

国内主要都市 オフィス市場の展望 2022

<要旨>

コロナ禍による景気悪化を受け、2020年以降の国内主要7都市(東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡)のオフィス需給は緩和傾向となり、なかでも東京は新規供給増加とテレワーク拡大の影響が大きく、他の都市よりも市況の悪化度合いが大きくなった。

しかし、足元では景気回復により東京のオフィス需要も増加に転じている。今後は、東京以外の都市も含めオフィス需要は増加基調に戻ると予想するが、東京を中心にテレワーク拡大を理由とするオフィス縮小も引き続き生じるとみており、需要の増加ペースは緩やかなものになる。

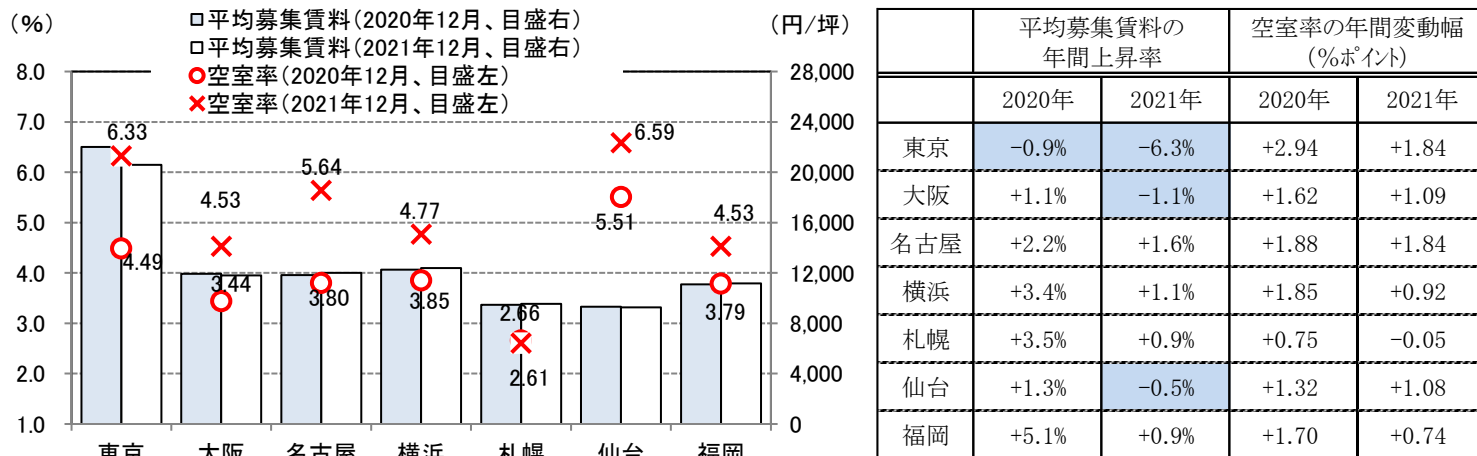
需要の回復により、東京では新規供給が少ない2022年は空室率が一旦低下するが、供給が増える2023年には再び上昇すると予想。その他の都市でも新規供給が増えるタイミングで空室率の上昇を見込んでおり、新規供給が少ない札幌以外の6都市では、2026年まで空室率5%超の水準で推移すると予想している。

この見通しが下振れするリスクとして、緊急事態宣言などによるオフィス需要の腰折れと並んで、新規供給の増加も挙げられる。新規供給は現時点の見通しより増えることはあっても減ることはなく、新規供給の積み上がりは需給バランスが予想以上に緩和するリスク要因とみている。

1. 東京のオフィス市況は悪化度合いが大きい

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、2021年は札幌を除く6都市で空室率が上昇し、平均募集賃料は東京が2年連続で下落したほか、大阪と仙台も下落に転じた。その他の4都市については、平均募集賃料の上昇は続いているが、2021年の上昇率は2020年に比べ減速している(図表1)。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化



