

「中小規模ビルの利活用」について

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
取締役 主幹研究員 吉田 淳

1. はじめに

東京のオフィス市場規模はニューヨークの2倍といわれ、世界最大級である。わが国のオフィスを良好で安全なインフラとして形成していくためには、高齢化（築古化）などによる課題を解消するための、適切な機能更新・耐震化・建物需要とのミスマッチを解消するリノベーションやコンバージョンの実現などが求められる。

本稿では、ザイマックス不動産総合研究所の調査結果などを基に、オフィスビルストックの実態や課題、オフィスビルを所有するビルオーナーの実態、働き方改革の進展によるオフィスの使われ方の変化などを確認したうえで、ストック化社会に向けた既存ストックの利活用について考察していきたい。

2. オフィスストックの実態

(1) オフィスピラミッド

オフィスビルストックの現状と課題を確認するために「オフィスピラミッド(図-1)」を眺めてみよう。オフィスピラミッドとは、男女別に年齢ごとの人口を表した「人口ピラミッド」に倣い、オフィスビルを大規模（延床面積5,000坪以上）と中小規模（300坪～5,000坪未満）に分け、築年ごとにストック量を比較したもので、大規模と中小規模ビルのバランスやそれらの築年構成などをみることができる。

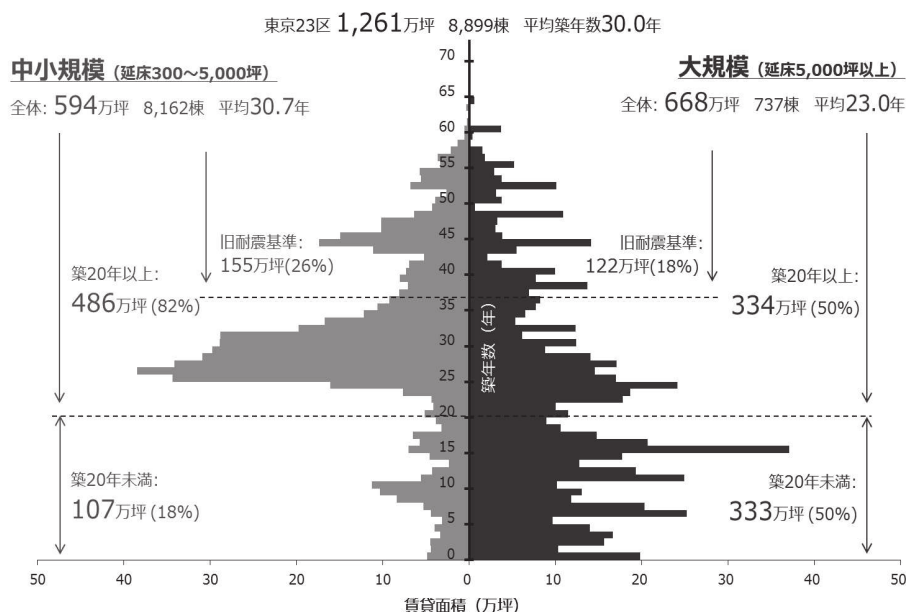


図-1 東京23区オフィスピラミッド 2018 (賃貸面積ベース)

出所：ザイマックス不動産総合研究所「東京23区オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018」

