

2020

2

February

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

ストック床面積と稼働賃料でみる賃貸オフィス市場の規模拡大の状況…………… 2

### トピックス2

東京都心5区における本社移転動向…………… 6

### マンスリーウォッチャー

東京都心6区の市街地再開発事業の平均容積率が2010年代は960%に…………… 8

# ストック床面積と稼働賃料でみる賃貸オフィス市場の規模拡大の状況

全国的に賃貸オフィス市場では、ストック床面積<sup>※1</sup>が増加を続け、低空室率と賃料の上昇傾向が継続していることで、賃貸オフィス市場における売上高(賃料収入総額)は上昇し、その市場規模は拡大しています。

本稿では、オフィスのストック床面積と、稼働賃料<sup>※2</sup>(=(1-空室率)×平均募集賃料)の2つの要素を用いて、全国のビジネス地区の市場規模拡大にかかる動向について考察します。

## 2019年の市場規模は2002年以降最高水準

本稿ではストック床面積×稼働賃料で求められる値を、賃貸オフィス市場全体の売上高(賃料収入総額)とみなし<sup>※3</sup>、これを市場規模と呼ぶことにします[図表1-1]。

オフィスのテナント仲介会社<sup>※4</sup>のデータによると、全国の7ビジネス地区(札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、福岡)<sup>※5</sup>すべてにおいて、ストック床面積は増加傾向にあり[図表1-2]、空室率は2011年頃から低下傾向[図表1-3]、平均募集賃料は2014年頃から上昇傾向が継続しています[図表1-4]。その結果、2019年12月の市場規模は、7ビジネス地区すべてにおいて2002年以降で最も高い水準になる見込みです[図表1-5]。

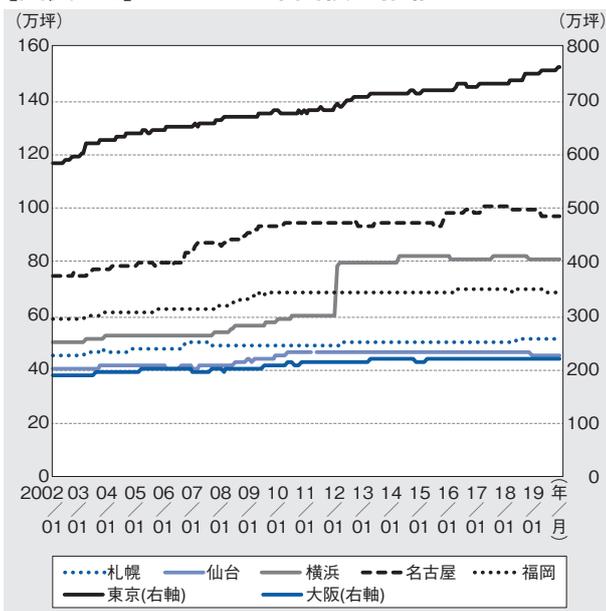
以下では、7ビジネス地区におけるオフィスの市場規模の拡大率の大小について、ストック床面積の変動率と稼働賃料の変動率、それぞれの寄与の状況を考察しました。

[図表 1-1] 市場規模の式について

$$\text{ストック床面積} \times \frac{\text{稼働賃料}}{(1-\text{空室率}) \times \text{平均募集賃料}} = \text{市場規模}$$

