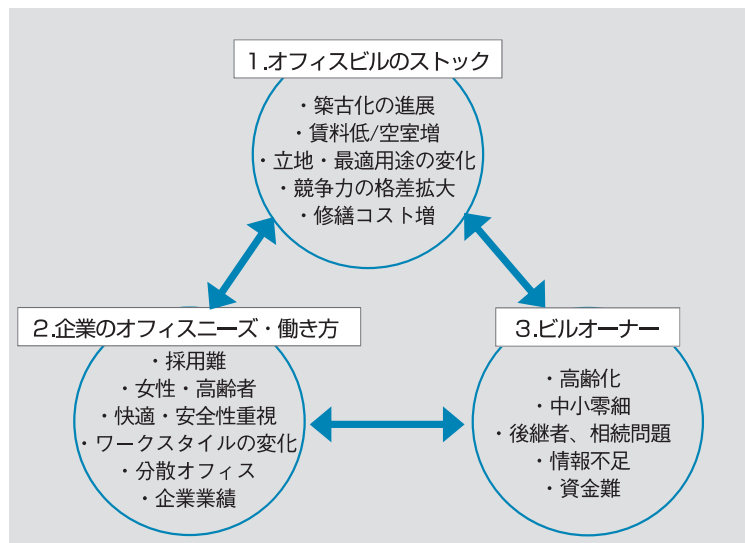
本稿は、オフィス市場を取り巻く環境のうち、「オフィスビルのストック」「企業のオフィスニーズ・働き方」「ビルオーナー」の3つの側面に注目し、三者の変化を整理し、今後のオフィス市場における課題や方向性について

考察するものである【図表1】。

政府は2016年を「生産性革命元年」と位置付け、生産性向上のための取組みを推進する姿勢を示してい

る^{注1}。製造業については、技術改革や生産拠点見直しなどにより既に生産性が大幅に向上した。一方、サービス業については、以前から製造業

図表1 オフィス市場を取り巻く環境変化



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

と比べて劣るとの指摘があり、特にオフィスにおける知的生産性向上が注目されるであろう。

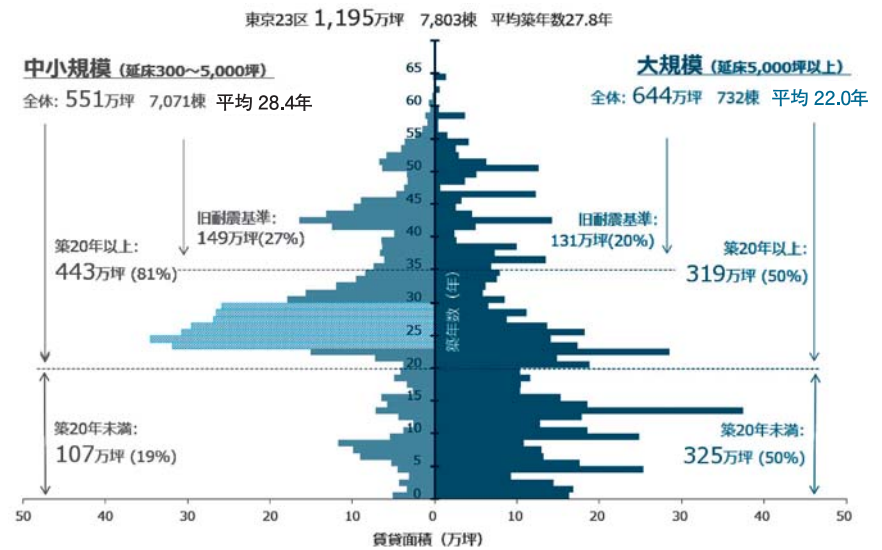
1. オフィス市場を取り巻く環境変化（オフィスのストックの変化）

（1）ストックの築古化が進む

オフィスを規模別に築年毎のストック量を表わした「オフィスピラミッド」^{注2}をみると、東京23区の賃貸面積は1,195万坪あり、中小規模ビルは46%、大規模ビルは54%とほぼ半分半分となっている【図表2】。しかし平均築年数はストック全体では27.8年であるが、中小規模ビルは28.4年、大規模ビルは22.0年と両者に6年の差がある。2000年時点では中小16.2年、大規模16.8年であったことから、中小規模ビルの高齢化が進み、大規模ビルとの格差が広がっている。中小規模ビルはバブル期以降の供給が少なく、大規模ビルは毎年コンスタントに供給されてきたためである。