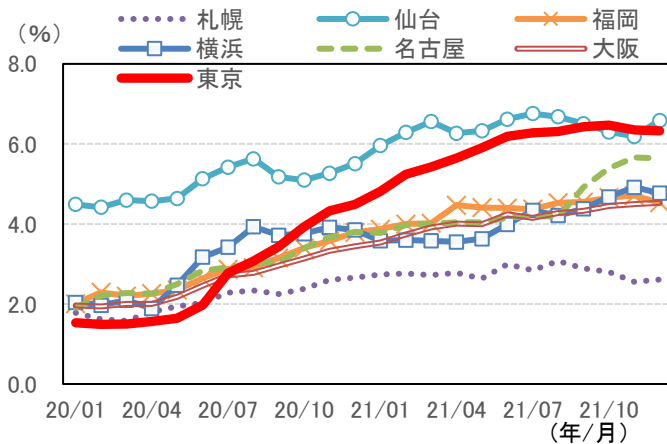
(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

コロナ禍による景気悪化を受け、2020年以降のオフィス需給は緩和傾向となったが、各都市の市況推移を比較すると、東京は他の都市に比べ市況の悪化度合いが大きいことが分かる。

2020年1月以降の各都市の空室率をみると、東京は2021年12月までの2年間で4.8ポイント上昇したが、ほかの都市は2～3ポイントの上昇に留まっており、札幌に至っては僅か0.8ポイントの上昇に過ぎない(図表2)。

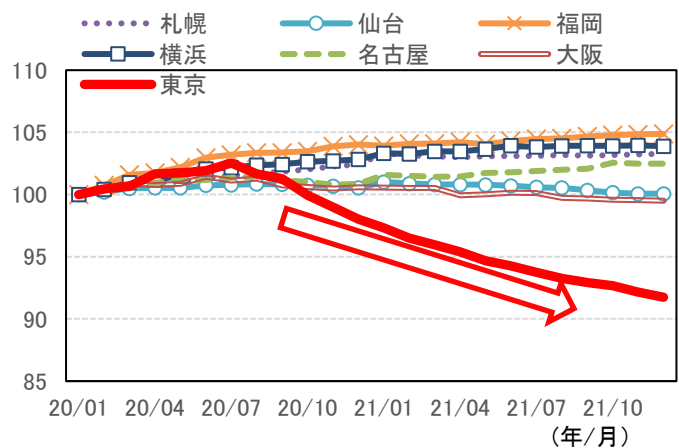
平均募集賃料は、東京と東京以外の都市の違いが空室率よりも更に鮮明である。2020年1月の平均募集賃料を100とすると、2021年12月の東京の水準は91.7と1割近く下落したのに対し、ほかの都市は大阪が99.5と若干下落したのを除けば、いずれも100を上回っており、コロナ禍前の賃料水準を維持している(図表3)。

図表2 空室率の推移



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

図表3 平均募集賃料の推移(2020年1月=100)



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

2. 東京の市況悪化を大きくした2つの要因

(1) 新規供給の増加

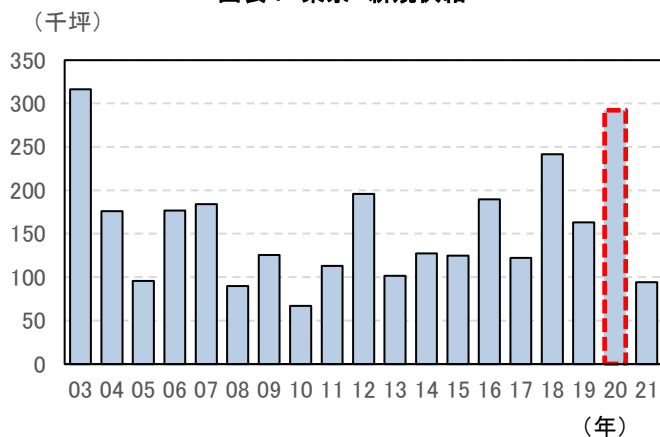
各都市のオフィス需給が緩和した第一の理由はコロナ禍による景気悪化だが、東京の場合はそれ以外にも他の都市に比べオフィス市況の悪化を大きくさせた要因が2つある。