出所：都市未来総合研究所にて作成

[図表 1-2] ストック床面積の推移



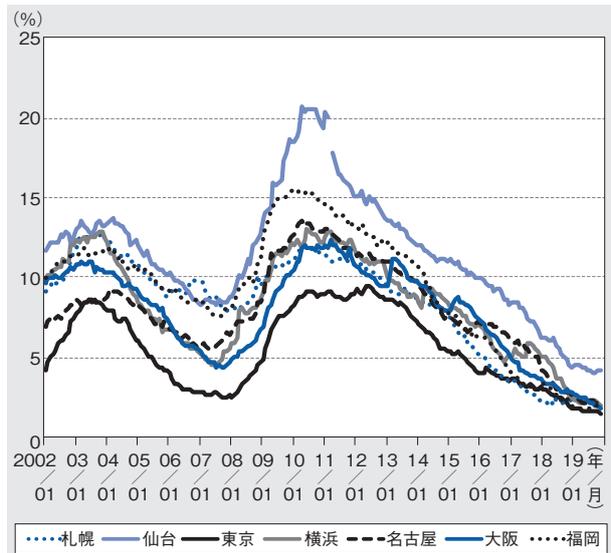
注1) 図表1-2～図表1-5の2019年のデータは11月までを表示

注2) 横浜ビジネス地区では2012年に「みなとみらい21地区」が集計対象として追加された。

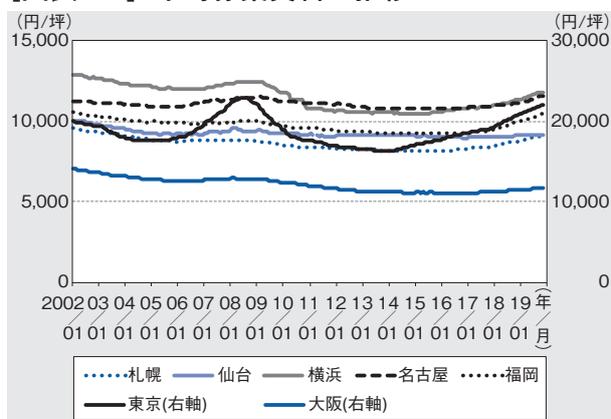
注3) 仙台ビジネス地区の2011年3月データは東日本大震災の影響で欠落

図表1-2～図表1-5のデータ出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」

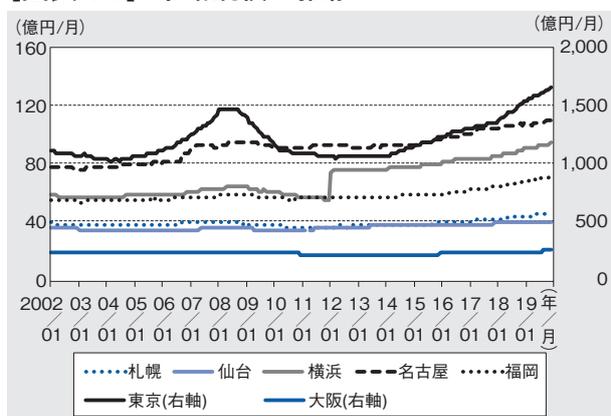
[図表 1-3] 空室率の推移



[図表 1-4] 平均募集賃料の推移



[図表 1-5] 市場規模の推移



## 東京ビジネス地区の市場規模の大きな変動は稼働賃料の変動率が大きく関与

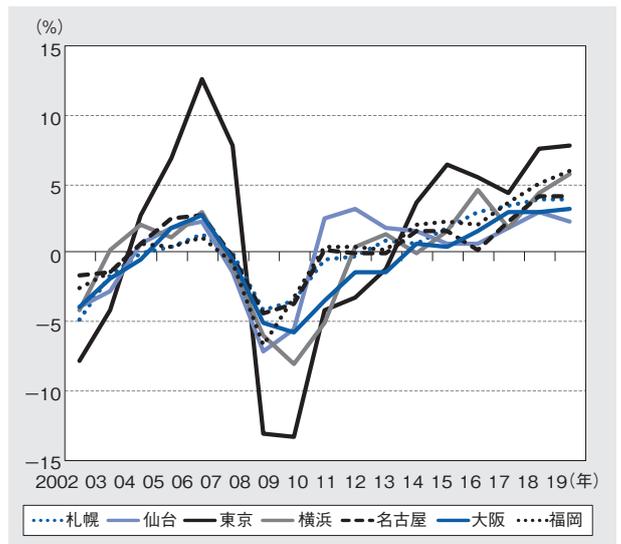
7ビジネス地区とそれらを構成するオフィス地区（〔図表1-7〕の右図の各地区）<sup>※5</sup>の市場規模拡大の推移を〔図表1-7〕（～P5）において、市場規模拡大率、稼働賃料変動率、ストック床面積変動率（いずれも対前年比）を整理しました。

直近5年に各ビジネス地区を構成するすべてのオフィス地区で市場規模が拡大したのは、札幌、東京、横浜、大阪、福岡の5ビジネス地区でした。

東京ビジネス地区の市場規模は2019年は2007年に次いで大きい拡大率を示しましたが、2010年には最も大きい縮小率を示しました。（P4参照）。東京ビジネス地区のストック床面積は増加し続けているにもかかわらず、市場規模が大きく拡大・縮小したのは、稼働賃料の騰落が大きかったことによるものです〔図表1-6〕。

（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

〔図表 1-6〕 7 ビジネス地区の稼働賃料の変動率（対前年比）



注1) 集計のベースとなる年間データについては、月次データの合計値、2019年の年間データについては、1～11月までの平均値を12倍した値

データ出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」

- ※1：本稿では貸室面積を対象とした。
- ※2：賃貸可能面積に（1-空室率）を乗じたものは稼働面積と呼ばれることがあるから、本稿では稼働賃料とした。
- ※3：採用した賃料は、テナントの支払賃料ではなく、また、集計の対象規模が限定（例えば東京ビジネス地区では基準階面積100坪以上）されているため、実際の賃料収入総額とは異なるが、ビジネス地区ごとの規模感を比較する上で代理指標となり得ると考え、本稿にて用いることとした。
- ※4：三鬼商事株式会社
- ※5：三鬼商事株式会社の区分による。

〔図表 1-7〕 7 ビジネス地区とそれらを構成するオフィス地区の市場規模拡大の状況（～P5）

- 注1) 年間データについては、稼働賃料は月次データの合計値、ストック床面積は12か月間の平均値。2019年の年間データについては、稼働賃料は1～11月までの平均値を12倍した値、ストック床面積は1月～11月までのデータの平均値
- 注2) 市場規模=ストック床面積×稼働賃料であるため、ストック床面積の変動率と稼働賃料の変動率の和は市場規模拡大率と等しくならない。
- 注3) 直近5年のオフィス地区の状況では2015年と2019年の比較を行った。

