

東京23区に占める築30年未満の オフィス床の割合が都心3区で今後上昇

東京23区では今後も数多くの大型オフィスビルの供給が予定されている。特に都心3区(千代田区、中央区、港区)での供給が多く、築30年未満のオフィス立地割合(床面積ベース)は都心3区で高まることが見込まれる。本稿では、オフィスストックが多い区を中心に建築年代別のオフィス立地状況を考察するとともに、築30年未満のオフィス床^{*1}の立地割合が今後どのように変化するか推計した。

2020年代の都心3区のオフィス床供給は2010年代以上の水準に

東京23区における大型のオフィスビル(自社ビル分を含む)の供給床面積動向^{*2}をみると、2020年から2028年の9年間の年平均延床面積は172万㎡で、2010年から2019年(以下、2010年代)の年平均157万㎡を上回っている[図表1]。都心3区に限ると、2020年から2028年の年平均延床面積は117万㎡の予定である。これは、2010年代のオフィスビルの年平均延床面積(100万㎡)以上の水準である。このことから、2020年代(2020年~2029年)に都心3区で、オフィスに供される床(以下、オフィス床)の供給は2010年代以上の水準が見込まれる。

他20区では1990年代のストック床が高割合

ストックでみると、2019年時点の東京23区におけるオフィス床面積(自社ビル分を含む)は、都心3区の港区、千代田区、中央区の順で上位にあり、いずれも1,200万㎡超で、合計では23区の過半のオフィス床面積を占める[図表2]。建築年代別に23区のオフィス床面積をみると、1990年代のオフィス床が最も多くなっている^{*3}。これは、都心3区を除く他20区(以下、「他20区」)で、1990年代のオフィス床の割合が他の年代に比べて高いことによるものである[図表3]。以下では、区ごとのオフィス床について、1,000万㎡以上、500万㎡以上1,000万㎡未満、200万㎡以上500万㎡未満の3つの規模区分に分け、該当する主な区の建築年代別の特徴を整理した[図表4]。

①1,000万㎡以上

港区、千代田区、中央区では、1980年代以降は年代間で割合に大きな差がない。3区それぞれで、大手不動産会社を中心に開発を進め高い水準でオフィス床の供給が継続

②500万~1,000万㎡未満

新宿区、渋谷区、品川区、江東区では、1990年代の割合が高い。なお、新宿区は、「新宿副都心計画」に基づき、淀橋浄水場の跡地に1971年に京王プラザホテルが開業したのを契機に西新宿に超高層ビル街ができたため、1970年代の割合も高い。また、1991年に入り都庁が移転してきた。新宿区では、2000年代以降の割合が低い。渋谷区は、渋谷駅を中心に商業の街として栄えた背景があり、オフィスビルは恵比寿や代々木、国道246号線沿いを中心に大型のオフィスビル(恵比寿ガーデンプレイスタワー、新宿メインスタワー等)が1990年代に多く整備された。品川区と江東区は、1970年代までは比較的低い割合であった。品川区では天王洲や副都心に位置付けられた大崎を中心に再開発で1990年代に多くのオフィスビル(シーフォートスクエア、ゲートシティ大崎等)が整備された。江東区では東京臨海副都心の計画に基づき1993年にレインボーブリッジと首都高速11号台場線が開通し、1995年にはゆりかもめが開通するなど交通網が整備され、有明・青海を中心に1990年代に多くのオフィスビル(有明フロンティアビル、テレコムセンタービル等)が整備された。なお、品川区と江東区は、羽田空港アクセス線計画^{*4}でそれぞれ西山手ルートと臨海部ルート上にあり、羽田空港へのアクセス性がさらに高まることが予想されること等から、インフラ整備が進んでおり比較的高い水準でオフィス床が供給されている。

