

国内主要都市 オフィス市場の展望 2021

～コロナ禍により減少した需要と減らない供給～

<要旨>

国内主要7都市(東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡)のオフィス市場は、コロナ禍による景気後退を受け需要が減少したため、7都市全ての空室率が上昇しており、1年前までの好調な市況とは様相が一変し転換点を迎えた。

当調査部では、コロナ禍が収束すればテレワークを継続しながらもオフィス出社の比率は現状より高まり、都市中心部の本社・拠点の必要性は大きく変わらないとみている。

但し、テレワークとオフィス出社の併用というハイブリッド型の働き方が定着することから、景気回復に伴い、2022年以降はオフィス需要も増加に転じると予想するものの、その増加ペースはコロナ禍前に比べ緩やかなものになろう。

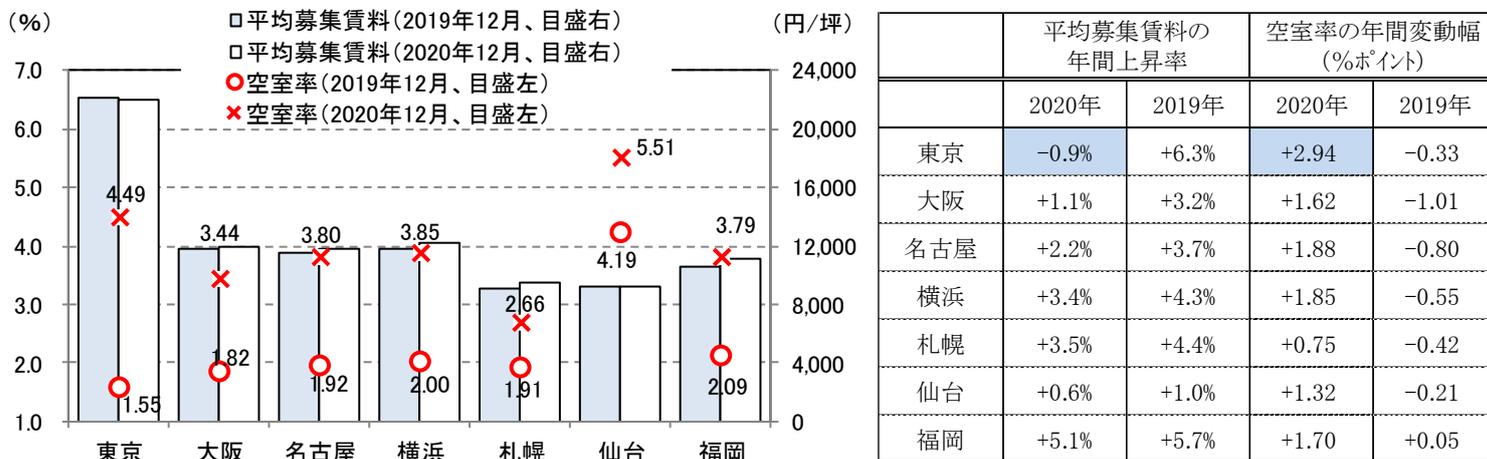
一方、新規供給については、オフィス市況が好調であったコロナ禍前に計画されたオフィスビル開発が、延期や中止されることなく立ち上がってくるため、東京や大阪など複数の都市で今後5年程度の間で大規模な供給が見込まれている。

このように、コロナ禍を受けて需要の見通しは下振れしたのに対し、供給の見込みはコロナ禍前と変わらず減っていない。こうした需要と供給のアンバランスな動きが、今後5年間を展望した場合に、オフィス市況を一段と悪化させるリスク要因となることには注意が必要である。

1. 2020年は11年ぶりに7都市全ての空室率が上昇

オフィス仲介会社の三鬼商事(株)が公表している「オフィスマーケットデータ」によると、2020年は7都市全てで空室率が上昇に転じた(図表1)。7都市の空室率が揃って上昇するのは、リーマンショック後の2009年以来11年振りである。なかでも東京の空室率上昇幅が最も大きく、東京の平均募集賃料は7都市で唯一下落となり、2019年まで6年間続いた賃料上昇局面が終焉した。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化