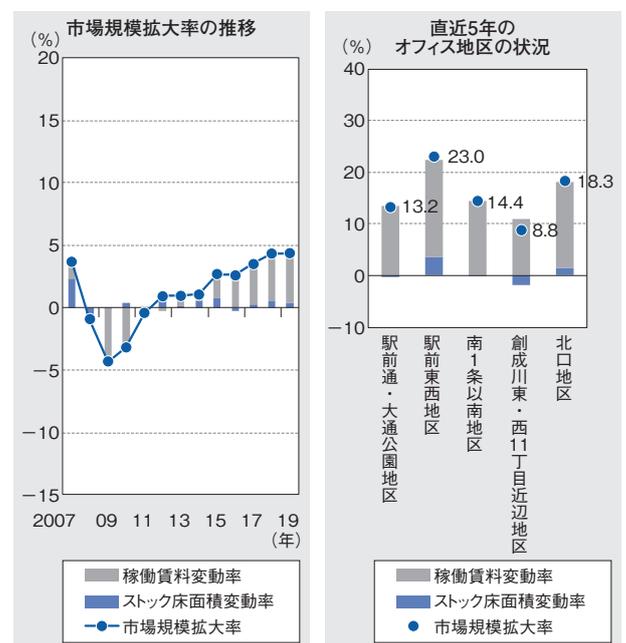
図表 1-7 のすべてのグラフのデータ出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケット情報」

### 【札幌ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2008～2011年まで稼働賃料の下落率が大きかったのは、景気減速に加えてストック床面積変動率が2006年1.6%（グラフ外）、2007年2.3%と比較的高く、ストック床面積増加の影響があったと考えられる。2008年以降は大幅なストック床面積増加は見られない一方で、最近ではコールセンターやIT関連企業の新規開設や拡張移転などの需要が強く、稼働賃料の上昇率が大きい。

オフィス地区ごとに直近5年の状況を見ると、「駅前東西地区」では「さっぽろ創世スクエア」が竣工するなど、ストック床面積増が市場規模の拡大に結び付いた。「創成川東・西11丁目近辺地区」ではストック床面積が減少となったが、IT関連企業の館内増床や中小規模の新規進出などの成約があり稼働賃料が上昇し市場規模は拡大した。

今後新規供給計画は限定的なため、賃貸床の品薄感が続き稼働賃料は堅調に推移すると見込まれる。



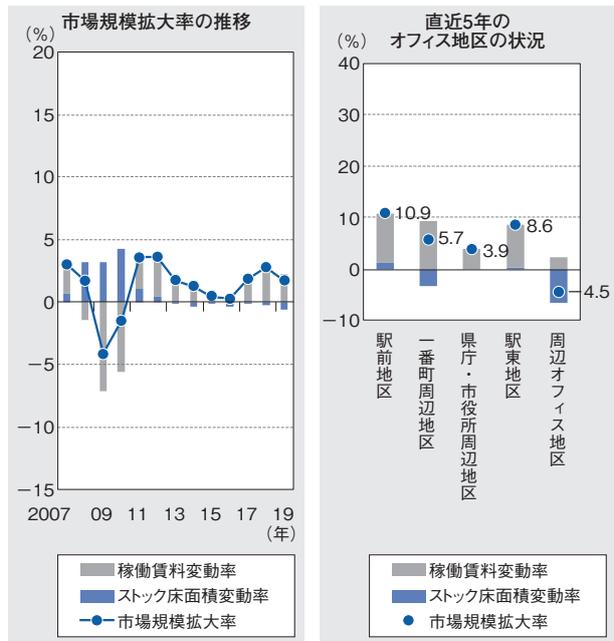
【図表 1-7】 7ビジネス地区とそれらを構成するオフィス地区の市場規模拡大の状況（続き）

【仙台ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2009年と2010年は稼働賃料の下落率が大きかった。これは、景気減速に加えて2008～2010年までストック床面積の増加で供給過多の影響があったと考えられる。

オフィス地区ごとに直近5年の状況をみると、「一番町周辺地区」では、建替えなどで一時的にストック床面積は減少した。ストック床面積が大きく減少した「周辺オフィス地区」では、空室率の低下がわずかで賃料は横ばいで推移し、稼働賃料の上昇率は小さかったため、市場規模は縮小した。

2020年以降は、「一番町周辺地区」で「新仙台ビルディング」、「駅東地区」で「宮城野ビル（仮称）」「（仮称）仙台駅東口オフィス」、「駅前地区」で「（仮称）仙台北花京院プロジェクト」等が竣工予定である。

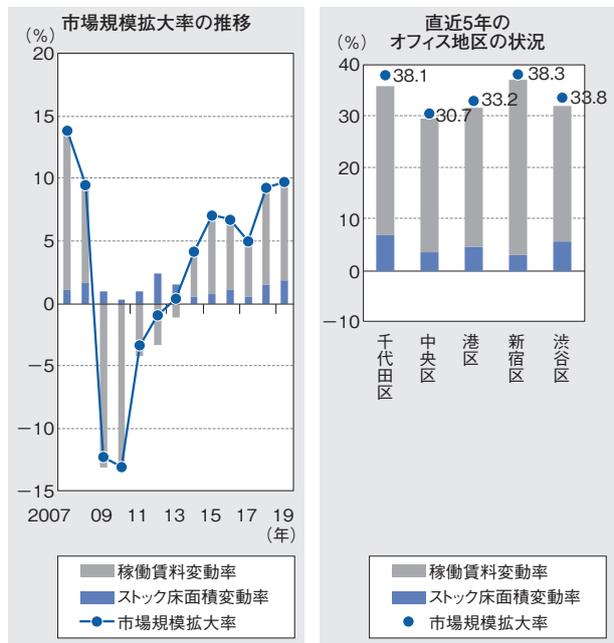


【東京ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2009～2011年の稼働賃料の下落率が非常に大きかった。2007年から空室率が大きく上昇（2%台→9%台）し、賃料が大きく下落（22,000円台/坪→16,000円台/坪）したことが影響した。一方、景気拡大期となる2013年以降は、稼働賃料上昇とストック床面積増加で市場規模の拡大率は非常に高い。

