

国内主要都市 オフィス市場の展望 2020

～東京以外の都市でも高まる供給圧力～

<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、引き続き堅調に推移している。東京に続き大阪・名古屋・札幌の空室率が1%台に低下し、平均募集賃料は7都市全てで上昇している。

最近の変化としては、東京以外の都市でも新規供給が増える見込みになったことが挙げられる。従来、オフィスの大量供給は東京だけの問題との見方をしてきたが、タイトなオフィス需給が長期化していることを受け、東京以外の都市でも新たな開発計画や長年止まっていた計画の始動がみられるようになってきた。

今のところ、供給が増えてもオフィス需給は大きく崩れないと予想しているが、消費増税後の経済情勢が弱い中、この先は新型コロナウイルス感染拡大の影響が出てくるため、企業行動が弱まってオフィス需要が下振れるリスクがある。

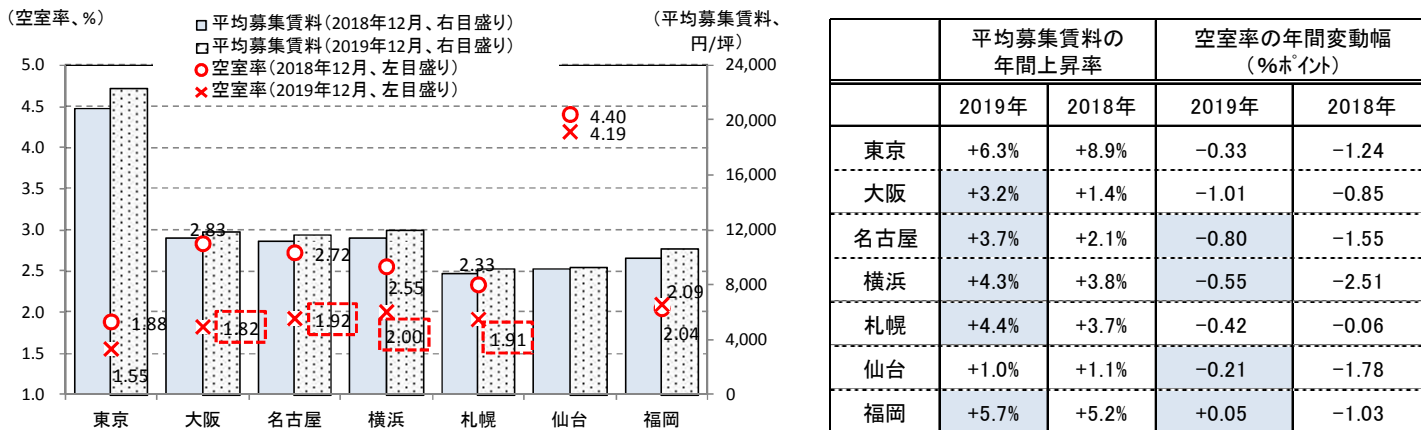
一方、空室率が大きく上昇せずビルオーナー優位な環境が続き、想定以上に賃料上昇が加速した場合は、テナントが賃料上昇に付いていけなくなることも考えられる。

今後供給されるビルは、大型ハイスペックのビルが多いため、ビルオーナーは高い賃料でのテナント誘致を目指すと思われるが、テナントの賃料負担力を超えるような賃料設定では、テナント誘致が進まない懸念があることにも留意すべきであろう。

1. 2019年も7都市全てで平均募集賃料が上昇

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、2019年も2018年と同様に7都市全てで平均募集賃料が上昇しており、東京と仙台を除く5都市では2018年よりも上昇率が加速している(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」

東京はオフィスビルの大量供給が懸念されていたが、人材確保のためにハイスペックビルへ移転する需要や、コワーキングスペースあるいはシェアオフィスの開設増加などにより、新築ビルのテナント誘致は順調に進み、新築ビルへのテナント移転による二次空室も顕在化せず、賃料上昇が続いている。低水準の空室率が続くなか、各都市のビルオーナーは賃料の引き上げ姿勢を強めており、東京と仙台以外では平均募集賃料の年間上昇率が2003年以降で最も高くなった。