1点目はオフィスビルの新規供給増加である。当調査部の集計によると、東京の都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)では、2020年に292千坪と2003年の316千坪に次ぐ過去2番目に多くの新規供給が行われた(次頁図表4)。

2020年の新築ビルは、コロナ禍で景気が悪化する前にテナント誘致が進められていたため、多くのビルが高稼働で竣工したが、新築ビルへのテナントの移転で空室が生じた既存ビルは、後継テナントの誘致に苦勞することとなった。

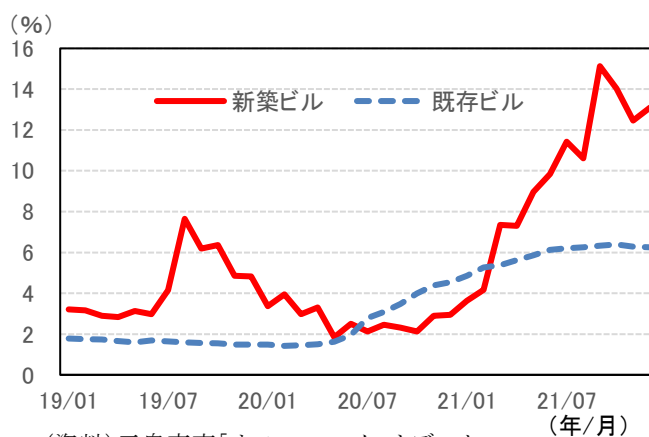
2021年の新規供給は大幅に減少したが、オフィス需要の減少から空室を残して竣工するビルが増えたことにより、竣工後1年以内の新築ビルの空室率は10%を超える水準へ上昇している(次頁図表5)。

図表4 東京 新規供給



(資料) 報道など各種資料

図表5 東京 空室率(新築・既存別)



(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

東京以外の都市の新規供給に目を向けると、2020年と2021年の合計では横浜と福岡は東京よりもオフィスストックに対する新規供給率が高かった(図表6)。

ただし、新規供給の中身を見ると、横浜では2021年に「みなとみらい地区」で大型ビルが供給されたが、大手メーカーが東京から本社を移転し高稼働で竣工している。

福岡でも2021年に「天神地区」で大型ビルが竣工したが、このビルは容積率や高さ制限の緩和により古いビルの建て替えを促す「天神ビッグバン」というプロジェクトの第1号案件であり、早い時期からテナント誘致活動を始めていたため、比較的高稼働で竣工した模様である。

このように、複数の大型ビルが同時期に建ち上がった東京と異なり、横浜と福岡は1件の大型ビルの竣工が新規供給を押し上げたが、そのビルのテナント誘致が進んでいたため、空室率は東京ほど上がらず平均募集賃料は下がらなかった。

図表6 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)	2021年 新規供給 (c)	2年間合計 (d=b+c)	新規供給率 (d/a)
東京	762	29.2	9.4	38.6	5.1%
大阪	218	0.9	1.6	2.5	1.1%
名古屋	97	0.6	1.1	1.7	1.8%
横浜	81	2.6	2.2	4.8	5.8%
札幌	51	0.5	0.5	1.0	1.9%
仙台	46	0.4	0.8	1.2	2.7%
福岡	69	1.0	2.8	3.8	5.4%

