

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～

<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、①国内景気の拡大、②主要都市への人口集中、③人材確保を目的とした都市中心部への移転ニーズ、などを背景にオフィス需要が増加し好調に推移している。

今後についても、国内経済のプラス成長が続くことでオフィス需要の増加は続くとみているが、各都市の需給バランスは供給動向により異なった動きになる。供給が比較的多い東京と横浜は需給軟化が予想される。一方、その他の5都市は供給が限定的なため、空室率は過去最低水準で推移する見通しである。

この見通しに対する下振れリスクは、国内経済の腰折れによりオフィス需要が減退することである。過去の市況悪化時は金融市場の不安定化が発端となり、国内経済が減速しオフィス需要が縮小した。足元のオフィス市況は好調だが、先行きに対して過度に楽観的になることなく、株式・債券・為替を含む金融市場動向と、金融市場が不安定化した場合の実体経済への波及には、常に注意を払っておく必要がある。

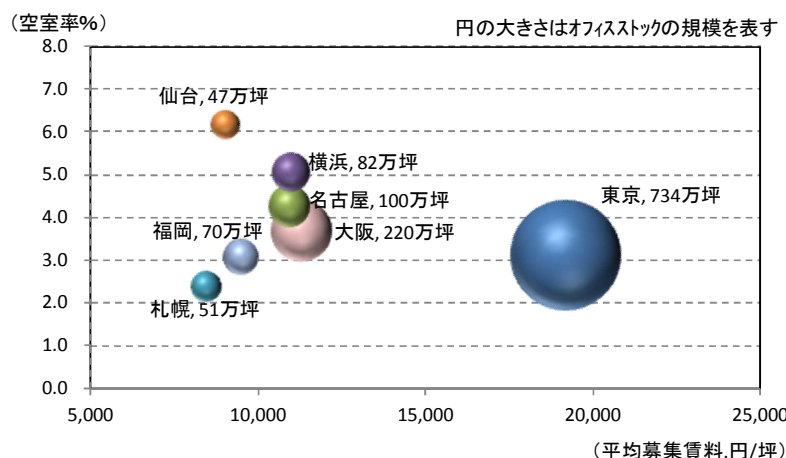
1. 2017年はほぼ全ての都市で需給が改善

最初に、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、2017年12月時点の国内主要7都市(東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡)のオフィス市場を比較し現状を確認する(図表1)。

空室率は最も高い仙台が6.18%、最も低い札幌が2.39%であり、東京・横浜を除く5都市では、2002年以降の過去最低に空室率が低下している。

平均募集賃料は東京・大阪・名古屋・横浜が1万円を超えているが、最も高い東京の19,173円と、最も低い札幌の8,448円では2.2倍の格差がある。オフィスストック(貸室面積)の規模についても東京が734万坪と圧倒的に大きく、最も小さい仙台の47万坪とは15倍以上の開きがある。

図表1 主要都市のオフィス市場(2017年12月)



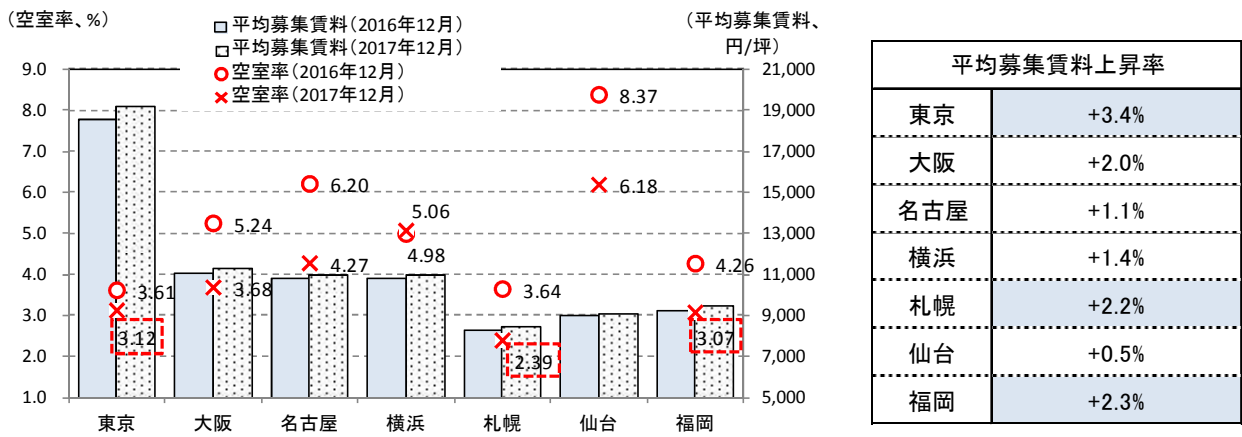
(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より当調査部作成

