

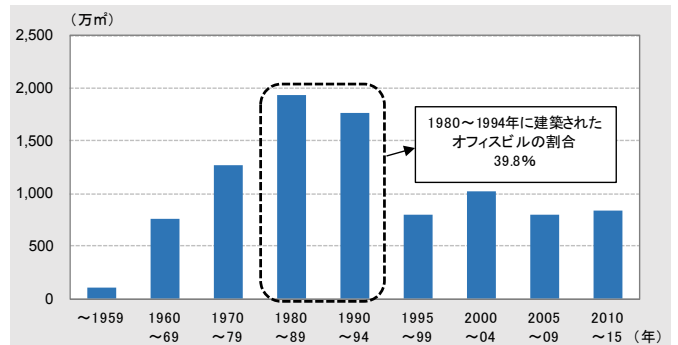
# 多様な動きがみられる オフィスビルのストック活用

東京 23 区では、築後年数が相当程度経過した中小規模のオフィスビルのストックが豊富にあると考えられる。ストックの多さなどを背景に、オフィスビルのストック活用に関しては様々な事例がみられ、物件を取得等して改修する場合における改修後の用途は多岐にわたっている。また、現に保有する物件においても、賃貸ビルの一部を改修して収益向上を図る取組に新たな動きがみられたり、自社ビルを改修して収益物件化するなど、複数の取組がみられる。

## 東京 23 区では築後年数が相当程度経過した中小ビルのストックが豊富

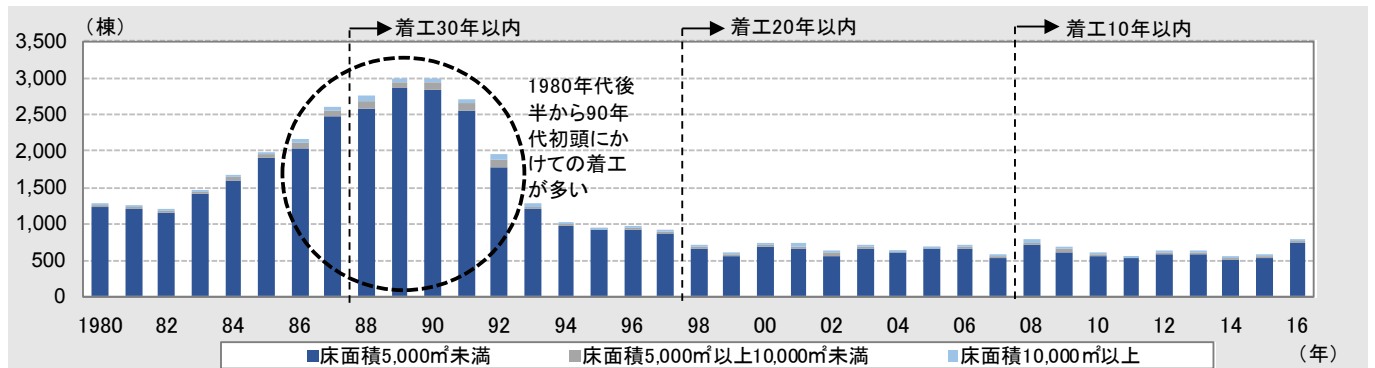
東京 23 区に所在するオフィスビル（自用を含む）は 1980～1994 年に建築されたものが相対的に多く、全体の約 4 割（床面積ベース）に及んでいる〔図表 1〕。着工年別に着工棟数の推移をみると、1980 年代後半から 1990 年代初頭にかけて着工した物件が多く、その大半は床面積 5,000 m<sup>2</sup>未満の中小規模のオフィスビルである〔図表 2〕。東京 23 区では、築後年数が相当程度経過した中小規模のオフィスビルのストックが豊富であると考えられる。