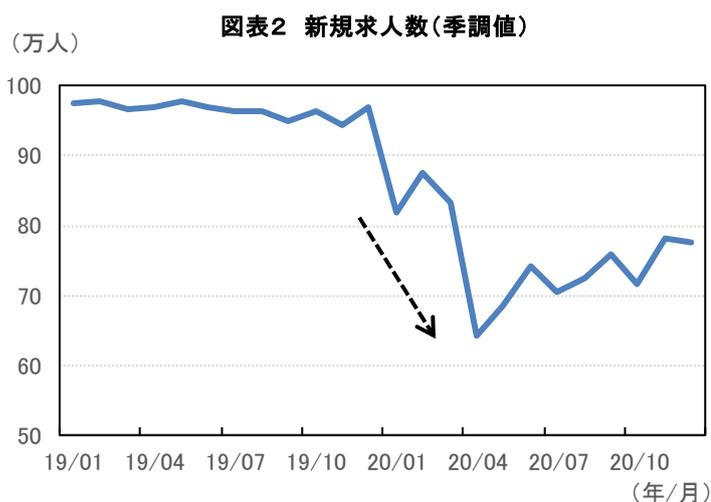


(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

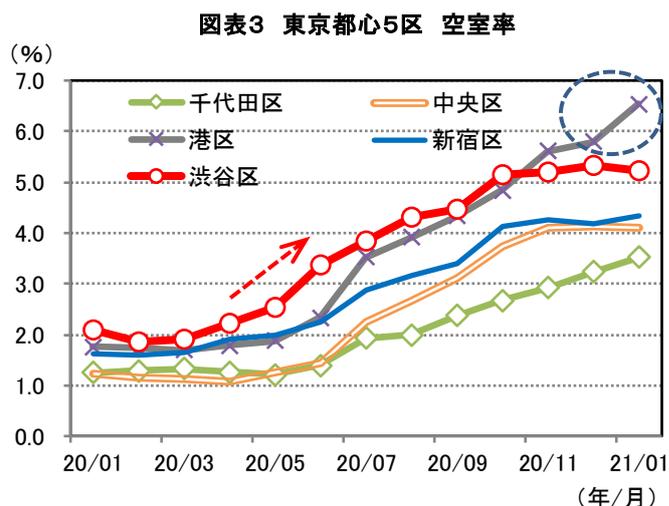
このように、賃貸オフィス市況が転換点を迎えた背景には、いうまでもなく新型コロナウイルスの感染拡大がある。2020年4月には全国で緊急事態宣言が発出され経済活動が停滞したため、設備投資や人員増加などに対する企業の意欲が低下し(図表2)、コロナ禍前まで旺盛だった人員増加に伴うオフィス面積拡大や、人材確保のための好立地・ハイスペックなオフィスに対する需要が一気に冷え込んだ。

加えて、感染防止のため人との接触を減らすことを目的として、テレワークの導入が急速に進んだことがある。職种的にテレワークが馴染み、意思決定が早いITベンチャーやスタートアップ企業がいち早くテレワークへの移行を決め、不要になったオフィスの解約が増加したことにより、渋谷区は東京都心5区の中でも早い時期から空室率が上昇した(図表3)。

また東京では、2020年に過去10年間で最大規模となる大量の新規供給が行われた。新築ビルはコロナ禍前から順調にテナントが決まっていたが、新築ビルへのテナント移転に伴い既存ビルで発生した空室(二次空室)が、需要の減少により後継テナントが決まり難くなったことも空室率を押し上げている。特に港区は二次空室の影響が大きく、足元では都心5区の中で最も空室率が高くなっている。



(資料)厚生労働省「職業安定業務統計」



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

東京以外の都市も空室率は上昇しているが、東京に比べ上昇幅は小さく前年比では賃料の上昇も続いている。その理由として、第一に東京以外の都市は新規供給が少なかったことが挙げられる。東京では2020年に2019年末ストック比3.9%の供給が行われたが、横浜を除く東京以外の都市は概ね1%前後であった(次頁図表4)。横浜は「みなとみらい21地区」で大型オフィスビルが竣工したが、エリア外から移転してくる大手企業の一括賃借が決まっていたことから、エリア内で二次空室は発生しなかった。

