

CBDにおける事務所立地とビル賃貸業

はやし
林
のぼる
上
(名古屋大学助教授)

1. はじめに

先進国の諸都市では、大都市の都心部を中心として事務機能の集積が続いている。ここでいう事務機能とは、企業が行う業務・管理機能をはじめとする事務的活動のことである。これらの活動は、通常、事務所ビルと呼ばれる建物の中で行われており、現業機能に従事するブルーカラーに対するホワイトカラーによって、その業務が遂行されている。企業は、市場の拡大に伴う生産活動の規模拡大を図る過程で、生産に直接関係する部門とそうでない部門の間で、組織的な分離を行う。前者は生産条件を満足する場所に立地が定められるが、後者は企業全体に係わる業務・管理機能が最も果たしやすい場所が立地点として選定される。業務・管理機能は、その性格から広域的な接近性に恵まれた都市の中心部が立地の場所として適しており、それゆえ都心部（CBD）に多数の事務所ビルが建設される。また現代では、単に現業部門を持つ企業の本社や支社がここに拠点を構えるだけでなく、こうした機能を支援する金融業や保険業それに各種の企業サービス業もまた、集積の利益や接触の利益を求めて都心部に立地しようとする。

企業が企業を呼ぶかたちで都心部の事務所ビルは増大するが、それらの多くはいわゆる貸ビルであり、ビル賃貸業者が建設したビルにテナントとして企業が入居する場合が一般的である。それゆえ、都心部における事務所立地を問題にする場合は、事務空間を必要とする企業の需要サイドばかりでなく、ビルを建設し賃貸する賃貸業の供給サイドにも注目しなければならない。わが国では

近年、大都市とりわけ東京の都心部において事務所ビルの建設が盛んである。これは、経済の国際化、情報化、先端技術化という潮流のなかで、東京の都心部に活動の拠点を置く有利性が強まっているからである。他の先進国の大都市では、事務機能が選択的に離心化する現象も認められるが、わが国ではむしろ逆に、都心部での事務所集積が強まる傾向にある。本稿では、こうした傾向が最も顕著な東京を対象として、都心部における事務所立地の動向を、ビル賃貸業の最近の動きも含めながら検討することにしたい。

2. 事務所ビルの立地動向とビル需要の背後要因

(1) 事務所ビルの立地動向

はじめに東京23区を対象として、1970年代中期以降における事務所ビルの立地動向について検討してみよう。対象を東京都区部に限定するのは、ここに東京圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）全体の7割以上に相当する事務所が集積しており、その動向が圏域全体の動きを左右しているからである。そこでまず、1975年から85年までにおける事務所・店舗等ビルの建築動向を概観すると、23区全体では着工床面積の推移にいくつかの波があったことが分る（表1）。すなわち1975年に132.7万 m^2 であった床面積は、76年には210.3万 m^2 、77年には206.8万 m^2 となって200万台を超えたが、78年には200万台を割って194.7万 m^2 となった。ところが79年には再び200万台を突破して230.3万 m^2 となり、さらに翌年には180万台まで低下した。3度目のピークは83年に訪れ、84、85年とともに200万台を確保した。つまり、過去10年間に3回の山と2回の谷があったわけである。

こうした動向を区別に検討すると、この期間中の累積着工床面積が最大であった港区（面積比19.4%）は、1978年以降、年間35～65万 m^2 の建設水準で推移した。第2位の千代田区（18.7%）は全体の動きと同じように、1976年、79年、それに84年にピークを描いて推移した。とくに1976年と79年の面積が大きく、いずれも全体の4分の1近くを占めた。中央区と新宿区は、累積比率でそれぞれ11.1%と9.0%を占めており、前者は1982年、後者は1977年と78年の面