空室率は、東京に続き大阪・名古屋・札幌が1%台に低下し、横浜も2.00%と1%台目前となり、これらの都市では月次データのある2002年以降の過去最低を更新した。名古屋・横浜・仙台は空室率の低下幅が前年より縮小しているが、需要に見合った空室がないため空室率が下がり難くなっていることが要因とみられ、オフィス需要は引き続き旺盛である。

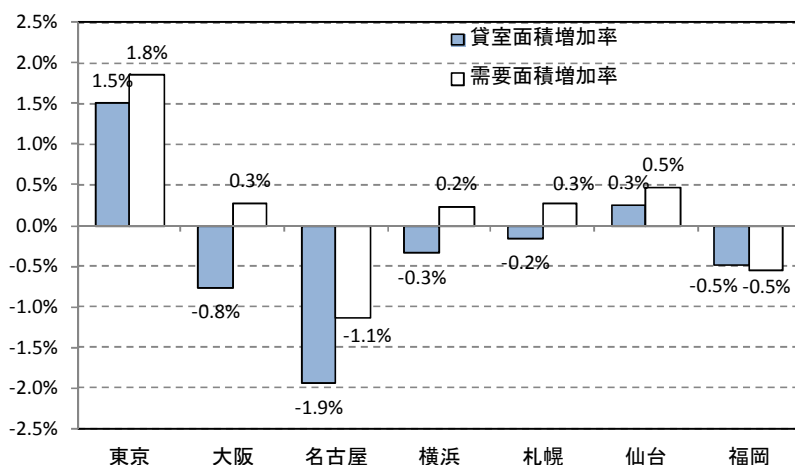
福岡については前年比+0.05%ポイントと、年末時点の比較としては2009年以来10年ぶりに僅かながら上昇となった。1棟貸しを狙っていた新築ビルが、9月に全館空室で竣工したことで空室率が上昇したが、このビルも現状は概ねテナントが内定した模様である。

2019年の需要と供給を需要面積(=貸室面積と空室面積の差)と貸室面積の増減で見ると、東京と仙台以外の5都市は貸室面積が減少している(図表2)。

大阪は2019年の新規供給がなく、名古屋・横浜・札幌・福岡でも新規供給を上回る減失(解体や用途変更等によりオフィス床が減少すること)が生じたことから貸室面積が減少となった。なかでも名古屋は、3月に「中部日本ビルディング(中日ビル)」が建替えのために閉館した影響により、貸室面積が前年比▲1.9%と大きく減少した。

一方、需要面積は名古屋と福岡を除く5都市が前年比増加しており、東京も貸室面積の+1.5%に対し需要面積は+1.8%と上回ったことで空室率が改善した。名古屋は「中日ビル」の閉館により需要面積も▲1.1%と減少したが、この影響を除けば需要は引続き強く、需要面積の減少は貸室面積の減少よりも小幅であった。福岡は空室に限られるなか大きな面積の成約が減っており、貸室面積の減少と同程度の需要面積減少となったが、当部の現地ヒアリングによれば、「総じてオフィス需要に衰えはみられない」とのことである。

図表2 貸室面積と需要面積の増減率(2019年)と新規供給面積



2019年の新規供給	
坪	
東京	162,944
大阪	0
名古屋	3,120
横浜	448
札幌	2,785
仙台	0
福岡	2,917

(注) 仙台は新規供給がなかったにもかかわらず、貸室面積が増加しているが、既存ビルの他用途から賃貸オフィスへの変更、大規模改修が終了して賃貸市場へ復帰したビルがあったこと、などが要因と推測される。

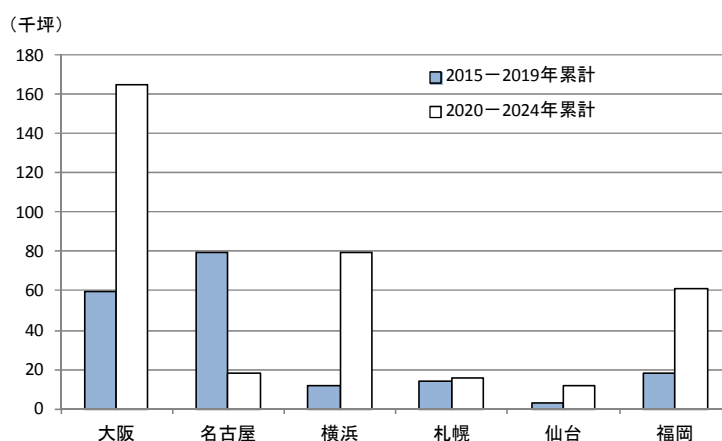
(資料) 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、各種資料より三井住友信託銀行調査部作成