(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、各種資料

(2)テレワーク拡大の影響

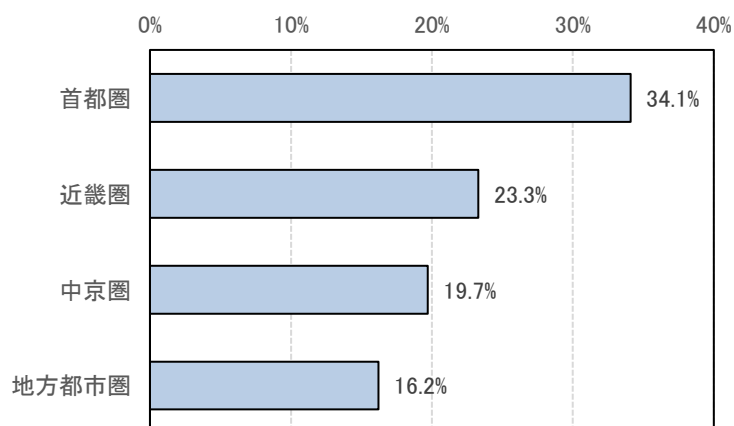
他の都市に比べ東京のオフィス市況悪化が大きくなった要因の2点目は、コロナ禍での人流抑制を契機とするテレワーク拡大の影響である。コロナ禍前でも「働き方改革」の一環としてテレワークを進める動きはあったものの、実際に導入していたのは一部の企業や業種に限られていた。

しかし、コロナ禍により多くの企業が感染予防のために出勤率を抑制し、在宅勤務などのテレワークを導入したことで、不要になったオフィス床の解約が相次いだ。「コロナ禍により働き方改革が

一気に進んだ」と言うこともできるが、それはオフィス需要にはマイナスに効くこととなった。

ただし、テレワークの実施状況は全国一律ではなく、地域により格差が生じている。国土交通省が2020年11月に実施した調査によると、企業や官庁等に勤務しテレワークを実施している人の割合は、首都圏が34%だったのに対し地方都市圏は16%と倍以上の開きがあった(図表7)。

図表7 雇用型テレワーカーの割合



(注)雇用型テレワーカー:企業、官庁等に勤務しテレワークを実施している人
(資料)国土交通省「令和2年度テレワーク人口実態調査」

このような格差が生じている理由として、通勤時間と通勤に使う交通手段の違いが挙げられる。同じ国土交通省の調査によると、首都圏では通勤時間が1時間以上の人の割合が34.6%なのに対し、地方都市圏は1時間以上が僅か8.4%であり、62.7%の人は通勤時間30分未満となっている(図表8)。

また、通勤に使う交通手段については、鉄道・バスを使う人の割合が首都圏は67.8%と、およそ2/3の人が公共交通機関で通勤しているが、地方都市圏は16.7%と公共交通機関を使う人の割合が低い。近畿圏と中京圏はいずれの割合も首都圏と地方都市圏の中間であり、通勤時間が長く公共交通機関を使う人の割合が高い地域ほどテレワーク実施率が高いことが分かる。

図表8 通勤時間と交通手段の割合

	通勤時間				通勤交通手段		
	30分未満	30分～1時間	1時間～1時間30分	1時間30分以上	鉄道・バス	自動車・二輪車	自転車・徒歩
首都圏	27.5%	38.0%	24.0%	10.6%	67.8%	15.6%	16.6%
近畿圏	38.5%	38.2%	17.2%	6.2%	51.9%	26.4%	21.7%
中京圏	52.1%	33.0%	10.4%	4.4%	28.4%	58.3%	13.3%
地方都市圏	62.7%	28.9%	6.0%	2.4%	16.7%	68.6%	14.7%