表1. 東京都区部における事務所・店舗着工床面積の推移

| | | 単位：1,000m ² , % | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | | 1975年 | 1976年 | 1977年 | 1978年 | 1979年 | 1980年 | 1981年 | 1982年 | 1983年 | 1984年 | 1985年 | 累積 | 同左比率 |
| 千代田 | 田 | 202 | 544 | 511 | 213 | 697 | 266 | 400 | 264 | 261 | 409 | 373 | 4,140 | 18.7 |
| 中央区 | 央 | 172 | 209 | 232 | 191 | 221 | 276 | 164 | 338 | 243 | 193 | 211 | 2,450 | 11.1 |
| 中港 | 港 | 193 | 294 | 253 | 440 | 339 | 352 | 503 | 381 | 646 | 407 | 484 | 4,292 | 19.4 |
| 台東 | 東 | 62 | 70 | 54 | 74 | 95 | 103 | 48 | 63 | 61 | 123 | 92 | 845 | 3.8 |
| 新宿 | 宿 | 109 | 147 | 297 | 281 | 251 | 158 | 102 | 83 | 223 | 157 | 171 | 1,979 | 9.0 |
| 渋谷 | 谷 | 98 | 118 | 163 | 125 | 77 | 42 | 67 | 117 | 143 | 130 | 153 | 1,233 | 5.6 |
| 品川 | 大田 | 61 | 102 | 65 | 91 | 98 | 188 | 97 | 157 | 147 | 170 | 158 | 1,334 | 6.0 |
| 目黒 | 世田谷 | 80 | 117 | 112 | 128 | 184 | 93 | 66 | 119 | 139 | 121 | 129 | 1,288 | 5.8 |
| 中野 | 杉並 | | | | | | | | | | | | | |
| 文京 | 豊島 | 163 | 258 | 198 | 122 | 143 | 157 | 124 | 153 | 146 | 256 | 253 | 1,973 | 8.9 |
| 練馬 | 板橋 | | | | | | | | | | | | | |
| 北荒川 | 足立・葛飾 | 105 | 141 | 113 | 149 | 87 | 125 | 136 | 92 | 101 | 87 | 79 | 1,215 | 5.5 |
| 墨田 | 江東・江戸川 | 82 | 103 | 70 | 133 | 111 | 107 | 195 | 86 | 168 | 135 | 145 | 1,335 | 6.0 |
| 全体 | | 1,327 | 2,103 | 2,068 | 1,947 | 2,303 | 1,867 | 1,902 | 1,853 | 2,278 | 2,188 | 2,248 | 22,084 | 100.0 |

資料)『建築統計年報』東京都および『中小企業金融公庫月報』中小企業金融公庫(1985), Vol. 32, No. 11, p. 26に基づいて作成。

積がそれぞれ大きい。1970年代中頃に目立った動きを示した千代田区と新宿区から1980年代には港区へ、建設の中心が移動した感がある。

次に事務所・店舗等の総床面積のストック（1984年）を区別にみると、千代田区（面積比20.4%）、中央区（17.8%）、港区（13.9%）、新宿区（9.7%）の順になっている。都心3区で全体の52.1%、これに新宿区を加えると、60%をゆうに超える集積ぶりである。また1981年以降の年平均増加率は、港区（4.4%）、新宿区（3.3%）、千代田区（2.2%）、中央区（1.9%）の順で大きく、したがって全体に占めるシェアは港区と新宿区で上昇し、反対に千代田区と中央区で低下した。

（2）事務所ビル需要の背後要因

上述したように、東京23区では、都心3区とその周辺の区において事務所ビルの集積量が大きく、また最近の建設数も多い。事務所ビルのこうした建設は、いうまでもなくビルに対する需要に基づいているが、このようなビル需要を規定する要因は具体的にはどのようなものであろうか。そこで次に、事務所ビル需要の背後要因について検討することにしよう。

