

<概要版>

オフィスの未来

～ 20* * 年 「空きビル問題」が現実化する ～

2023年5月8日

株式会社ザイマックス不動産総合研究所

* 本編は、弊社HPでご覧いただけます。

https://soken.xymax.co.jp/2023/05/08/2305-the_future_of_office_buildings/

<本レポートの内容>

- 社会・産業構造が大きく変わりビル事業を取り巻く環境は大きく変化した。
- 今まで拡大を続けてきたオフィスは、これからもオフィスのままであり続けられるのか。
- オフィス市場のこれまでを振り返りつつ、近年みられるようになった変化の兆しをとらえ、事業環境の変化がオフィスビルにどのような事態をもたらすのかについて整理した。

- 1 【過去の推移】拡大を続けてきたオフィスマーケット
- 2 【現在の状況】オフィスのあり方に変化の兆し
- 3 【20年後の姿】「空きビル問題」が現実化する

TOPIC REPORT
オフィスの未来

~20××年、「空きビル問題」が現実化する~

2023年4月6日

はじめに

日本経済が成長率があえぐ一方で、オフィスストックは拡大続けてきました。数々の経済イベントによりオフィス市場は下げるものの、オフィスビル事業の安定性は他のビルビジネスに比べて高かったです。しかし、少しずつ、コロナ禍によるテレワークの普及や、これまでの固定化された働き方となる勤務地図を静かに改めようとする動きが現れています。オフィスマーケットのこれまでの変遷を振り返りながら、オフィスビルは、オフィス市場のこれまで振り返りつつ、近見られるようになった変化の兆しをとらえ、この事象の変化がオフィスビルにどのような事態をもたらすのかについて整理します。

サマリー

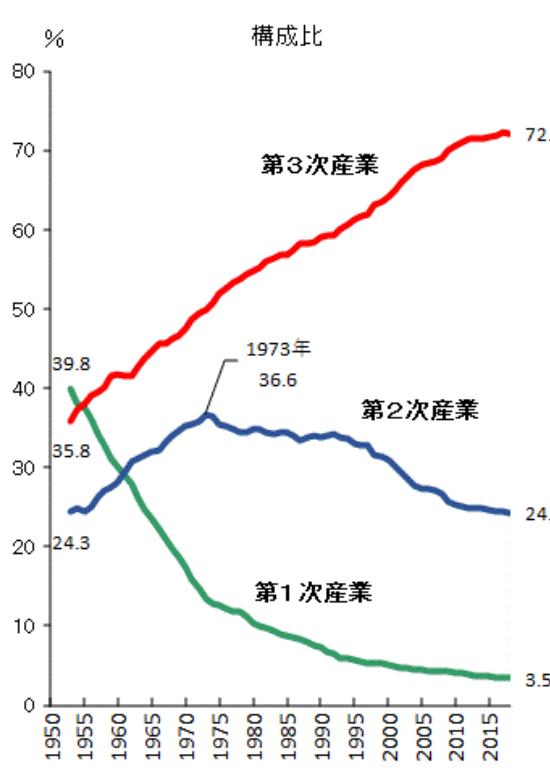
- 【過去の推移】拡大を続けてきたオフィスマーケット
 - 蓋然増進が軒並みで空きビル問題へと変貌へ「人気度」などを背景にオフィスワーカーは増加し、オフィスビルの需要が高まった。
 - バブル景況下で空きビル問題が発生する原因が指摘された。それ以後にも、大企業への移転が相次ぎ、空きビル問題が再び現れる。しかし、空きビルが次々と増え、オフィスストックは供給过剩の一途をたどっていった。
 - オフィスマーケットの規律化が整えられた年があったが、空室率と賃料は東京の停滞に沿うように止むを得ず停滞してしまった。新規開発は冷え込むことになった。
- 【現在の動向】オフィスのあり方に変化の兆し
 - 現在はテレワークが主流となり、オフィスワーカーが一気に減り、企画ハイブリッドオフィスの登場、賃貸を実現するための手段などがあった。
 - オフィスマーケットは空室率が上昇したため、空室によるオフィスビルの逼迫が進んでいた。
- 【20年後】「空きビル問題」が現実化する
 - 今後はテレワークが主流となり、オフィスワーカーの需要が減り、空室率がオフィスの所有形態を変化させたことから、オフィス建築が既存していくことは困難でならない。
 - オフィスマーケットの空室バランスがひっさすり地盤を壊す恐れがある。空室がある地盤が実質化して空室のビルの割合が高まり、空室から空室のビルとそうでないビルの壁が現れていく。