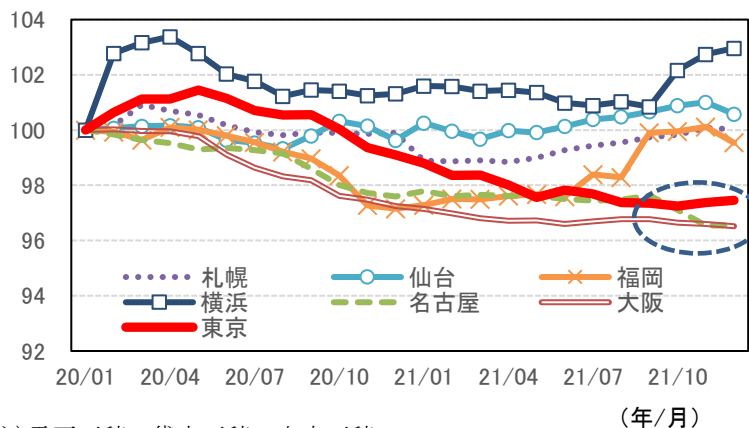
(資料)国土交通省「令和2年度テレワーク人口実態調査」

不特定多数の人と接触する公共交通機関を使い、長時間の通勤をすることは、新型コロナウイルスに感染するリスクが高いと認識されていたことや、首都圏はテレワークを進めやすい大企業が多いことから、首都圏ではテレワークを実施している人の割合が高くなっていると考えられる。

このようなテレワーク実施状況の違いが、オフィス需要にも影響を与えている。実際に、主要7都

市の需要面積(=貸室面積-空室面積)について、2020年1月を100としてその後の推移を比較すると、2021年12月時点では東京・大阪・名古屋は97前後に減少しているが、その他の4都市は概ね100、もしくは100以上となっている(図表9)。つまり、テレワーク実施率の高い大都市ほどオフィス需要の減少が大きかったことになる。

図表9 オフィス需要面積(2020年1月=100)



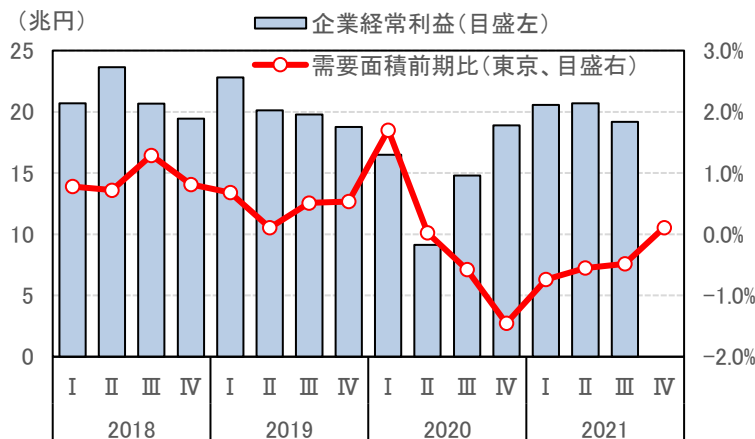
(注) 需要面積=貸室面積-空室面積
 (資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

以上みてきたように、東京は2020年に大量の新規供給が行われたところに、景気悪化とテレワーク拡大による需要減少が重なったことにより、ほかの都市に比べ需給バランスが大きく緩和し、賃貸市況の悪化度合いが大きくなったと考えられる。

3. 景気悪化の影響は解消してもテレワーク拡大による影響は残る

日本の実質 GDP は2020年第2四半期に前期比年率▲28.2%の大幅なマイナスになったが、その後は感染再拡大による振れを伴いながらも回復基調にあり、企業収益は既にコロナ禍前の水準に戻っている。景気回復によりオフィス需要に対する景気悪化の影響は解消してきており、減少が続いていた東京の需要面積は、2021年11月と12月は2ヶ月連続で増加し、2021年第4四半期は6期ぶりに前期比でプラスとなった(図表10)。

