

国内主要都市 オフィス市場の展望 2019

～働き方の多様化と人手不足がオフィス需要を支える～

<要旨>

2018年の国内主要7都市(東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡)のオフィス市場は、空室率低下と平均募集賃料の上昇が継続し、極めて順調に推移した。

今後も高水準の企業収益が続くことを前提に、当調査部ではオフィス需要増加が続き、主要7都市の空室率は低水準で推移するとみている。従来、需給軟化が懸念されていた東京と横浜も、IT企業やコワーキングスペースなど新たな需要が想定以上であることや、大型新築ビルの入居テナントが早期に目処が付いたことなどから、賃貸市況の大幅な調整は生じないとの見方に修正した。

当調査部の見通しには景気減速を織り込んでいるが、働き方の多様化が進むことで、コワーキングスペースの需要は今後も拡大する可能性が高く、少子高齢化の流れの中で、人材確保を目的とした高品質なオフィスへの移転需要も継続するとみている。

ただし、見通しの前提となる国内景気が、下振れする可能性が出てきていることには注意が必要である。足元は順調な国内オフィス市場だが、下振れリスクについても意識しながら市場動向を見ていく必要がある。

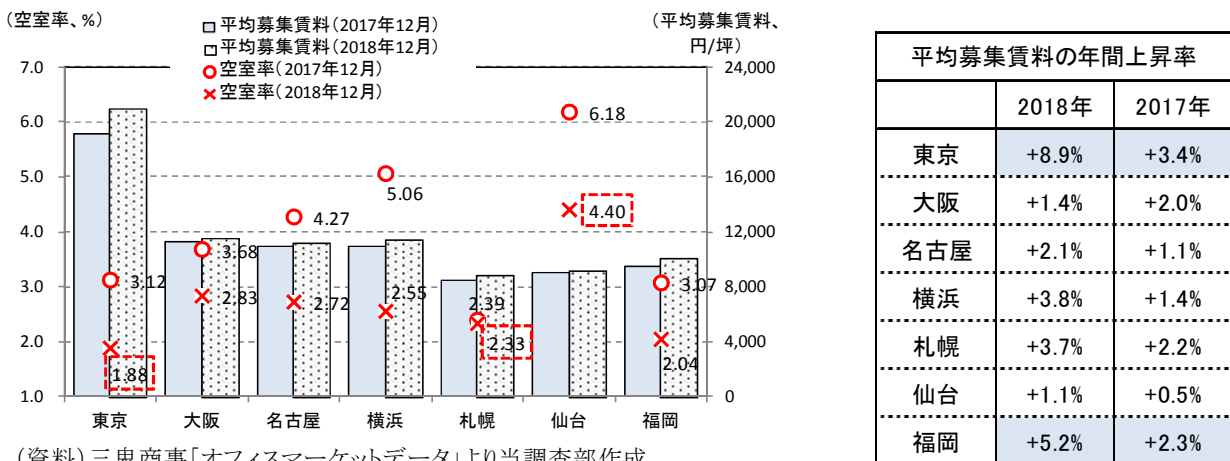
当調査部では、1年前の「調査月報 2018年4月号」に「[国内主要都市 オフィス市場の展望 ～需給バランスの鍵は供給動向～](#)」を掲載し、国内主要7都市のオフィス市場見通しを提示した。

本稿では、2018年のオフィス市場動向を振り返るとともに、それを踏まえて今後の見通しについて改めて展望するものである。

1. 2018年は7都市全てが空室率低下、平均募集賃料上昇

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」により、2018年12月と2017年12月のデータを比較して、2018年1年間の各都市の空室率と平均募集賃料の動向をみたのが図表1である。

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」より当調査部作成

空室率は全ての都市で低下した。東京は1.88%と1991年以来27年ぶりに1%台となり、大阪・名古屋・横浜・福岡も2%台へ低下した。仙台の空室率は4.40%と他の都市に比べ高いものの、1年間で1.78%ポイント低下しており、データのある1992年以降で初めて5%を下回った。

