

第2章【今後のオフィスビル像】～最近のオフィスビルのトレンド～

(1) オフィスビルのスペック

- 最近のオフィスビルの優位性は「新・近・大」の3つの要因で決定されるとされ、「駅から近い」、「基準階面積最低 200 坪以上で、且つ各フロアについてはレイアウトの自由度を高めるべく無柱空間が広いこと」等が求められる。また「新しい」要素には高度な耐震対応はもとより、高レベルの情報通信対応が挙げられる。
- 通信、IT、金融関連業種等にとどまらず、インターネットを利用した電子商取引の増大や OA 化、LAN 接続のパソコン台数の増加等に伴い、高度情報通信対応が可能なオフィスビルを求める傾向が、企業全般に広がっている。
- その代表的なスペックは、図表 5 に示す通りであり、データセンターや ISP (インターネットの接続事業) の場合は、より専門的なスペックが要求される。
- また同時にエントランス、会議室、リフレッシュメントルーム等共有スペースの充実も求められている。

図表 5 情報通信対応ビルに必要なスペック

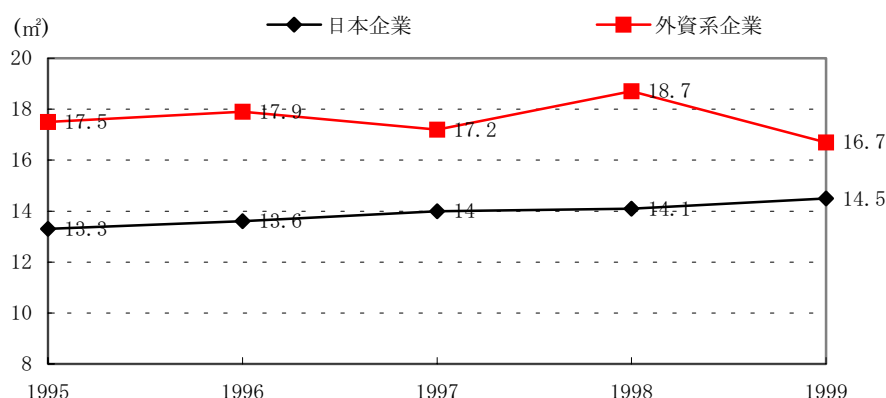
電源システム	コンピュータ・システムを停電や電圧低下による障害から守るため、無停電電源装置や 24 時間以上稼動する非常用バックアップ発電機を設置する必要がある。
情報・通信システム	データ通信用光ファイバーまたは無線による通信ができることが必要。データ通信用光ファイバーは、数社以上の通信会社の回線が使用できること、無線についてはセキュリティ対応ができていることが肝要。また光ファイバーの場合、EPS (Electric Pipe Space) が確保されていることが前提条件。
内装	床は、荷重 500kg/m ² 以上、また LAN のハブが自由に設置できるよう、床厚 10cm 以上、フリーアクセスフロアであることが望ましい。天井高は 2.7m 程度必要。
空調システム	コンピュータ用空調設備は、恒温、恒湿を保つ制御が必要。
防犯・防災システム	ハッカーからデータを守る等のシステム上のセキュリティと、建物への侵入等を防ぐ物理的なセキュリティ、例えば精度の高い入退室システム等を求められる。

(資料) 日本ユニシスホームページ <http://unisys.co.jp/>、季刊「Office Japan」2000 秋季号((株)ウィズジャパン)等より
日本興業銀行産業調査部作成