次に2017年12月と2016年12月を比較して1年間の動きを見ると、横浜以外の6都市は空室率が低下した(図表2)。横浜は既存ビルの空室率は順調に低下しているが、2017年7月に竣工した「みなとみらい地区」のビルに多くの空室が残っているため、空室率が上昇している。

平均募集賃料は全ての都市で上昇した。大阪・仙台の2都市は、2016年まで下落が続いていたが、この2都市の賃料も空室率の低下により上昇に転じた。大阪の平均募集賃料が上昇したのは、2007年以来、10年ぶりのことである。

1年間の賃料上昇率が最も高いのは東京(+3.4%)であり、次いで福岡(+2.3%)、札幌(+2.2%)となっている。空室率が低い都市の賃料上昇率が高いといえる。

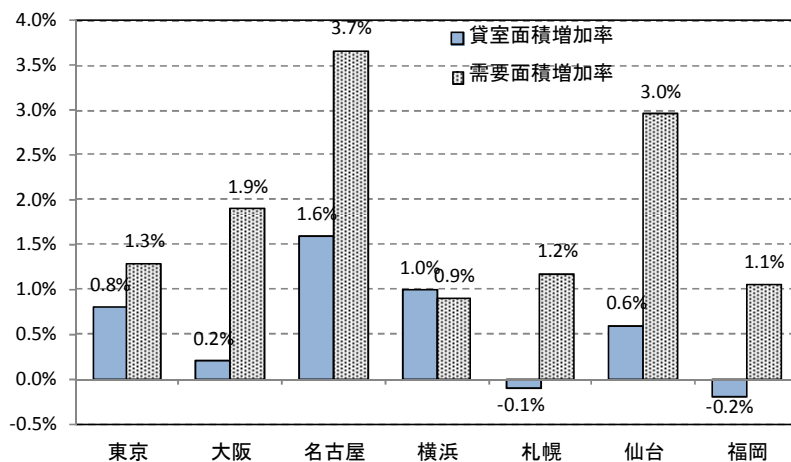
図表2 空室率と平均募集賃料の変化



(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

オフィス面積の総量である貸室面積と空室面積の差を需要面積とみた場合、横浜以外の都市では需要面積の伸びが貸室面積の増加より大きかったことが分かる(図表3)。なかでも名古屋と仙台は貸室面積の増加を大きく上回る需要面積の増加があった。このような需要の増加が、オフィス需給改善の主たる要因である。

図表3 貸室面積と需要面積の増減率(2017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

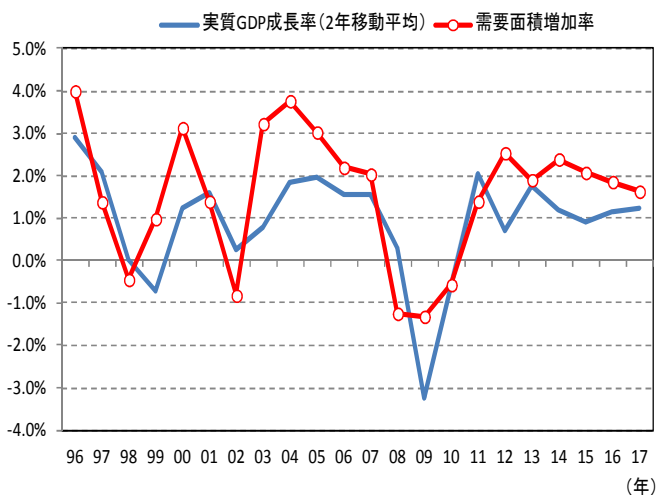
2. 国内景気拡大と主要都市への人口集中がオフィス需要を支える

オフィス需要が増加している背景には、第一に国内景気の拡大が続いていることがある。例えば主要都市の需要面積増加率と、日本の実質 GDP 成長率(2年移動平均)を比べると、両者は概ね同じ動き方をしていることが分かる(図表4)。

国内景気の拡大を受けて、就業者数は増加傾向にある。総務省「労働力調査」によれば、全国就業者数は2012年を直近のボトムとして増加が続いており、2017年には2012年比+4.0%増加している。なかでも主要なオフィス使用業種とみられる、「情報通信業」「金融・保険業」「学術研究、専門・技術サービス業」の3業種を合計した就業者数は、+9.7%と就業者数全体を上回る増加率を示している(図表5)。