一方、札幌は他の都市に先駆けて2017年に2%台へ低下していたが、2018年5月に比較的大型のビル1棟が空室を残して竣工したため、2018年の低下幅は0.06%ポイントと小幅であった。また当調査部が現地でヒアリングしたところ、札幌のオフィス需要は引き続き強く、需要の受け皿となる空室が大幅に減少しているため、むしろテナントの契約に至らず、空室率の低下が進み難くなっている模様である。

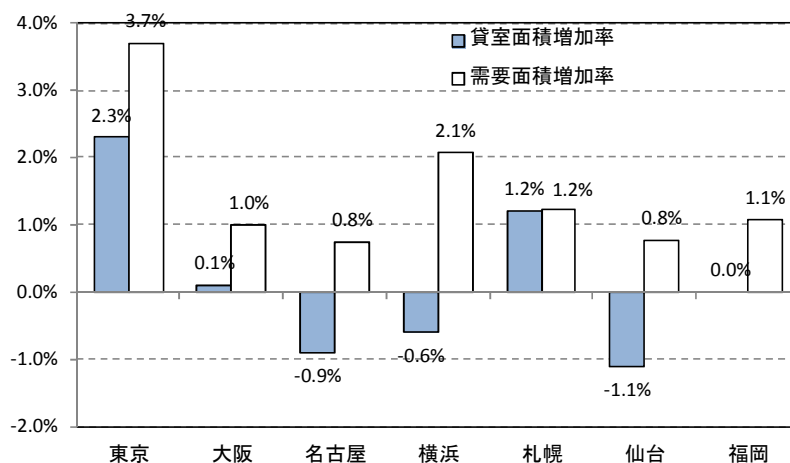
平均募集賃料についても全ての都市が上昇し、上昇率は大阪を除く6都市で2017年よりも高くなった。なかでも東京の上昇率は+8.9%と、リーマンショック前の2006年と同程度の上昇ペースへ加速しており、福岡は+5.2%とバブル崩壊後では過去に例のない水準へ上昇率が高まっている。

平均募集賃料の上昇ペースが加速している背景には、空室率が低下し需給がタイトになり、オフィスの貸し手側に有利な市場環境となっていることがある。

需給のタイト化を貸室面積と需要面積(=貸室面積と空室面積の差)の増減に分けてみると、全ての都市で需要面積の伸びが貸室面積の増加を上回っており、2017年に続き旺盛なオフィス需要がオフィス需給改善を牽引していることが分かる(図表2)。

また、2018年に三鬼商事(株)の集計対象となるビルの新規供給がなかった名古屋・横浜・仙台は、減失(オフィスビルの取り壊しや用途変更)により貸室面積が減少している。福岡は一定の新規供給が行われたが、新規供給に匹敵する減失が生じたことで貸室面積は増加しなかった。これらの都市では、新規供給が少ないことに加えて、老朽化したオフィスビルが住宅やホテルに建替えられていることも、オフィス需給のタイト化に拍車を掛けている。

図表2 貸室面積と需要面積の増減率(2018年)



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より当調査部作成

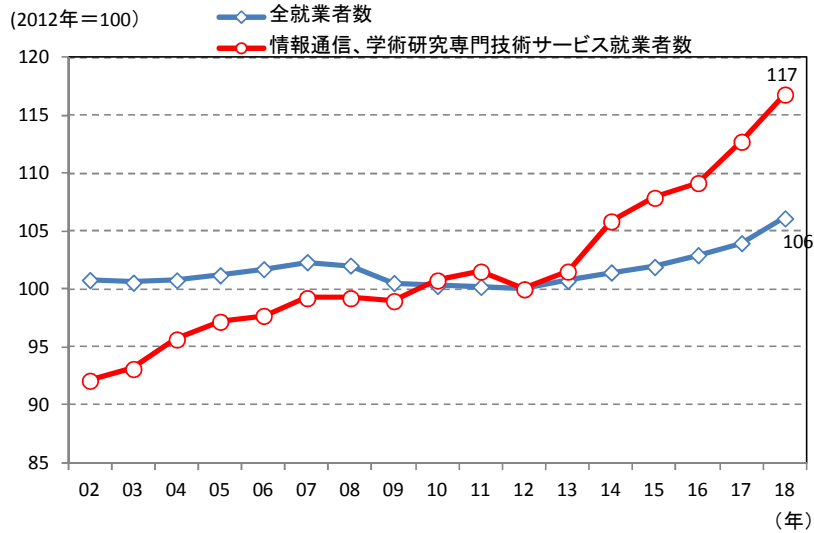
2. IT企業がオフィス需要を牽引

現状、国内の企業収益は高水準であり、企業の人手不足感が強まるなど労働需給が逼迫した

状態が続いている。その下で就業者数は増加傾向にあり、特に IT 企業が含まれる「情報通信業」と「学術研究、専門・技術サービス」の就業者数が、2014 年以降大きく増加している(図表3)。

