



～ オフィス需給と今後のオフィスのあい方 ～

■オフィスの〇〇年問題

オフィスは都市構造の骨格を担う重要な都市機能ですので、紙面を賑わすことも多く、その象徴が「〇〇年問題」です。これまでも何度も供給過多を警告する論調で繰り返されてきました。実際は安定したオフィスマーケットが続いています。これはマスコミの姿勢もありますが、オフィスの需給を正確に予測すること自体が難しい面もあります。オフィス問題の最初はバブルの契機になったと批判された国土庁の推計値でした。その後、2000年以降、オフィスや関連する機能に関して、例えば、次のよう取り上げられて来ました。

- ・2003年問題：2002年から2003年にかけて、東京駅前や汐留、品川などで一斉に大型の新築オフィスビル等の大量供給に対して入居需要の不振が予想されました。
- ・2012年問題：一段落した後に大量供給が予測され供給過多とされましたが、混乱はありませんでした。
- ・2016年問題：劇場・コンサート会場が建て替え・改修が集中することにより、劇場・コンサート会場の数が足りなくなると危惧されました。
- ・2018年問題：2013年以降の低水準から2018～2020年への大量開業に対するものです。当初は供給過多も
- ・2019年問題：大規模なイベントを開催可能な展示会場の多くが東京圏に集中し、それらの大半が東京オリンピック・パラリンピック開催のために2019年夏から2020年9月までの約1年間以上占有されるため、東京モーターショー等、大規模展示会場を利用して行われてきたイベントの多くが開催困難あるいは規模の縮小に追い込まれるとされました。

そもそもオフィス需給を論じる際の需要、供給はどのように推計されているのでしょうか。そして、それらはどこまで信頼できる数字なのでしょうか？

■オフィスの需給の推計方法

オフィス受給の推計方法はいくつかありますが一長一短があります。マクロ的には課税台帳ベースですが、供給量は着工統計等から推計し、需要はオフィスワーカー数の推計値に一人当たりのオフィス面積を乗じて算出します。この場合、オフィス床面積は課税ベースで業務用途が過半を占める建物（銀行+業務）の延床面積です（所有・賃貸の区別は無し）。オフィスワーカーは国勢調査の職業分類のA「専門的・技術的職業従事者」、B「管理的職業従事者」、C「事務従事者」の合計値、一人当たり床面積は課税面積/オフィスワーカー数です。これは、オフィス床のネット面積に基づいていませんし、オフィスワーカーはオフィス以外の施設にも居ますので実態を示してはいません。一方、ビル協等ではセミグロス値としてオフィスビルの在館就業者数を使用しています。ミクロ的には供給量（短期的）については着工した大規模ビルの竣工時期を個別に集計して推計します。これは総数ではありませんがオフィスマーケットを代表する値として用いられます。需要は賃貸オフィスの実際のテナント量・空室率です。この動向に企業へのアンケート調査等から将来の空室率等を推計することになります。

中長期のオフィス供給は建替え、再開発、空閑地の利活用等による更新・新規供給量となります。近年の都心部の大規模供給は再開発事業によるものが多く、この場合の純増面積として従前面積の1～2倍程度が新規供給となります。建替えは築後年数や旧耐震の状況、再開発は事業期間、利活用は利用時期・導入機能が不透明等の理由で難しい面がありますし、需要側のオフィスワーカー数の推計は長期経済環境の反映が必要なため、さらに困難となります。

■これからのオフィスの視点

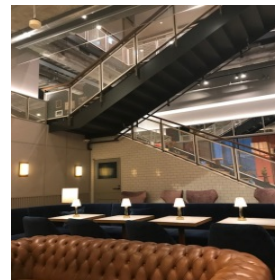
これからのオフィスに関しては量的な視点以上に質的な視点が重要です。

一つは耐震性、環境エネルギー性能等の必要条件としての性能機能面です。もうひとつは働き方によるオフィスのあり方ですが、これがポイントです。政府の働き方改革に関わりなく従前から多様な働き方とオフィス空間が試行されてきました。四半世紀前にはサテライトオフィス・リゾートオフィスが提唱されました。当初の社会実験に参加しましたがネット環境が貧弱であったため当時は低調でしたが、今やシェアオフィス、SOHO、サービスオフィス、ワーキングスペース等多様な形態が実現しています。

また、都心部の大規模オフィスではゆとりある共用スペースが売りになっています。サービスオフィスもかつての机貸からサブコップやリージャス等の外資系の国際的ネットワークの中での秘書サービス付等オフィスが展開されていますし、多くの国内の大手企業も参入しています。ルーチン業務の場だけではなく、起業者や大手企業社員等との交流空間も重要視されており、当協会が設立記念フォーラムを開催した「RIFORK 大手町」や「3×3lab Future」等が好評を博しています。

金融機関等に多く見られる上司が目の前に鎮座した大部屋対向型では業務の効率性・創造性の向上は望めません。日本の生産性が低さの要因のひとつがオフィス空間の貧しさにあると思います。40年以上前に大学の授業で海外のオフィスランドスケープを学びましたが、その後、半世紀を経ても到達しません。しかし、ようやくその方向で動きが始めたようです。さらに、起業ニーズの増加、企業に勤めながらの別の居場所や高齢退職者の企業内外での居場所、また、地方でのフットルースなオフィス展開等多様なニーズと空間が実現しつつあります。

今後、さらなる国際化に向けて経済が展開する中で、都心部のオフィスマーケットは充実した需給構造となりますが、業務の効率化、創造性の向上、新たな価値の創造等を図る意味から外国人・女性の活躍、職種の特徴や個人のワークスタイルを反映した多様な働き方に対応した大小様々なオフィス空間の提供がポイントとなると思います。



LIFORK 大手町



3×3lab Future

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次