オフィス地区ごとの直近5年の状況では、すべてのオフィス地区でストック床面積増加となり、加えて稼働賃料の上昇率が相対的に非常に高く、市場規模の拡大率は高かった。

各オフィス地区における稼働賃料の高い上昇率は、空室率の低下と賃料の上昇によるものである。直近の空室率は渋谷区を除き1%台と極めて低いため、今後稼働賃料の上昇は、賃料の上昇が主な推力になると考えられる。また、今後5年も従前と同程度の新規供給が見込まれ、今後もストック床面積増加が続くと考えられる。

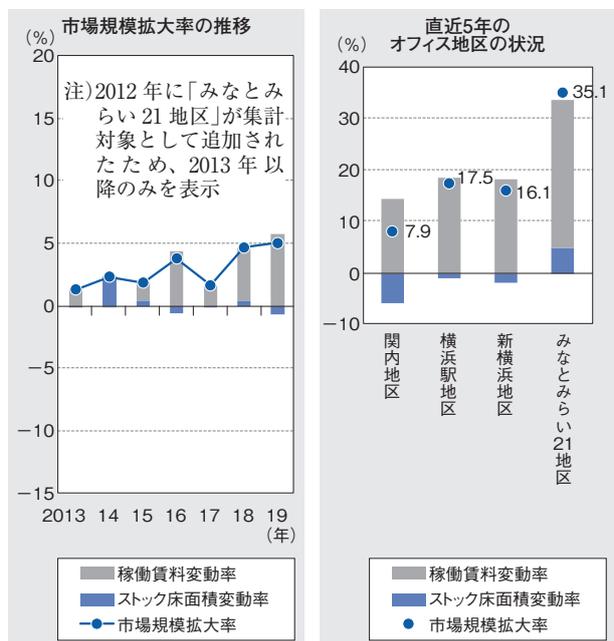


【横浜ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2014年に比較的大きなストック床面積の増加があったが、それ以降は新規供給が少なくストック床面積はあまり増加していない。そうした中で大型の賃貸解約が少なく、中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが活発で空室率は低下し賃料が上昇したため、稼働賃料の上昇率は高い水準で推移している。

オフィス地区ごとに直近5年の状況をみると、「みなとみらい21地区」では「オーシャンゲートみなとみらい」などの新規供給でストック床面積が増加した。ストック床面積が減少した「関内地区」では、市庁舎が移転してくる馬車道駅周辺や旧市庁舎跡地で複数の再開発計画があり、床面積が増加する見通しである。

2020年以降は、「みなとみらい21地区」で「横浜グランゲート」、「横浜駅地区」で「JR横浜タワー」などの竣工予定がある。



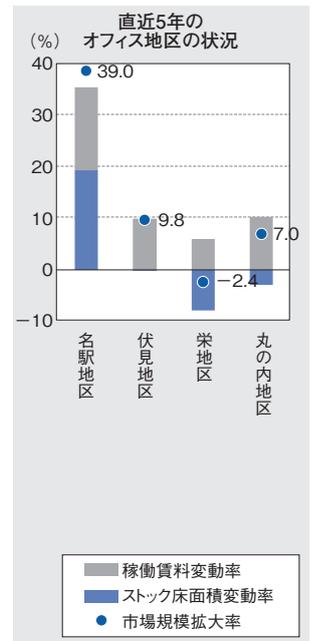
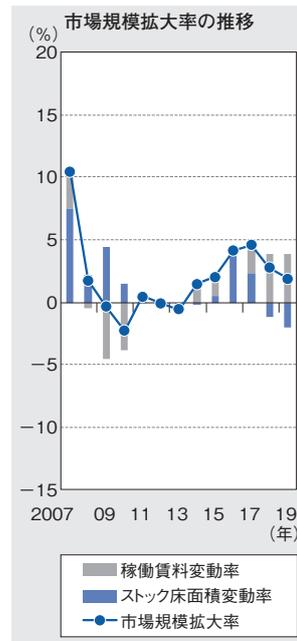
【図表 1-7】 7 ビジネス地区とそれらを構成するオフィス地区の市場規模拡大の状況（続き）

【名古屋ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2009～2010年まで稼働賃料の下落率が大きかったが、これは景気減速に加えて2010年までのストック床面積増加で供給過多の影響があったと考えられる。2016～2017年のストック床面積増加は、名駅周辺での大規模ビルの集中的な竣工によるものである。

オフィス地区ごとに直近5年の状況をみると、「名駅地区」ではストック床面積が増加するとともに、稼働賃料も上昇しており市場規模の大きな拡大に結び付いた。「栄地区」では「住友商事名古屋ビル」や「中日ビル」など多くの建替計画が進行し既存ビルが解体されたことで、ストック床面積の変動率が大きなマイナスになったため、市場規模も縮小した。

