

オフィスニーズの変化と今後のオフィスマーケット

ザイマックス不動産総合研究所 中山 善夫
山方 俊彦

目下、ワクチン接種は進みつつあるも新型コロナウイルス感染者は増加傾向が続き、東京は四回目の緊急事態宣言下にある。対象地域も拡大され、日本経済の本格的な回復は見通しづらい。こうした状況の中、オフィス市場は空室率が上昇し、賃料が下落する下降トレンドに入っている。今後のオフィスマーケットを展望する上では、景気の悪化による企業業績の動向に加え、働き方の変化によるオフィスニーズの変化を考慮する必要がある。

1. 現状のオフィスマーケット

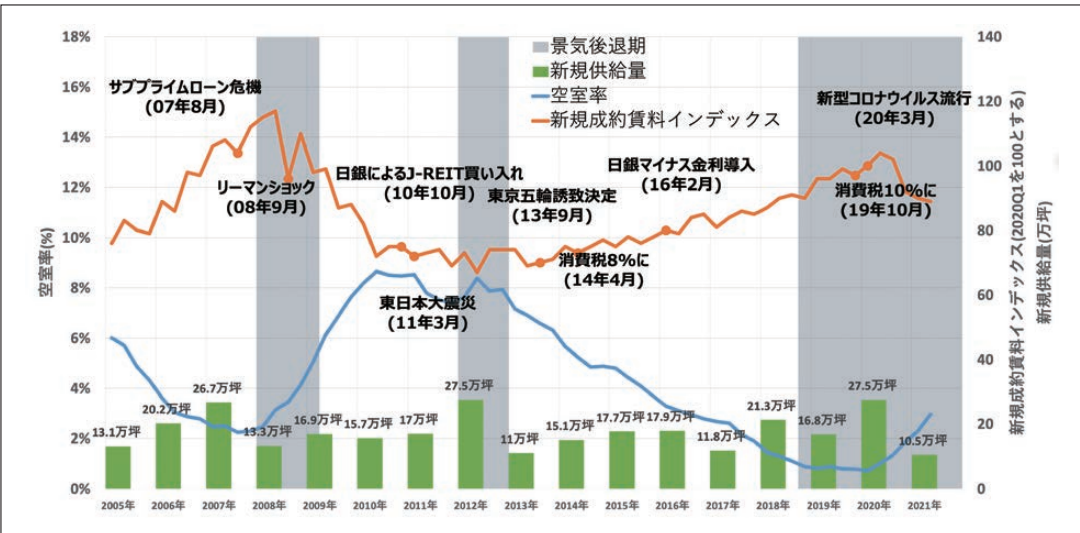
ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では、四半期ごとに東京23区のオフィスマーケットレポートを発行している。（図表1）は

2005年以降の空室率と賃料の推移に各年の新規供給量（賃貸面積）を加えたものである。これをみると、オフィス市場は上昇・下降局面を繰り返しており、現在は下降局面に入っていると考えられる。2021年4～6月期の東京23区オフィスマーケットでは、空室率は2.96%、賃料の単価水準を表す新規成約賃料インデックスは89となり、2020年1～3月期を転換点として空室率の上昇、賃料の低下が続いている。また、空室率と解約予告により生じた募集面積も含めた募集面積率をみると、昨年まではその差は平行して推移していたが、その後いわゆる「ワニの口」のように格差が広がっている（図表2）。これは、テナントから解約予告を受けても、退去までの間に後継テナントがなかなか

決まらなくなってきたことを表している。このように指標の数値はいずれもマーケットの需給の緩和を示しているが、今回の下降局面では供給と需要の面で過去の動きと違った様相がみえてくる。

2001年～2003年頃にかけても空室率の上昇期があり、その時は「東京オフィスの2003年問題」と言われた大量供給があった。都心部の好立地に大型のオフィスビルが2003年に次々と計画され、竣工前から激しいテナント誘致合戦が行われて、賃料の引き下げや長期のフリーレント付などが行われた。2008年以降上昇期にも、リーマンショックを経て、2012年にも「2012年問題」と言われた大量供給があった。このように過去のマーケットの下降局面では景気の停滞による需要減に加えて、

供給面の強い圧力が需給ギャップ（空室率）拡大につながった。しかし今回は、2020年に27万坪の大量供給があったものの、それまでの需給が極めて逼迫していたため、2020年の竣工ビルはほとんど満室稼働で竣工を迎えた。今後、2021年～2024年の4年間の供給量は賃貸面積ベースで合計41.5万坪、年平均10.4万坪となり、これは2011年～2020



図表1 東京オフィスマーケットの変遷
（出所）ザイマックス不動産総合研究所

年の過去10年間の年平均18.4万坪の6割に満たない水準である。また、東京23区のオフィスストック1,300万坪に対して3.2%に相当し、年平均にすると0.8%となる。2021年の竣工ビルも順調にテナントが決まっており、仮に、これから竣工する全てのオフィスビルに入居テナントが全く決まらなかったとしても、市場全体に与えるインパクトはそれほど大きくないといえる。

