

# 月刊 プロパティマネジメント Property management

No.206  
SEPTEMBER  
2017

9

魅力を引き出す、価値を加える  
中小ビルの活かし方





## 中小オフィスビル変革の環境整う 来たる投資・活用のタイミング

中山善夫 氏 [ザイマックス不動産総合研究所] に聞く

### 中小ビルは築20年超が81% オーナー高齢化や資金面が課題

東京23区のオフィスは、過去平均を上回る水準で供給が続いている。特に2018年以降の3年間は毎年20万坪前後（賃貸面積）と高水準が予想される。そのうち延床面積1万坪以上の大規模ビルは、年平均18万坪超と供給圧力が強い【図表1】。

また、今後新規供給される大規模ビルは、周辺の既存ビルよりも好立地に所在するケースが多い。大口テナント確保などの競争が激化するなかで、まず影響を受けるのは賃料水準や基準

階面積が似通った既存大規模ビルになるだろう。

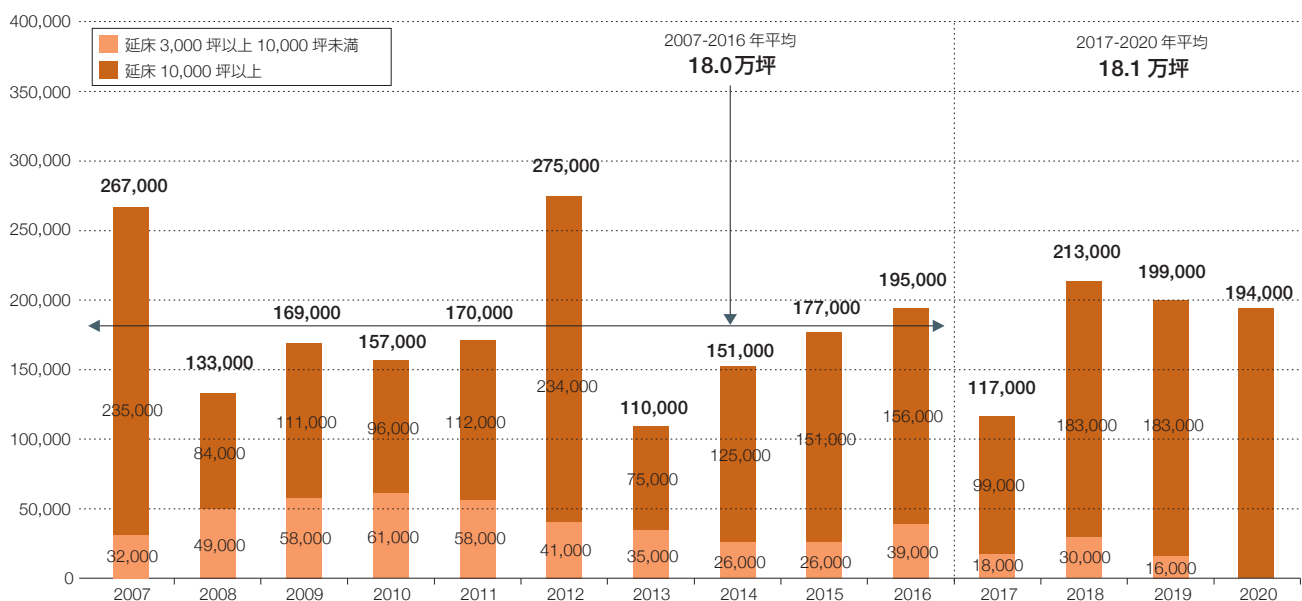
こうしたなか、中小規模ビルについては新規供給が比較的落ち着いており、投資・運営や関連サービスを提供する事業者の注目が高まっている分野だ。【図表2】は、23区のオフィスビルを中小規模（延床面積300～5,000坪）と大規模（同5,000坪以上）に分け、築年ごとにオフィスストックの状況を示したものである。

中小規模ビルが抱える最大の課題は、築年の経過したストックの利活用にある。築20年未満の築浅物件が109万坪・中小規模ビルのストック全体の

19%と圧倒的に少ない一方で、残りの468万坪・同81%は築20年以上を経過したオフィス床である。なかでも1980年代後半のバブル期に大量供給されたストックは群を抜く。バブル期のビルは建物・設備の更新時期を迎えつつあり、さらにそれ以前の旧耐震ビルについては建て替えや耐震補強などの必要性に迫られているのである。