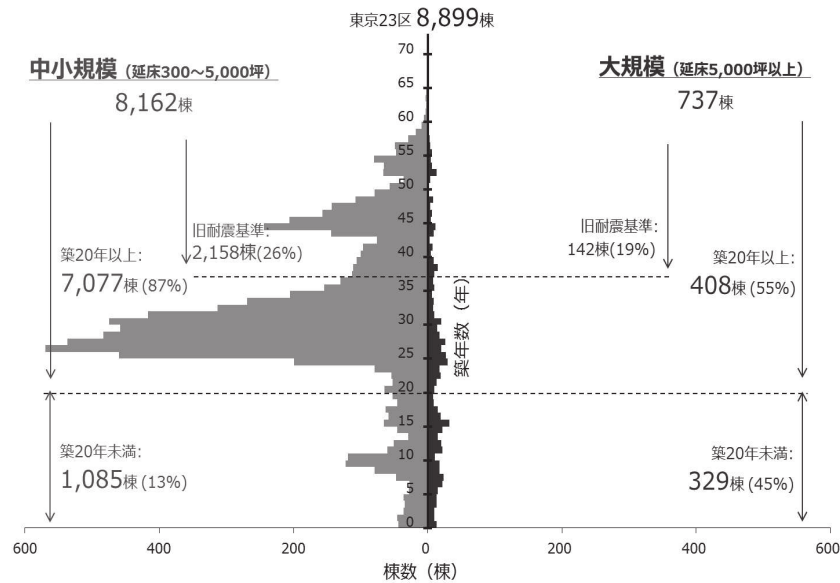


図-2 東京23区オフィスピラミッド2018 (棟数ベース)

出所：ザイマックス不動産総合研究所「東京23区オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」

2018年末時点の東京23区オフィスストックは賃貸面積ベースで1,261万坪であり、大規模ビルと中小規模ビルの比率は53：47で、賃貸面積ベースではほぼ半々となっている。一方で、棟数ベースでは東京23区全体で8,899棟、うち大規模ビルは737棟と全体の8%、中小規模ビルが8,162棟と全体の92%を占めている(図-2)。

(2) 大規模ビルの実態と課題

オフィスピラミッドをみると、近年の新規供給は大規模ビルが中心であり、これにより大規模ビルの平均築年数は23年と、若さが維持されていることが分かる。東京23区における延床面積3,000坪以上のオフィスの供給量は、過去10年の平均が16.4万坪であったが、今後4年間の平均が18.0万坪と過去年平均を上回り、その多くが大規模ビルとなっていて、この大規模ビル中心の供給の傾向は今後も継続すると思われる。

最近の大規模ビルのスペックは、免震構造や常用防災兼用発電機の導入によるBCP性能、天井の高さや共用エリアの充実による快適性、建築物省エネ法の表示制度にともなって省エネ基準を大きくクリアするBEI値を競うなどの傾向が顕著で、2000年頃までの大規模ビルとのスペック差が拡大している。

また、新規供給のエリアを見ると、その65%が都心3

区の千代田区・港区・中央区で供給される予定であり、過去の供給よりも好立地に所在するケースが多くなる。大口テナントを確保する競争は、まず基準階面積が似通った大規模ビルの間で、激化していくものと思われる。

一般的に、設備の設置スペースや設備シャフト・梁貫通スリーブの余裕がないと改修は難しいものだが、大規模で高層なビルは、その難度が高い。LED照明の導入などは可能だが、階高や構造は変更ができないので、新築ビルと同等な天井高や柱のない広いスペースなどの快適な空間を提供することはハードルが高く、新旧の格差を埋めることはかなりの困難を伴うと思われる。

築年が経過した大規模ビルの改修は、スペックの差を超えた付加価値の創造が欠かせないだろう。

(3) 中小規模ビルの実態

一方、中小規模ビルはバブル期に竣工した物件(1986~1997年竣工。築21~32年)が多く、築20年以上が486万坪と8割を超える。棟数でみると、築20年以上が7,077棟と多数を占めている。

中小規模ビルの新規供給は、バブル期の大量供給以降、低水準の状態が続いており、2000年には賃貸面積・棟数ともに築20年未満が6割を超えていたが、2018年

末には2割を切り、平均築年数は30.7年と築古化が進んでいる。

(4) 中小規模ビルの立地やスペック

バブル期に大量供給された中小規模ビルだが、その地理的分布をみると、バブル期の立地は、従来のオフィス立地やバブル後のオフィス立地に比べ大きく広がったことが分かる(図-3)。