2023年5月8日公表

1. 【過去の推移】拡大を続けてきたオフィスマーケット

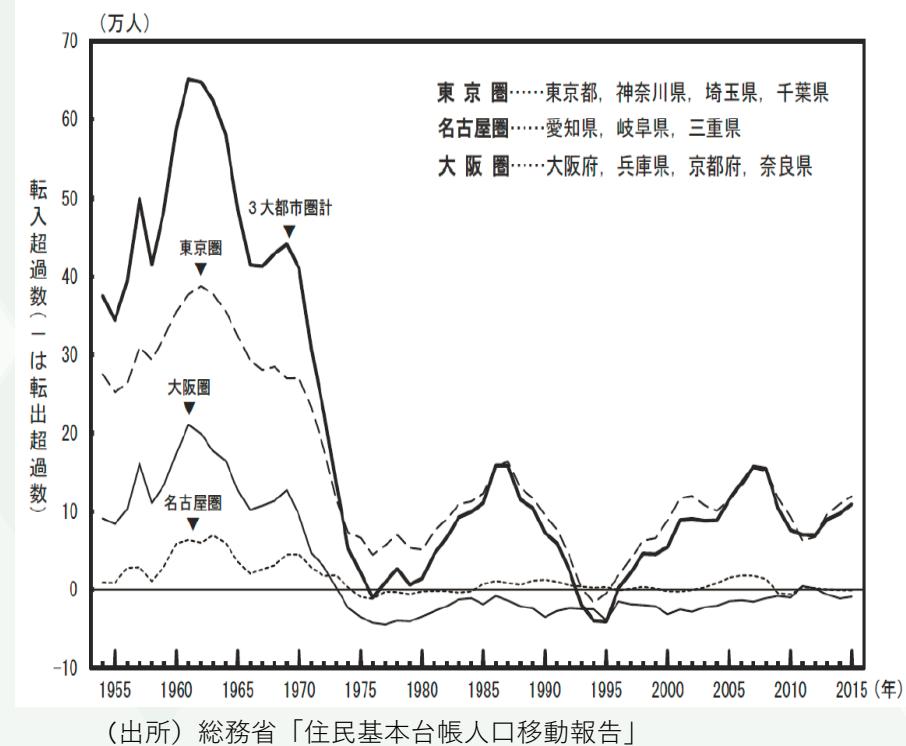
産業構造の転換や都心部への産業集積・人口流入・女性の社会進出などを背景に、オフィスワーカーは増加し、オフィスビルの需要が高まった。