当該ビジネス地区では、東京-名古屋を結ぶリニア中央新幹線が開業予定の2027年までに竣工を迎える再開発案件が多い。

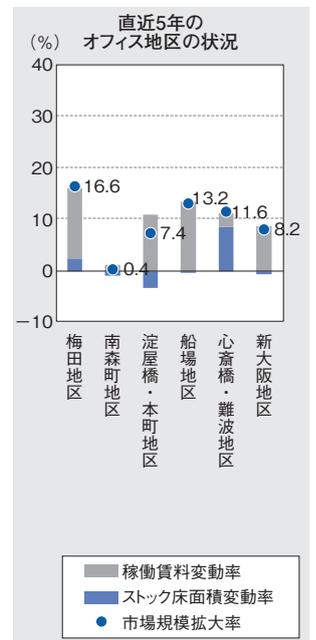
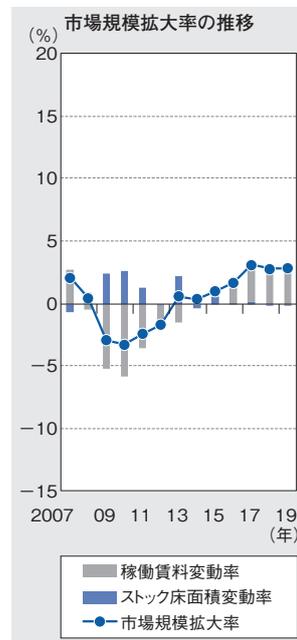


【大阪ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2009～2011年で稼働賃料の下落率が大きかった。これは景気減速に加えて2010年までのストック床面積増加で供給過多の影響があったと考えられる。2014年以降、新規供給が少ないため大型空室の品薄感が強いなかで館内増床など小規模な成約が多いため稼働賃料の上昇率は安定している。

オフィス地区ごとに直近5年の状況をみると、「心斎橋・難波地区」では「なんばスカイオ」などが竣工しストック面積の増加率が大きい。「淀屋橋・本町地区」では、「日本生命淀屋橋ビル」など複数の建替計画が進行し既存ビルが解体されたことで、一時的にストック床面積は減少したが、稼働賃料の上昇率が高く市場規模は拡大した。

当該ビジネス地区では、2021年までは新規供給は引き続き限定的だが、2022年以降は「梅田地区」で「うめきた2期地区」など、複数の大規模な再開発計画の竣工が控えている。



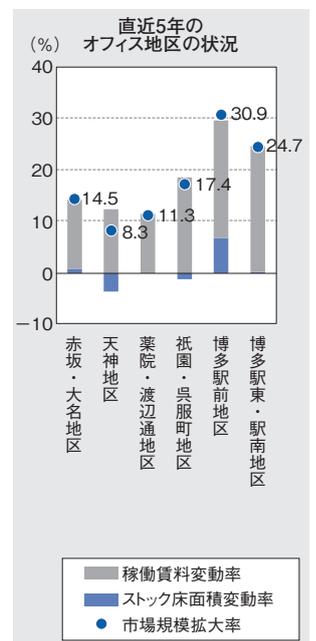
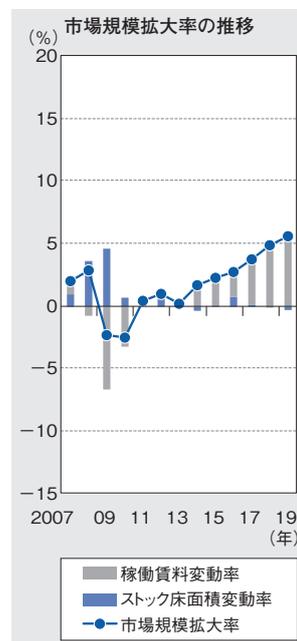
【福岡ビジネス地区】

当該ビジネス地区では、2009～2010年で稼働賃料の下落率が大きかった。これは景気減速に加えて2009年までのストック床面積増加で供給過多の影響があったと考えられる。それ以降の新規供給は少なく、既存ビルの賃貸床の品薄感が強くなり、2014年以降は稼働賃料の上昇率が大きくなっている。

オフィス地区ごとに直近5年の状況をみると、「博多駅前地区」では「九州フィナンシャルグループ福岡ビル」などが竣工しストック床面積が増加するとともに稼働賃料も上昇し、市場規模は大きく拡大した。「天神地区」では多数の再開発に伴う解体でストック床面積が一時的に減少したが、稼働賃料は上昇し市場規模は拡大した。

「天神地区」では「天神ビッグバン」プロジェクト<sup>※6</sup>、「博多駅前地区」「博多駅東・駅南地区」では「博多コネクティッド」プロジェクト<sup>※6</sup>等を背景に、多くの大規模開発計画が進行している。

※6：福岡市が容積緩和等で再開発を促進するプロジェクト



# 東京都心5区における本社移転動向

上場企業による適時開示情報を基に、過去5年間(2015~2019年)に開示された東京都心5区<sup>\*1</sup>への本社移転事例(東京都心5区内の移転を含む)を集計し<sup>\*2</sup>、本社移転件数の推移と移転元所在地の特徴を考察しました。

## 過去5年間の本社移転件数

### 過去5年間の本社移転件数はおおむね安定的に推移

上場企業による適時開示情報を基に集計した過去5年間(2015~2019年)に開示された東京都心5区への本社移転件数は年間50件前後で、おおむね安定的に推移しています[図表2-1]。