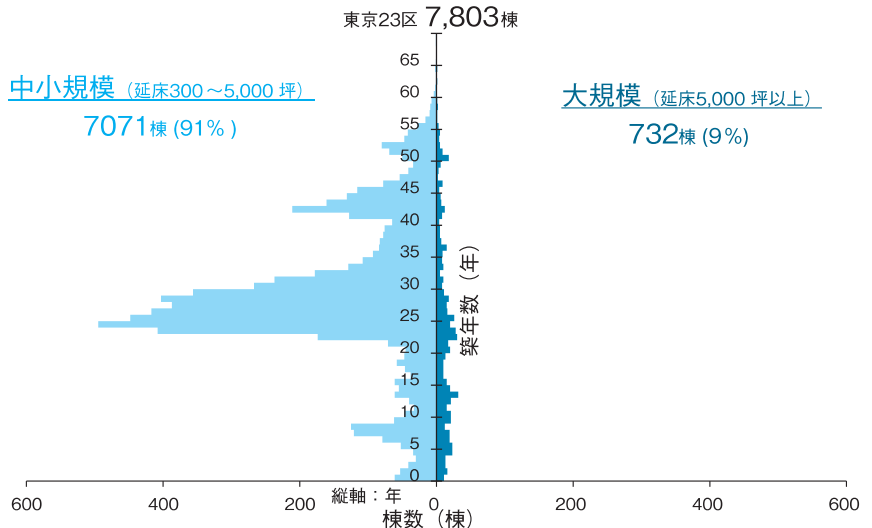
一方、棟数では中小規模ビルが全体の9割以上を占め、特にバブル期（1987年～1993年頃^{注3}）に集中している【図表3】。この時期には緩和的な融資環境等を背景に、今まで不動産を専業としていなかった小規模な事業者や個人など、新たにオフィス事

図表2 オフィスピラミッド（東京23区、賃貸面積）



（出所）ザイマックス不動産総合研究所

図表3 オフィスピラミッド（東京23区、棟数）



（出所）ザイマックス不動産総合研究所

業を始めたビルオーナーが数多く出現した。小ぶりなビルは元々は自宅や商店だった建物をビルに建て替えたケースも目立つ。バブル期及びそれ以前に建築された中小規模ビルは、

現在築25年以上を経過しており、設備更新、テナントニーズや法令遵守に即した改修などの実施も迫られている。

このように規模と築年でみた東京

注1 2016年1月4日の閣議後の会見での石井啓一国土交通相のコメント（各種報道から）

注2 弊社レポート「オフィスピラミッド2016」（2016.1.29公表）

注3 一般的バブル期は1985～1991年とされるが、ビルの計画から供給（竣工）までの期間を考慮し、1987～1993年を「バブル期」としている。

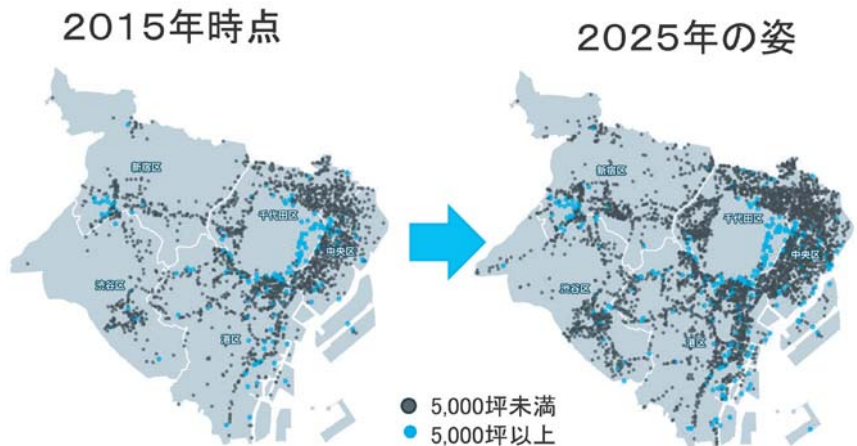
のオフィスストックはいびつな構成をしている。今のビルがそのまま残ったままとすると、2025年の東京のオフィス街は「築30年以上の中小ビル」に囲まれることとなるであろう【図表4】。ちなみに、大阪市の「オフィスピラミッド」も、東京と類似した特徴を持っている^{注4}。

(2)ビル間の競争力格差が拡大する

短期的に見れば、足元のオフィスマーケットは、テナントの旺盛な移転需要や拡張ニーズを背景に、空室率の低下が続き平均募集賃料も上昇している。現在のように市場全般が好調な時期には、ビル間における規模や築年の格差はあまり大きにならない。【図表5】は2015年における、規模別、築年別の空室を抱えたビルの割合である。規模、築年にかかわらず約7割のビルは空室を抱えていない（空室率0%）。一方、市場全体の空室率が7～8%台と高かった2011年は、規模が小さいほど、築年が経つほど空室を抱えたビルが増加している【図表6】。