産業別就業人口割合



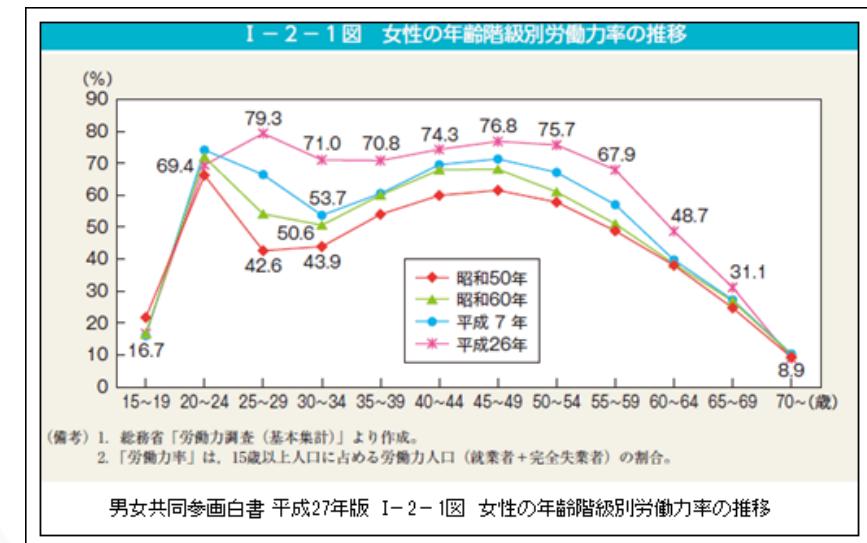
第3次産業の拡大が続いた

転入超過数



都心への人口流入超過が続いた

女性の年齢階級別労働率



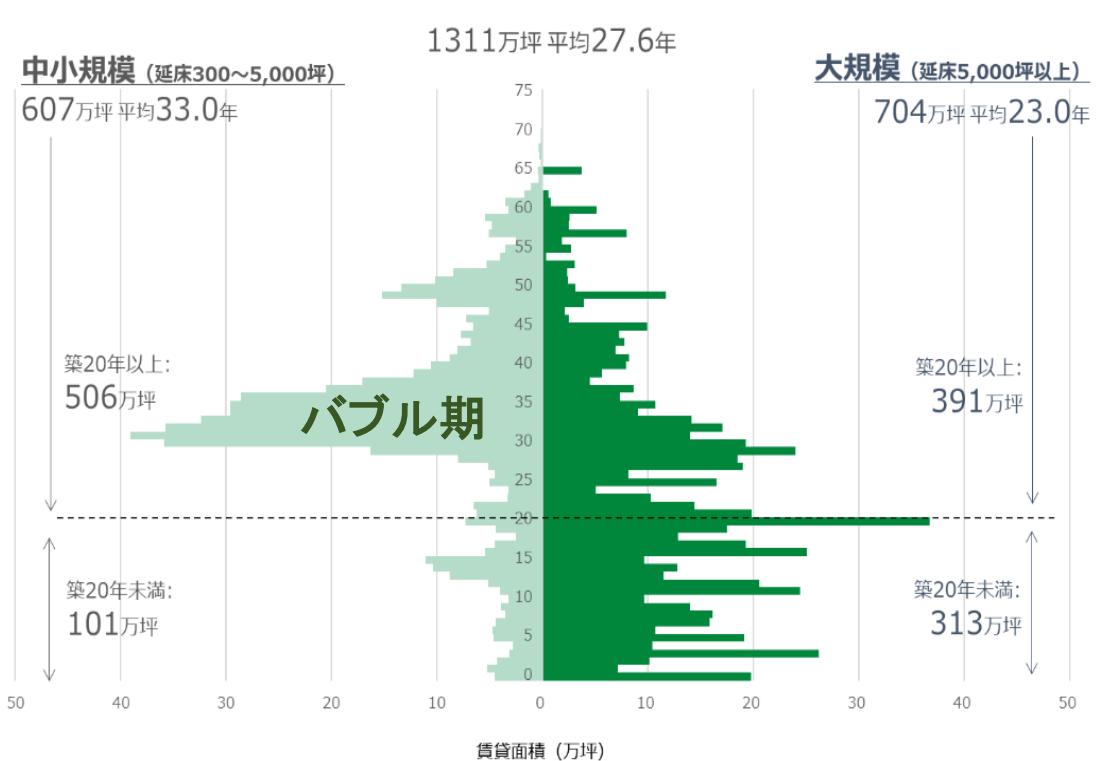
(出所) 内閣府「男女共同参画白書（平成27年版）」

女性の社会進出が増加した

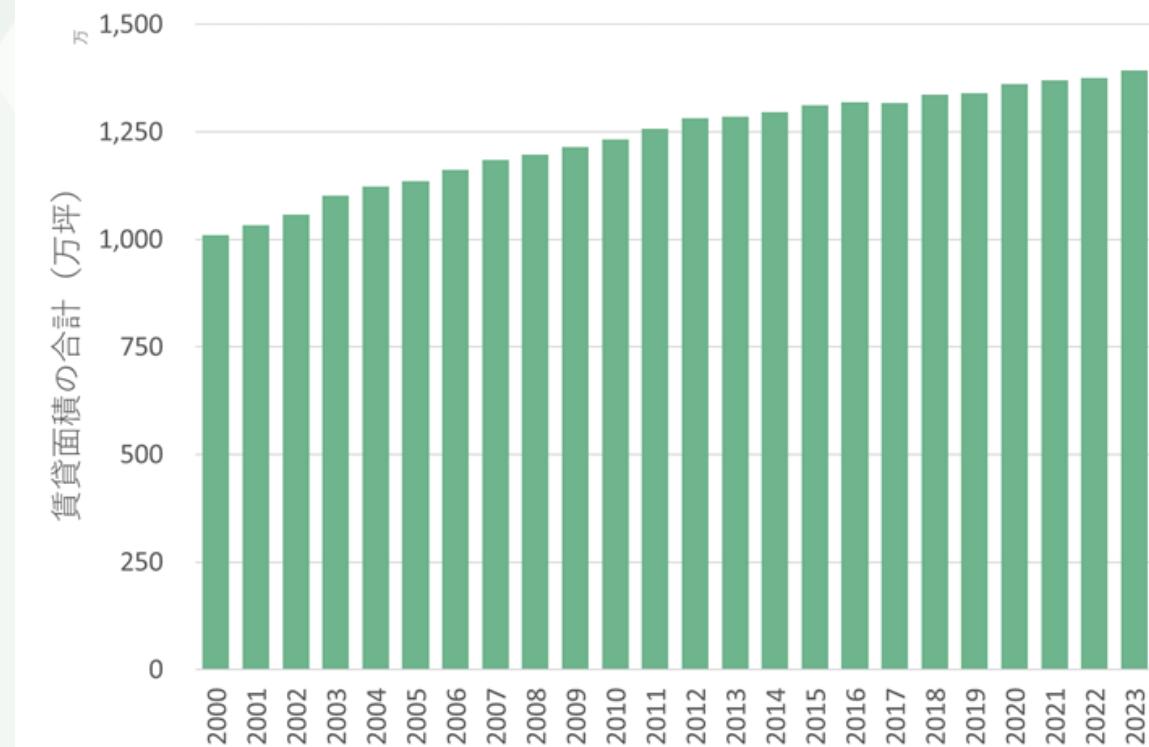
1. 【過去の推移】拡大を続けてきたオフィスマーケット

バブル期には大量の中小規模のオフィスビルが供給された。それ以後にも大型のオフィスビルが次々と建てられ、「働く場」としてのオフィスは拡大の一途をたどった。

【2023年】オフィスピラミッド
(東京23区：賃貸面積ベース)