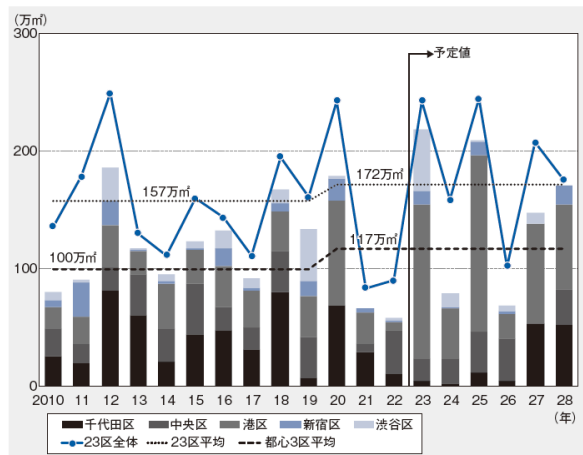
③200万~500万㎡未満

豊島区を除く大田区、台東区、文京区では、1990年代の割合が高い。大田区には大型のビルは少ないが、大森周辺で町工場を保有する企業や羽田空港への利便性を生かして企業の本社・支社のオフィスがあり、2000年以降も割合は比較的高い。豊島区では副都心に位置付けられていた池袋で巣鴨プリズン跡地に1978年にサンシャイン60が整備され、1970年代以降1990年代にかけて割合が高い。

東京23区に占める築30年未満のオフィス床の割合では都心3区が今後上昇

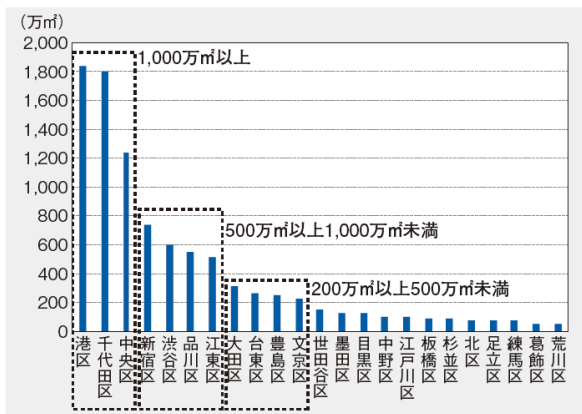
他20区では、主体となっている1990年代のオフィス床は、2029年には築30年以上になるため、築30年未満のオフィス床は大きく減少すると考えられる。2019年時点で都心3区における築30年未満のオフィス床の23区に占める割合は50%であった。2020年代に供給されるオフィス床面積が2010年代と同程度と仮定^{*5}すると、2029年時点では60%以上になると見込まれる[図表5]。東京23区では、築30年未満のオフィス床の割合が都心3区で今後上昇すると考えられる。

[図表1] 東京23区の大型のオフィスビルの供給予定

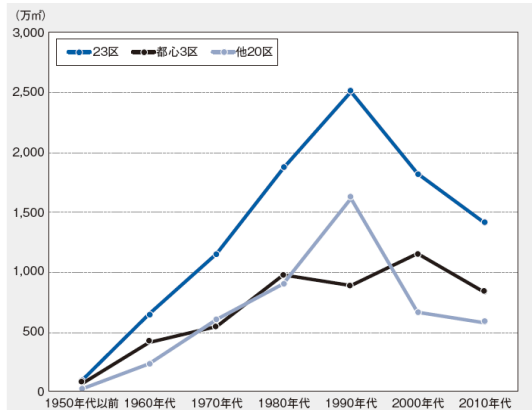


データ出所: 都市未来総合研究所「Office Market Research」

[図表2] 東京23区のオフィス床面積(2019年時点)