まず第1に挙げられるのは、東京、とりわけその都心部が有する業務中心地としての優れた近接性である。国土庁の調査¹⁾によれば、東京23区内に本社を置く利点として企業が答えているのは、「交通の要所」、「取引先・ユーザーに近い」、「政府関係機関との折衝が容易」などである。また国土庁委託の別の調査²⁾によれば、東京に本社を置く利点が将来増大する主な事項として、「技術情報の入手が容易」、「他社や業界の情報が得やすい」、「仕入・販売などの取引が有利」などが挙げられている。これらは、企業本社や行政機関が多く集まっている東京とりわけその都心部が、各種情報の収集および取引にとってメリットの多い地域であることを物語る。

次に第2の要因は、オフィス・オートメーションに伴う事業所面積の拡大である。企業は、事務や経営の合理化を促進するためにコンピュータなどの事務

1) 国土庁大都市整備局『情報通信整備調査』（1985）

2) 日本経済調査協議会『本社機能の集中と分散の相互関係に関する調査』（1984）

機器の導入に熱心であるが、こうした機器の導入が、必要とされる事務所面積の拡大を促している。この結果、たとえば1980年における就業者一人当りの有効床面積は12.9㎡であったが、1985年には14.7%も拡大して14.8㎡となった。事務・経営の合理化に伴う人員の削減は、一見したところビルの床面積の縮小を意味するようにみえるが、実は普及率を高めている事務機器の導入によって、むしろ拡大の方向にあるといえる。

3番目は、経済のソフト化に伴うサービス業を中心とする第3次産業の発展である。全産業に占める第3次産業の比率が増大するなかで、コンピュータ産業の発展に支えられたソフトウェア会社やカルチャーセンター、スポーツクラブなど情報、文化、健康を売物にする新しい産業が生まれた。これらは、企業向けのリース業、ビル管理業、情報サービス業、経営サービス業などとともに、各種のサービスを提供する。こうしたサービス業は、企業や人口の集積地域を活動の場とするため、その立地は都心部を指向することになる。都市型産業ともいべきこれらの新しい産業が、都心部におけるビル需要を喚起する一因となっている。

さらに第4の要因として、近年その勢いが強まっている外資系企業の対日進出を挙げることができる。大蔵省の調べ³⁾によれば、新規に届出を行った外資系企業は、1980年以降、年間300～500社にものぼる。とくに多いのは商事・貿易業であり、全体の約半数を占める。わが国の経済活動の規模拡大や金融の自由化に伴う国際化の動きが、こうした動向の背景にあるが、外資系企業は東京の都心部に拠点を構える傾向が強いといわれる。ただし、先に述べた調査⁴⁾によれば、外資系企業が東京に活動の本拠地を置く理由として第1に挙げているのは、「すぐれた人材が得やすい」であり、国内企業の多くが業種に関係なく「他社や業界の情報収集に便利である」を主な理由としているのとは、対照的である。

3) 大蔵省『国際金融年報』(1980～84)

4) 前掲2)

5) 前掲2)

最後に第5番目の要因として、都心部に本社を置くことが企業イメージの高揚につながるという点が考えられる。先に述べた調査⁵⁾によれば、調査企業の約半数は、情報収集と取引のしやすさとともに、企業イメージの高揚が東京に本社を置くことの利点として強まると考えており、こうした傾向は新興企業やファッション産業において特に強い。都心部に本社を置くことが信用度を高め、これが優秀な人材の確保や自社製品の知名度の向上に寄与する、と考えられている。

