

平成15年 5月29日

今後一段の拡大が見込まれる県内オフィス床面積の需給ギャップ

(株)浜銀総合研究所（社長 遠山悌二郎）では、神奈川県内のオフィス床面積の需給状況に関するレポートをまとめましたので、その概要をご案内いたします。

Summary

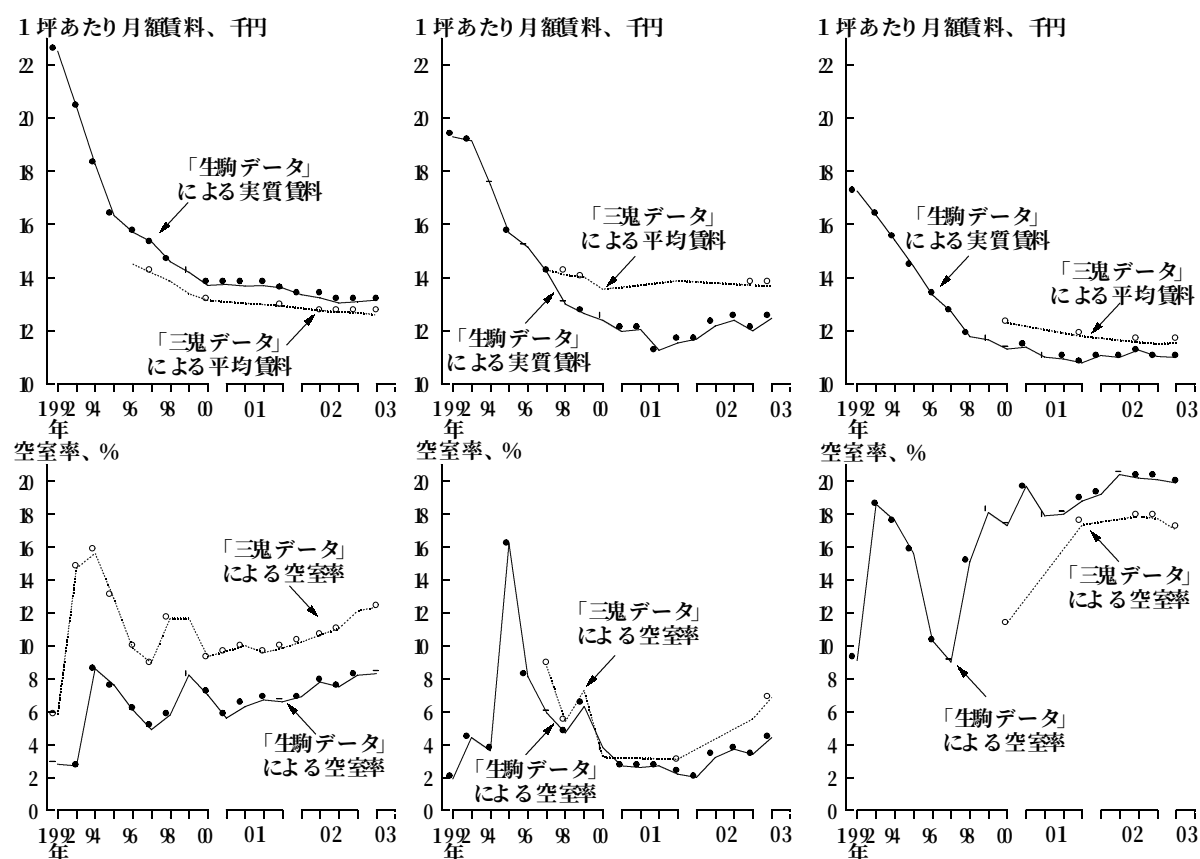
- I. 問題意識1
神奈川県内の賃貸オフィス市場ではこのところ市況が悪化する傾向にある。最近
はとくに、2003年に東京都心部で大型オフィスビルのオープンが相次ぐ「2003年問
題」と、団塊世代の定年退職により2010年を前にオフィス需要が減少する「2010年
問題」に対する懸念が高まっているところでもあり、県内においても今後の行方が
注目される。ただ、オフィス市場の動向について考えるためには、その前段階とし
て、自社ビル分も含めたオフィス床面積の需給状況を把握しておく必要がある。
- II. 神奈川県内におけるオフィス床面積供給量（当社推計）2
そこで、まず、床面積ベースでみた県内オフィス供給量を当社で推計してみたところ、
2002年1月時点で2,447万㎡になるという結果になった。県内では1990年代
半ばからの長期にわたってオフィス供給のストック調整が続いており、とくに1996
年以降はオフィス床面積の増加率が年平均0.7%とほぼ横ばいで推移している。