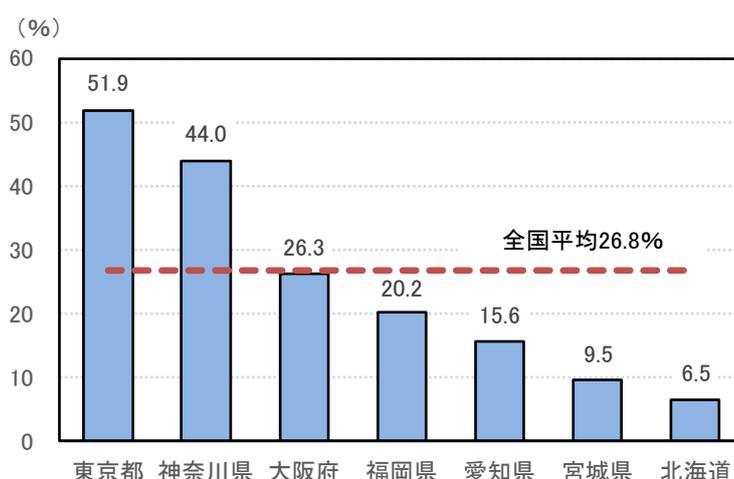
第二の理由は、テレワークの影響が東京ほど大きくなかったことである。厚生労働省の調査によると、7都市の所在する都道府県における2020年4月時点のテレワーク実施率(個人単位)は、最も高い東京都の51.9%に対し大阪府でも26.3%に留まっていた(次頁図表5)。テレワーク実施率が低い都市では、テレワークへの移行を理由とするオフィス解約も少なかったものと考えられる。

図表4 新規供給率

(万坪)	2019年末 オフィスストック (a)	2020年 新規供給 (b)	b/a
東京	762	29.4	3.9%
大阪	218	0.9	0.4%
名古屋	97	0.6	0.7%
横浜	81	2.6	3.1%
札幌	51	0.5	0.9%
仙台	46	0.4	0.9%
福岡	69	1.0	1.4%

(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、各種資料

図表5 テレワーク実施率



(注) 対象はオフィスワーク中心(事務・企画・開発など)の人
(資料) 厚生労働省「新型コロナ対策のための全国調査」
調査時点は2020年4月12～13日

経済環境悪化によるコスト削減目的のオフィス需要減少は、東京以外の都市でも東京と同じように生じたとみられるが、新規供給が少なくテレワーク移行による影響は東京ほど大きくなかった。また仲介会社によると、札幌や仙台ではコールセンターのオフィス需要が増えている模様であり、大阪ではコロナ禍にあっても業績が堅調なIT・情報通信業のテナントが、空室が生じた好立地のオフィスに立地改善目的で移転する動きもあるという。これらが、東京以外の空室率上昇幅が東京に比べ小幅にとどまった要因とみることができよう。

2. コロナ収束後のオフィスの在り方

今後のオフィス需要を見通すうえで、テレワークの影響などコロナ収束後のオフィスの在り方を考えることが重要な要素となっている。一部企業が大規模なオフィス縮小の方針を明らかにしたことで、今後のオフィス需要(特に東京都心のオフィス需要)に対して慎重な見方も出ているが、多くの企業はコロナ収束後に必要となるオフィスの規模や設備、レイアウト等について見極めようとしているところであろう。

これらの影響を定量的に測ることは現時点では難しいが、以下に示すように、当調査部ではコロナ禍が落ち着いた後はオフィスにある程度人が戻るものの、コロナ禍前の働き方に完全に戻ることはないとみている。