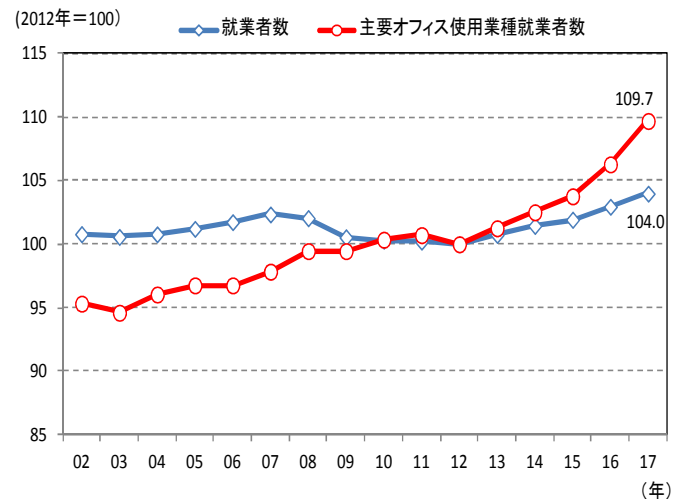
就業者数の増加に加え、オフィス仲介会社によれば、「人材を確保するために、利便性が高く採用をしやすい中心部へ、オフィスに移転する需要が強い」とのことである。こうした立地改善のニーズも、各都市中心部のオフィス需要となっている。

図表4 実質 GDP 成長率と需要面積増加率



(資料)内閣府「国民経済計算」、三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より当調査部作成
需要面積は、2011年に対象地区の追加があった横浜を除く6都市合計

図表5 全国就業者数推移(2012年=100)



(資料)総務省「労働力調査」より当調査部作成
主要オフィス使用業種は「情報通信業」「金融保険業」「学術研究、専門技術サービス」の合計

第二の背景として、主要都市への人口集中が挙げられる。総務省「住民基本台帳人口移動報告」によると、本稿で対象としている7都市はいずれも人口流入が続いている(次頁図表6)。

流入者数は東京23区が突出しており、日本全体では東京への一極集中といわれるが、各地方においても中核都市への人口集中が生じている。人口が流入することで各都市の経済活動が活発化し、それがオフィス需要の拡大に結びついている。

図表6 人口の転入超過数

単位:人	2014年	2015年	2016年	2017年	単位:人	2014年	2015年	2016年	2017年
札幌市	8,363	8,173	9,137	8,779	名古屋市	5,280	7,276	5,950	4,874
仙台市	2,280	1,230	966	1,724	京都市	1,278	1,629	590	▲ 827
さいたま市	5,776	6,921	8,655	8,234	大阪市	7,162	11,662	9,474	10,691
千葉市	2,169	1,637	866	2,108	堺市	▲ 928	▲ 1,097	▲ 1,206	▲ 2,211
東京23区	63,976	68,917	58,207	61,158	神戸市	▲ 618	▲ 41	▲ 242	▲ 1,507
横浜市	5,332	4,026	2,911	729	岡山市	1,123	940	386	59
川崎市	6,553	7,869	6,839	7,502	広島市	375	1,208	1,169	582
相模原市	1,214	876	▲ 405	935	北九州市	▲ 2,483	▲ 3,088	▲ 2,623	▲ 2,248
新潟市	▲ 314	199	▲ 371	▲ 692	福岡市	7,458	8,880	8,471	8,678
静岡市	▲ 962	▲ 1,168	▲ 811	▲ 271	熊本市	▲ 88	▲ 449	▲ 1,540	202
浜松市	▲ 390	▲ 304	▲ 606	▲ 305					