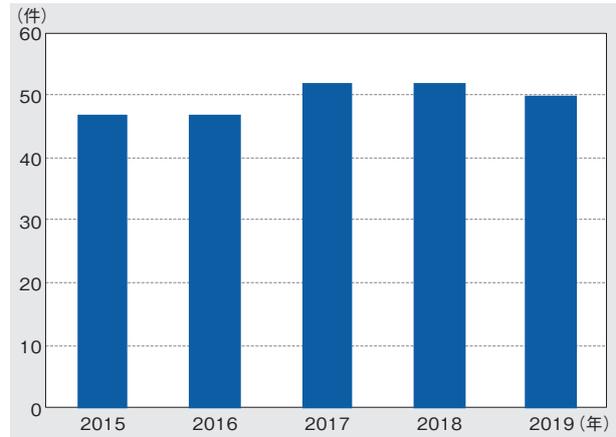
### 区別の本社移転件数と上場企業本社数の多寡は同じ

過去5年間の本社移転件数を区別に集計すると、港区が最多。次いで、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区と続きます。東京都心5区における本社移転件数と上場企業本社数の順位を比較すると、両者の順位は一致しています[図表2-2]。

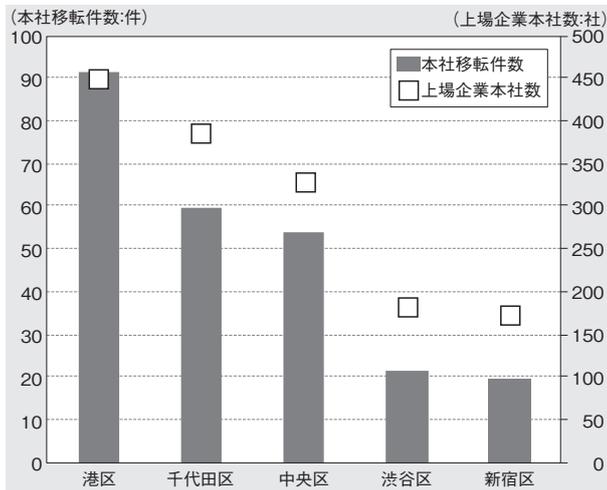
また、年別に各区への本社移転件数を集計すると、千代田区に僅かに及ばなかった2016年を除き港区が最多となっています。千代田区と中央区は2016年を除き第2位ないし第3位に位置し

ています。新宿区と渋谷区は本社移転件数が年5件前後で推移し、渋谷区が中央区と同数で第3位であった2015年を除き、第4位ないし第5位に位置しています。すなわち、各区の本社移転件数の順位はおおむね安定的に推移しています[図表2-3]。

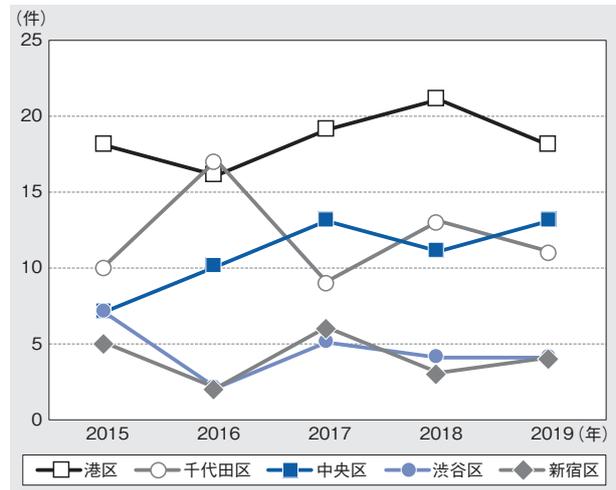
[図表 2-1] 東京都心5区への本社移転件数



[図表 2-2] 区別の本社移転件数(2015~2019年の累計)と上場企業本社数(2019年時点)



[図表 2-3] 区別の本社移転件数(年別)



図表 2-1~2-3 のデータ出所：本社移転件数は適時開示情報を基に都市未来総合研究所が集計、上場企業数は東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM 2019年4集 秋号」

## 移転元所在地の特徴

過去5年間の本社移転事例に関して、移転元の所在地を集計し、その構成比(件数ベース)を算出しました[図表2-4]。

### 東京都心5区への移転の約8割は東京都心5区内の移転

東京都心5区全体では、東京都心5区内での

移転が最多で79%を占めます。次いで、その他18区<sup>\*1</sup>からの移転が15%、都外<sup>\*1</sup>が5%、都下<sup>\*1</sup>が1%と続きます[図表2-4(左)]。

### 自区内移転の割合は区によって相当の差がある

区別にみると、移転元所在地の構成比に違い

がみられます[図表2-4(右)]. 自区内移転に関しては中央区が67%で最高であるのに対して、最低の新宿区は40%で、相当の差があります。

また、移転元が「自区」と「自区以外の東京都心5区」に着目すると、渋谷区は両者合計で96%に達するのに対して、新宿区は65%にとどまっている等の違いもみられます。

**中央区では自社ビルの建替えや、地域再開発に伴う近隣への移転が相当数ある**

自区内移転の割合が最高の中央区では、老朽化した自社ビルの建替えに当たって、一時的に近隣の賃貸ビルに移転した事例[図表2-5(A社・B社)]や、入居していた賃貸ビルの地域再開発などの建替えに伴って近隣の別の賃貸ビルに移転した事例[図表2-5(C社～G社)]が複数みられました。