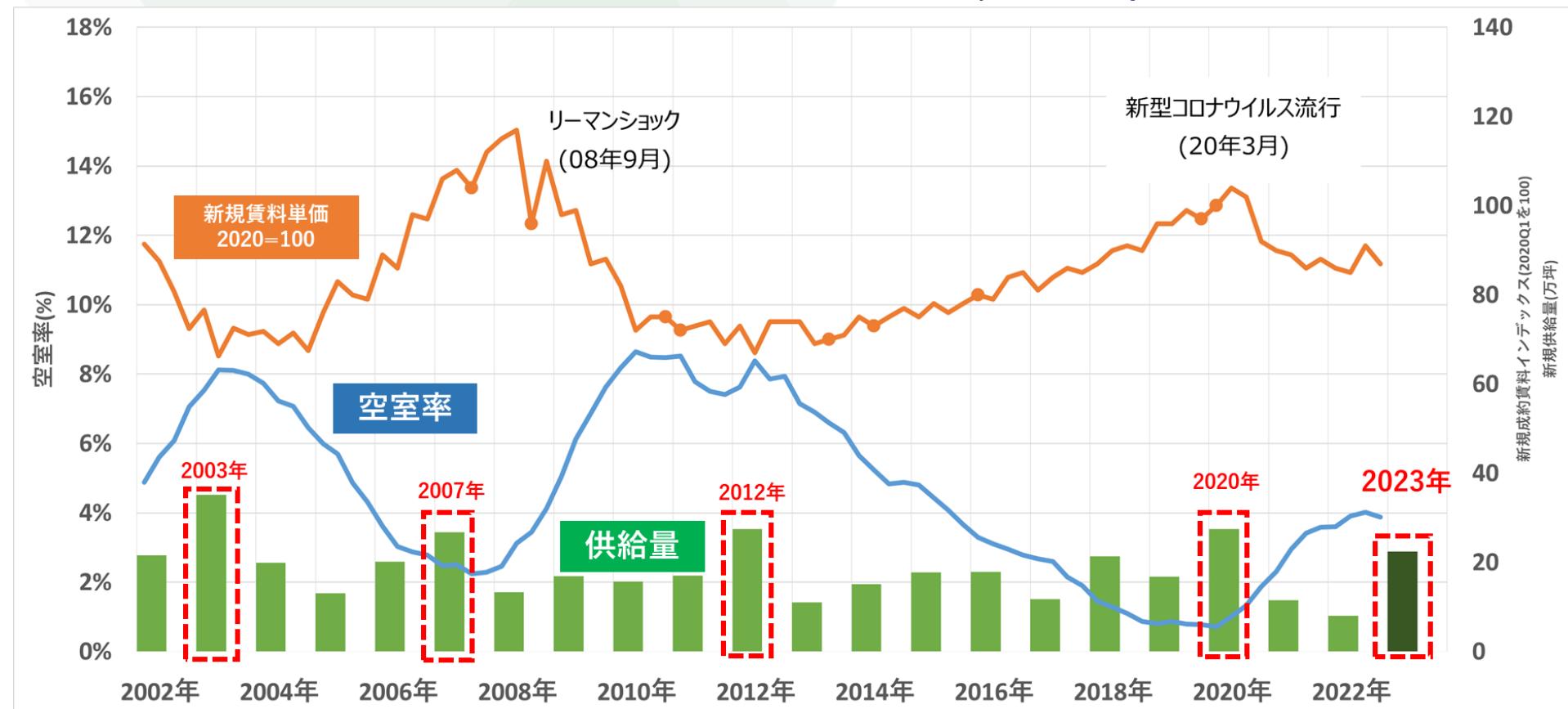
オフィスストックの推移 (東京23区)