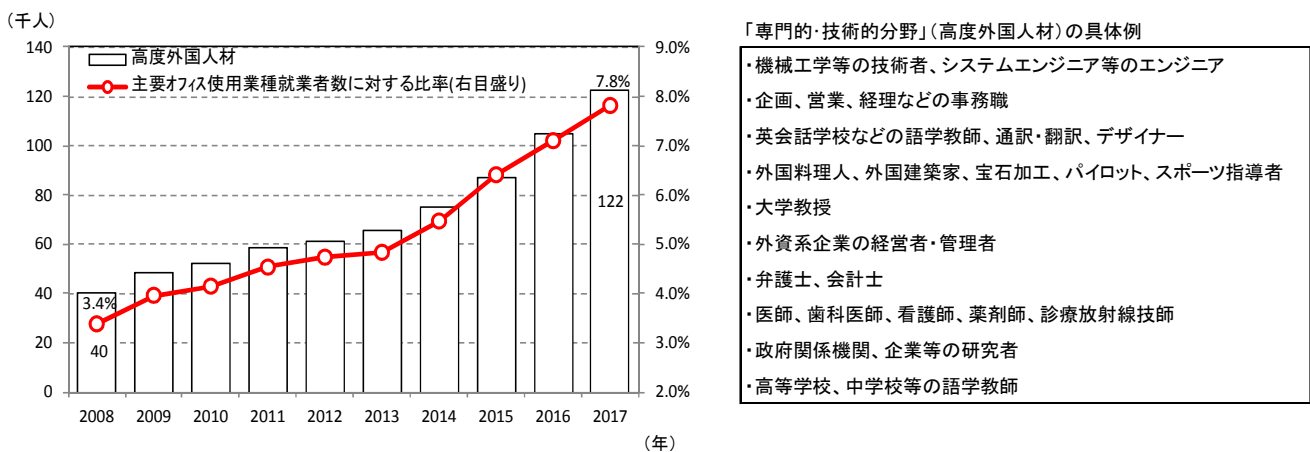
対象は政令指定都市と東京23区

(資料)総務省「住民基本台帳人口移動報告」より当調査部作成

また東京については、外国人オフィスワーカーの増加もオフィス需要増加に一定の寄与をしていると考えられる。外国人雇用者のうち、「専門的・技術的分野の在留資格」を持つ外国人(以下、「高度外国人材」)は、2017年10月時点で全国に238千人在留しているが、都道府県別では東京都が122千人と過半を占める。東京都の高度外国人材は、2008年40千人から2017年には3倍強に増加し、主要なオフィス使用業種就業者数に対する比率も、3.4%から7.8%へ上昇している(図表7)。

政府は2013年に高度外国人材の資格要件を緩和するなど受け入れに積極的であり、今後も外国人オフィスワーカーが増加する可能性は高いとみられる。オフィスビルに関する規制緩和という、容積率割増などオフィス供給側の措置に注目が集まりがちだが、高度外国人材の受入拡大のように、オフィス需要増加に結びつく規制緩和措置も執られているのである。

図表7 東京都の高度外国人材



- 「専門的・技術的分野」(高度外国人材)の具体例
- ・機械工学等の技術者、システムエンジニア等のエンジニア
 - ・企画、営業、経理などの事務職
 - ・英会話学校などの語学教師、通訳・翻訳、デザイナー
 - ・外国料理人、外国建築家、宝石加工、パイロット、スポーツ指導者
 - ・大学教授
 - ・外資系企業の経営者・管理者
 - ・弁護士、会計士
 - ・医師、歯科医師、看護師、薬剤師、診療放射線技師
 - ・政府関係機関、企業等の研究者
 - ・高等学校、中学校等の語学教師

(資料)厚生労働省「外国人雇用状況の届出状況」、東京都「東京の労働力」より当調査部作成

3. 今後の展望と留意点

以上を踏まえ、国内主要都市のオフィス市場を展望する。

今後の経済・金融環境は、①米国が堅調な成長を続けるもとで、日本では弱いながらも前向きな循環が続き小幅のプラス成長を維持する、②金融環境はインフレ率が日銀目標の+2%に遠い状態が変わらないため、現行の金融緩和策が継続するが、③海外金利の上昇により国内の市場金利に上昇圧力が掛かり10年国債利回りは上昇するものの上昇幅は小幅にとどまる、というのが基本的な見方である。

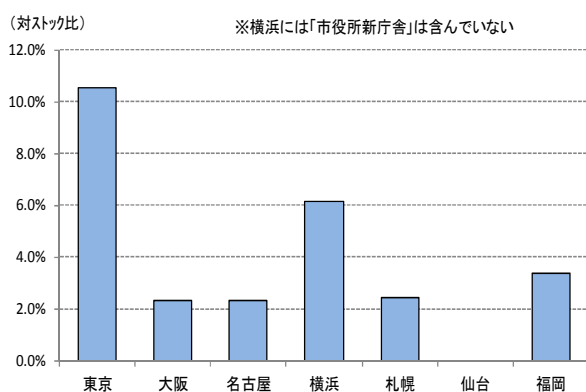
中長期的に日本全体の人口が減少する中でも、ヒト・モノ・カネが集まり就業機会の多い主要都市への人口流入は今後も続く可能性が高く、企業マインドの改善と就業者数の増加が継続することで、主要都市のオフィスに対する賃借需要は堅調に推移するとみている。