〔図表 1〕 東京 23 区の建築年代別オフィスビル床面積



注：「オフィスビル」の統計上の名称は「事務所」。データは 2016 年時点 データ出所：東京都「東京の土地 2016」

〔図表 2〕 東京 23 区におけるオフィスビルの着工棟数



注：「オフィスビル」の統計上の名称は「事務所」。

データ出所：東京都「建築統計年報」

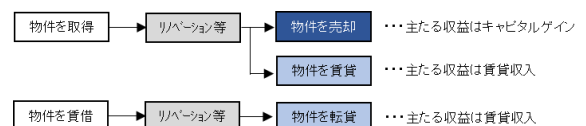
## 事業参入や事業拡大などを図る事業者の動きは多様である

オフィスビルの既存ストックを活用する事業に関する主な事例を〔図表 3〕にまとめた。これをみると、物件を取得または賃借し、リノベーションやコンバージョン<sup>※1</sup>を行って建物の性能や価値を高めた上で、物件を売却または賃貸する<sup>※2</sup>ものが多くみられる〔図表 3 (I)〕。売却の場合はキャピタルゲイン、賃貸の場合は賃貸収入が主たる収益であり、リノベーション等はその収益を増加させる方策といえる。対象物件は中小規模で、築後年数が相当程度経過したビルが中心である。事業参入や事業拡大などの理由として、築後年数が相当程度経過した中小オフィスビルが多いことを挙げる事業者は複数存在している。

改修を前提にオフィスビルを取得または賃借する事業者の動きとしては、住宅を対象としたリノベーション事業を手掛ける企業がそのノウハウを生かしてオフィスビルのリノベーション等に係る事業に参入して事業領域を拡大させる事例や、鉄道会社や傘下の不動産会社が沿線の活性化などを目的に事業参入した事例などがみられる。また、賃借物件のみを事業対象としてきた事業者が物件を取得する方式に新たに取り組むとともに、対象エリアの拡大などを図って事業強化したり、ノウハウの集約や外部顧客の獲得等を目的に新会社を設立して事業強化するなど、多様な動きがみられる。

※1：一般に、用途は変更せず、建物を改修して性能や価値を高めることをリノベーション、用途転換を伴って性能や価値を高めることをコンバージョンといふことが多い。本稿では、これらを総称して、建物を改修して性能や価値を高めることをリノベーション等という。

※2：主な事業スキームと主たる収益を図示すると右のとおりになる。



## オフィス改修後の用途は多岐にわたる

改修後の用途をオフィスとオフィス以外に分けて整理した。

オフィスに関しては、テナントによる入居工事や什器の設置を前提とする床賃貸に加え、近年複数の企業による事業参入がみられるコワーキングスペースもみられる。また、対象物件の立地などに応じて、スタートアップ企業の入居に狙いを定めた改修を行うなどの工夫がみられる。

オフィス以外に関しては、訪日外国人旅行者の増加等に伴う宿泊需給のひっ迫等を背景にオフィスビルをホテルにコンバージョンする事例は以前からあり、現在もみられるが、加えて、トランクルーム（セルフストレージ）や保育所にコンバージョンする事例もあり、改修後の用途は多岐にわたっている。

## 現に保有する物件においても、賃貸収益の向上や収益物件化の取組がみられる

他方、これまで述べてきたリノベーション等の実施を前提に物件を取得または賃借する場合のほか、現に保有している物件を改修して賃貸収入の増加を図ったり、物件を収益化させる場合がある〔図表3（Ⅱ）〕。

たとえば、保有する賃貸物件において、ビルの共用部（エントランスやエレベーターホール、トイレなど）をリニューアルする事例は以前から比較的多くみられてきたもので、保有物件のテナント誘引力を高め、物件の市場競争力の向上に寄与する面があると考えられる。最近ではこうした取組に加えて、築後年数が相当程度経過した物件の一部の賃貸床をテナント専用の共用ラウンジに改修してオフィス空間としての快適性を高め、収益向上を図る工夫などがみられる。また、事業法人において、所有する築50年程度の旧本社ビルを改修し、複合商業施設として収益物件化した事例もある。