(2) 一人当たり床面積～オフィススペースの見直し～

- 新しく竣工したオフィスビルにおいては、パソコンの普及等により 1 人当たりのオフィススペースを比較的広くしたり、受付・ロビー等の業務をサポートする空間を広目にしたものが多いが、これらはホワイトカラーの知的作業の生産性向上やオフィスワークの総合的な効率性アップ等を指向した設計と言える。
- 特に外資系企業では、このようなオフィスビルを選ぶ傾向が強く、過去のデータでは、外資系企業の 1 人当たり床面積は日本企業の 1.15 倍から 1.33 倍である (図表 6)。
- 日本企業も、広めのオフィススペースを確保した方が生産性が向上すると考えられる知識集約型職種については、余裕を持ったスペースを確保する動きも見られ、外資並みのスペースまで広がる可能性もある。
- 統計的に 1 人当たり床面積のデータについて分析することは、サンプル数等の面からやや困難であり、データソースによって 1 人当たり床面積の増加時期や増加率は異なるが、ヒストリカルにデータを追うと、長期的に床面積が増加してきている傾向は概ね共通して見られる。

図表6 1人当たりの床面積の推移



(資料) 森ビル「一人当たりのオフィス面積」より日本興業銀行産業調査部作成

(注) 調査対象は森ビルが経営するオフィスビルに入居しているテナント

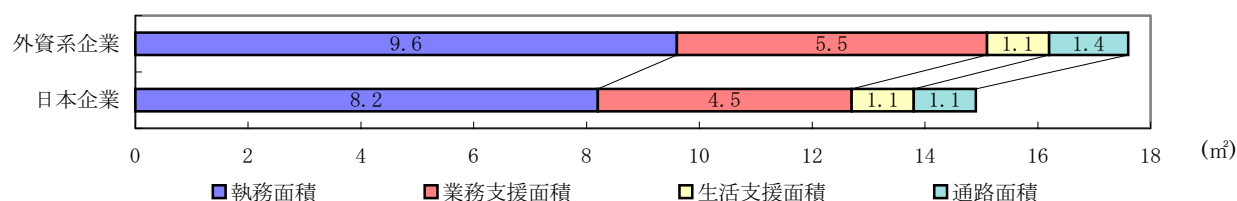
- 1人当たり床面積は、長期トレンドでは増加してきたと言える。現状における需要サイドの事情による1人当たり床面積の増加要因、減少要因を図表7の通り整理した。
- 増加要因として、知識集約型職種において余裕あるオフィススペースを確保したり、受付・ロビー・応接・倉庫等の業務に付随する空間を広めにし、オフィスワークの総合的な効率を上げようとする動きは、外資系に多く見られ（図表8では、外資系企業の1人当たり執務面積は9.6㎡と、日本企業の8.2㎡より広く、また、業務支援面積も外資系5.5㎡、日本企業4.5㎡となっている）、日本企業もある程度この傾向に追随するものと思われる。また、OAやIT関連機器の設置面積の拡大も当面続くものと思われる。なお、リストラによる社員数減少で、1人当たり床面積が増加する動きは過渡期における一時的な現象で、昨今ではリストラ一巡感もあることから、このような事情による増加圧力は小さいと考えられる。
- 一方、減少要因では、リストラによるオフィス縮小は一巡感があり、使用床面積の縮小にも限度がある。また、業績好調な企業による社員数の増加や、合併・統合による一つのビルへのオフィスワーカーの集中による1人当たり床面積の減少は、一時的な現象であり、時間の経過とともに、より大きなビルへの移転や人員の自然減により解消していくものと考えられる。コールセンター等での人員の集中は極めて局所的で特殊な動きで、オフィスビル市場全体への影響は比較的軽微と思われる。
- 以上を総合すると、リストラの一巡感、当面続くIT関連の設備投資、ホワイトカラーの生産性向上を指向した余裕のあるオフィススペースの確保等により、1人当たり床面積の増加傾向は当面続くものと考えられる。

図表7 1人当たり使用床面積の増減原因

増加要因 (+)	①知識集約型職種（企画、管理等）等、広めのオフィススペースを使った方が生産性が上がると考えられる職種は増加。 ②受付、ロビー、応接等、業務に付随する空間にも余裕を持たせることにより増加。 ③オフィスのOA化、IT化により、それら機器の設置面積が増加。 ④リストラにより社員数が減少することで増加。
減少要因 (-)	①リストラを継続している企業は、オフィス縮小等を行うことで減少。 ②社員数の急激な増加や合併・統合による一つのビルへの集中のため、1人当たり面積は縮小。 ③コールセンター等同一フロアに、相当数の社員を配置しているオフィスも。