(3) 都心部商業地の地価動向とビルの空室率・賃貸料の推移

東京都心部において、事務所ビルに対する需要が近年増大していることは、この地域における地価の上昇傾向からも知ることができる。国土庁の調べ⁶⁾によれば、全国の公示地価年間変動率は1979年以降、ほぼ一貫して低下の傾向にある。こうした動きは東京圏でも例外ではなく、1979年に15.7%であった変動率は1984年には2.4%にまで縮小した。しかし、これは土地利用全体の平均であり、東京圏の商業地に限定した場合、変動率は1982年の4.2%が83年には5.5%、さらに84年には7.2%へと一転して上昇に転じたものである。しかも、これを東京都心3区の商業地について詳しくみると、1983年まで10%未満であった変動率は、84年が22.0%、85年が30.8%、そして86年には53.6%にもなった。全国的にみても商業地の地価は1984年以降上昇の傾向にあるが、東京圏とりわけ東京都心部における地価高騰の動きは著しいものがある。この結果、都心部における地価水準は、現在ではかなり高水準になっており、最高値（中央区銀座2—6—7）は1㎡当り1,530万円にも達している。実際の取引は公示地価の1.5～2倍の価格で行われる場合が多く、1985年に銀座で行われた取引では、坪当り1億2,000万円の値段が付けられた。

東京都心部の、それも商業地の地価のみが高騰する現象は、1970年代初頭に起こった過剰流動性を背景とする土地投機による全国的な地価上昇とは本質的に異なる。これはむしろ、1980年代に入って顕在化した東京への機能集中化、とりわけ関西系企業をはじめとする地方企業の東京進出の動きと連動してお

6) 国土庁『地価動向調査』(1980～85)

り、その意味では東京という地域における局地的現象といえる。東京圏の商業地価は、高騰前の1983年には大阪圏の1.3倍であったが、86年には約2倍になった。名古屋圏に対する倍率も、3.2倍から約5倍へと、その較差は拡大した。都心部商業地における異常な地価上昇は、最近では周辺部に対しても影響を与えつつある。

ところで、事務所ビルに対する需要の多さを示すその他の指標として、ビルの空室率と賃貸料を挙げることができる。まず空室率については、1976年をピーク（2.1%）として、その後はほぼ一貫して低下の傾向にある。とくに1982年以降は空室率が1.0%を下回るようになり、84年には0.4%の水準まで低下した。東京における空室率の経年的な低下傾向は、全国の動きと軌を一にするが、東京は全国の水準をつねに1.0%程度下回りながら推移している。事務所ビルの空室率は需要と供給の関係で決まるため、供給側についても検討しなければならないが、この率そのものが大阪、名古屋のそれを下回っているという事実は、東京における事務所ビル需要の高い水準と需給の逼迫状況を明確に示すものである。

次に賃貸料について見てみよう。東京における貸ビルの賃貸料は、1978年以降、連続して上昇しており、1984年の平均は1㎡当り月額で7,024円である。これは全国平均（4,441円）を上回る値であるが、同時に大阪の2.0倍、名古屋の2.5倍に相当する額である。また賃貸料の変動率を経年的に見ると、1980年、82年、84年に他の2大都市のそれを上回る値を示した。とくに1984年は前年に比べると7.4%の上昇であり、大阪の5.2%、名古屋の1.5%をかなり上回る率であった。地価の上昇ほど明確ではないが、地代（賃貸料）も近年は上昇の傾向にあることが明らかであり、全国平均との較差は1980年代に入ってさらに広がりつつある。こうした事実もまた、東京における事務所ビル需要の高まりを物語っている。

表2. 不動産、生命保険会社による不動産投資額の推移

単位：億円，%

| | 不動産会社 | | | 生命保険会社 | | 全 体 | |
|-------|-------|-------|------|--------|------|-------|------|
| | 企業数 | 金額 | 伸び率 | 金額 | 伸び率 | 金額 | 伸び率 |
| 1979年 | 131 | 1,998 | | 1,367 | | 3,065 | |
| 1980年 | 131 | 2,065 | 21.6 | 1,375 | 0.6 | 3,440 | 12.2 |
| 1981年 | 129 | 2,724 | 34.4 | 1,625 | 18.2 | 4,349 | 26.4 |
| 1982年 | 138 | 3,054 | 9.2 | 2,259 | 39.0 | 5,313 | 22.2 |
| 1983年 | 152 | 3,311 | 1.4 | 3,044 | 34.7 | 6,355 | 19.6 |
| 1984年 | 153 | 3,732 | 18.0 | 3,976 | 30.6 | 7,708 | 21.3 |
| 1985年 | 166 | 5,388 | 21.5 | | | | |