また、大規模ビルにおいても指摘したが、中小ビルにおいても新旧ビル間のスペック格差は大きい。2003年の省エネ措置の届出義務以前の省エネ基準の不適合は6割を超え、天井高も2000年以前ビルの多数は2,400~2,500mm台である。階高の低さや移設できない柱や構造壁がフレキシブルな改修の妨げになることが多い。しかしながら、中小規模ビルは、もともと就業者の7割を占める中小企業を対象としていて需要が分厚く、要求される水準や使い方のニーズも多様であり、「つぶし」が効く。テナントが独自に設備を設置する場合も、融通が利く場合が多く、新たな利活用に向けての可能性を多くの中小規模ビルが持っていると言えるだろう。

(5) 中小規模ビルオーナーの実態

大規模ビルの所有は大手不動産会社やファンドが中心であるが、中小規模ビルを所有するビルオーナーの属性について見てみよう。年齢は、60歳以上が6割以上と高齢で、保有棟数も1~2棟が約7割と少なく、保有ビルの大半が築30年以上である。このようなビルオーナーは、中長期的な見通しは悲観的に感じて様々な不安を抱えながらも、9割以上がビル事業を今後も継続する意向をもっている。

また、多くのビルは大規模改修や建替えの検討が必要な時期を迎えている。しかし、事業環境変化への対応の困難さや建替え時の経済的なメリットの少なさなどにより、その実行に躊躇している。これらの解決のために、ビルオーナーに対するインタビュー調査では、賃貸ビル経営の実情を踏まえた制度や政策等の見直しに期待する声が聞かれた。