2. 東京以外の都市でもオフィスビルの新規供給が増加する

前回のオフィス市場展望からの大きな変化として、東京以外の主要都市におけるオフィス新規供給の増加が挙げられる。従来、オフィスの大量供給は東京だけの問題であり、東京以外は新規供給が限定的との見方をしてきた。しかし、タイトなオフィス需給が長期化していることを受け、東京以外の都市でも新たな開発計画や長年止まっていた計画の始動がみられるようになってきた。

東京以外の6都市の新規供給を、直近5年間(2015～2019年)と今後5年間(2020～2024年)と比較すると、直近5年間で大型ビル4棟が完成した名古屋を除く5都市は、今後5年間の供給が増加することが分かる(図表3)。なかでも、大阪・横浜・福岡の3都市は大幅に増加する。

図表3 新規供給面積(直近5年間と今後5年間の比較)



(資料)各種資料より三井住友信託銀行調査部作成

大阪では、2022年に大阪駅前貸室面積28千坪の大型ビルが完成するのを皮切りに、2024年に梅田地区で3物件の供給が計画されている。また、淀屋橋地区でも2022年に貸室面積10千坪クラスのビルが1棟供給されるほか、完成時期は2025年以降になるとみられるが、2棟の大型再開発ビルが計画されている。

横浜の新規供給は、みなとみらい21(MM21)地区が中心になるが、MM21地区はひとつの街区が大きいため新規供給は大型ビルばかりになる。当部が得ている情報によれば、MM21地区では2020年に貸室面積21千坪のビルが1棟、2021年には同12千坪のビルが1棟完成予定である。この2棟については、2020年の物件が1棟借りで決まり、2021年の物件もテナント1社で7割程度の入居が決まったことでテナント誘致に目処が付いているが、2023年にも貸室面積が15千坪を超えるビル2棟が新規供給される見通しである。

福岡は、天神地区の容積率と高さ制限の緩和によりビルの建替え・再開発が促進されており、貸室面積10千坪クラスのビルが2021年・2022年・2024年に各1棟ずつ完成を予定している。天神地区以外でも複数のオフィスビルが建設中もしくは計画中であり、さらに博多駅周辺に対しても容積率の緩和措置が執られることとなった。これを受けて、博多駅前に立地する銀行の本店ビルが、オフィスや商業施設を含む複合ビルへ建替える計画を発表するなど、今後も老朽化したビルの建替え・再開発が促進される可能性が高い。

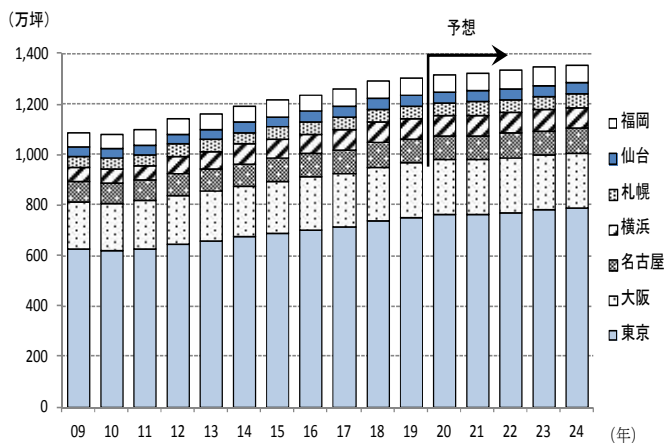
名古屋・札幌・仙台の3都市は2024年までの新規供給は多くないが、名古屋ではリニア中央新幹線が開業予定の2027年を目標に、名鉄名古屋駅と周辺の複数のビルを一体で再開発する計画が進行中である。また、札幌では2030年度に予定されている北海道新幹線開業に向けて、札幌駅周辺で複数の再開発計画が始動しており、仙台についても仙台駅周辺に暫定利用や駐車場となっている開発予定地がいくつか存在する。このように、名古屋・札幌・仙台でも2025年以降には大型ビルが完成し、オフィスの新規供給が増加するものと考えられる。