資料)『興銀調査』日本興業銀行 (1986), No. 1, p. 158による。

3. 事務所ビルの供給動向と最近の傾向

(1) 不動産業、生命保険会社の投資動向

1985年の全国における不動産投資総額は、1兆5,062億円であった。このうち、生命保険会社が3,270億円で最も多くて全体の21.7%を占め、電機機器(11.2%)電気・ガス(10.9%)、不動産(6.2%)、商業(6.1%)がこれに続いた。これらの投資額を目的別にみると、本社・支社・研究所・店舗などの新設・増設が最大で、全体の72%を占める。2番目に多いのが貸ビル建設を目的としたもので、これが24%である。貸ビル供給の約4割を担う生命保険会社の投資額は、1982年以降、連続して前年比30%以上を示しており、ビル建設の主力をなしている(表2)。また不動産会社は、1982年と83年は一桁の伸びであったが、84年以降は20%近い伸び率を示すようになった。

さて、不動産業者(不動産賃貸業者、建売業者など)による貸ビルの供給を着工床面積の増加でみた場合、上場5社の賃貸業では、1981年の6,200㎡が84年には6.4倍の39,800㎡に増加した。また、同じく上場6社の建売業者の場合は、10,900㎡から7.6倍の82,900㎡へとこれも増加した⁷⁾。このように建売業者に

7) 太陽神戸銀行『調査月報』(1986), No. 1, p. 10による。

よる建築増が大きいのは、住宅需要が低迷するなかで、安定収入源としての貸ビル投資が評価されたためと思われる。一方、貸ビル供給の割合を急速に高めている生命保険会社では、業界全体で約5兆円といわれる運用資金の多様化を図るために、有力な投資先としてビル建設が考えられている。また、ビルという減価償却資産を取得することによる節税効果も期待できる。このことは、営業用不動産に対する投資より投資用不動産に対する投資の方が、1981年以降は額と伸び率がともに大きかったことから分る。いずれにしても、生命保険会社の総資産に占める不動産投資額が6.0%で、これは規制枠の20.0%を下回っていることから⁸⁾、今後も貸ビルを中心とした不動産投資が増加することは十分考えられる。

(2) 異業種による貸ビルの建設とその促進要因

貸ビルの供給は、従来、不動産業や生命保険会社の手によって行われてきたが、近年の傾向として、これらの業種以外の企業による供給が目立つようになった。たとえば東京の都心3区における最近の事例として、倉庫業者が中央区にコンピュータ専用の貸ビルとオフィスビル2棟をそれぞれ建設した事例、石油元売会社が中央区にある本社ビルの跡地に貸ビルを建設した事例、化学会社が千代田区の事業部跡地に貸ビルを建設した事例などが数多くある。一般企業がこのように貸ビルを建設するようになったのは、所有不動産の有効利用、安定した収入源の確保、好業績を背景とする節税対策などが、その理由として考えられる。また、これらの理由のほか、都心部の地価が上昇傾向を示していることから、資産価値の上昇を期待した貸ビル投資もあると考えられる。

こうした状況に加えて、建設業や信託銀行が貸ビルの建設を促進している面がある。すなわち、1980年代に入って建設受注が減少傾向を示すようになったため、建設業界は土地の斡旋などによって受注を促進するように動いたが、これがビル建設につながったと考えられる。また信託銀行の場合は、土地信託事業を推進するために、ビルの建設を勧めるようになった。1984年3月から本格

8) 前掲7) p. 11による。

9) 前掲7) p. 11による。

化した土地信託契約は、85年9月までに全国で165件に達したといわれる⁹⁾。さらに、法律の改正で資産取得が容易になった海運業や、今後予想される法的規制の緩和で活動が多様化する銀行、ガソリンスタンドなどが、ビル賃貸業に進出することが考えられる。政府主導の「民間活力の導入」による都市再開発促進の一環として進められている建築・開発規制の緩和や国公有地の開放リストの公表などもまた、こうした動きを促進するものと思われる。