しかしオフィス需要の増加が続くとしても、各都市のオフィス需給バランスは、今後の供給動向により異なった動きになる。東京では2018～2020年に3年連続でオフィスビルの大量供給が見込まれる。横浜も「みなとみらい地区」で継続的な新規供給予定があり、加えて2020年には「横浜市新庁舎」が完成し、「関内地区」の賃貸オフィスから大量のテナント退去が生じる懸念がある。これらにより東京・横浜の2都市は、今後需給が軟化し空室率が上昇するとみている。

一方、その他の5都市は今後の新規供給が限定的である(図表8)。需給タイト化に伴い新たなオフィスビル計画が明らかになった都市もあるが、新規供給の規模が小さいことには変わりはない。

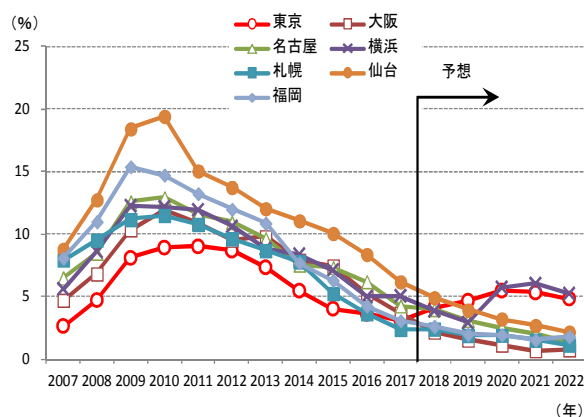
したがって供給要因により需給が軟化する可能性は小さく、空室率は過去最低水準で推移する見通しである(図表9)。

図表8 新規供給(2018～2022年累計)の対2017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

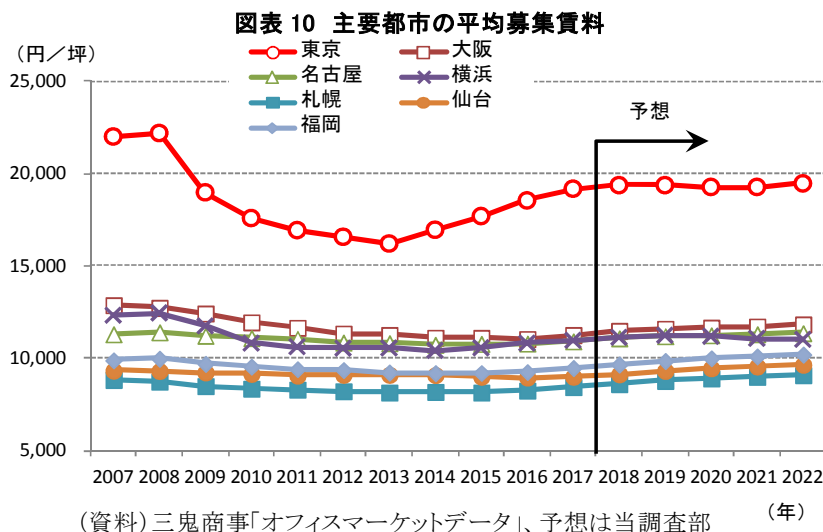
図表9 主要都市の空室率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、
予想は当調査部

平均募集賃料については、東京・横浜以外の5都市はタイトな需給環境が続くため、緩やかな賃料上昇が続くと期待される。東京・横浜は需給軟化により平均募集賃料は調整するとみているが、需要面積の減少を伴っていた過去の賃料下落局面と異なり、今回は需要の増加が続く見通しである。需要増加が続いている局面では、空室率が多少上昇してもビルオーナーは大幅に賃料を引き下げて空室消化を急ぐとは考え難く、東京・横浜の平均募集賃料も僅かな調整にとどまると

予想している。(図表 10)。



この見通しに対する下振れリスクは、国内経済の腰折れによりオフィス需要が減退することである。2月初めには米国長期金利上昇を契機に世界同時株安・為替の円高進行が生じた。このような金融市場の不安定化が実体経済に悪影響を及ぼせば、企業の先行きに対する見方が慎重になり、人員増加・オフィス拡張の動きが止まり、オフィスに対する賃借需要が減速する虞がある。

東京のように大量供給が予定されている市場で需要減速が重なれば、賃貸市況の調整はより大きなものとなり、供給が限定的な都市でも需要減速の影響は免れず需給は軟化する。

過去の市況悪化時は、80年代バブル崩壊、ITバブル崩壊、リーマンショックなど、金融市場の不安定化が発端となり、国内経済が減速しオフィス需要が縮小した。

足元のオフィス市況は好調だが、先行きに対して過度に楽観的になることなく、株式・債券・為替を含む金融市場動向と、金融市場が不安定化した場合の実体経済への波及には、常に注意を払っておく必要がある。

(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。