図表10 企業収益とオフィス需要



(資料) 財務省「法人企業統計」、三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

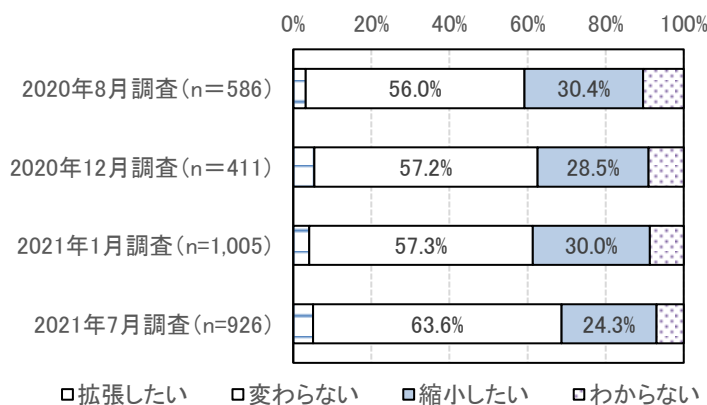
この結果、東京の空室率は2021年10月6.47%から11月6.35%、12月6.33%と低下している。東京の空室率が前月比で低下したのは、コロナ禍が始まる直前の2020年2月以来、1年9ヶ月ぶりのことである。

では、もう一つの需要減少要因であるテレワーク拡大の影響についてはどうであろうか。

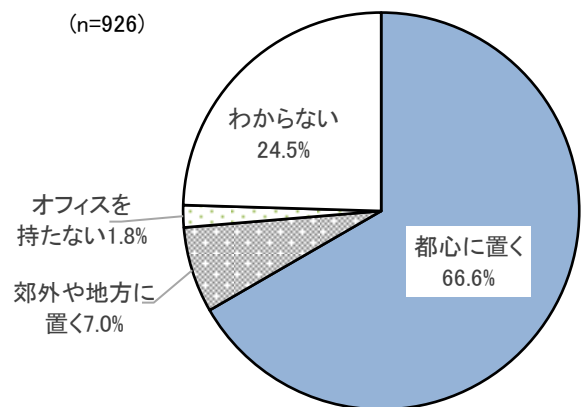
(株)ザイマックス不動産総合研究所による「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査」の直近2021年7月調査では、「コロナ危機収束後の面積の意向」は「拡張したい」よりも「縮小したい」との回答が大きく上回っていることに変わりはないが、「縮小したい」は24.3%と前回調査の30.0%から低下し、過去4回の調査のなかで最低となった。一方、「変わらない」との回答は63.6%へ大きく上昇し初めて60%を超えた(図表11)。

「コロナ危機後の本社機能の立地」については、66.6%が「都心に置く」としており、「郊外や地方に置く」との回答は7.0%に過ぎない(図表12)。これらの調査結果を踏まえると、東京都心から地方や郊外へのオフィス移転が大きく増加することはないとみられ、テレワーク拡大を理由としてオフィスを縮小する動きは落ち着きつつあるとみられる。

図表 11 コロナ危機収束後のオフィス面積の意向



図表 12 コロナ危機収束後の本社機能の立地



(資料) 図表 11、12 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 2021年7月」を基に三井住友信託銀行調査部作成

ただし企業規模別にみると、従業員数1,000人以上の企業は40.8%が「オフィス面積を縮小したい」と回答している。これは、100人以上1,000人未満の25.2%や100人未満の16.9%を大きく上回っており、大企業ほどオフィス縮小の可能性が高いことを示唆している。