(6) 中小規模ビルの特徴と魅力

ビルオーナーは中小規模ビルの経営に悩みを持っているが、投資家にとって中小規模ビルは大いに魅力ある投

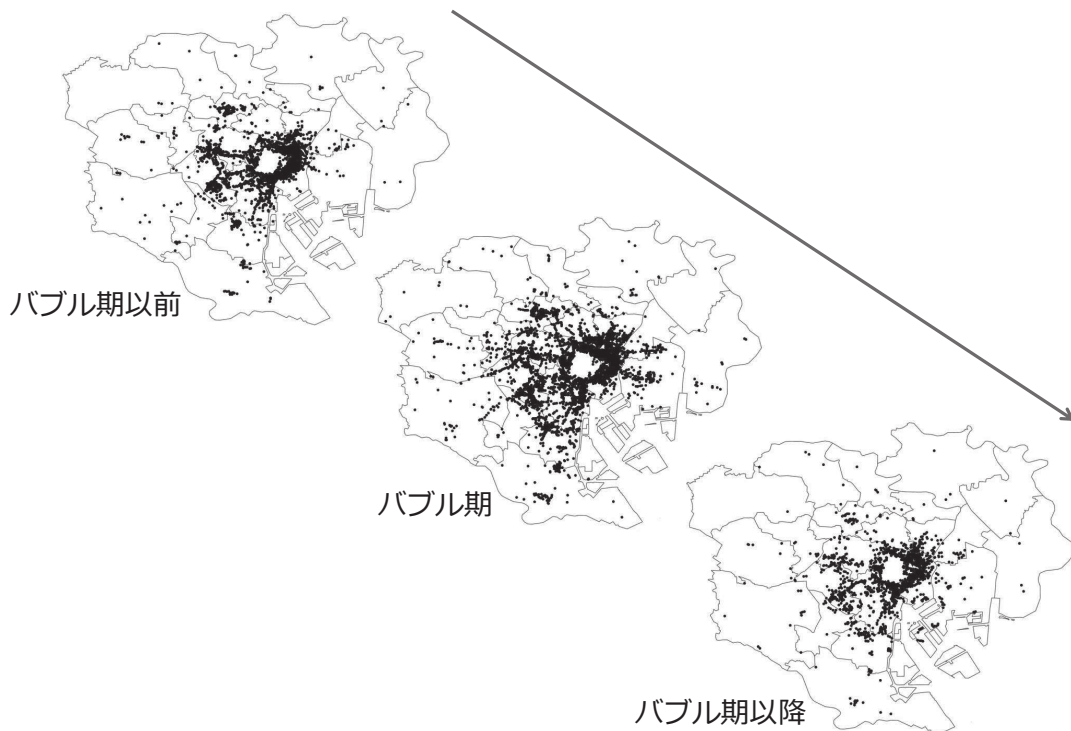


図-3 バブル期とその前後のビル立地 出所：ザイマックス不動産総合研究所

資対象である。

中小規模ビルは豊富な物件数があり、優良物件の選別が可能なこと。売買価格水準が低く総額も小さいので柔軟な投資戦略が取れること。企業数も就業者数も多い中小企業を対象としていてテナント層が厚く、新たなテナントを集めやすく、高い稼働率を維持できる可能性が高いこと。新規供給が少なく、適切な運営がなされれば、物件の競争力が確保・維持できることなどが、その理由だ。

企業規模が小さい個人オーナーが、建て替えや改修に踏み切るには限界があるが、投資家が事業ノウハウを持つ専門家を使ってこのマーケットに踏み込めば、大きなビジネスチャンスが生ずるだろう。



写真-1 からくさホテル京都
出所：ザイマックス

3. 多様化の時代に向けての利活用

(1) 他用途への転換

これまでみてきたように、中小規模ビルの課題は、築古なストックの利活用にある。中小規模ビルの魅力を引き出すためには、適切な管理運営とともに、ビルの強みと弱みを把握する分析に基づいた他者と差別化を図るアクションが必要となる。

これからの「多様化の時代」に向けて、ビルの立地や建物の最適な利用方法を目指すことが重要であり、周辺環境の変化などによって建物需要とのミスマッチが生じている場合には、コンバージョンによって解消することが求められる。

時間の経過とともに、建物価値の低下してしまったオフィスビルの一部は、住宅やホテルに建て替えられ、またはコンバージョンされていることは、その証である。

写真-1の『からくさホテル京都』は、オフィスビルからのコンバージョン、写真-2の『からくさスプリングホテル関西エアゲート』は、家電量販店からのコンバージョンである。このケースでは、不動産の長期使用を可能にただけでなく、地域での雇用拡大や、近隣商業施設の売上アップにも寄与し、さらには地元中学校の職業体験の場として利用されるなど、地域の活性化に貢献している。役割を終えた用途が、現在のニーズに適合して再生された好例と言えよう。