- III. 神奈川県内におけるオフィス床面積需要量（当社推計）3
一方、需要面についてはオフィスワーカー数の減少と歩調を合わせて縮小する方
向にある。県内オフィスワーカー数の変化をみると、①企業が人件費を抑制するた
めに雇用調整を行ったこと、②企業がオフィス機能を統合する際に、統合の場所と
して東京都心部が選択される傾向が強まったこと、などを背景に90年代後半から減
少傾向となっている。そこで、オフィスワーカー1人あたりの床面積が一定という
前提のもとで県内オフィス需要量を推計してみると、96年時点で2,217万㎡、2001
年時点には2,042万㎡となる。
- IV. 県内オフィス床面積の需給ギャップおよび今後の見通し4
以上の結果、県内のオフィス余裕率は96年の6.1%から2001年には16.6%へと10
%ポイント以上上昇したとみられる。また、「2003年問題」や「2010年問題」が今
後の県内オフィス床面積の需給バランスにどの程度の影響を及ぼし得るかについて
簡略的に試算してみると、それぞれが県内オフィス余裕率を3～4%程度押し上げ
る可能性があるという結果が得られる。このように、県内では90年代後半以降にオ
フィス床面積の需給ギャップが大幅に拡大した。また、今後についても需給は軟化
傾向をたどると予想される。