このような大企業が入居している都心の大型ビルは、中途解約不可の定期借家契約のことが多く、入居している企業は契約満了を待ってオフィスの規模を見直すとの見方もある。

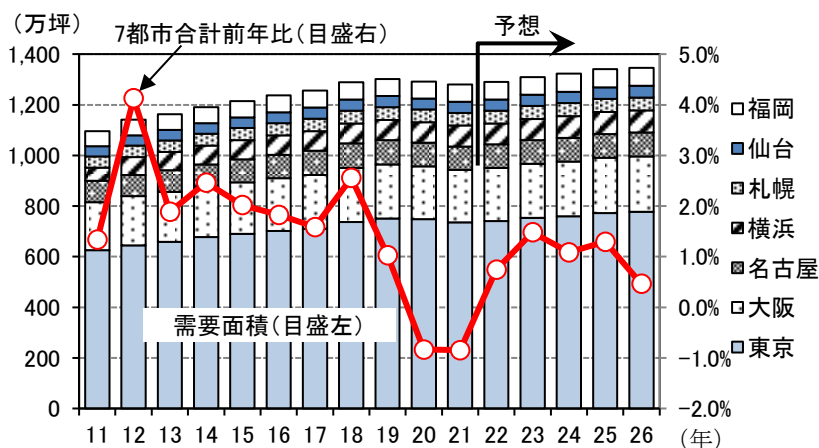
たとえば、2020年の大量供給時に竣工したビルに入居したテナントが、定期借家契約の切れる2025年前後に、従業員の出勤率低下により不要になったオフィスの賃借面積を縮小・解約することも考えられるため、東京を中心にテレワーク拡大を理由とするオフィス縮小の動きは今後も無くならないとみている。

4. 今後の展望と留意点

1年前のオフィス市場展望では、「景気回復に伴い 2022 年以降はオフィス需要が増加に転じる」とみていた。足元で東京のオフィス需要に底打ち感が出ていることは、この見通しに沿った想定通りの動きである。今後は、東京以外の都市も含めオフィス需要は増加基調に戻ると予想するが、東京を中心にテレワーク拡大を理由とするオフィス縮小も引き続き生じるとみており、需要の増加ペースは緩やかなものになるとの見方は前回の見通しと変わらない(図表 13)。

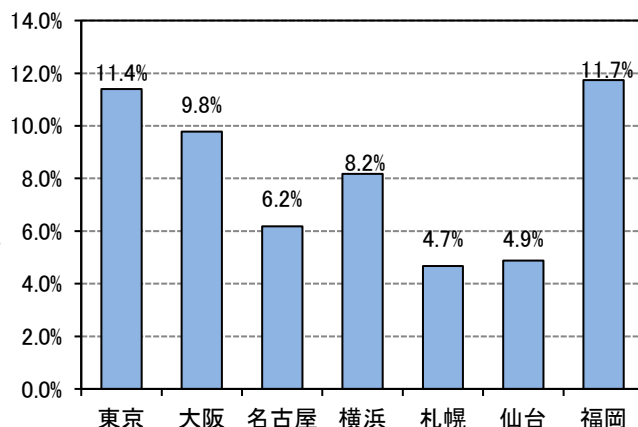
新規供給については、東京で 2023 年と 2025 年に大量供給が見込まれ、大阪も 2022 年以降「梅田地区」を中心に供給が増加するとの見通しは従来通りである。福岡は従来から今後の新規供給が多い都市と見ていたが、今回の集計では竣工予定のビルが増加しており、2021 年末ストックに対する今後5年間累計の新規供給率は 11.7%と東京の 11.4%より大きくなる見込みである。横浜も「みなとみらい地区」で継続的に大型ビルの建設が計画されており、新規供給率が比較的高くなっている(図表 14)。