1. 【過去の推移】拡大を続けてきたオフィスマーケット

オフィスマーケットは、空室率と賃料は上昇と下落を繰り返しつつも、継続的な新規供給は需要拡大により消化されてきた。

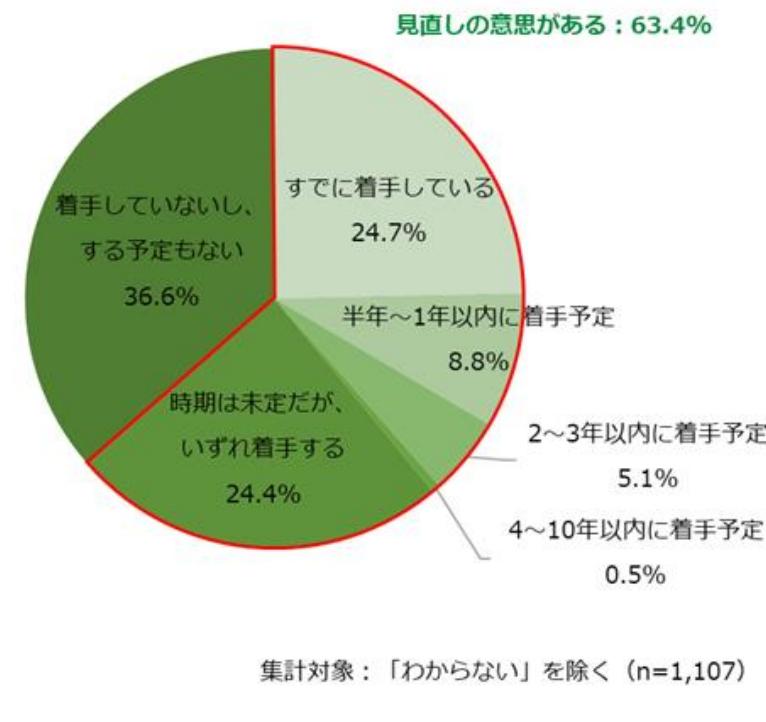
空室率と賃料、新規供給量の推移（東京23区）



2. 【現在の状況】オフィスのあり方に変化の兆し

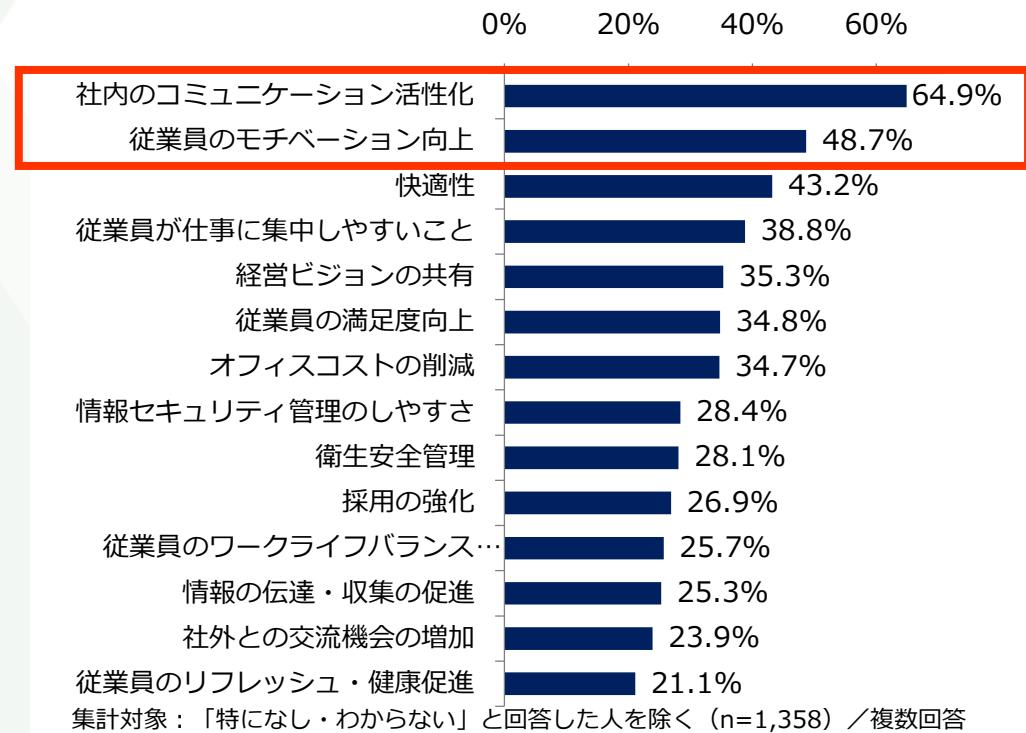
コロナ禍は働く場所と働き方を見直すきっかけとなり、テレワークが一気に広まり、企業がメインオフィスの役割・価値を再考する機会となっている。