当調査部による各都市のオフィス仲介会社に対するヒアリングでも、「IT 企業の人員増加に伴う需要が強い」との声が多く聞かれており、2019 年に竣工する東京の主なビルでも IT 企業の入居が目立つ(図表4)。このように、現在のオフィス需要増加は IT 企業の需要拡大による部分が大きいと推測される。

図表3 全国就業者数推移(2012年=100)



図表4 IT 企業が入居する東京の主な新築ビル

完成年	オフィスビル名称	地区名	主なテナント
2019	住友不動産渋谷タワー	渋谷区	サイバーエージェント
2019	渋谷ソラスタ	渋谷区	VOYAGE GROUP
2019	渋谷スクランブルスクエア 東棟	渋谷区	サイバーエージェント
2019	渋谷パルコ建替え計画	渋谷区	デジタルガレージ
2019	渋谷フクラス	渋谷区	GMOインターネット
2019	新宿南口プロジェクト	渋谷区	LINE
2019	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	港区	Supershipホールディングス

(資料)各種報道等から当調査部作成

また¹コワーキングスペース事業者による賃借需要が想定以上に増加している。代表的なコワーキングスペース事業者である米国の WeWork(ウィーワーク)は、2018 年に日本初進出してから急速に事業を拡大しており、現在は東京・大阪・名古屋・横浜・福岡に計 20 ヶ所の拠点を開設している(次頁図表5)。日本にも以前からレンタルオフィスのような業態は存在していたが、コワーキングスペースは単なる場所貸しではなく、利用者相互のコミュニティーを重視するのが特徴である。

テレワークなど働き方の多様化と相俟って、小規模事業者だけではなく大企業によるコワーキン

¹ コワーキングとは、執務スペースや会議室、打合せスペースなどを共有しながら独立した仕事を行うワークスタイルのことを指す。

グススペースの利用も増加しており、コワーキングスペース事業者は新たな借り手として、賃貸オフィス市場における存在感が高まっている。

図表5 WeWorkの国内拠点

エリア	ビル名	所在地	エリア	ビル名	所在地
東京	アイスバーグ	渋谷区神宮前	東京	城山トラストタワー	港区虎ノ門
	GINZA SIX	中央区銀座		メトロポリタンプラザビル	豊島区西池袋
	丸の内北口ビル	千代田区丸の内		半蔵門PREX North	千代田区麴町
	WeWork Shimbashi	港区新橋		新宿南口プロジェクト	渋谷区千駄ヶ谷
	アークヒルズサウス	港区六本木		渋谷スクランブルスクエア東棟	渋谷区渋谷
	日比谷パークフロント	千代田区内幸町		大阪	なんばスカイオ
	東京スクエアガーデン	中央区京橋	名古屋	グローバルゲート名古屋	名古屋市中村区平池町
	旧三陽商会青山ビル	港区南青山	横浜	オーシャンゲートみなとみらい	横浜市西区みなとみらい
	住友商事神保町ビル	千代田区神保町	福岡	ゲイツ福岡	福岡市博多区中洲
	東急四谷ビル	千代田区麴町		DAIMYO204ビル	福岡市中央区大名

(資料)各種報道等から当調査部作成

そのほか、人材確保を目的として、都市中心部の利便性が良く設備が整ったビルへ移転する需要も引き続き強い。人手不足が続くなか、若くて有能な人材を確保するには、良好なオフィス環境が必要であり、立地だけではなく内装や共用スペースを重視するテナントも増えている。