[本件についてのお問い合わせ先]
(株)浜銀総合研究所 調査部 湯口
電話 045-225-2375 (ﾀﾞｲﾔﾘﾝ)

I. 問題意識

- 神奈川県内の賃貸オフィス市場では、過去1～2年あまり、賃料相場が底ばいの動きとなっているうえに空室率が上昇する傾向にあり、全体として市況が悪化する傾向にある（図表1）。
- 最近はとくに、2003年に東京都心部で大型オフィスのオープンが相次ぐ「2003年問題」と、あと5年程度で団塊世代が定年退職期を迎え、2010年を前にオフィス需要が大幅に減少するという「2010年問題」に対する懸念が高まっているところでもあり、県内市場についても今後の行方が注目される。
- ただ、オフィス市場の行方について考えるためには、その前段階として、自社ビル分も含めたオフィス床面積の需給状況を把握しておく必要がある。そこでこのレポートでは、当社独自の推計値を用いて県内における自社ビル分も含めたオフィス床面積の需給状況を整理することとしたい。

図表1 賃料が底ばいで推移するなかで空室率が上昇に転じた賃貸オフィス市場
(横 浜) (川 崎) (厚 木)

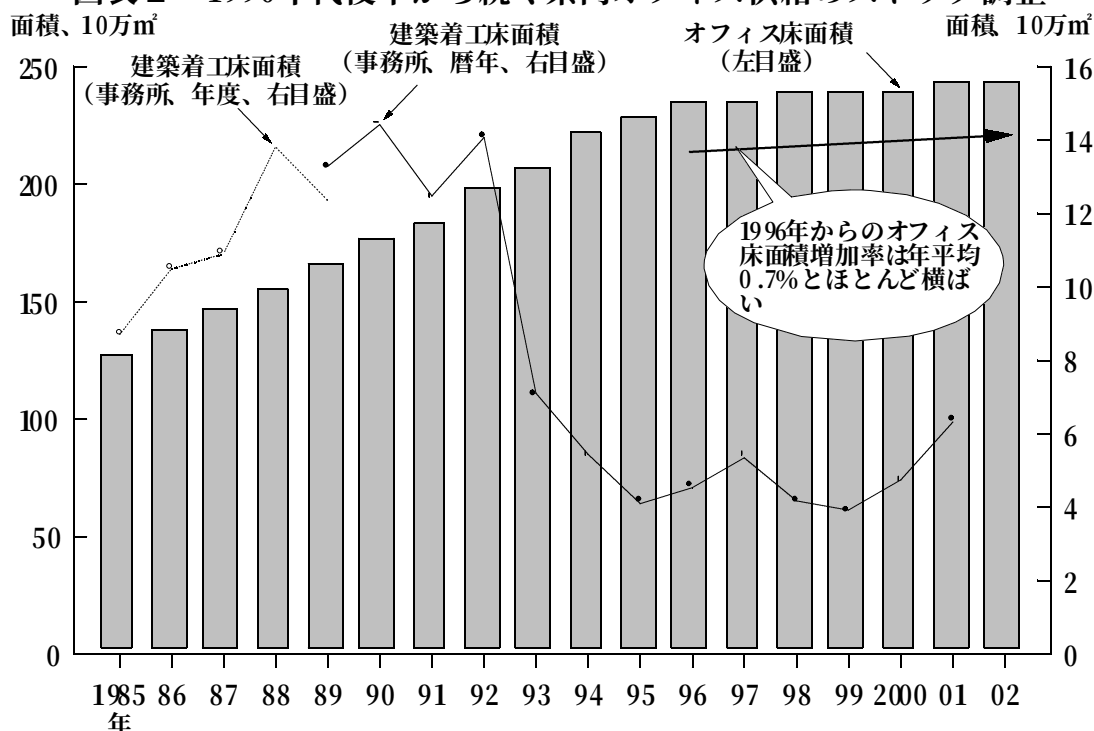


- (注1) 「生駒データ」、「三鬼データ」はそれぞれ(株)生駒シービー・リチャードエリスと三鬼商事(株)による調査結果であることを示す。
- (注2) 生駒データ、三鬼データともに各市の主要なビジネスエリアを調査対象としており、本図表における「横浜」、「川崎」、「厚木」のそれぞれも行政区域である横浜市、川崎市、厚木市の全体を網羅したものではない。
- (注3) 実質賃料とは支払い賃料のほかに預託金の運用益も加味して算定した貸主の実質的な収入額。1坪あたり月額で公表されている。なお、2001年以降の四半期データは各期の平均支払い賃料および平均預託金などから計算した浜銀総研による推計値である。
- (株)生駒シービー・リチャードエリスおよび三鬼商事(株)の調査資料より作成)

II. 神奈川県内におけるオフィス床面積供給量（当社推計）

- まず、床面積ベースでみた自社ビル分も含む県内オフィス供給量を当社で推計してみたところ、2002年1月時点で2,447万㎡になるという結果になった（図表2）。
- 県内では1990年代半ばからの長期にわたってオフィス供給のストック調整が続いており、とくに1996年以降はオフィス床面積の増加率が年平均0.7%とほぼ横ばいで推移している。
- なお、県内オフィス供給量を市町村別にみると、横浜、川崎の2政令市が全供給量の6割以上を占めており、その他の中心市（横須賀、平塚、藤沢、小田原、相模原、厚木）を含めると、その割合は86.0%にのぼる。