ワークプレイス戦略の見直しの着手状況



6割以上の企業が見直す意思がある

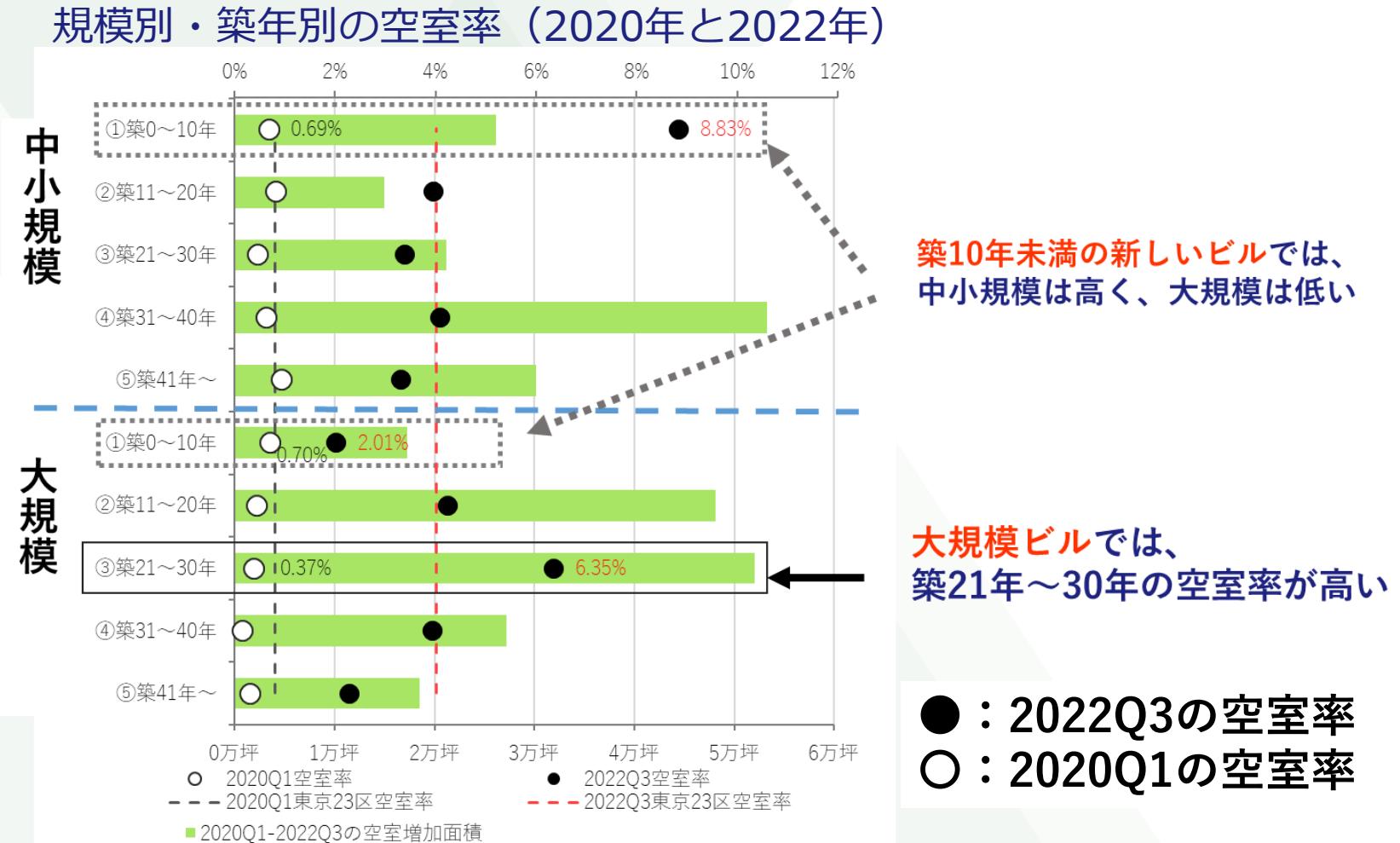
メインオフィスに求める価値・役割の変化



社員の活性化、モチベーション向上を重視

2. 【現在の状況】オフィスのあり方に変化の兆し

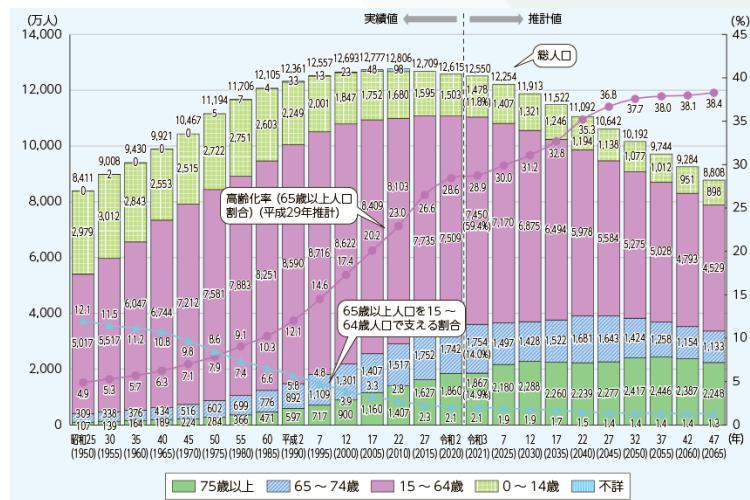
コロナ禍で空室率が上昇し、企業によるオフィスビルの選別が進んでいる。



3. 【20年後の姿】「空きビル時代」が現実化する

生産年齢人口の減少に伴いオフィスワーカーの人数は増えず、企業のオフィスの使い方も変化する。AIなどの進化でオフィスワークが減少する可能性もあり、今後、オフィス需要の大きな拡大は期待できない。