**都下から東京都心5区への移転先はすべて新宿区**

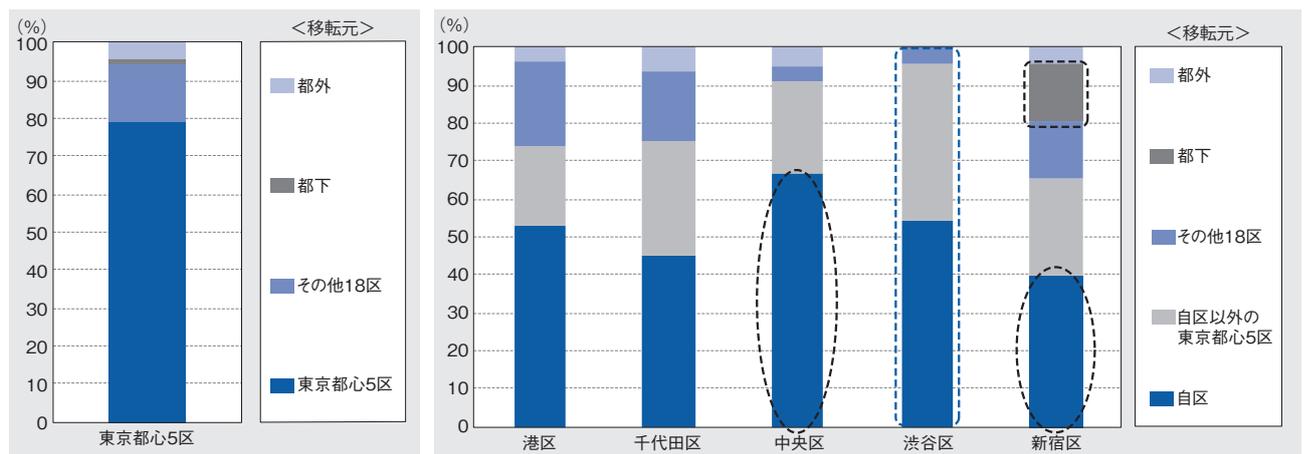
他方、自区内移転の割合が最低の新宿区で

は、都下からの移転事例が相当程度あります[図表2-4]。都下から東京都心5区へ移転した事例に関して、移転先はすべて新宿区となっています。移転元は西東京市や小平市などで、業容の拡大や開発機能の強化などを移転理由に挙げています。また、移転先所在地の多くは西新宿を中心とするオフィス集積エリアであり、大規模ビルにテナントとして入居した事例が目立ちます。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1：本稿における地域区分は次のとおり
  - ・東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
  - ・その他18区：東京都心5区以外の東京23区
  - ・都下：東京23区以外の東京都の市町村
  - ・都外：東京都以外の道府県
- ※2：適時開示情報から、移転対象が本社・本部(支店・営業所・店舗・生産設備等を除外)で、かつ移転先が東京都心5区の手帳を抽出。グループ会社の移転事例を含み、親会社と子会社の同時移転等は1件とカウント。登記上の本店を移転させたのみの事例は対象外。集計時点は開示日ベース

[図表 2-4] 移転先別にみる移転元所在地の構成比 (件数ベース)



注：2015～2019年の開示事例を集計

データ出所：適時開示情報を基に都市未来総合研究所が集計

[図表 2-5] 中央区における自社ビルの建替えや地域再開発などに伴う主な移転事例

社名	業種	所在地		主な移転理由	公表年
		移転元	移転先		
A社	その他製品	京橋二丁目 (自社ビル、建替え前)	京橋二丁目 (兼松ビルディング本館・別館)	施設老朽化 (築46年)、職場環境の整備、防災強化	2015
		京橋二丁目 (兼松ビルディング本館・別館)	京橋二丁目 (自社ビル、建替え後)		
B社	建設業	京橋一丁目 (自社ビル、建替え前)	八重洲一丁目 (仮移転先) (TGビルディング)	施設老朽化 (築52年)、耐震対策、BCP強化	2015
		八重洲一丁目 (仮移転先) (TGビルディング)	京橋一丁目 (自社ビル、建替え後)		
C社	繊維製品	日本橋二丁目	日本橋二丁目 (仮移転先) (柳屋ビルディング)	地域再開発	2014
		日本橋二丁目 (仮移転先) (柳屋ビルディング)	日本橋二丁目 (日本橋高島屋三井ビルディング)		
D社	建設業	勝どき四丁目	月島四丁目	地域再開発	2017
E社	小売業	八重洲二丁目 (ヤンマー東京ビルディング)	日本橋一丁目 (日本橋一丁目三井ビルディング)	入居ビルの建替え	2017
F社	化学	京橋一丁目 (八重洲ダイビル)	日本橋三丁目 (メルクロスビル)	入居ビルの建替え	2019
G社	電気機器	日本橋馬喰町一丁目 (馬喰町第一ビルディング)	東日本橋一丁目 (野村不動産東日本橋ビル)	入居ビルの建替え	2019

出所：適時開示情報等の公開資料を基に都市未来総合研究所が作成

## 東京都心6区の市街地再開発事業の平均容積率が2010年代は960%に

1969年(昭和44年)に都市再開発法が公布・施行されて以来、東京都の市街地再開発事業<sup>※1</sup>の事業地区数(都市計画決定ベース、2019年3月31日現在)は254件にのぼります。