図表2 1990年代後半から続く県内オフィス供給のストック調整



	実 数 (10 万 ㎡)					年 平 均 増 加 率 (%)			
	1985年	1990年	1995年	2000年	2002年	85→90	90→95	95→00	00→02
神奈川県計	127.9 (100.0)	176.9 (100.0)	227.6 (100.0)	240.2 (100.0)	244.7 (100.0)	6.7	5.2	1.1	0.9
うち中心市	111.8 (87.5)	153.2 (86.6)	195.6 (85.9)	206.6 (86.0)	210.5 (86.0)	6.5	5.0	1.1	0.9
うち政令2市	83.8 (65.6)	116.2 (65.7)	143.7 (63.1)	151.1 (62.9)	153.5 (62.7)	6.7	4.3	1.0	0.8
うち政令2市以外	28.0 (21.9)	37.1 (20.9)	51.9 (22.8)	55.5 (23.1)	56.9 (23.3)	5.8	7.0	1.4	1.3
うちその他市部	12.3 (9.6)	18.5 (10.5)	24.3 (10.7)	25.1 (10.5)	25.7 (10.5)	8.6	5.5	0.7	1.0
うち町村部	3.7 (2.9)	5.1 (2.9)	7.8 (3.4)	8.5 (3.5)	8.6 (3.5)	6.5	8.6	1.8	0.8
(参考) 東京23区	392.4	510.1	703.7	800.6	810.6 (注2)	5.4	6.6	2.6	1.3 (注2)

(注1) オフィス床面積は浜銀総研による推計値。各年とも1月1日現在の値。なお、下の表における実数下のカッコ内は県全体に占める各地の構成比（単位%）を示す。

(注2) 東京23区の数値は実績値（東京都「東京の土地」による）。2002年の欄には2001年の数値を掲載している。

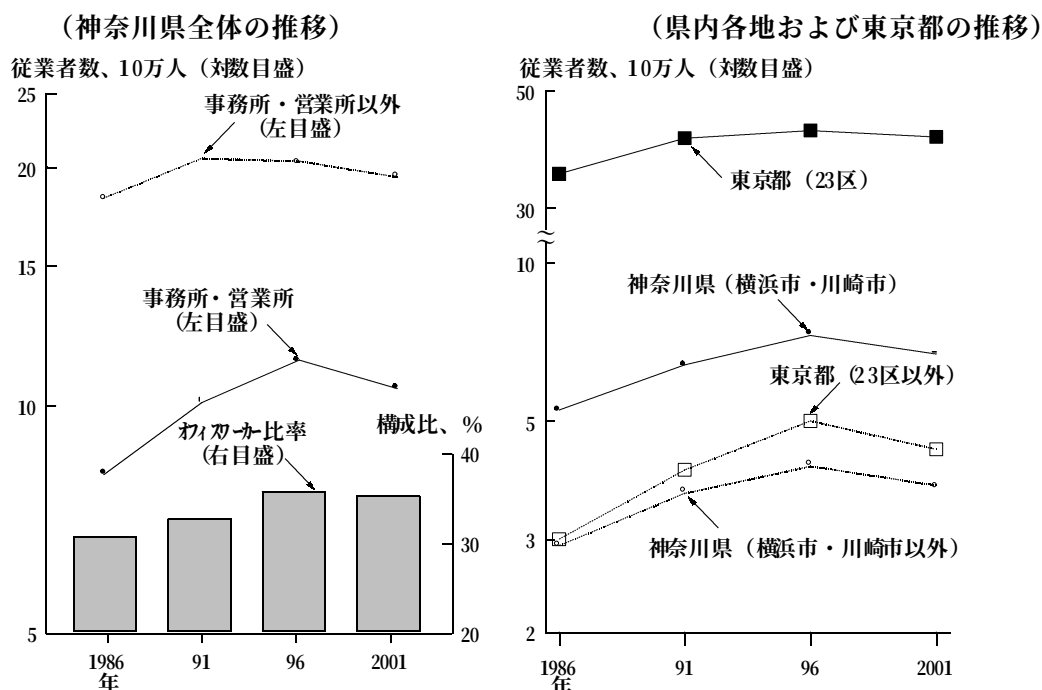
（総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国土交通省「建築統計年報」などより浜銀総研作成）