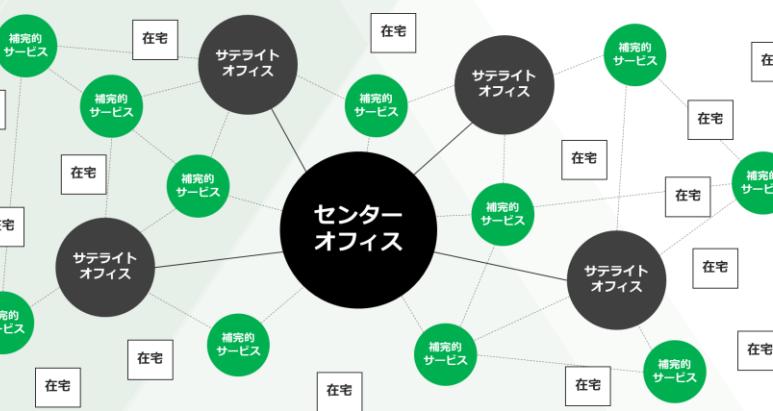
生産年齢人口の減少



(出所) 内閣府 (2022) 「令和4年版高齢社会白書」

オフィスワーカー数は増えない

働く場所の分散化



様々な場所で働くことが可能に

AIやDXの進展



オフィスワーカーが行う業務が減少する可能性も

3. 【20年後の姿】「空きビル問題」が現実化する

オフィスマーケットは空室が一定量ある状況が常態化し、さらなる企業のオフィスビルの選別が進む。長期間空室を抱えたビルが増加し、周辺環境の悪化につながる「空きビル問題」が現実化する可能性も。