(3) 事務所ビル立地の最近の傾向

事務所ビルの立地に関し、比較的最近の特徴として指摘できるのは、①都心部における集中的建設、②インテリジェント・ビルをはじめとする賃貸ビルの高度化・多様化、③異業種企業による不動産投資の活発化、などの動きである。

第1の点については、事務所ビルの性格からいって当然であると思われるが、東京都心部では港区の伸びがとくに目につく。竣工時期が1985～90年に予定されている賃貸ビルを中心として、建設予定ビルの場所を都市別に整理すると、東京では港区が全体の26.8%を占めて最も多く、新宿区(20.3%)、品川区(19.7%)がこれに続く。従来からの業務地域である千代田区や中央区は14.9%、4.2%にとどまっており、建設の中心が空間的に余裕の少ない都心部のコアからその周辺へ移行しつつあることが分る。一方、大阪ではこの期間中に東京の30%に相当するビルの建設が見込まれているが、その64.5%は東区内で建設される。西区を含めた都心部における建設割合は70%を越す。また名古屋の場合も、予定されているビルはすべて都心部で建設される。このように、東京では事務所ビルの周辺立地化の動きも見られるが、全体的には都心部における立地傾向が依然として強い。

第2の点は、情報化や国際化の動きを先取するか、あるいはこれに対応することによって競争に打ち勝っていかうとする企業戦略と結びついている。最近、注目されるようになったインテリジェント・ビルは、システム化された空調・防災・省エネルギー設備を有するとともに、コンピュータや構内交換機などを備えて入居者の情報化に容易に対応しうるビル、と一般的には解釈されている。本家のアメリカ合衆国では、すでに100棟余りが建設されているといわれ、わ

が国でも1984年頃から建設が行われるようになった。現在、建設中ないしは計画中のものが少なくとも40棟弱あり、そのなかでは大手の建設会社が東京都港区、大阪市西区・北区、横浜市西区に建設・計画中のもの、あるいは大手不動産会社や倉庫会社が東京都新宿区・中央区、横浜市内で計画しているものが規模的には大きい。

最後に第3の特徴は、すでに述べたように、不動産業以外の業種からビル賃貸業へ参入する割合が増えていることである。本業から得た余剰資金や遊休不動産の活用を主な目的としている企業は、経費コストが低いため、ビル賃貸専門業者に比べて競争上有利な状況にある。1985年の不動産総投資額の21.7%を占めた生命保険会社は、86年以降も活発な投資意欲を示しており、大都市近郊や地方の主要都市を中心に建設計画をもっている。こうした背景には、地価が高騰した大都市の都心部ではビルの用地取得が困難になっていることがあると思われる。このため、地方支店のスクラップ・アンド・ビルドに着手し、建物の規模拡大を行って、一部を賃貸にまわすという戦略がとられるようになった。

4. 事務所立地の展望と問題点

(1) 事務所立地の展望

わが国の経済構造の高度化が今後いっそう進み、ソフト化、サービス化の動きが強まるのに伴い、事務機能に従事する人口は増大していくと思われる。同時にまた、事務空間に対する需要はいま以上に高まり、事務所ビルの分布にも変化が生ずると考えられる。まず東京圏における事務就業人口については、年率2.0%で増加していくという予測¹⁰⁾が行われている。この予測によれば、1980年の事務就業人口である572万人が、20年後の2000年には852万人になる。また就業者一人当りの床面積は、1980年の13.4㎡から16.1㎡に同じく拡大すると予想されるため、事務所の延床面積は1980年の7,700haから13,700haへほぼ倍増すると思われる。一方、これとは別の不動産会社による予測¹¹⁾でも、