(1) コロナ収束後もテレワークは継続するがオフィス出勤率は高まる

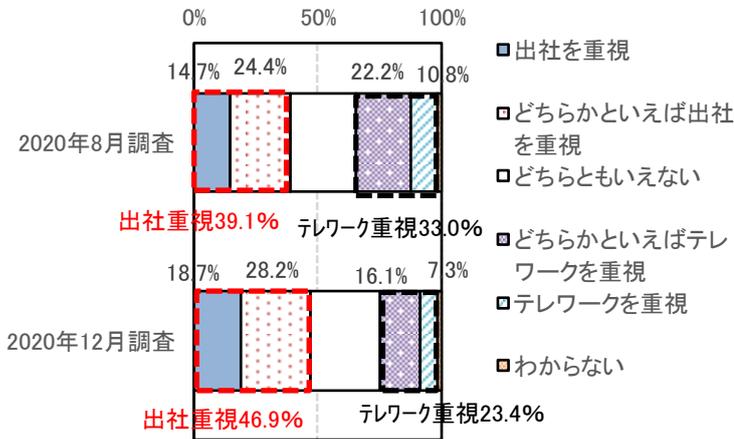
(株) ザイマックス不動産総合研究所が2020年12月に首都圏の企業を対象に実施した調査によると、コロナ収束後は「出勤を重視」「どちらかといえば出勤を重視」という企業は合計46.9%と、「テレワークを重視」「どちらかといえばテレワークを重視」とする企業の23.4%を大きく上回った。出勤重視の割合は、8月調査の39.1%からも上昇している(次頁図表6)。

また同調査ではオフィス出勤率についても調べており、オフィス出勤率が「50%以上 100%未満」の割合は現状51.8%から将来の見通しでは62.0%へ高まるのに対し、「0%超 50%未満」は現状

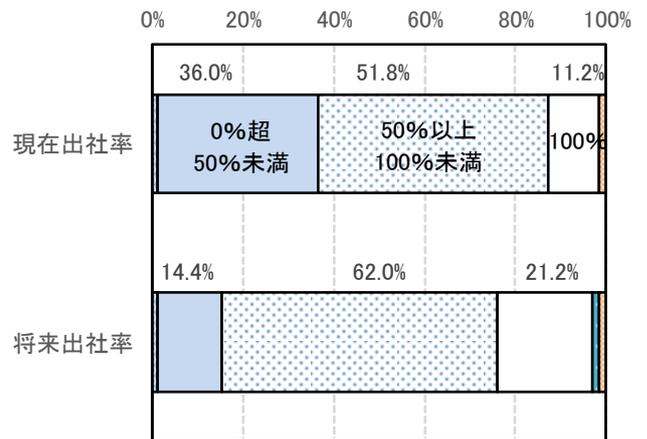
36.0%から将来は 14.4%に低下する(図表7)。

「100% 出社」とする企業は将来でも 21.2%であり、8割弱の企業は 100%の出社にならないことから、多くの企業がテレワーク自体は継続して実施すると推測されるが、上記の調査結果を踏まえると、コロナ収束後はテレワークからオフィス出社への揺り戻しが生じると考えられる。

図表6 コロナ危機収束後の出社とテレワークの重視度



図表7 オフィス出社率



(資料) 図表 6、7ともザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020 年 12 月」を基に三井住友信託銀行調査部作成

(2) 都心から本社・拠点を移転する動きは大きな潮流にならない

東京の本社を地方へ移転し、本社勤務の従業員も本社が移転する場所へ移住する企業が話題になったが、このような企業は少数にとどまると予想する。コロナ収束後は、営業職などはリモートから対面型へ戻るとみており、得意先や関連企業に近い場所に拠点を置く必要性は大きく変わらない。業種によっては、官庁など行政機関に近いところに本社を置く必要もあるだろう。