図表 13 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

図表 14 新規供給(2022~2026年累計)の対 2021 年末ストック比率

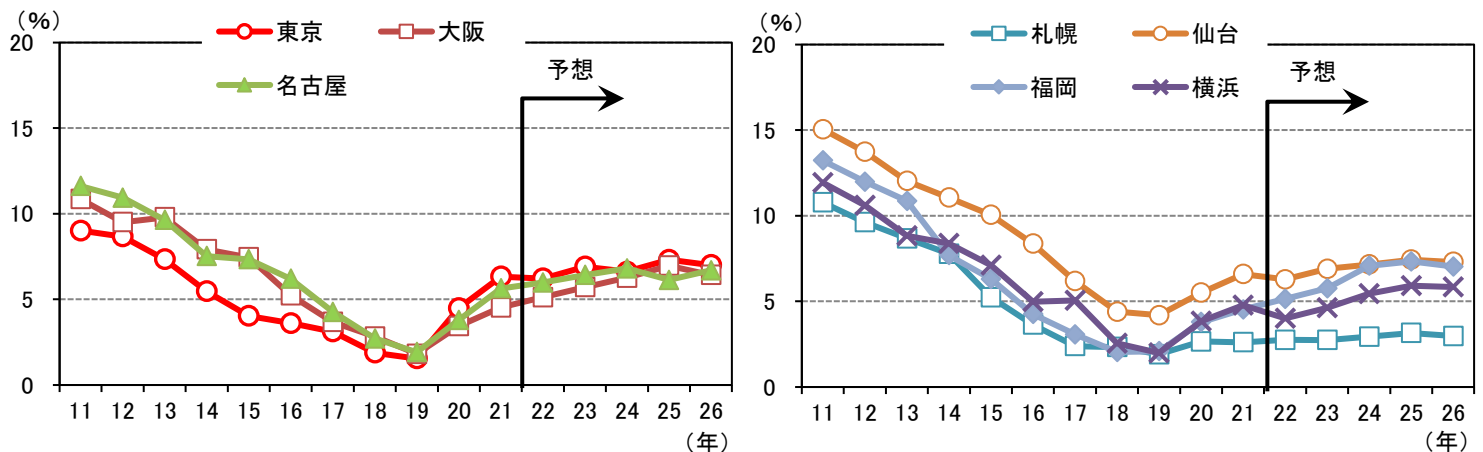


(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、
デベロッパー公表資料・報道等

上記の需要と供給の見通しに基づき今後のオフィス市況を展望すると、東京は 2022 年の新規供給が 2021 年に続き低水準となるため 2022 年は空室率が一旦低下するが、新規供給が増加する 2023 年は再び空室率の上昇が見込まれる。また、東京以外の都市でも大阪など新規供給が多い都市では、供給が増加するタイミングで空室率が上昇するとみており、新規供給が少ない札幌を除く6都市は 2026 年まで空室率は5%超の水準で推移するとの予想である(次頁図表 15)。

このような空室率の水準が続くため、平均募集賃料も上昇を見込むことは難しい。東京は 2026 年まで平均募集賃料の緩やかな下落を予想しており、東京以外の都市は東京ほど賃料の振れ幅は大きくないものの、賃料に下方圧力が掛かった状態が続くとみている。

図表 15 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

これらの見通しが下振れするリスクとしては、需要面からは①新型コロナウイルスの感染拡大が続き緊急事態宣言の再発出などにより経済活動が停滞しオフィス需要が腰折れすること、②東京については大企業によるテレワーク拡大を理由とするオフィス解約が想定以上の規模になること、が挙げられる。特に後者については、2025年前後に解約が増加すると、2025年大量供給に重なり需給バランスの悪化度合いが大きくなる恐れがある。

供給面では、現時点で新規供給予定が少ない札幌や仙台も含め、いずれの都市でも新たな開発計画が立ち上がり、供給見通しが増加する可能性はある。札幌は2030年度の北海道新幹線開通に向け、札幌駅周辺で複数の再開発が計画されており、仙台でも仙台駅周辺に複数の再開発候補地が存在する。また、仙台では「せんだい都心再構築プロジェクト」という施策が施行されており、福岡と同じように容積率緩和等によりビルの建替え・再開発を推進していることも、新たな開発計画が立ち上がるインセンティブとなる。

足元では需要の減少に歯止めが掛かり、今後は緩やかな需要増加が予想されるが、新規供給は現時点の見通しより増えることはあっても減ることはないだろう。新規供給の積み上がりは各都市の需給バランスが予想以上に緩和するリスク要因であり、需要の強弱と並び新規供給の動向が今後の市況を左右することになるとみている。

(調査部 審議役 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。