事業地区数は年代<sup>※2</sup>毎に増加してきており、2010年代も2019年3月31日時点で71件、累計地区数は254件となりました。地域別<sup>※3</sup>では、東京都心6区の地区数が大きく増加する一方、周辺17区と都下の地区数は2000年代に入ってから減少しています。東京都心6区の地区数の累計は122件となり、全体の半数近く(48%)を占めています[図表3-1]。区別では、港区が最も多く30件、次いで中央区(28件)、品川区(21件)、新宿区(19件)が続いています[図表3-2]

平均容積率<sup>※4</sup>は、都心区の再開発事業が増加した1990年代以降大きく上昇しています。都市再生特別措置法(2002年制定)で創設された都市再生特別地区制度<sup>※5</sup>の活用が本格化した2010年代は、都心区を中心に容積率が1000%を上回る事業地区が増加したことなどから東京都心6区の平均容積率は960%、全地域でも922%となりました[図表3-3、3-4]。(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※1: 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業

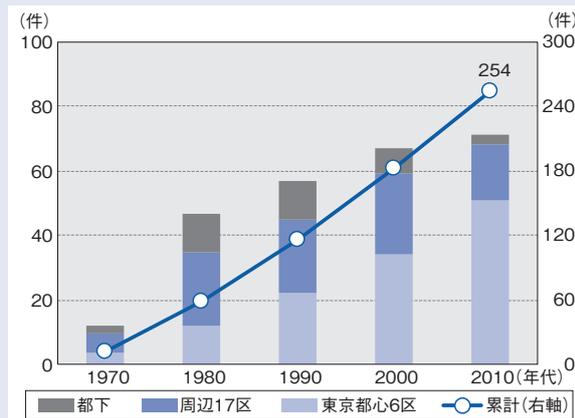
※2: 年代は00～09年で区分。例えば、1970年代は1970～1979年

※3: 東京都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、周辺17区:東京23区から東京都心6区を除く17区、都下:東京23区を除く東京都内の市町村

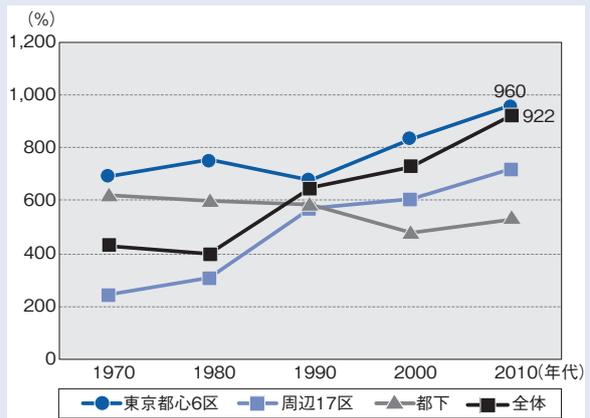
※4: 平均容積率=容積対象面積の合計÷敷地面積の合計で算出。容積対象面積が公表されていない事業については、容積率が公表されている場合は敷地面積×容積率、延床面積のみ公表されている場合は容積対象面積の延床面積に対する割合(都市計画決定が1970～1990年代の事業は公表データから得られた平均である0.84、2000年代以降の事業は同0.78)を用いて算出

※5: 都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる制度

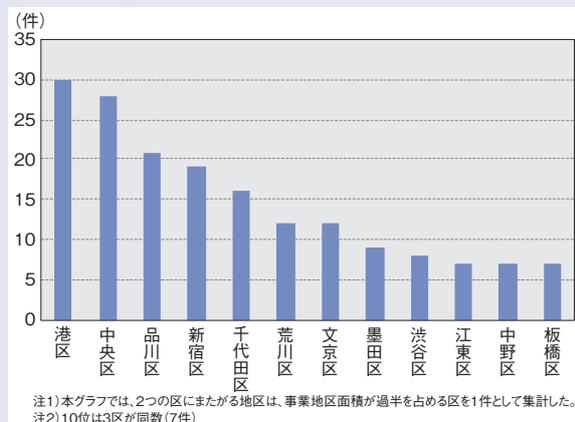
【図表 3-1】 地域別年代別再開発事業地区数



【図表 3-3】 地域別年代別平均容積率

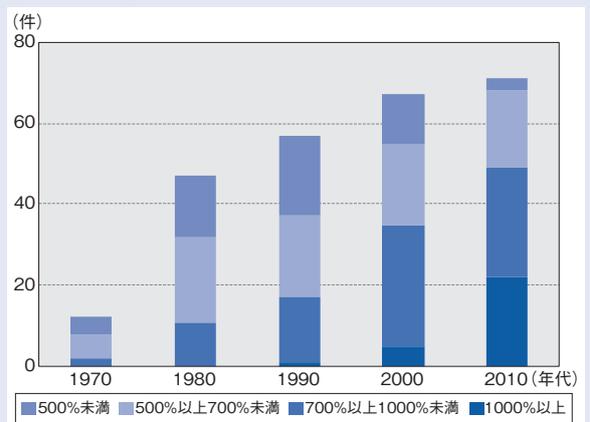


【図表 3-2】 区別再開発事業地区数(上位10区)



注1) 本グラフでは、2つの区にまたがる地区は、事業地区面積が過半を占める区を1件として集計した。  
注2) 10位は3区が同数(7件)

【図表 3-4】 年代別容積率区分別地区数



図表 3-1～3-4 のデータ出所：東京都都市整備局「市街地再開発事業地区一覧」(2019年3月31日現在)、事業予定(事業認可前)の事業概要は地方公共団体または事業主のリリース等

## 不動産トピックス 2020. 2

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲 1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。