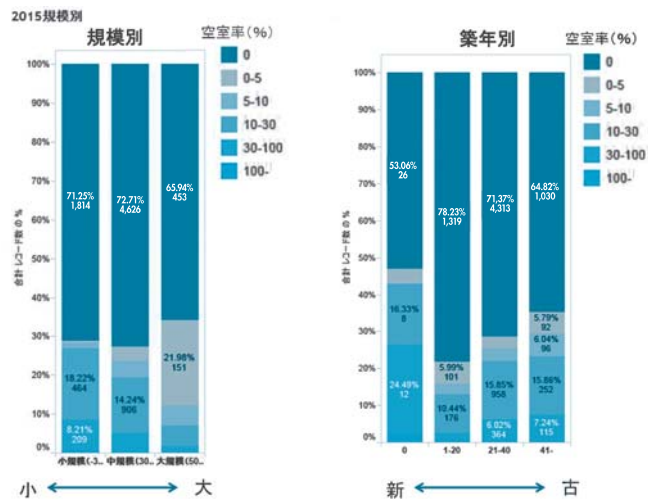
マーケットでは、中小規模ビルと大規模ビルは入居するテナントの層が違うため競合しないという見方がある。しかし、上記データから、テナントは市況が悪く（空室が多い）借手が有利な時期は、より“新しい”“大きな”ビルを選好する様子がうかがえる。オフィス賃貸マーケットは規模や築年で明確にセグメントされておらず、大規模ビルの新規供給があれば、一定の

図表4 築30年以上のビルの分布



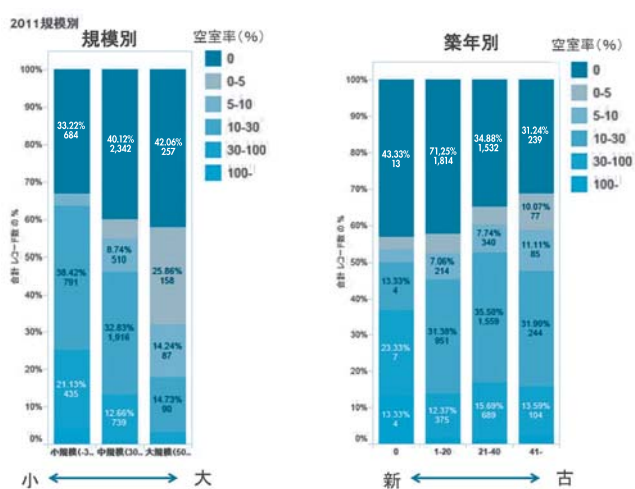
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表5 2015年：空室を抱えたビルの割合（規模別、築年別）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表6 2011年：空室を抱えたビルの割合（規模別、築年別）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

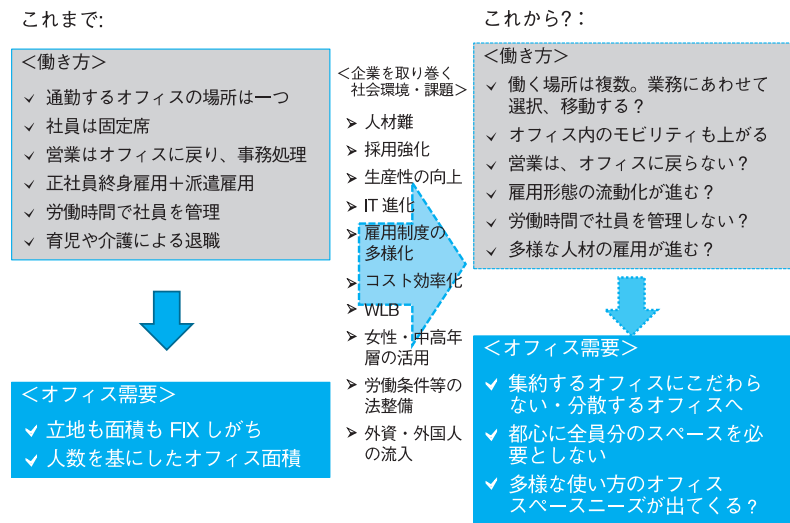
注4

弊社レポート「大阪市：オフィス新規供給量調査とオフィスピラミッド2015」（2015.7.10公表）

時間がかかったとしても、いずれその影響が中小ビルへ徐々に波及していくと考えられる。オフィス市況のサイクルの中で、再びマーケットが後退し、空室率が上昇する際には、大多数を占める「築30年経過の中小規模ビル」と「大規模ビル」との格差は一層広がるであろう。