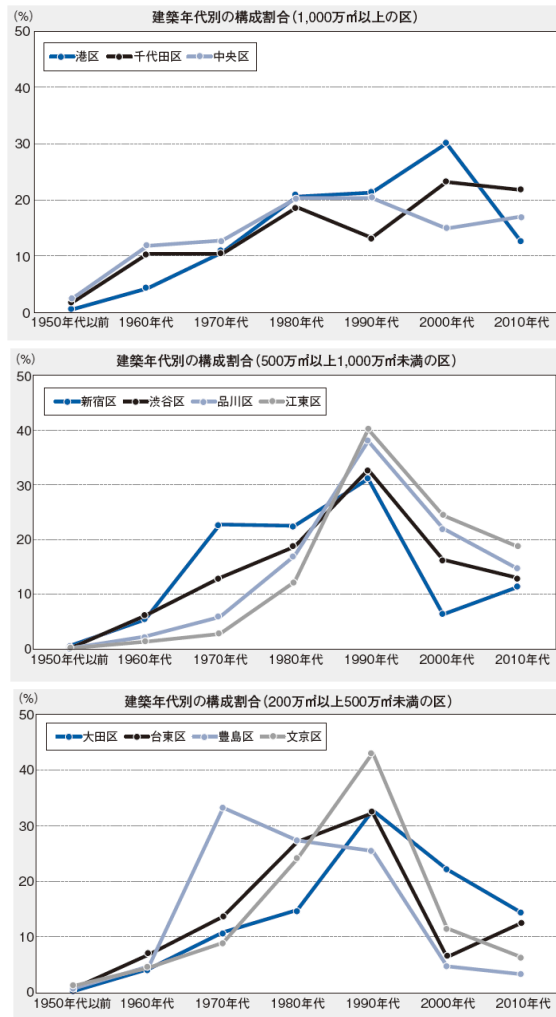
[図表3] 東京23区の建築年代別のオフィス床面積



図表2、3のデータ出所: 東京都「東京の土地」

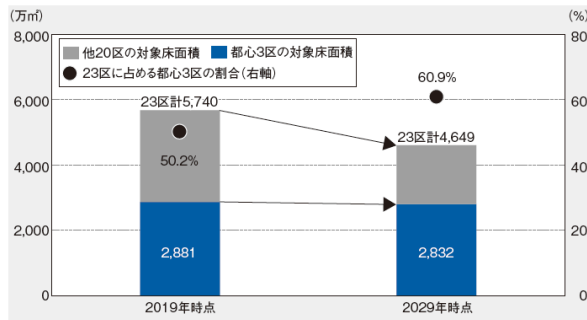
- ※ 1: 本稿では、東京都「東京の土地」で開示された課税資料に基づく事務所床面積を用いた。なお、集計時点以降に課税対象となることもあるため、2010年代の面積値も増加する可能性があると考えられる。
- ※ 2: 都市未来総合研究所が1999年から継続して、大型のオフィスビルの供給動向を調査したものである。東京都区部において、延べ床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物に関するプロジェクトを対象にしている。各種公表データをもとに計画予定の開発物件の延べ床面積を推計したもので、複合ビルの場合、他用途の延べ床面積も含まれる。自社ビルの延べ床面積も含む。本稿では、2010年から2028年(現時点で開発・建築計画が出揃うと考えられる竣工年)までの計画を対象に整理。
- ※ 3: 当時は、1980年代後半から1990年代初めにかけてバブル経済となり、その後バブル崩壊があった。政策面では、1985年の首都改造計画(国土庁)で「東京都区部だけでも昭和75年(2000年)までに約5,000ha(超高層ビル250棟に相当)の事務所床需要が発生すると予測」された。また、東京都は1982年に業務機能を副都心や多摩に分散する「多心型都市構造」を目指す「東京都長期計画」を策定し、新宿、渋谷、池袋に加え、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎が副都心として位置づけられ、さらに1986年の「第二次東京都長期計画」では臨海副都心が提示された。
- ※ 4: 2016年4月の交通政策審議会答申第198号「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」で位置づけられた。
- ※ 5: 推計は、2020年代の都心3区と他20区のオフィス床は、共に控えめに見ても2010年代と同程度のオフィス床が新たに供給されるという仮定に基づいた。具体的には、オフィス床の減少量など他の要素は考慮外とし、2029年時点で築30年未満(2000年以降築)の床面積は2010年代の数値に基づきコーホートの(例えば、2019年時点で2000年代のオフィス床は築10年以上築20年未満に区分されるが、2029年時点では築20年以上築30年未満に区分される。)に推計した。

[図表4] 建築年代別のオフィス床面積の構成割合



データ出所: 東京都「東京の土地」

[図表5] 築30年未満のオフィスの床面積の割合推計



データ出所: 東京都「東京の土地」に基づき都市未来総合研究所が作成

(発行: 2023年8月)



一般社団法人 東京ビルディング協会 会員 国土交通大臣免許(4)第6808号
みずほ信託銀行グループ
平成ビルディング株式会社

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア2階(受付)
リーシング営業部・ビル営業部 TEL **03-6880-7721**
FAX 03-6880-7731 [土日・祝日休]