10) 日本興業銀行『興銀調査』(1985), No. 1における中期的需要予測。

11) 三井不動産(株)の試算。三井銀行『調査月報』(1985), No. 9による。

事務所床面積は年平均で2.5%ずつ増加すると考えられており、2000年には東京圏の事務所床面積は12,525haに達すると見込まれている。需要予測の結果に若干の違いはあるが、いずれの予測に従うにしても、毎年、超高層ビルが約20棟（244～350ha）建ち続けることになる。

仮に予想通りの需要が発生した場合、今後、事務所ビルが建設されるのはどの辺りであろうか。恐らくここ当面の間は、すでに業務地域として成熟期を迎えている地域および最近注目を集めつつある地域が、その受皿になるであろう。都心3区の中では、港区がビル供給にまだ余力がある。また都心周辺では新宿区、渋谷区が受皿の機能を果たしながら、今後も発展が期待される地域であり、品川区、大田区、目黒区も徐々に業務地域としての性格を増していくと思われる。事務所ビルのインテリジェント化が本格的に進めば、都心部に必ずしも置く必要のない電算部門、管理部門、事務部門は、本社と切り離して周辺部へ分散させることも可能になる。企業内部の組織替えを契機として業務・事務部門の再配置が行われる結果、事務機能の空間的な“棲み分け現象”が生ずる可能性もある。

(2) 事務所ビルの立地をめぐる課題と問題点

都心部でのビル需要はしばらく続くと思われるが、一方では事務所ビルの質的差別化が進む結果、設備の劣るビルが敬遠される傾向がでてくるとされる。情報化の進展に伴い、機能的に高度な情報・通信機器を備えたビルが重視されるようになってきているため、こうした需要に対して適切に対応できる態勢づくりをする必要がある。今現在は、入居者のすべてがこのようなビルを十分活用できる状況にはないが、インテリジェント・ビルが地方都市クラスでもすでに建設されるようになってきていることを考えると、将来を見越してビル機能の充実を図っていくことは肝要であろう。質の良い設備を備えたビルは、それだけ建設費も余計にかかるが、差別化をはかることによって、結果的に優良なテナントを確保することができる。

一方、こうした差別化が行われると、テナントが立地条件の良い新築ビルへ移転するため、条件が相対的に良くない既存のビルのなかには、補充を見つけ

るのが困難になるものもでてくるであろう。つまり今後は、ビル経営上の格差が一層拡大することが予想される。こうした状況に対しては、スクラップ・アンド・ビルドや設備の更新によって対応するか、あるいは事務所ビルから賃貸マンションへの転換を図るなどの対応策が考えられる。変化していく地域の特性を十分考慮しながら、それに応じた経営を行う必要がある。

事務所ビル相互間における競争は、大都市よりもむしろ地方都市において顕著であるといえよう。地方都市におけるビルの空室率は大都市のそれを上回る場合が多く、ただでさえテナントの奪い合いが激しい。そこへきて大手生命保険会社が地方支社の建て替えを機会に、高度な設備を備えたビルの供給を行うようになった。経営力のしっかりしているこれらの企業が、賃貸競争で優位な立場に立つのは目にみえており、既存ビルとの間に軋轢が生ずる恐れがある。

賃貸ビルを中心とする事務所ビルは、商業地における土地問題、ビル賃貸業への他産業からの参入、大企業による巨大投資、新型ビルの開発など様々な課題を内包しながら、今後も都心部を中心に建設されていくと思われる。しかし中、長期的には、都心部での集積がやがて限界に近づき、土地利用や交通などとの関連で大きな問題をもたらすことも考えられる。こうした状況に対しては、事務所ビルの立地抑制や事務機能の移転促進などを通して、早目に手をうつ必要がある。都市の空間構造に大きな影響を与える事務所ビルの立地動向については、経済活動の立地という視点以外に、都市問題の視点からも注目していく必要がある。