都心の周縁部や郊外にサテライトオフィスを設置する企業が増えることも想定されるが、都市中心部の本社・拠点がなくなるとは考えにくい。

(3) ソーシャルディスタンス確保のための対応が必要になる可能性がある

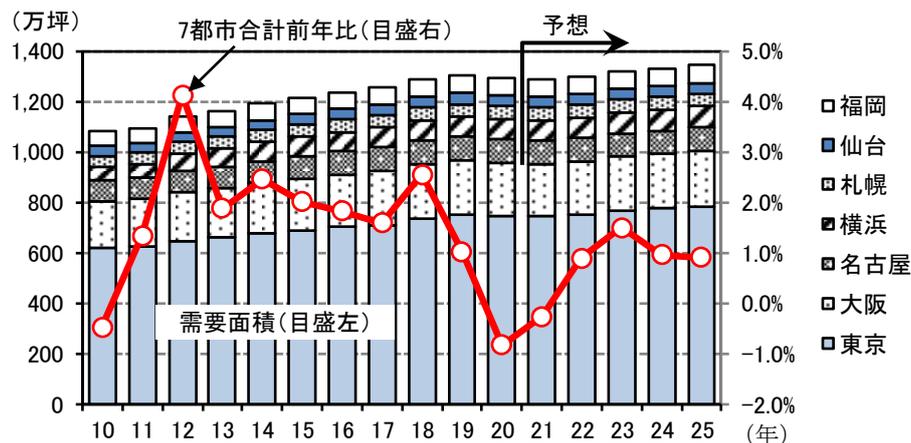
コロナ禍が落ち着きオフィスに人が戻ったとしても、密集を避けるなど感染の再拡大を防ぐための対応が必要となる可能性がある。いわゆるソーシャルディスタンスは、人と人との間隔を2m空けることが必要とされているが、前後左右の人と2mの間隔を保つには4m×4m=16㎡(約 4.8 坪)のスペースが必要となる。

東京の一人当たりオフィス面積は 3.5～4.0 坪程度であり、それとの比較では一人当たりの面積は2～4割拡大することになるが、「3.5～4.0 坪」には廊下や会議室などの共用部も含まれるため、その分を除いて考えると、一人当たりの執務スペースは現在の2倍くらい必要になるイメージではないだろうか。無論、パーティションの活用やレイアウトの工夫などにより、実際の面積はそれほど拡大せず済むと思われるが、今後、従業員のオフィス復帰に向けて一人当たり面積の拡大を検討する企業が増加することも考えられる。

3. 今後の展望と留意点

1年前に公表した前回のオフィス市場展望では、「新型コロナウイルスの感染拡大がオフィス需要の下振れリスク」としながらも、「オフィス需要の増加が続き、空室率は低水準で推移する見通し」としていた。しかし、この1年で下振れリスクが現実となり、2020年の需要面積は2010年以来10年ぶりに減少した(図表8)。

図表8 需要面積



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、予想は三井住友信託銀行調査部
 需要面積＝貸室面積－空室面積

2021年は年内にコロナ禍が収束に向かうことを前提に、プラスの経済成長率へ回復するとみているが、オフィステナントの8割を占める非製造業は、サービス業を中心に業績の回復が遅れているため、2021年もオフィス需要は減少が続き、東京では2020年大量供給により生じた二次空室が埋まり難い環境が続く見通しである。

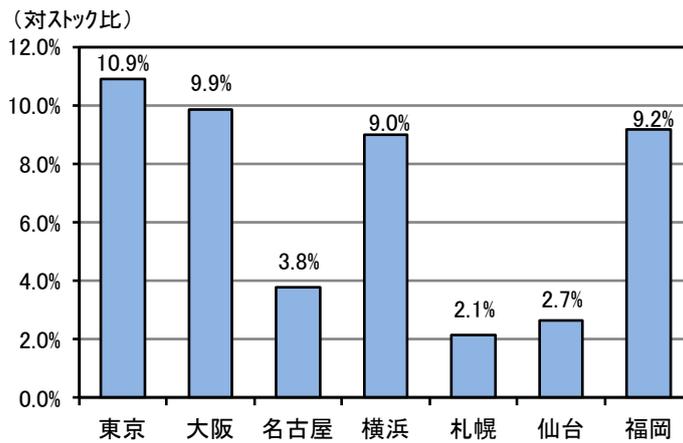
2022年以降は景気回復に伴い、人員増加や人材確保のために好立地・ハイスペックなビルへ移転する企業が再び増えるとみているが、テレワーク実施率が高く通勤時間が長い東京を中心に、テレワークとオフィス出社の併用というハイブリッド型の働き方が定着することで、人員増加分よりもオフィス面積の拡大は小規模なものになる可能性がある。一人当たり面積の拡大というプラス要素も考えられるが、オフィス需要の増加ペースはコロナ禍前に比べ緩やかなものになるだろう。