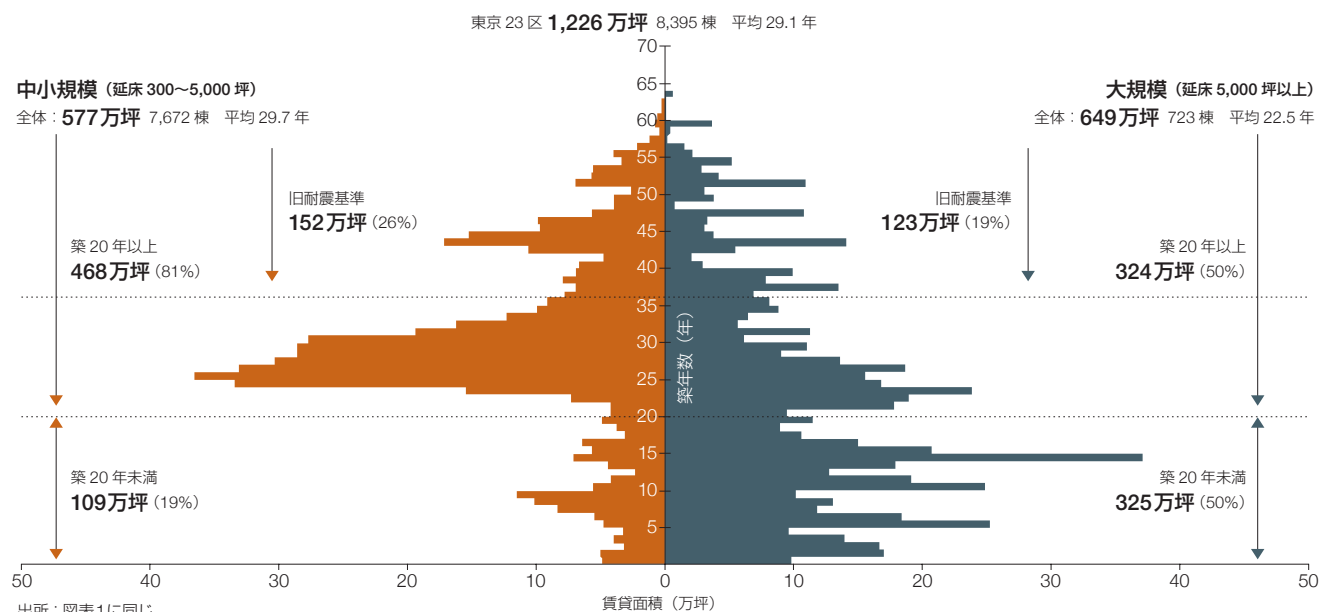
過去2回、早稲田大学と共同で実施したビルオーナーの実態調査では、物件オーナーが抱える課題も浮き彫りになった。中小規模ビルオーナーの約90%が50歳以上という高齢化の実態、そしてオーナーの約60%がビル1

【図表1】東京23区供給量（賃貸面積）



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2017・オフィスビルミッド2017」

【図表2】東京23区オフィスビルピラミッド2017(賃貸面積ベース、大規模と中小規模の比較)



～2棟のみを保有、事業規模や資金面での脆弱さが明らかにされている。また、今後のビル運営にどのような対策が必要なのかについて、老朽化したビルの大規模改修や建て替えで国や自治体からの補助金による支援や、借地借家法の一部見直しなどがあがった。またオーナーの一部からは、ビル運営を継続しない、ないしはできないという意見も聞かれた。

建て替えはともかく、オーナーが大規模改修に踏み切れない背景には、資金を投じたとしても賃料や稼働率に大きな改善が見込めるのか確信が持てないという事情がある。ビルの改修履歴や、スペックを評価しラベリングを行うなど、他ビルとの差別化が図れるような認証制度の導入は、ストックの利活用を進めるうえで一つの有効な手段になり得ると考えられる。

### オフィス需要に急速な変化 建物・立地の最有効利用を

中小規模ビルはもともと、就業者ベースで全企業の約70%を占める中小企業を対象としており需要が圧倒的に分厚い。テナント分散が効きやすく、

大規模ビルに比べてキャッシュフローが安定していることなど、大規模ビルにはない魅力がある。個人オーナーのもと改修・建て替え余力に限界のある同マーケットに、専門ノウハウをもつ事業者が積極的に関与することで大きなビジネスチャンスが生まれるはずである。

既存のストックに資金を投じる際には、常にその立地や建物に根差した最有効利用を意識していくことが重要である。都心部ではこの10年あまりの間に多くのオフィスビルが、ホテルや住宅にコンバージョンないしは建て替えられたことはその好例といえる。

加えてITやAI(人工知能)などの広まりで、働き方や社会のあり方までもが大きく変化していることも見逃してはならない。オフィスのフリーアドレスのほか、コワーキングスペースの活用や在宅ワークを導入する企業も増えてきた。カフェをオフィスとして利用するノマドワークも一世を風靡した。オフィスを必要としない、もしくは便利な空間を使うためにサービス料を払うという働き方が浸透しつつある。空間をテナントに貸して賃料を得る、という不動産の根本的なビジネスモデルすら変わる可能性も否定できない。



中山善夫 氏  
代表取締役社長

ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。1985年に一般財団法人日本不動産研究所入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。16年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPRなどを担当している。

ただし米国の動きなどをみると、行き過ぎたIT化の揺り戻しから、人がオフィスに集うというリアル性が見直される機運がでている。事業者にとって重要なことは、リアルオフィスは必要か否か、大規模ビルか中小規模ビルか、など二者択一を行うのではなく、社会のトレンドを敏感に感じ取りながら多様化するテナントニーズをしっかりと見据え、さまざまな選択肢を提供していくことであると考えている。