(資料) 日本興業銀行産業調査部作成

図表8 一人当たりのオフィス面積



(資料) 日本ファシリティマネジメント推進協会資料より日本興業銀行産業調査部作成

(注1) 1999年調べの一人当たりのオフィス面積は日本企業(14.9㎡)、外資系企業(17.6㎡)である。

(注2) 執務面積：一般執務室、役員室、部長個室等

業務支援面積：受付やロビー、会議室、応接室、倉庫、機械室、メール室、ロッカー室、ショールーム、資料室等、オフィスの中で個人用のデスクが置かれていないスペース

生活支援面積：社員食堂、医務室、売店、リフレッシュルーム、フィットネスルーム等の福利厚生上のスペース

通路面積：オフィス面積のうち、壁で仕切られた通路のみに使われるスペース

第3章【企業動向】～テナントである企業の動向～

(1) 日本企業の動向

- 1991年のバブル経済崩壊以降日本経済は長期的に低迷し、1998年頃から本格的に始動した金融ビッグバンによる社会、経済構造の急激な変化等を背景に、日本企業の中でも、長期構造不況の影響を脱しきれない伝統的な企業と、インターネット等の需要の高まりや企業のIT投資の増大などを受けて急成長している通信、IT関連業種やベンチャー企業などのニュー・エコノミーの企業間で、業況に差が表われている。
- 業況ならびに収益力の差は、オフィス賃料の支払負担力にも反映し、上述の伝統的な企業とニュー・エコノミーの間に格差を生じさせている。
- 伝統的な企業の中には、これまで都心の一等地に本社を構えていたところが、賃料負担力の低下もあり、企画や広報等都心立地の必要性が高い部門のみを残して、その他の部門を都心一等地から外れた場所に移転させるなど、業務内容によるリロケーションを行っているところもある。この行動は、ネガティブな意味だけでなく捉えられるのではなく、事業内容とコストに見合った適地を選んで本社移転を行う効率的な経営が根づき始めたことの表われとして、寧ろポジティブに受け取ることもできよう。
- ニュー・エコノミーの中でも、通信業種とベンチャー企業では相違がある。通信業種は賃料負担力も高く、高スペックの新規竣工ビルに次々と入居している(図表9)。一方ベンチャー企業は、渋谷ビットバレー系企業に見られるように、従業員数が少なく(図表10)、大規模なオフィスビルを賃借する規模の企業は少ない(図表11)。また賃料負担力も安定的に高い企業は未だ少なく、総数としてはオフィスビル需要を押し上げているがその層は厚いとは言えない。

図表9 大手通信企業の新規オフィスビルへの入居例(2000年以降)

時期	企業名	入居ビル等
2000.1	NTT トコモ	山王パークタワー
2000.3	NTT トコモ、NTT 東日本	住友不動産飯田橋ビル
2000.4	NTT データ	渋谷マークシティ
2000.6	KDDI	住友不動産芝公園ビル
2000.12	MCIワールドコムジャパン	六本木1丁目YM計画ビル
2001.1	NTT コミュニケーションズ	東京宝塚ビル
2001.9	NTT トコモ	NTTトコモ東京ビル(渋谷区千駄ヶ谷) 延床面積 52,432 ㎡
2002	NTT 東日本	NTT 東日本ビル(墨田区横綱) 延床面積 52,120 ㎡
2003.8	NTT データ	品川駅東口B3地区ビル(港区港南) 延床面積 69,960 ㎡
2003.2	NTT トコモ	NTTトコモ品川ビル(港区港南) 延床面積 74,382 ㎡

(資料) 報道資料各種等より日本興業銀行産業調査部作成