

# 中規模オフィスビルの整備パターンと最近の事例

国内の中規模オフィスビルの多くは築後30年以上が経過しており、収益ビルにおいても、躯体・設備の老朽化や仕様の陳腐化、周辺環境や社会環境の変化などから競争力が低下している場合が考えられる。中規模オフィスビルの建替えや更新、売却などを行う際の参考として、新築やバリューアップ、用途転換等を図った整備事例を整理した。

## 中規模オフィスビルでは高経年のストックが多数

国内の中規模オフィスビルは、1980年代後半から1990年代前半に大量の着工がみられた<sup>※1</sup>のちに低位で推移し現在に至る[図表-1左]。結果として足元では、築約31~40年のビルが棟数、床面積ともに最多<sup>※2</sup>になるなど高経年ビルが多くを占める状況にある[図表-1右]。これら高経年の収益オフィスビルでは、建物や設備の老朽化等によって競争力が低下しているものがあり、また長期にわたり当該用途で使用されている高経年ビルでは、周辺環境や社会環境の変化によって、有効活用上の用途が竣工当初の用途から変化しているものも相応に発生していると思われる。

## 中規模オフィスビルの整備動向

高経年化したストックが多くを占めるなか、大規模修繕等によりビルの維持更新を図るもののほか、ハイグレードオフィスビルの新築や既存建物のバリューアップ(リニューアルや新規設備の導入・機能追加等を行うリノベーション)、既存建物の用途変換について以下のパターンや事例がみられる。

### ①中規模ハイグレードオフィスビルの新築

大規模ビルに比べそん色のない設備水準やセキュリティ機能、耐震性等を持つことを謳う。加えてブランド化を行って一般的な中規模ビルと差別化を図り競争力を高め、テナント誘致を目指す。最近では什器等がセットアップされ水光熱費やネットワーク費などが賃料に含まれるサブスクリプション型のタイプの参入がみられた。2022年に不動産デベロッパーが新たに事業参入しており、10社近い事業者が事業を展開中。各社、年間数棟程度の開設方針を打ち出しており、今後、合計で年間数十棟の供給が見込まれる。

### ②バリューアップ

既存のオフィスビルをリニューアルまたはリノベーションするもの。最近、築40年を超える高経年ビルに耐震補強やデザイン性の付加を行った事例がみられ、高経年ビルへ対象を拡大する動きがみられる。

### ③フレキシブルオフィスビルとして整備

建物一棟全体をレンタルオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、会議室等からなるフレキシブルオフィスとして整備する動きがみられる。コロナ下における新しい形態のオフィス需要を取り込んだものと整理され、テレワークの普及がみられるなか、今後も一定の需要を持つと考えられる。

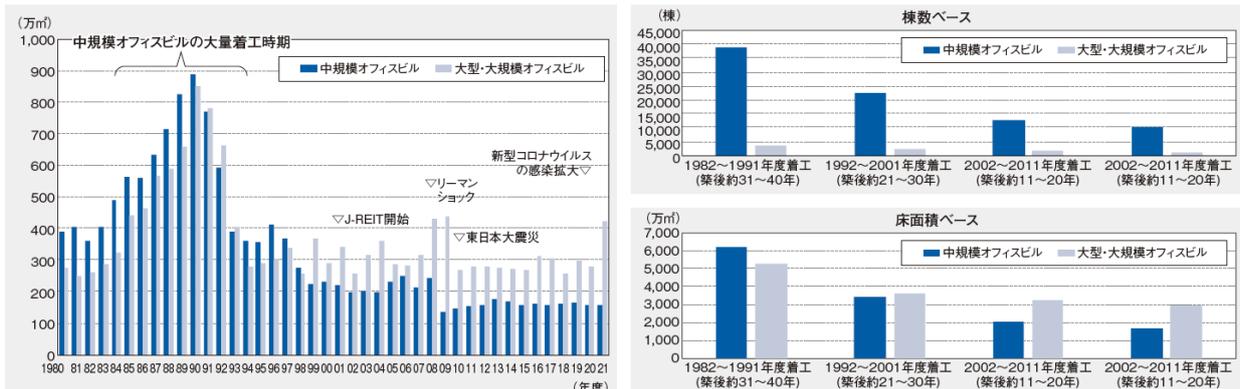
### ④バリューアップ後にフロアを区分販売

中規模オフィスビルを新設、または既存建物を改修したのち、フロア単位でオフィス(エンドは自用または収益物件として利用)を区分販売するタイプのもの。専門業者のほか他業種からの参入もみられる。

※1: 国土交通省「建築着工統計」、「建築統計年報」の事務所(全国値)を集計したものにに基づく。賃貸収益ビル、自社所有を含むもの。床面積700~4,999㎡を中規模オフィスビル、5,000㎡以上を大型・大規模オフィスビルとしている。

※2: 着工から竣工まで1年を要する前提で、2012~2021年度着工分を築10年以内、2002~2011年度着工分を築11~20年、1992~2001年度着工分を築21~30年、1988~1991年度着工分を築31~34年とした。これらのうち滅失分等は現存しない。1981年以前の着工分については比較対象外としている。

[図表1]国内の中規模オフィスビルの新設着工床面積、棟数



[図表2] 中規模オフィスビルでみられる整備パターンと事例(収益不動産、販売用不動産として整備されたもの)