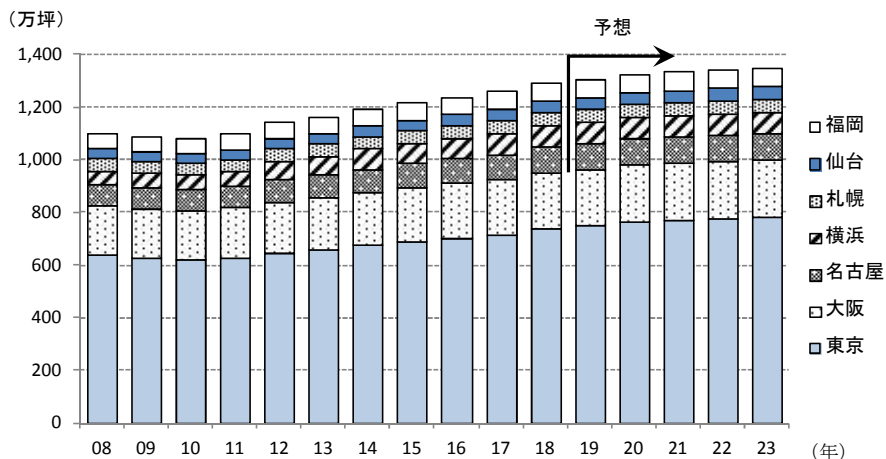
たとえばオフィス内にカフェを作ったり、ミーティングや協業するためのフリースペースを多く作るテナントもある。このようなスペースは、通常の執務スペースだけではない、プラスアルファのオフィス需要となっている。

3. 今後の展望と留意点

以上のオフィス市場動向を踏まえ、国内主要都市のオフィス市場をあらためて展望する。

国内企業のオフィス需要については、この先も高水準の企業収益が維持されるとみており、企業が従業員を増やしていく流れが続く、オフィス需要の増加は今後も継続すると予想している(図表6)。

図表6 主要都市の需要面積

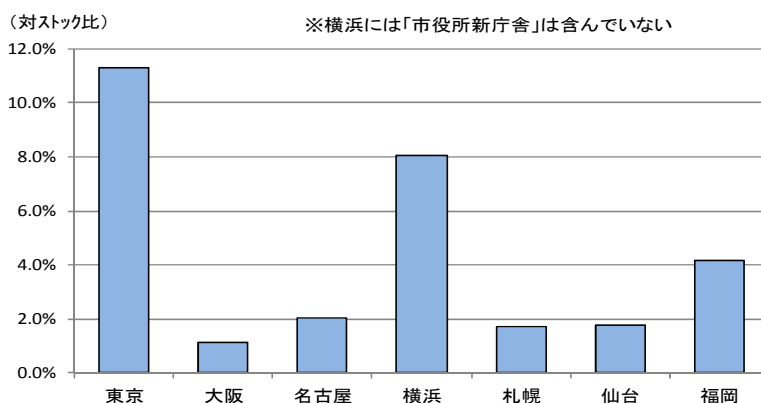


(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より当調査部作成
 予想は当調査部

オフィスの新規供給については、東京は2020年まで大量供給が続き、横浜は2020年・2021年に大型ビルの竣工が予定されているが、その他の5都市は新規供給が限定的である(図表7)。

今まで新規供給予定が全くなかった仙台では、オフィス需給のタイト化に伴い新たなオフィスビル開発が具体化しているが、今後5年間累計の新規供給は2018年末ストック比で1.8%と大きくない。福岡は2021年以降に²「天神ビッグバン」による建替えて2棟の大型ビルが竣工予定だが、それ以外の供給予定は多くない。

図表7 新規供給(2019～2023年累計)の対2018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」、
各種資料より当調査部作成

このような需要と供給見通しのもと、主要7都市の空室率は2023年まで5%を下回る水準で推移すると予想している。ただし、各都市の空室率は既に歴史的な低水準にあり、需要増加に対し空室不足が顕著になっていることから、今後の空室率低下ペースは非常に緩やかなものになるとみている(次頁図表8)。