但し、築年が古い、規模が小さいという要因だけで競争力が劣る訳ではない。市場には、適切な管理、設備更新を行って競争力を維持しているビルは数多くある。弊社では国内外の大学院と共同研究を行っており、早稲田大学大学院小松幸夫研究室^{注5}との共同研究では、東京都港区にある築40年超のオフィスビル160棟を実際に見て回った^{注6}。外観は築年数を感じさせない手の行き届いたビルが数多くあり、そのようなビルの入居率は高い傾向があった。築40年超のビルは主要道路沿いや近傍に立地していることが多く、一方、築25年程度の「バブル期のビル」はオフィスエリアから離れて立地しているケース等もみられた。その結果、築40年を超えるビルよりも築25年頃の「バブル期ビル」の方が競争力が劣る場合もあり、オフィスエリアとして限界立地にあるオフィスビルでは、今後、ホテルや住宅といった他の用途への転換などの検討が必要になるかもしれない。

図表7 働き方の変化とオフィスの変化



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

2. オフィス市場を取り巻く環境変化（企業のオフィスニーズや働き方の変化）

働き方の変化がオフィス需要にどのような影響を与えるかについては、本誌前号で詳しく考察した^{注7}。概略を振り返ると、オフィス需要量の基本的な考え方は「オフィスワーカー数×一人当たり床面積」で算出でき、今後は、生産年齢人口の減少にともないオフィスワーカーも減少していく中で、育児や介護を抱える人や高齢者、外国人等の様々な人材の雇用ニーズを取り入れる重要性が高まっている。企業は生産性向上と人材確保を目指し、今まで以上に働く人に魅力的なオフィス環境作りをすることが求められる。フレックス制度や成果評価に

よる人事制度などの仕組みが整備され、サテライトオフィスや在宅勤務など働く場所に対する変化が顕在化してくると考えられる。このような働き方の多様化は、働く「場所」と「時間」をフレキシブルにし、オフィス自体の在り方に変化をもたらし、一人当たり床面積にも影響を与える可能性がある【図表7】。

3. オフィス市場を取り巻く環境変化（ビルオーナーの変化）

ここまでみてきたように、オフィスストックの構成が変化し、オフィスを使う側も変化してきている。そのような中、オフィスを提供するビルオーナーはこれらの変化に対応できているだろう

注5 早稲田大学小松幸夫研究室ホームページ (<http://www.waseda.jp/sem-ykom/>) を参照

注6 「都心23区における築年数の経過した中小規模オフィスビルの維持管理における実態調査」反町将之（2015）

注7 不動産証券化ジャーナル Vol.29「変わる働き方とオフィス利用からみる将来のオフィス需要の方向性」P.49-54

か。前述のとおり、中小規模ビルが棟数の9割を占め、そのうち相当な割合を占めているのが、バブル期及びそれ以前に建築された中小規模ビルである。

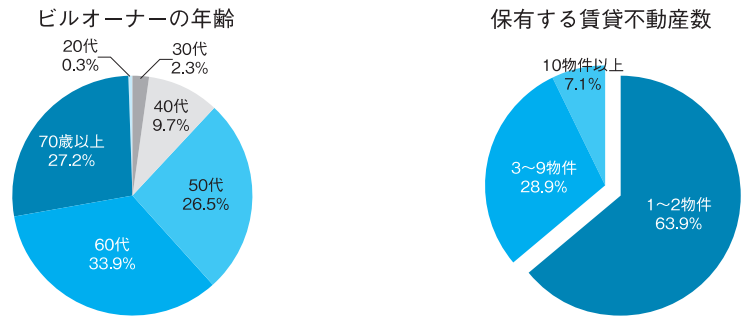
そもそも中小規模ビルのビルオーナーはどのような人たちであろうか、どのような特徴や意見を持ち、何に困っているのであろうか? 弊社は、これらの質問に対する答えを見つけるために、早稲田大学小松幸夫研究室と共同で2015年夏に「ビルオーナーアンケートおよびヒアリング調査」を実施した^{注8}。対象は主に東京都心部を中心に不動産を保有している中小規模ビルのビルオーナーである。調査結果の概要は以下のとおりである。

(1) ビルオーナーの属性とビル事業について

ビルオーナーの約9割は50歳以上で、保有する賃貸不動産の物件数は1～2物件が6割を超えている【図表8】。バブル期に40～50代だった会社経営者や自宅で店舗を営んでいた(個人)事業者が、土地の有効活用としてビルを建て、今はビル事業だけを行っている人が多くみられた。