Ⅲ. 神奈川県内におけるオフィス床面積需要量（当社推計）

- 一方、需要面について県内オフィスワーカー数の変化をみると、1990年代半ばまで続いてきた増加傾向は、すでに90年代後半から減少傾向に転じている。
- この背景としては、まず第1に、景気が長期にわたって低迷し、デフレの様相が強まるなかで、企業が総人件費を抑制するために雇用者数の削減に動いたことがあげられる。とくに90年代後半以降はホワイトカラーの生産性向上が企業に強く意識されたことを受けて、県内においてもオフィスワーカー数の調整が本格的に行われた（図表3左）。
- また第2に、企業がオフィス機能を統合する動きがみられるなかで、オフィス需要が郊外から都心部へとシフトしたことがある。東京圏では、90年代の半ばに企業のオフィス立地が一時的に郊外へシフトした。しかし、90年代終盤以降になると、企業が組織の合理化やオフィス効率の低下を食い止めるねらいからオフィス機能を統合する動きが強まった。その際に、統合の場所として中枢管理機能が集中する都心部が選ばれる傾向が強まった（図表3右）。
- オフィスワーカー1人あたりのオフィス使用床面積が19.4㎡で一定であるという前提のもとで推計すると^{（注）}、県内におけるオフィス需要量は96年10月時点で約2,217万㎡、2001年10月時点で約2,042万㎡となる。

（注）東京ビルディング協会の調べによると、2001年時点における在館人口1人あたりオフィス有効床面積（延床面積から共用部分を除いたもの。契約床ベース）は13.6㎡である。したがって、延床面積に占める有効床面積の割合を7割とすると、1人あたりの延床面積は19.4㎡（ $=13.6 \div 0.7$ ）となる。なお、この値は東京都にある同協会加盟の賃貸オフィスビルを対象に調べられたものであるが、神奈川県についても同等とみなした。

図表3 90年代後半に減少した神奈川県内のオフィスワーカー数



（注1）本稿では特にことわりのない限り、総務省「事業所・企業統計調査」による事業所形態「事務所・営業所」の従業員数をオフィスワーカーとしている。

（注2）オフィスワーカー比率は全従業員に占めるオフィスワーカーの割合。
（総務省「事業所・企業統計調査」より作成）

IV. 県内オフィス床面積の需給ギャップおよび今後の見通し

(2001年までの需給ギャップ)

- 以上でみてきたように、1990年代後半以降の神奈川県内では、新規供給の抑制によってオフィス床面積の伸びが押さえられる一方で、オフィスワーカー数が減少傾向となり、オフィス需要が縮小したとみられる。その結果、県内のオフィス床面積の需給ギャップは拡大した可能性が高い。
- そこで、先に示した供給量と需要量の推計値の差をオフィス余裕面積として算出すると、96年10月、2001年10月の各時点ではそれぞれ約144万 m^2 、約406万 m^2 となり、県内ではオフィス床面積の需給ギャップが5年間で2.8倍に膨らんだ計算になる^(注1)。ちなみに406万 m^2 という規模は、横浜のランドマークタワーの10棟分を上回る^(注2)。
- また、供給されたオフィス床面積に対する余裕面積の比率をオフィス余裕率として算出すると、96年時点が6.1%、2001年時点が16.6%となり、5年間で10%ポイント以上上昇している。同様の方法で算出した91年時点のオフィス余裕率は1.8%であるので、91年から96年にかけての上昇幅は4.3%ポイントとなる。
- これらのことから96年から2001年にかけての需給ギャップの拡大がきわめて大幅であったことが確認される。

(注1) ここでは、先の推計による97年1月および2002年1月のオフィス床面積をそれぞれ96年10月、2001年10月のオフィス床面積として読み替えて計算している。

(注2) ランドマークタワーの延床面積は約39万 m^2 である（オフィス部分のほか、ホテル部分やショッピングモール部分も含む）。

(「2003年問題」が及ぼす影響)