一方、新規供給については東京をはじめ複数の都市で今後も大規模な供給が見込まれている。オフィス市況が好調であったコロナ禍前に計画されたオフィスビル開発が、コロナ禍を受けても延期や中止されることなく、これから立ち上がってくる。

当調査部がデベロッパーの公表資料や報道等を基に集計しているデータによると、2021年～2025年の5年間累計新規供給は、2020年末ストックに対し東京10.9%、大阪9.9%、横浜9.0%、福岡9.2%と、これらの都市ではストック比10%前後の新規供給が予定されている(次頁図表9)。

なかでも大阪は、梅田地区を中心に複数の大規模な再開発案件が竣工することから、今後5年間の新規供給が累計214千坪と過去5年累計48千坪の4.5倍へ大幅に増加する見通しである。

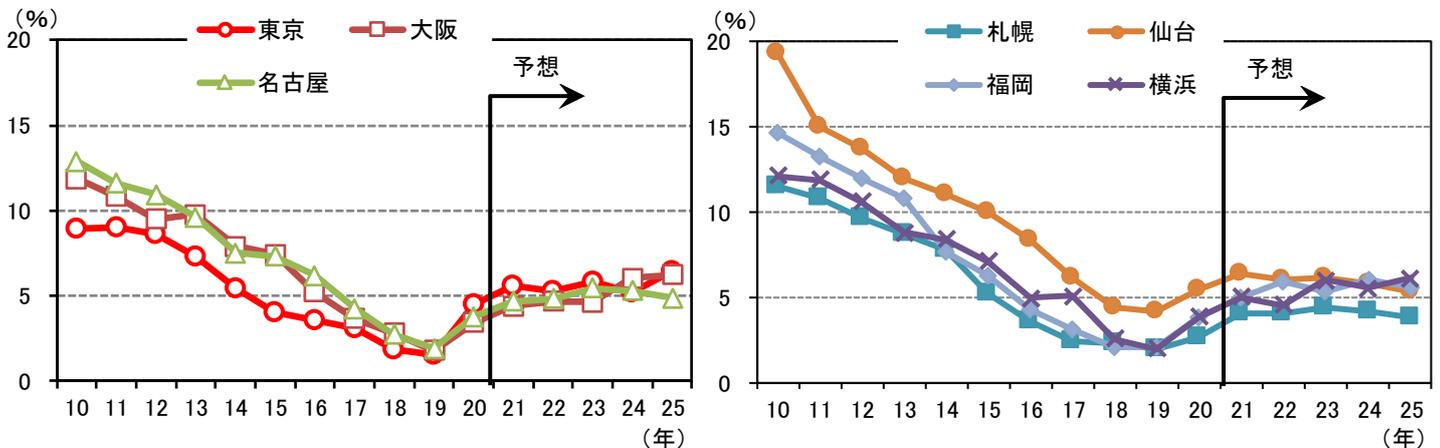
図表9 新規供給(2021～2025年累計)の対2020年末ストック比率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、デベロッパー公表資料・報道等

前回のオフィス市場展望では、新規供給の増加が需給バランス悪化の懸念要因であることを指摘したうえで、需要も付いてくるので大きな市況悪化はないとみていたが、コロナ禍を受けて需要の見通しは下方修正が必要となった。一方で、供給の見通しは大きく変わらないことから、空室率は前回の予想より悪化し、テレワーク実施率が他の都市より高く新規供給も多い東京・大阪・横浜の3都市については、2025年に空室率が6%を超える水準へ上昇を予想している(図表10)。

図表10 主要都市の空室率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、予想は三井住友信託銀行調査部

また、平均募集賃料についても、需給バランスの緩和からビルオーナーが賃料を下げ、テナント確保を優先するケースが増えると考えられ、東京以外の都市でも今後は平均募集賃料が下落に転じるとみている。

このように、コロナ禍を受けて需要の見通しは下振れしたのに対し、供給はコロナ禍前と変わらず減っていない。こうした需要と供給のアンバランスな動きが、今後5年間を展望した場合に、オフィス市況を一段と悪化させるリスク要因となることには注意が必要である。

(調査部 不動産調査チーム 小林 俊二 : Kobayashi_Shunji@smtb.jp)

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。