整備パターン	概要・特徴	開発区分		不動産の種類		主な事業者	最近の動き(整備・開発や事業参入の事例)
		新設・建替え	既存ストック活用	収益不動産	販売用不動産		
①中規模ハイグレードオフィスビルの新築	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模ビルにそん色ない設備、耐震性等を備える。ブランド化、シリーズ化して中規模ビルの認知を高めている。</li> <li>不動産デベロッパーの参入が発で元10社近くの事業者が事業展開。傘下のJ-REITで運用するケースもみられる。</li> <li>セットアップ型、サブスクリプション型の賃料体系を取り入れた事業者の参入が最近みられた。</li> </ul>	○	-	□	(□)	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産デベロッパー A 社が、中規模オフィスビル事業への参入を2022年2月に発表。ブランド名を付した第一弾のビルを2022年4月に竣工</li> <li>物件は小伝馬町駅徒歩3分で、地上9階建、延床面積約2,780㎡</li> <li>既に参入済みの不動産デベロッパー B 社が、従前より一回りコンパクトな中規模オフィスビルの開発を発表。別ブランド名の第一弾ビルを2022年1月に竣工</li> <li>不動産デベロッパー C 社が、賃貸オフィス事業のノウハウを活かし、新たに中規模オフィス事業に参入。第1号物件を2021年に竣工</li> <li>同社ブランドのビルは、内装・什器、水・光熱費、ネットワーク費、会議室・ラウンジ利用が賃料に含まれたサブスクリプション型の料金体系を取り入れ、敷金不要としてテナントの初期投資を抑制</li> <li>最短3カ月からの利用を可として短期の契約も可能としている。</li> <li>J-REIT 投資法人 D 社が、スポンサーが開発し2020年に竣工したオフィスビルを2022年8月に取得し運用を開始</li> <li>物件は渋谷駅徒歩4分で、地上9階地下1階建、延床面積約3,835㎡</li> </ul>	
②バリューアップ(一棟全体をリニューアル・リノベーション)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物全体をリニューアル、リノベーションによってバリューアップし販売または運用するもの。</li> <li>最近の事例では、高経年ビルへの対象拡大の動きがみられる。</li> </ul>	対象外	○	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産デベロッパー</li> <li>買取再販事業者など</li> <li>買取再販事業者 E 社が、1991年竣工の収益ビルを取得し、バリューアップして再販</li> <li>物件は浅草橋駅徒歩2分で、地上7階建、延床面積約1,055㎡</li> <li>不動産デベロッパー F 社が、建築再生を手がける企業と2022年4月に業務提携</li> <li>第一弾として、旧耐震基準で築44年の既存建物に耐震補強と意匠を施し、高い安全性と収益性を確保した建物にバリューアップする。竣工は2023年5月末の予定で、今後も都心5区等を重点エリアとして事業を推進するとしている。</li> <li>なお同社には、築48年のオフィスビルを一棟リノベーションした実績がある。</li> </ul>	
③フレキシブルオフィスとして整備(一棟全体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>フレキシブルオフィス(シェアオフィス、コワーキングスペース、会議室等で構成)を整備</li> <li>新築または既存ビルからの転用による。</li> </ul>	○	○	□	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>フレキシブルオフィス事業者</li> <li>リノベーション事業者</li> <li>マンションデベロッパー(事業多角化で参入)など</li> <li>フレキシブルオフィス事業者 G 社が、新築ビルを一棟借りし、一棟全てがシェアオフィスとコワーキングスペースからなるフレキシブルオフィスを2021年9月に開業</li> <li>物件は六本木駅徒歩1分で、地上9階建、延床面積3,696㎡。シェアオフィス内の席数は523席</li> <li>同社のフレキシブルオフィスシリーズとして8カ所目</li> <li>マンションデベロッパー H 社が、新築ビルを開発し、コワーキングスペース20席、1名ブース18室、個室88室、ラウンジからなるフレキシブルオフィスを2021年12月に開業</li> <li>物件は神泉駅徒歩3分、渋谷駅徒歩10分で、地上9階建、延床面積3,696㎡。シェアオフィス内の席数は523席</li> <li>同社のフレキシブルオフィスシリーズとして6カ所目</li> </ul>	
④バリューアップ後にフロアを区分販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売用不動産として一棟全体をバリューアップ。新築の事例もみられる。</li> <li>フロア単位で区分販売する(取得者は収益不動産として運用するか、自社オフィスとして利用)。</li> </ul>	○	○	-	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分オフィス販売事業者</li> <li>パワービルダー(事業多角化で参入)など</li> <li>一棟オフィスの区分販売事業者 I 社が、2018年竣工のオフィスビルを2022年5月に取得。バリューアップ工事を行いフロアごとに区分販売する。</li> <li>物件は麹町駅徒歩1分で、地上12階建、延床面積約2,867㎡</li> <li>パワービルダー J 社が、1992年竣工の収益ビルを取得し、バリューアップして区分販売した。</li> <li>同社は都心のオフィスビルをバリューアップし、賃料保証のうえ区分フロアを投資家に販売する事業を展開中</li> <li>物件は新富町駅徒歩3分で、地上8階建、延床面積約1,367㎡</li> </ul>	

注) 図中の「○」、「□」はそれぞれ開発区分、不動産の種類各項目に該当することを示す。これまでの動向や事例から、概ねの判定を行ったもの。「(○)」、「(□)」は少数が該当することを示す。中規模ハイグレードオフィスビルの多くは新築であるが、例えば事例中の C 社は新築のほか既存物件の改修も行うとリリースしている。また多くが収益不動産として整備されているが、整備後に売却する販売用不動産を前提とする事業者も一部みられる。「-」は、事例等から現状では該当するものが見当たらないことを示す。

出所: 各社リリース・報道資料より都市未来総合研究所作成

公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

(発行: 2023年1月)

— みずほ信託銀行グループ — 〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

FAX03-3271-8940

平成ビルディング株式会社 ☎ 03-3271-9715

〈土日・祭日休〉