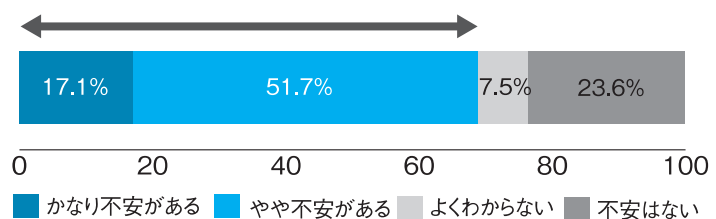
ビルオーナーの約7割は将来のビル事業に対して「不安」を感じている【図表9】。具体的には、人口減少・供給過多によるマーケットの不透明感、経年による賃料低下と事業採算性など、長期の事業計画を見通しにくいとの意見が複数聞かれた。ま

図表8 ビルオーナーの年齢(左図)、保有する賃貸不動産数(右図)



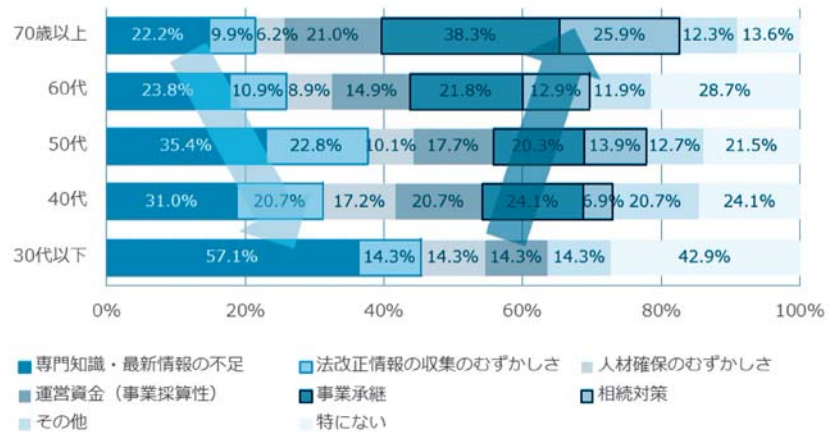
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表9 ビル事業の将来の見通し



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表10 現在のビル運営で困っていること



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

た困っていることは、年齢の高い世代ほど「事業承継」「相続対策」が多く、若い世代ほど「専門知識・最新情報の不足」「法改正情報収集の難しさ」が多くなる傾向がある【図表

10】。若い世代のビルオーナーは先代が始めたビル事業を途中から引き継いだ人が多く、ビル事業に関する情報収集を熱心に行っているビルオーナーがみられた。

注8 アンケートの実施概要は末尾掲載。弊社レポート「ビルオーナーの実態調査 2015」(2015.11.26 公表)

(2) 保有するビルの今後の方針

保有するビル（築20年以上）の今後の方針についてたずねたところ、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る。築年別でみたところ、築30年を境に「建替え」を検討し始めている。一方で、31年以上であっても半数以上が「改修して使う」「現状のまま」と現在保有しているビルを使い続ける方針である【図表11】。

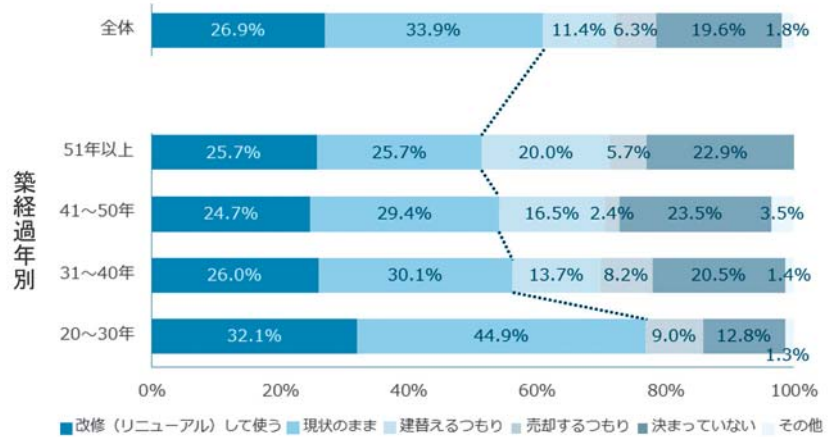
保有物件数別では、「1～2物件」保有のオーナーは「建替え」や「売却」の方針の割合が少ない【図表12-上】。オーナーの年齢別では、「20～40代」は建替えを視野に入れている割合が50歳以上に比べて多い【図表12-下】。

全体の約2割を占める「今後のビルの方針が決まっていない」オーナーに理由をたずねたところ、そのうち6割以上が「周辺の再開発の動向をみたい」と最も多かった。「今後の維持管理費用がわからない」「建替え後の採算性がわからない」が約4割、「後継者にゆだねる」が約3割で続いている【図表13】。またヒアリングでは、建替えの検討にあたり「建替後の用途を何にしたいのかわからない」、「入居中テナントとの調整に時間と費用がかかる」などの声が聞かれた。