### 〔図表3〕 オフィスビルの既存ストックの活用に関する主な事例

（Ⅰ）オフィスビルを取得または賃借し、改修した上で、売却または賃貸等を行う場合

企業 (業種)	主な物件調達形態		改修後の主な対応		改修後の 主な用途	概要
	取得	賃借	売却	賃(転)貸等		
A社 (不動産業)	○		○		オフィス	・物件を取得し、違法性・耐震性の治癒、リニューアル、コンバージョン、リーシング、管理コスト削減など、総合的に不動産の価値の最大化を図った上で売却する事業(バリューアップ事業) ・近年、都心の大規模再開発の増加により、競争力の劣る築古ビルの再生需要が増大し、リノベーションやコンバージョン等の動きが活発化しているという認識のもと、バリューアップ事業を推進するために新会社を設立
B社 (不動産業)	○			○	コワーキング スペース等	・オフィスビルの第一弾として、新宿区のビルを取得、コンバージョンして、不動産の運営等を手掛けるグループ会社(B-1社)へ一括賃貸。B-1社はインバウンドを対象とするビジネスを行う事業者の入居を対象としたコワーキングスペースを開業 ・今後、B社の親会社(鉄道業)の沿線と都内エリアを中心にオフィスビル等を取得・再生の上、賃貸する計画
C社 (鉄道業)	○			○	オフィス (主にスタートアップ 企業向けと推定)	・目黒区に所在する築25年の中古オフィスビルを取得し、クリエイターズオフィスを多数展開する他社と連携し、リノベーションを実施して、スモールオフィス10区画と店舗1区画を賃貸 ・今後、自社の鉄道沿線の都心部を中心に事業展開するとしており、沿線の活発化が事業の目的の一つとみられる。
D社 (建設業)	○			○	スタートアップ企業 向けオフィス	・賃貸マンションのリノベーション事業で培ったノウハウを生かし、中小オフィスビルの再生事業に参入 ・物件所有者から物件1棟を賃借し、リノベーションしたうえで転賃 ・第1弾は東京都港区(六本木エリア)に所在する築30年以上のオフィスビルをリノベーションして転賃
E社 (不動産業)	○	○		○	オフィス等	・築古ビルを一括してマスターリース(約10年間)。リース期間中、物件所有者に空室保証型の賃貸料を支払う事業(2014年開始) ・2017年、築古ビル活用マーケットが拡大しているという認識のもと、事業強化を公表。スキームに関して、これまでは原則マスターリースであったものを物件取得による事業化も推進したり、エリアに関して、東京都千代田区・中央区エリア中心であったものを都心6区に拡げるなど、事業領域を拡大
F社(鉄道業) G社(不動産業)	○			○	住機能付オフィス	・F社のSPCが取得した新宿駅直結の築39年のオフィスビルをリノベーションし、オフィス内にラウンジやイベントスペースのほか、キッチンやベッドルームなどの住まいの機能の一部を持たせたビルを2018年8月中旬オープン予定 ・G社はF社の子会社で、主に中古マンションのリノベーションを手掛ける企業であり、これまでに培ったコミュニティ醸成の企画力や運営ノウハウを活かし、今後もオフィスストックのバリューアップによる再生に取組むとしている。
H社 (不動産業)	○			○	ホテル	・住宅事業のリノベーション物件で培ったノウハウを活用して、オフィスビルをホテルにコンバージョン ・訪日外国人旅行者などのグループでの中長期滞在のニーズに対応するため、キッチンやリビング・ダイニングスペースを設置
I社 (不動産業)		○		○	ホテル	・I社の本社等のビルの一部と新たに賃借したビルをコンバージョンし、会議室併設型コンパクトホテルを開業
J社 (不動産業)	○			○	トランクルーム (セルフストレージ)	・自転車ディーラーの本社ビルや倒産したメーカーの本社ビルなどを取得し、コンバージョンしたうえでトランクルームを運営 ・首都圏のほか、大阪や名古屋などの地方中核都市でも出店先を確保する方針で、コンバージョンの対象は床面積1,000~3,300㎡程度の新耐震基準を満たす物件が中心

（Ⅱ）現に保有している物件を改修する場合

企業 (業種)	実施内容	改修後の 主な用途	概要
K社 (J-REIT)	保有物件(賃貸オフィスビル)における一部の床の用途変更	テナント専用ラウンジ	・人材採用の強化等を背景に企業におけるオフィス環境への質向上に対するニーズがあるという認識のもと、築30年超の保有ビルにおいて、テナントの退去に伴い、賃貸床の一部を入居テナント専用の共用ラウンジに改修 ・投資額は2,900万円で、投資効果として50%強の賃料単価の増加、NOIは800万円の増加を見込む。 今後、保有する物件のうち、ターミナル駅近くの築年数が経過したオフィスビルを中心に同様の改修を行っていく予定
L社 (包材販売)	旧本社ビルの収益化	複合商業施設	・以前は本社等として使用していた築約50年のビルを改修し、地域の活性化を目指す複合商業施設としてオープン ・シェアオフィスや複数のスモールオフィスのほか、カフェなど、多様なテナントが入居

注: 主な物件調達形態と改修後の主な対応、改修後の主な用途は、各種公開情報を基に都市未来総合研究所が推定したものを含む。

出所: 事業者のリース資料や新聞報道等の公開情報に基づき都市未来総合研究所作成