長期間空室を抱えているビルの割合（棟数ベース）

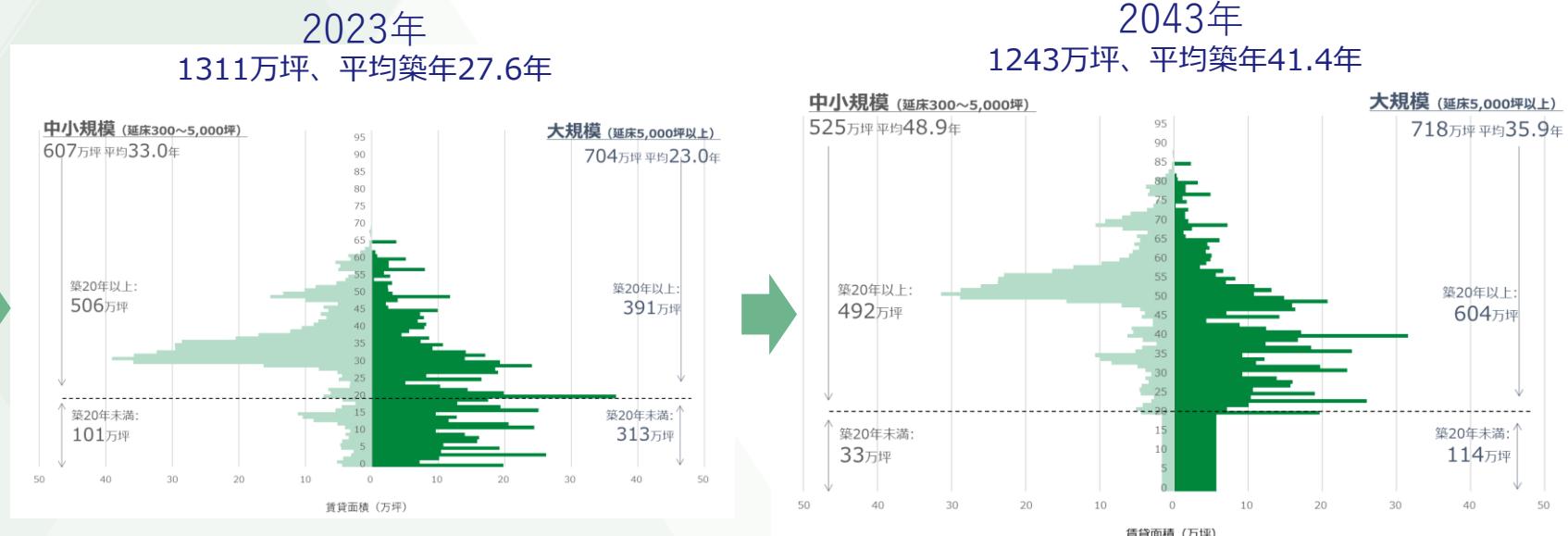
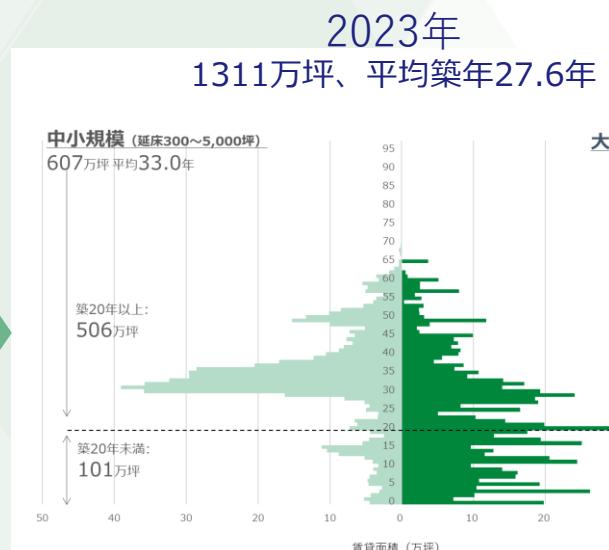
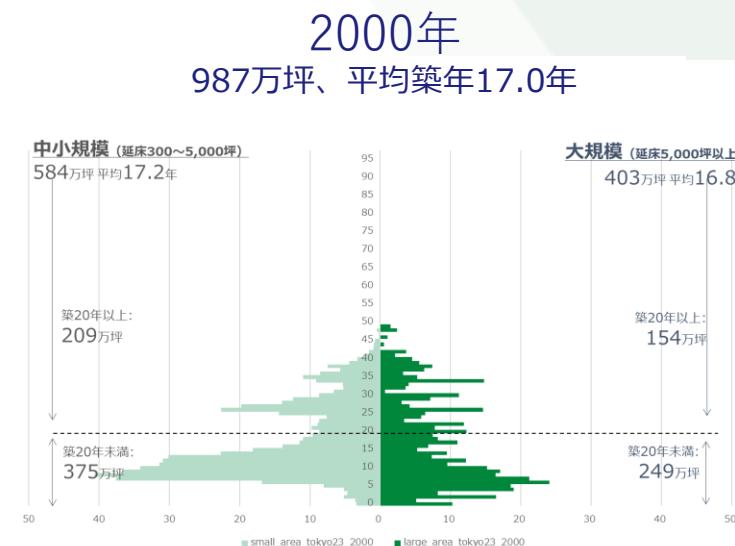
| 竣工年代 | (1) | (2) | (3) | (4) |
|-----------------|---------|------------|------------|---------|
| | 2021年以降 | 2001~2020年 | 1982~2000年 | 1981年以前 |
| 大手町・丸の内・有楽町 | 0.0% | 0.0% | 1.0% | 0.0% |
| 秋葉原・神田・御茶ノ水・神保町 | 0.8% | 0.5% | 3.1% | 1.3% |
| 日本橋・三越前・茅場町・八丁堀 | 0.8% | 1.1% | 2.5% | 1.2% |
| 銀座・東銀座・築地 | 0.4% | 1.1% | 3.3% | 3.1% |
| 新橋・虎ノ門・汐留 | 0.6% | 1.7% | 2.4% | 2.1% |
| 赤坂・六本木・青山 | 0.4% | 1.1% | 3.3% | 3.1% |
| 浜松町・田町・品川 | 0.5% | 0.9% | 3.2% | 0.3% |
| 麻布・白金・白金台 | 0.0% | 0.0% | 5.3% | 0.0% |
| 西新宿・新宿・新宿御苑 | 0.0% | 0.2% | 2.9% | 1.0% |
| 東京23区全体 | 0.4% | 0.7% | 3.2% | 1.2% |

※2022年の1年を通して空室率20%以上が続いたビルの割合

3. 【20年後の姿】「空きビル時代」が現実化する

2043年にはオフィスビルの築古化が一層進み、ストック総量が減少する時代となる。

オフィスピラミッド（賃貸面積ベース）



中小規模 > 大規模

中小規模 ≈ 大規模

中小規模 < 大規模
総ストックの減少

3. 【20年後の姿】「空きビル時代」が現実化する

今まで何とかなったオフィスビル事業は、これからは何とかならない時代になり、ビルオーナーは将来を真剣に考える必要がある。

ビルオーナーは、

- ✓ オフィスビル事業を続けるなら、適切な管理と設備更新が必要
- ✓ オフィスビルの建替え、他の用途への建替えの検討も必要
- ✓ オフィスビル事業の出口戦略（オフィスビルの終活）も選択肢



オフィスの未来に発生する「空きビル問題」は、ビルが新しい建物や他の用途の建物に変わり、良質なストックを形成する都市に生まれ変わるチャンスになる。

ザイマックス総研の研究調査

<https://soken.xymax.co.jp/>