(3) ビルオーナーの声(経営上の課題、悩みなど)

中小規模ビルのオーナーが抱えている課題や関心事に対する声を紹介したい。その多くは、「収入減・支出

図表11 今後のビルの方針(全体、築年別)



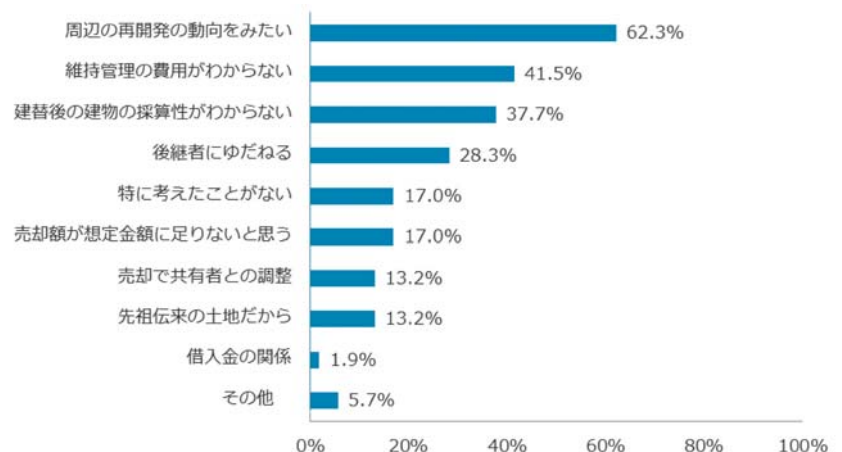
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表12 今後のビルの方針(保有物件数別(上)、オーナー年齢別(下))



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表13 今後のビルの方針が決まっていない理由(複数回答)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

増」と「建替えやリニューアルの実施への不安」である。

ビルは築年経過とともに維持管理コストは増加するが、賃料収入は築年とともにだんだんと下落する傾向がある。さらに、築年が古いと融資を受けづらく、改修費用の捻出が難しいといった資金面での困難も伴う。建替えやリニューアルに慎重な理由として、そもそも容積率の関係から建替えても建物は大きくならない、建築費が高騰している、賃料がどれだけ上がるかわからない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。また、入居テナントの対応やどのような用途にしたらいいかわからない、といった声も目立った【図表14】。

特に「70歳以上」で「保有数が1～2物件」のビルオーナーは、事業継承や相続といった課題を抱えているものの、ビルを自宅として使っているケースも多く、建て替える場合の住居の問題、また賃料収入が途絶えることに対する資金面の問題があり、今後の方針を決めかね、具体的な事業承継を未だすすめられずにいる。

4. オフィス市場における中小規模ビルの築古化問題

ここまで、オフィス市場を取り巻く環境のうち、「オフィスビルのストック」「企業のオフィスニーズ・働き方」「ビルオーナー」について現在起きている変化をみてきた。

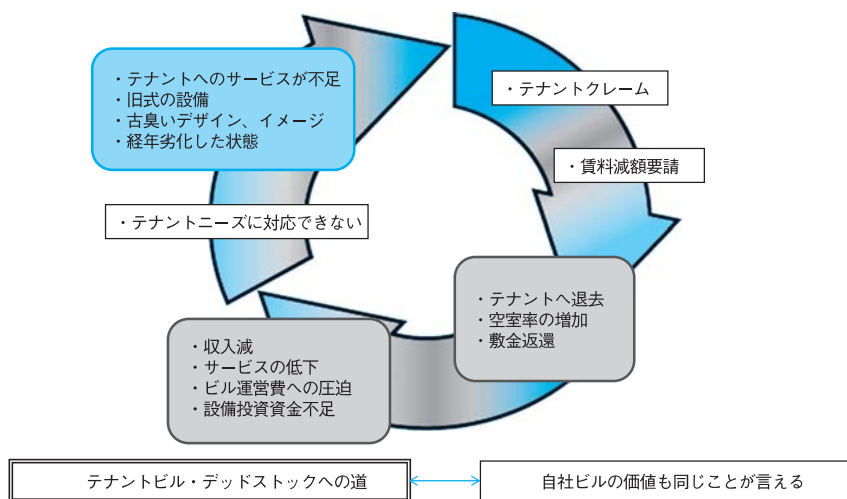
中小企業は、日本の企業の99.7%を占め、就業者数で約7割を占めている。中小規模ビルは数多くの企業の活動基盤として重要な役割を担っ