写真-2 からくさスプリングホテル関西エアゲート
出所：ザイマックス

(2) 働き方改革のインパクト

政府も後押しする「働き方改革」の進展が、オフィスのこれからに大きなインパクトを与えていることにも注目したい。

従来、従業員はオフィスに通勤して固定的なレイアウトのなかの自分の机で仕事をするスタイルが一般的で

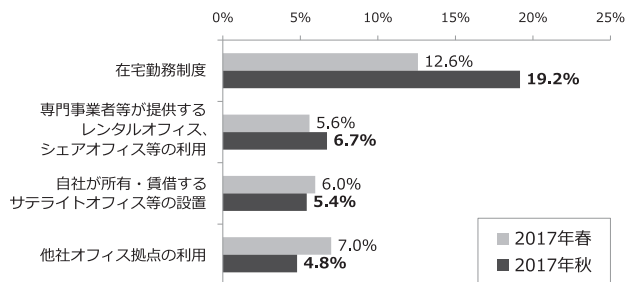


図-4 テレワークする場所や制度の整備
出所：ザイマックス不動産総合研究所
「大都市圏オフィス需要調査2017秋」

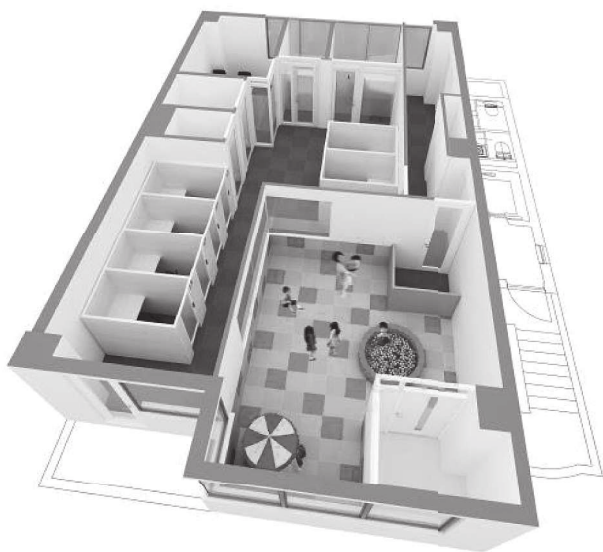


図-5 モバイルワークオフィスちよくちよく...鷺沼店
出所：ザイマックス

あったが、ICTツールや在宅勤務制度の導入などが広がりがつつある。今後は「働く時間」とともに、「働く場所」が柔軟に変化していく可能性がある。

図-4は、働き方改革に伴うテレワーク支援のための取り組みであるが、在宅勤務制度に続いて、サテライトオフィス・レンタルオフィス・シェアオフィスなどの利用が進み、働く場所の多様化が少しずつ進んでいることが分かる。このような動きは、近年のオフィス立地の都心化に対抗する、職住近接エリアの既存オフィス活用のヒントになるだろう。

図-5は、キッズスペースを併設した『モバイルワークオフィスちよくちよく...鷺沼店』である。ちよくちよく...は、都心オフィスエリアの主要駅を中心に、現在(2018年8月)34店舗を展開し、順次拡大中であるが、駅近の分かりやすいビルの中にあり、気軽に立ち寄って仕事ができる。また、介護や育児などで時間的制約のある従業員が働くサテライトオフィスとしても使えるように、キッズスペース併設店舗を主要なベッドタウンの駅近に展開している。職住近接による通勤負担の削減はワークライフバランスの実現にも繋がると思われる。

4. おわりに

中小規模ビルはバブル期に大量供給されたものが多

く、立地に劣ったビルも含まれている。今後ますます築古化が進み、改修・更新期を迎えるビルが増え、その利活用は最大の課題となってくる。しかしながら、中小規模ビルを所有するビルオーナーは、賃料の下落や修繕費の増加といった収入や支出に関する不安を抱えながらも、企業規模が小さく、なかなか建て替えや改修に踏み切ることができていない。

一方で、働き方改革の進展は「働く場所」のあり方について新しい価値観が加わり、オフィスは「近・新・大」だけではないという発想も生じつつある。事例で示した職住近接エリアの、既存中小規模ビルを活用したシェアサテライトオフィスなどは、その好例である。

今後のオフィスの新規供給は、都心部での大規模な再開発が続きオフィス床面積が増加していく中で、最新の設備を備えたビルに広い面積を確保したテナントが、生産性を高める快適で健康に資するオフィスを構築する事例が注目されている。

また、それに並行して、在宅勤務やサードプレイスオフィスなどを活用し、働く場所を分散させる動きもみられる。テレワークの普及によるシェアオフィスの利用拡大は、これまでのオフィスの立地を分散・拡散させるばかりではなく、仕事をするための快適な空間を時間単位のサービス料を支払って利用するというスタイルであり、「所有」か「賃貸借」であったこれまでの不動産ビジネスに、新たなビジネスモデルが確立しつつある。

さらにAIの進化で働くこと自体が変化し、想像を超える「オフィスのあり方」が生まれてくる可能性もあり、オフィスに集まって働くことの意義や価値も再定義されていくのではないだろうか。

中小規模ビルの利活用として、今後、役割を終えた用途を現在のニーズに適合させた商業施設や住宅、働き方改革の進展に添った新しい形態のオフィス、商業施設として使われていた建物をオフィスとして使うケースなど、先進事例が様々に出てくるものと思われる。また、建物のハード面だけではなく、ソフト面でもユーザーの心をつかむ新たなサービスが次々と提供されるだろう。

「よい不動産は近・新・大である」といった固定的な発想ではなく、社会の変化と利用者のニーズを柔軟かつ敏感にキャッチし、多様化の時代に向けた様々な選択肢を用意していきたいものだ。