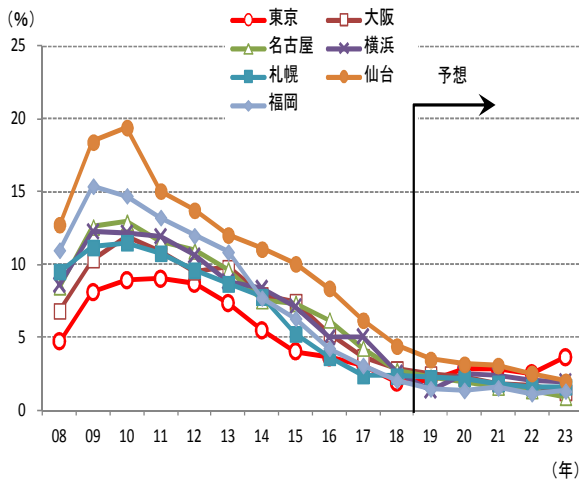
従来の予想では、大量供給が続く東京は2020年に空室率が5%を超えると予想していたが、予想を上回る需要の増加を受け、今後の需要見通しを上方に見直した。また、横浜は2020年の大型ビルの供給に加え、同じ年に「横浜市役所新庁舎」が竣工するため、供給増加と市役所関連テナントの退去による空室増加が重なり、空室率が上昇すると予想していたが、大型ビルのテナントが早期に決まったことで大幅な需給悪化の懸念は薄らいだ。

平均募集賃料についても、7都市いずれも上昇が続くと予想している(次頁図表9)。従来予想では、東京・横浜は需給軟化により平均募集賃料が調整するとみていたが、空室率は低水準で推移する見通しに改めたため、東京・横浜の平均募集賃料も調整は生じないとみる。

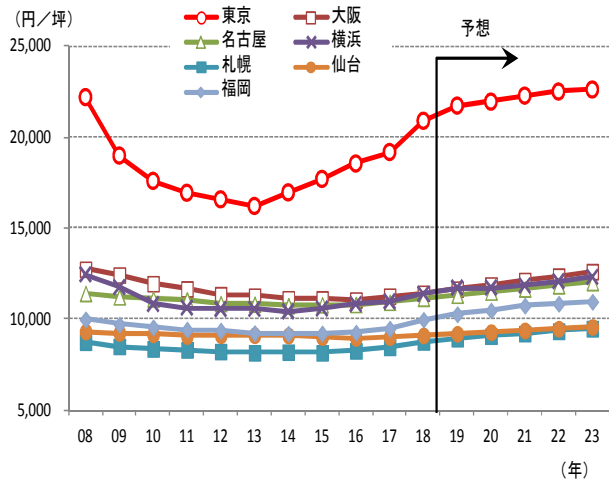
7都市の中では、平均募集賃料が上昇に転じるのが他都市より遅れた大阪と、東京以外で最も空室率が低く需給の逼迫感が強い福岡の賃料上昇率が高くなるとみている。

² 天神地区の容積率と航空法の規制を緩和し、ビルの建替えてを促す計画。

図表8 主要都市の空室率



図表9 主要都市の平均募集賃料



(資料) 図表8、9とも三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より当調査部作成
 予想は当調査部

予想の前提: 需要の前提となる経済環境は、当調査部の経済見通しに基づく。
 供給の見通しは各種資料・報道等から当調査部が集計したもの。

以上の通り、今後も高水準の企業収益が続くという前提のもとでは、主要都市のオフィス市場は堅調に推移する見通しとなる。当調査部の見通しには景気減速を織り込んでいるが、働き方の多様化が進むことで、コワーキングスペース事業者の新たなオフィス需要は今後も拡大する可能性が高く、少子高齢化という流れの中では、企業の人手不足感は緩和せず、人材確保を目的とした中心部の高品質なオフィスへの移転需要も継続するとみている。

ただし、[調査月報 2019年3月号「2019年度までの経済見通し」](#)で指摘しているように、見通しの前提となる国内景気が、下振れする可能性が出てきていることには注意が必要である。

今回の見通しでは、2020年まで大量供給が続く東京も、新規供給は需要増加で吸収可能としたが、国内景気が下振れすれば状況が変わり、増加するオフィス面積の消化が進まず、需給バランスが悪化することになる。

国内主要都市のオフィス市場は足元では極めて順調だが、下振れリスクについても意識しながら市場動向を見ていく必要がある。

(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。