- さらに簡略的な試算を行なうことにより、「2003年問題」や「2010年問題」が今後の県内オフィス床面積の需給バランスにどの程度の影響を及ぼし得るかにについて考えてみる。
- まず、「2003年問題」が及ぼす影響について考察する。「2003年問題」を神奈川の方からあらためて捉え直してみると、それは、すでにみたような90年代後半以降の県内オフィス需要の減少傾向を継続させる要因になると考えられる。なぜなら、都心部で新たに供給される大型オフィスビルはオフィス機能の統合を志向する大企業にとって格好の受け皿となり得るからである。
- また、オフィス需要が全体に縮小傾向にあるなかではビル同士の需要の奪い合いが生じやすく、そのために都心におけるオフィス需給の悪化が周辺の地域へと次々に波及することもあると考えられる。目下、新たにオープンした大型オフィスビルのなかにはテナントが埋まらずに苦戦を強いられているビルもあると伝えられるが、そうしたビルは、今後、賃料の引き下げ等によって対応するとみられる。その場合、上述のような波及経路を通じて県内オフィス需要の都心部への流出がジワジワと増えていくことも想定できる。
- そこで、今後、東京と神奈川を合わせたオフィス需要全体に占める神奈川の割合が96年から2001年にかけての低下ペースと同じペースで下がるという前提で、その割合の変化によって2006年の県内オフィス余裕率が2001年に比べどの程度上昇するかを試算してみたところ、3.0%ポイントという結果を得た。

（「2010年問題」が及ぼす影響）

- 次に「2010年問題」の影響について考えてみる。「国勢調査」（総務省）から推計すると、神奈川県内で働くオフィスワーカーのうち2000年時点で団塊世代が含まれる50～54歳の年齢層に属する人の数は18万人強とみられる^{（注1）}。このうちの多くは2006年から2010年にかけて定年退職期を迎えるみられており、そのことは同時に県内におけるオフィス需要が失われることを意味する。
- そこで、仮に18万人の全てが2010年までに退職した場合にどの程度の需要が失われるかを計算すると、約357万㎡という結果を得る^{（注2）}。これは2001年からの5年間で定年退職期を迎えると目されるオフィスワーカー層（2000年時点で55～59歳の層、13万人強）の全てが退職した場合よりも約95万㎡大きい。
- したがってその差分以外の条件を一定として計算すれば、定年退職者数の増加により県内オフィス余裕率は2006年から2010年までの5年間に3.9%ポイント上昇することになる。

（注1）推計は1995年国勢調査の結果と、2000年国勢調査の抽出速報値などを用いて行った。なお、2000年国勢調査による正確な値は本年5月中に総務省より公表される予定である。

（注2）18万人という数値には、前出の「事業所・企業統計調査」ベースの数値からは除かれていた公務員等の数が含まれている。このため、上記の推計はやや過大なものとなっている可能性が高い。

（試算結果を踏まえた上での今後の見通し）

- もちろん、「2003年問題」の影響の試算で前提としたように、東京と神奈川を合わせたオフィス需要全体に占める神奈川の割合が今後ともこれまでと同じペースで低下するという保証はない。しかしながら、「2003年問題」は県内からの需要の流出を加速するとみられるので、神奈川の割合は、どちらかといえばこれまでよりも速いペースで低下する可能性の方が高いと思われる。
- また、「2010年問題」の影響の試算では、団塊世代オフィスワーカーの全てが退職すると仮定したが、実際には、団塊世代の一部には60歳に達した後も引き続きオフィスワーカーとして働く人もいると考えられる。加えて、リタイアで生じたオフィス余裕面積のうちのかかなりの部分が新規採用者によって埋め合わされていくことも考えられる。しかし一方で、今後はますます若年労働力が減少し、新規採用によるオフィス需要の増加に限りが生じてくると思われる。また、東京都においても同様の理由からオフィス需要が減少するとみられ、そのために県内からのオフィス需要のシフトにはさらに拍車がかかることも予想される。
- 先に示した試算はこうした要因を除外した簡略的な方法による結果であるが、そのことを割り引いて考えるとしても、これら2つの「問題」が今後の県内オフィス需要の減少要因となり、県内オフィス床面積の需給を一層軟化させる可能性が高いことを示すには十分であると思われる。

以上