図表14 ビルオーナーの声（アンケートの自由記入、ヒアリングコメントから抜粋）

- ・ビルが古くなるにつれ修繕箇所・費用が増えるが、賃料は下がる。このまま維持し続けるべきか、建替えをした方がよいのか判断がつかない。
- ・建替え、もしくはリニューアルの資金をどのように捻出したらよいか。融資を受けるのが難しい。
- ・入居テナントがいるので建替えが難しい。以前テナントの退去交渉で裁判になり莫大な時間と費用を費やした。
- ・建替えても大きなビルにならない。近隣を含めた再開発が行われる時に建替えするのは望ましいが、近隣同志のつながりはあっても再開発の話にはならない。大手デベや行政に音頭を取って欲しい。
- ・美観を保たないビルが増えて街のブランド力が下がることが懸念。
- ・借入を行えばいずれ子供が相続し、望まない事業・借金を残す可能性がある。
- ・建替え後の用途が分からない。ビルか住宅かホテルか。
- ・給排水管のリニューアルをしたいが、古い建物のため新たにパイプスペースを取ると専用面積が減ってしまう。

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表15 ビル運営の“負”のスパイラル



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

ているが、このような中小規模ビルは今後築古化の問題に直面していく。築古の中小規模ビルは適切な維持管理と修繕・設備更新を行いながら、企業のニーズや働き方の変化に即した新しい設備を取り入れるなどしていかないと市場競争力を失ってしまうだろう。何も手を打たないと一層劣化し、既存テナントへの対応や新規テナントの獲得ができなくなり、結果的に空室が増加することとなる。『空室増加・賃料収入の減少 → サービス

低下・設備更新資金不足 → テナントニーズに応えられない → 空室増加・賃料収入の減少』という“負”のスパイラルに陥る可能性がある【図表15】。

こうした空室を大きく抱えたビルが増えると、その周辺地域にも「負」の影響を及ぼし、エリアに活気がなくなり、治安・防災などの面にも悪影響を与えることになる。そうするとさらに人気が落ち、“負”のスパイラルが周辺エリアへと広がってしまう。

このような事態を回避するために、築古ビルは丁寧な管理と適切な設備改修が必須である。またオフィスとしての利用がそぐわないエリアや立地などにあるオフィスビルは他の用途へ変換を進めていくことも必要になる。将来を見据えた良質なストック形成にむけた取組みが望まれる。

しかし、現実的には、弊社が行ったアンケート及びヒアリング結果のとおり、築古の中小規模ビルを保有するビルオーナーは、様々な悩みを抱え、困難に直面している。例えば、設備更新や改修にはまとまった金額が必要となるが、手元資金は少なく、かつ、融資も受けられないケース、ビルが小さくて、建替えたとしても事業採算性が合わないケース、ビルオーナーが高齢で、後継者がいないケースなど、課題は枚挙に暇がない【図表16】。

これらの課題の中には、長期的なビジネスであるビル事業において、時代の変遷やマーケットの変化により、避けられないものもあるが、一方で、ビルオーナーの自助努力や工夫だけでは解決できない課題も数多くある。

おわりに

本稿では、オフィス市場の変化について3つの側面から分析し、中長期的な課題として「中小規模ビルの築古化問題」に焦点をあてた。中小規模ビルの築古化は、今後、社会的も大きな問題となる可能性がある。何もしないでビルのストック劣化が進み、「空きビル問題」「エリア衰退」というシナリ