3. 今後の展望と留意点

[別途公表した当部経済見通し](#)で、2020年度の成長率予想が前回(2019年11月)の+0.4%から今回+0.1%に下方修正されたのに合わせて、オフィス需要も下方修正したが、減少には転じず、緩やかな増加基調は維持されると予想している(図表4)。

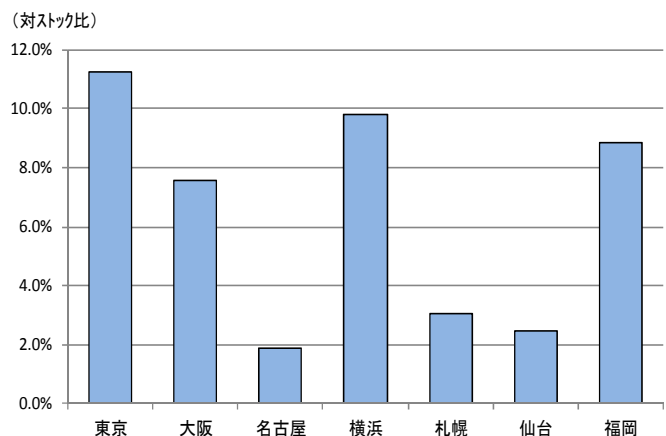
オフィスの新規供給については、上述の通り東京以外の都市でも今後増加が見込まれる。その影響度(供給インパクト)を、2019年末のオフィスストックに対する新規供給の比率でみると、供給インパクトが最も大きいのは引き続き東京であるが、大阪・横浜・福岡も大きなインパクトであることが分かる(図表5)。

