

## オフィス市場の変化に冷静に対処を

### オフィスマーケットの環境は様変わり 景気は後退局面入りの可能性

オフィスのマーケット環境は様変わりした。ちょうど1年前の2019年6月発行の本誌499号にて、「オフィス市況の好調はいつまで続く?」と題し、今後の景気動向には目配りが必要と取り上げた。その後、マクロ経済が大きく崩れる事なくオフィス市況の活況が続く中、3カ月後の9月発行の本誌508号では「指標には表れないオフィス市場での変化」として、オフィスマーケットでの現場にフォーカスした内容を紹介した。具体的には、「空室が発生しても入居テナントの内部増床で決まることが減り、外部テナントの募集が増加してきた」「入札で入居テナントを決めるケースが減り、ビル選択に慎重になってきた」などである。活況な市況にあって、このような兆しが市況の転換点につながる可能性を注視する必要性を述べた。

そして1年が経過した現在、新型コロナウイルス感染の世界的な拡大により日本の景気は急速に悪化し、極めて厳しい状況を迎えている。直近に公表された2020Q1の日銀短観は製造業や中小企業/非製造業はいずれもマイナス値で、大企業/非製造業のみ8とプラスを維持していた。しかし、これは1~3月の調査であるため景気悪化の影響がま

だ指標には大きく反映されていないと考えられ、4~6月の次四半期はさらに悪化すると想定される。GDPは2四半期連続してマイナスとなり、日本の景気は後退局面に入った可能性が高い。

### 移転話はストップしテレワーク加速 オフィスニーズはゼロにならない

2020Q1のオフィスマーケットデータも新型コロナウイルス感染の影響はまだ反映されていなかったが、この2~3カ月間にオフィスマーケットの現場では次のような事が起きていた。

2020年2月頃までは、人員増などを背景とした新規移転や拡張ニーズが旺盛であったが、3月に入るとテナントの移転の話が進みづらくなった。これは、テナントや仲介会社の担当者がビルの移転に関する打ち合わせを行うことが困難になった、入居工事完了の目的が立たなくなった、といった物理的な要因が主であった。その後、東京都から外出自粛要請が出た3月25日以降は、移転の話はほぼ実質的にストップした状態となった(解約が先延ばしになったケースもある)。

また、徐々に進んでいたテレワークの動きが加速した。ザイマックスが運営する法人向けサテライトオフィスLXY(ジザイ)では、東京都

の外出自粛要請後は特に周辺県のターミナル駅に近い拠点で高稼働が続いていたが、4月7日に政府から7都府県を対象とする緊急事態宣言が発令されると郊外型拠点の稼働は低下していった。東京都の調査によると4月のテレワーク実施企業は62.7%と3月の24.0%に比べて2.6倍に増加しているが、今回のテレワークはもっぱら在宅勤務を中心とした働き方が中心であった。

営業自粛を余儀なくされた飲食店やサービス業などにおける家賃負担の問題が大きくメディア等で取り上げられ、4月には国交省からテナント、所有者に対する家賃の支援策が発表された。5月ごろからオフィステナントからも賃料の減額要請が散見されるようになってきた。

5月25日に緊急事態宣言が全面的に解除され、「新しい生活様式」の下、経済活動が再開した。今後の景気の先行きは、新型コロナウイルスの流行の第2波、第3波の問題、あるいは治療薬やワクチンの開発状況といった事で大きく変わり、オフィスマーケットも影響を受けるだろう。ここで今一度、オフィスマーケットの現状を確認したい。

3月の空室率は0.71%と空前の低水準にあり、オフィス需給は極めてひっ迫していた。仮に、今まで旺盛だったオフィスニーズがすべて消え

て0(ゼロ)になったとして、空室率が5%の水準に上がるには約50万坪の賃貸オフィス床の解約が必要となる。これは大量供給と言われている2020年から2022年までの3年間の新規供給量より多い(ちなみに2020年に竣工するオフィスビルの多くはほぼ入居が決まっている)。

先にみた日銀短観(大企業/非製造業)を業種別にみると、プラスが7業種、マイナスが5業種となっている。宿泊・飲食サービスがマイナス59と過去最低で前期から70ポイントの大きな減少となっている。一方、建設、不動産、対事業所サービスがプラス30を超え、情報サービスに至ってはプラス45で前期から増加している。今後は多くの業種で景況感が悪くなると予想されるが、今回の新型コロナウイルス感染の影響は業種によって大きな差がある。実際、今後のテナント退去の増加を見込んで、新規出店の計画をしている企業もある。前段で述べたような、オフィスニーズが0になるようなことが起こるとは考えづらい。

### 数百人超の会社で全員在宅は非現実的 社員の働き方や企業の戦略が多様化

今回の在宅ワークを経験して「都心にオフィスは不要だ」という話が聞かれるようになったが、本当にそうだろうか。テレビでは「今後は全員在宅勤務にして、時々皆が集まれるスペースだけ確保するようにする。賃料コストの削減にもつながる」という会社を取り上げられていた。確かにこのような企業は増えて

いくだろう。しかし、社員全員が在宅ワークを実践できるのは、従業員がさほど多くなく、1人で完結する業務が中心の企業ではないか。数百人を超える従業員を抱える会社で全員が在宅ワークとなるのは現実的でないと感じる。もちろん大企業においても本社に社員全員が集まるのではなく、郊外にサテライトオフィスを設置し、その結果、本社に余剰スペースが生じてオフィス床を減らす動きもあるだろう。一方で、社員間のお互いの距離を確保し、安心・安全のために、よりゆったりとした執務スペースが必要と感じている企業もある。

これまでテレワークの導入に積極的でなかった企業においても今回は半ば強制的にテレワークを行う事になったが、「普段と変わらずに業務ができた」「オンラインミーティングでも大丈夫だった」「通勤が不要で効率的だ」等々テレワークの良さを実感し、今後も継続して行うことになった会社も多いだろう。しかし「集中できない」「家族との距離感が難しい」「肉体的、精神的にも負担だ」といったデメリットも

同時に感じたのではないだろうか。離れて働く経験をする事で、チームワークや組織への帰属意識、実際に顔を見合わせる事で得られる効果・充実感などを改めて感じた人も多いだろう。

これからの社員の働き方や本社の立地、執務室内のレイアウトをどうするかといった企業の戦略や方針が、今回の件を通してより多様化したと考えられる。テレワークの進展によるオフィス需要の変化は、景気の影響と分けてとらえる必要がある。

これから景気が悪化し、今後は賃料下落、空室率上昇の局面に入っていく可能性が高い。しかし、オフィスマーケットはこれまでに何度も空室率が9%程度まで上昇した時期を経験し、それを乗り越えてきた。今回の件は未曾有な経験であり、誰もが見通せない不安を抱えているが、不安を抱えて立ち止まるのではなく、マーケットを客観的に捉え、冷静に変化に対応していく事が望まれる。(ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、山方俊彦)

【図表】成約賃料DIと日銀短観(大企業/非製造業)

