

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ) コロナ禍で不動産市場は何が変わったか②／賃貸市場(オフィス) テレワークによるオフィス削減等によりオフィス市場は悪化へ

2021年2月24日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第2部 研究員／岩下奈菜

■新型コロナの影響により、テナントの動きが停滞し、オフィス市場は約10年ぶりに悪化に転じた

2010年前後から好調に推移してきたオフィス市場は、新型コロナの影響により、全国的に悪化に転じた。低下トレンドにあった空室率は既に上昇に転じ、賃料は弱含んでいる。

空室状況を詳しくみると、2020年の空室率の上昇幅は、主要都市の中で東京都心5区が最も大きい。コロナ前から予定していた新築大型ビルへの移転で生じた既存ビルの空室に、新たなテナントを誘致できない状態が長期化するなど、テナントの動きが停滞したことが要因である。

■2021年以降、テレワークによるオフィス床削減が本格化、空室率は上昇を続ける見込み

① 東京都心5区

オフィス需要(企業が利用するオフィス面積)は、「オフィスワーカー数」と「オフィスワーカー1人あたり面積」の掛け算で把握できる。オフィスワーカー数は、2021年以降、景気回復に伴い東京を含め全国で増加する見通しだ。一部の企業が地方への本社移転を発表しているが、顧客との円滑な取引や従業員確保の問題などから、その数は多くない。国土交通省が2020年8～9月に都内の上場企業を対象に実施した調査では、本社事業所の縮小・移転を検討する企業は全体の26%で、その移転候補地(複数回答)は23区が73%と断トツであり、1都3県(神奈川、千葉、埼玉)以外を検討する企業は僅か10%未満であった。また、過去の都心5区への上場企業本社の転出、転入の動きを見ると、景気悪化局面では、賃料負担削減等を目的に5区外への転出が増えるが、景気回復局面では5区内への転入が増える(図表1)。コロナ収束後には、企業はより広範な地域から雇用を確保しやすい都心5区での本社立地を志向すると見ている。

図表1 上場企業本社の都心5区への転入、都心5区からの転出に関する推移



出所)企業の転出入数は東洋経済新報社「会社四季報」、就業者数増減率は総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)会社四季報に記載の上場企業を対象に、本社所在地の移転に基づき集計を行っている。

しかし、オフィス需要を構成するもう一つの要素「オフィスワーカー1人あたり面積」は、テレワークの普及により縮小すると見ている。各種アンケート調査の結果によると、東京23区では、Afterコロナでの出勤率はWithコロナ時よりも高くなるものの7~8割程度に留まり、元の高い水準に戻るわけではなさそうである(図表2)。そしてこのようなAfterコロナの出勤率を前提に、東京23区に本社が立地する大企業は、従業員あたりのデスク数を平均で約12%削減する意向である(図表3)。

これらを踏まえると、2021年以降、オフィス需要は増加するものの、力強さを欠くと予想される。加えて、2023年と25年には大量供給を控えている。そのため、空室率は、2021年以降も中期的に上昇トレンドを続ける見込みである。

② その他の主要都市（大阪・名古屋・札幌・仙台・横浜・福岡）

その他の主要都市でも空室率は上昇トレンドとなるが、空室率の上昇幅は多くの都市で都心5区よりも小幅と予想している。テレワークによる需要へのマイナス影響が東京よりも小さいことや、新規供給が東京よりも少ないためである。テレワークの影響はコロナ感染収束で変化する可能性があり、今後も注目される。

図表2 Withコロナの出勤率、Afterコロナにおける出勤率意向

		サンプル サイズ	出勤率				平均 出勤率	
			0~49%	50~79%	80~99%	100%		
森ビル調査	東京23区 本社所在	現在	1,713	24%	34%	22%	20%	65%
		収束後	1,687	10%	33%	25%	32%	76%
ザイマックス不動産 総合研究所調査	東京23区 オフィス所在	実態	1,066	38%	29%	19%	14%	61%
		意向	960	28%	36%	16%	19%	65%

図表3 従業員数・オフィス入居人数に対する個人デスク数・座席数の割合



出所) 森ビル「2020年東京23区オフィスニーズに関する調査」(2020年12月発行)、ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」(2020年12月発行)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 森ビル調査は、東京23区に本社が立地する企業で資本金上位約1万社を対象とした調査結果(2020年10~11月調査実施)

注2) ザイマックス不動産総合研究所調査は、①ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業、②法人向けサテライトオフィス「ZXY」契約企業、③ザイマックスインフォニスタの取引先企業、計約4万社を対象とした調査結果(2020年10月調査実施)。ザイマックス不動産総合研究所調査における「平均出勤率」は、各回答値カテゴリの中央値 × 回答者割合により加重平均値を算出した

1.この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さま自身でご判断くださいますようお願いいたします。

2.この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保障するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。

3.この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。

4.当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。