図表4 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」
予想は三井住友信託銀行調査部

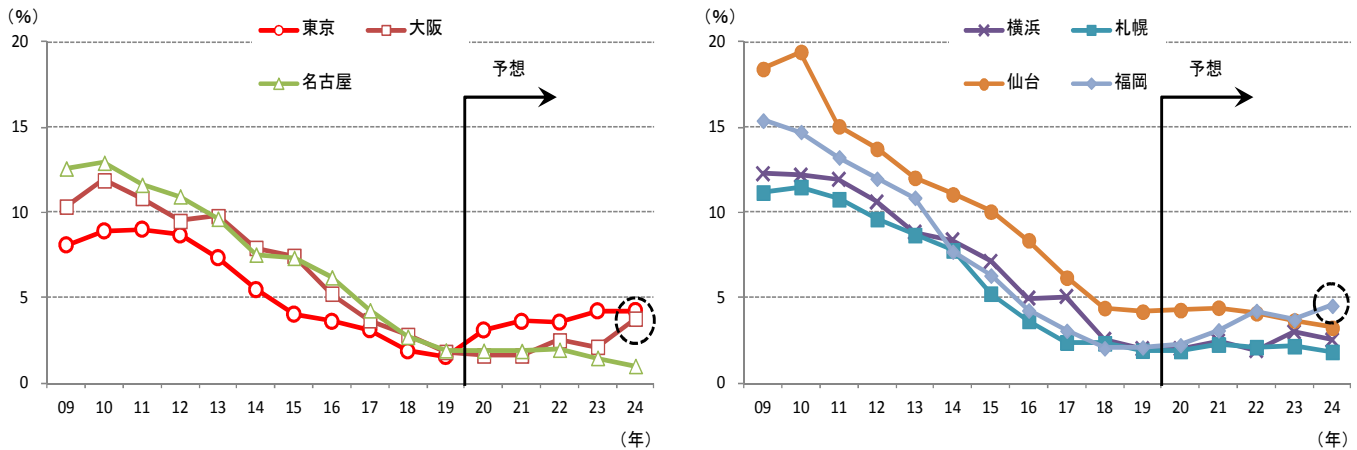
図表5 新規供給(2020~2024年累計)の
対2019年末ストック比率



(資料)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、
各種資料より三井住友信託銀行調査部作成

当部では、今後の供給インパクトが大きい東京・大阪・横浜・福岡は、空室率が上昇に転じると予想している。新築ビルは完成時に一定の入居率を確保する可能性が高いが、二次空室が空室率上昇の要因になるとみている。空室率が上昇に転じるタイミングは、各都市のオフィス新規供給の時期により様々だが、これら4都市では2024年末の空室率が2019年末の空室率よりも高くなる予想である。ただし、需要が縮小することはない、長期的には増加が続く見通しであるため、空室率は急上昇せず各都市とも5%以下の水準に留まるとみている(次頁図表6)。

図表6 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」

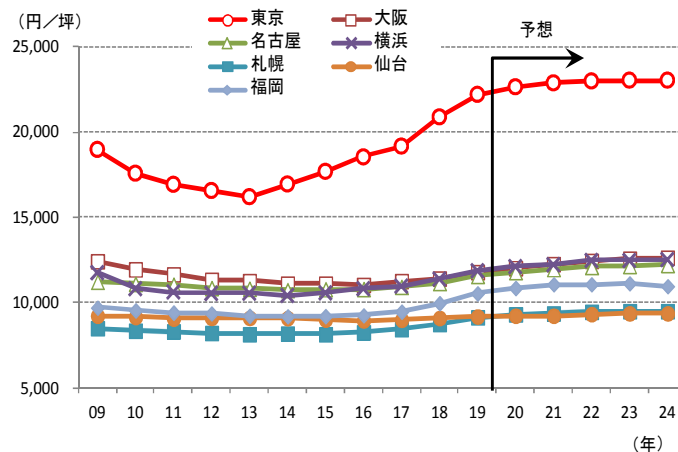
予想は三井住友信託銀行調査部

予想の前提: 需要の前提となる経済環境は、三井住友信託銀行調査部の経済見通しに基づく。

供給の見通しは各種資料・報道等から三井住友信託銀行調査部が集計したもの。

このような空室率の水準にあるため、需給バランスが大幅に悪化することはないとみているが、平均募集賃料が下落に転じることはないが、供給圧力が高まることから平均募集賃料の上昇ペースは徐々に減速し、横ばいに近づいていくと予想している(図表7)。

図表7 主要都市の平均募集賃料



(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

予想の前提: 図表6に同じ

建替え・再開発が促進され新規供給が増えることは、都市機能の更新という意味では悪いことではない。特に東京以外の都市では、リーマンショック後に供給側が慎重になり、新規供給が極めて限定的であったため、賃貸市場の活性化という点で新規供給の増加を歓迎する見方もある。

ただし、それは需要が順調に拡大することが前提である。景気拡大が長く続いているために先行きへの警戒感が高まりやすくなっているうえに、米中貿易摩擦など政治リスクは残っており、更には足元の新型コロナウイルスの問題など、今後の世界経済への影響が予見困難なリスクも生じて

いる。供給が増加するタイミングで企業行動が萎縮して需要が縮小すれば、現在の見通しよりも空室率は大きく上昇し、賃料は下落に転じることになる。景気とオフィス需要の動きには引き続き注意が必要である。

一方、想定以上に賃料上昇が加速した場合に、需要が付いていけなくなることも考えられる。一般的にモノの価格が上がれば需要にはマイナスとなるが、オフィスについても賃料上昇が続けば、いずれテナントの賃料負担力の限界に達し、ビルオーナーとテナントの賃料目線が合わなくなる。実際に、足元でも空室不足に加え賃料が大きく上昇したことにより、テナントがオフィスの拡張・移転を諦めるケースが出ているとの話も聞く。

このように、テナントのオフィス拡張・移転意欲が衰えなくても、オフィス賃貸の成約に結び付かずに需要が顕在化しない場合にも、当部のオフィス市場見通しより市況は下振れする。

今後供給されるビルは、大型ハイスペックのビルが多いため、ビルオーナーは高い賃料でのテナント誘致を目指すとみられるが、テナントの賃料負担力を超えるような賃料設定では、テナント誘致が進まない懸念があることにも留意すべきであろう。

(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。