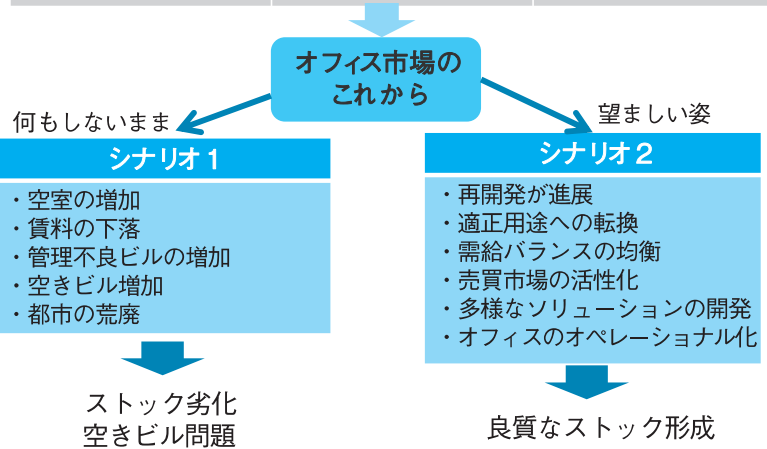
図表 16 中小規模ビルを取り巻く問題・課題



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

図表 17 オフィス市場のシナリオ

ビル市場	オフィスニーズ	ビルオーナー
<ul style="list-style-type: none"> 新規ビルとの競争激化し、ビル間格差、二極化が拡大 安全・快適性の対応によるコスト増 適正立地・用途への転換（コンバージョン）が加速 税金含む、維持管理費の負担増 築古ビルの空きビル化が進展 	<ul style="list-style-type: none"> 労働人口減少による需要減 フリーアドレス、ペーパーレス化などによる一人当たり床の減少 エリア、立地選択の多様化 快適、安全性などを重視したビル選び 多様な働き方への対応（設備、運営面とも） 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化による相続、後継者、事業承継などの問題 ビル改修・建替えの資金難 今後の方針を決めるための情報不足 ビル事業を引退したくてもできない



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

オに近いしていくのか、あるいは、課題に向き合い、関係者がアイデアを出し合って、必要な法改正や施策を行って、多様なソリューションをもって、良質なストック形成に向かっていけるのか、今まさにその分岐点に立っていると言えるであろう【図表17】。

弊社では、足元のオフィスマーケットの変化を示す空室率や賃料インデックスなどのマーケット指標を引き続き公表するとともに、本稿で取り上げたような中長期的オフィス市場の各種テーマに関しても、調査研究と情報発信に取り組んでいくつもりである。

●「ビルオーナーの実態調査 2015」概要

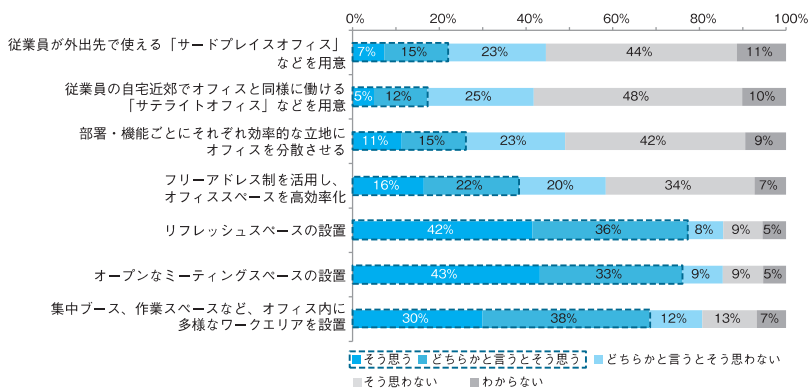
「ビルオーナーの実態調査 2015」について
 調査期間：2015年7月～10月
 調査対象：東京都心7区（千代田・港・中央・渋谷・新宿・品川・豊島区）を中心とした、不動産を保有するビルオーナー（企業・個人） 3,728人（大手不動産会社、J-REIT、生保など機関投資家は対象から除いている）
 回答結果：＜アンケート＞333人（うち、有効回答298人）、回答率：8.9%
 ＜ヒアリング＞アンケートの回答者から40人
 調査方法：WEBおよびアンケート用紙の郵送による
 調査内容：
 I. 賃貸不動産事業について
 ・ 賃貸不動産の保有形態
 ・ 保有する賃貸不動産の棟数、延床面積
 II. 賃貸オフィスビル事業について
 ・ 賃貸オフィスビル事業歴、管理体制
 ・ 賃貸オフィスビル事業の魅力（メリット）
 ・ 賃貸オフィスビル事業の運営体制で、現在困っていること
 III. 所有ビルについて（築20年以上と築20年未満のビルについて）
 ・ 過去の改修の有無
 ・ 当該ビルで、現在困っていること
 ・ 今後の当該ビルの方針について
 IV. 最近、ビル経営で感じていること（自由記述）

https://soken.xymax.co.jp/2015/11/26/151126-building_owner_survey_2015/

お詫びと訂正

Vol.29（平成28年2月1日発行）に掲載した、Practical Study & Research 第8回「変わる働き方とオフィス利用からみる将来のオフィス需要の方向性」のうち、図表8と図表9が誤って同じものとなっていました。正しい図表8はこちらです。

図表8 中長期的なオフィス施策の意向・方向性 (n=1,137)



なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、MAI、MRICS、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士 課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

やまかた としひこ

1991年日本生命保険に入社。不動産部にて投資用不動産の運営実務に携わり、1997年にニッセイ基礎研究所出向。オフィスマーケットの調査研究に従事。2003年にザイマックス入社。マーケティング部で不動産のデューデリジェンス等に従事し、2013年から現職（出向）。不動産マーケットの調査分析・研究を担当。不動産証券化マスター養成講座テキスト「102不動産投資の実務」第Ⅱ部「不動産市場の指標と見方」を執筆。学習院大学経済学部卒業。