需要面における企業業績に関しては、6月の日銀短観は大企業非製造業は1と大企業製造業の14に比べて低水準であるが、5期ぶりにプラスに転じている。業種別の内訳は宿泊・飲食サービスが-74と未だ極めて厳しい状況が続いているが、12業種中8業種がプラスであ

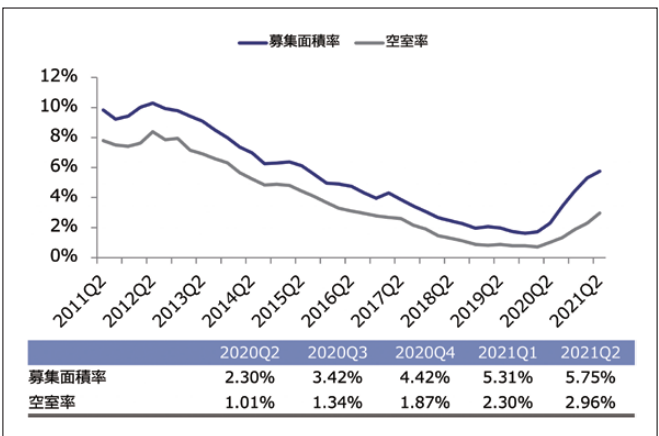
る。コロナで企業は大きな打撃を受けたが、影響の度合いは業種や業態によって大きな差がみられ、コロナ禍を通して需要が増加した企業も多くある。

リーマンショック直後の下降局面は金融機関が大きく痛み、資金力が落ちた銀行が融資先企業から資金回収に走り、多くの企業破綻につながった。テナントの中にはビルオーナーに預けた預託金を借入金の返済原資に充当するために減床や退去をせざるを得ない企業もあった。しかし今回は、国や自治体の様々な支援策もあって企業の倒産件数自体は増えておらず、減床や退去が連続して大量発生するような事態には陥っていない。景気の本格的な回復の見通しは不透明であるが、全般的に緩

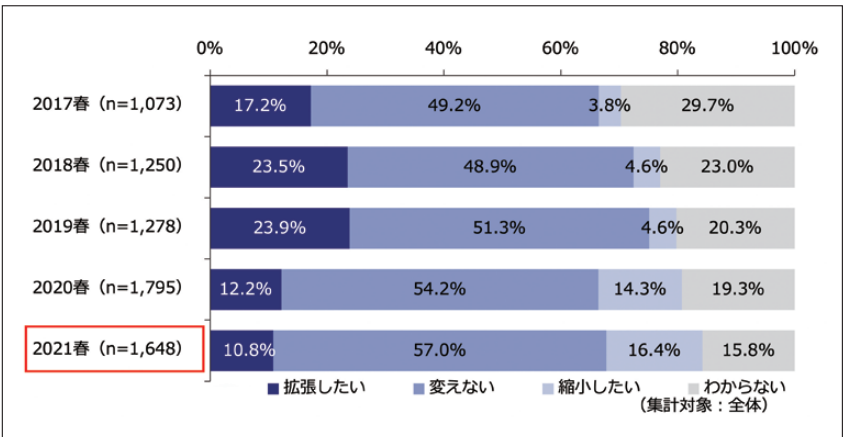
識や行動様式が大きく変化し、オフィスニーズの変化が起きている。今回の下降局面は、景気悪化に伴う企業業績や景況感の悪化だけでなく、働き方の変化がオフィス需要に影響を及ぼす点が過去と異なっている。

2. 働き方の変化・新たなトレンドとオフィスニーズの変化

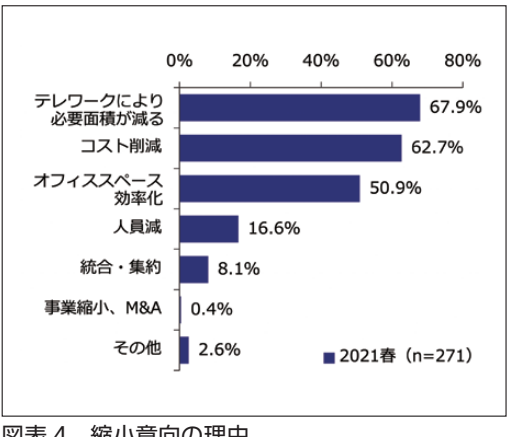
ザイマックス総研では、働き方改革が動き出した2016年より年2回（春と秋）、企業のオフィス需要を可視化するために、全国レベルの「大都市圏オフィス需要調査」も継続実施している。2021年春の調査では、過去1年においてオフィス面積を「拡張した」と回答した企業が5.5%、「縮小した」が8.3%であったが、2～3年程度先までのオフィス面積の意向に関しては、「拡張したい」が10.8%、「縮小したい」が16.4%と、2020年春から「縮小したい」は増加し、「拡張したい」は減少している（図表3）。縮小を希望する理由としては、「テレワークにより必要面積が減る」（67.9%）が、「コスト削減」や「オフィススペース効率化」を抑えて最も多い（図表4）。企業がコロナ禍を通して導入してきたテレワークがオフィススペースの見直しの契機になっているのがわかる。



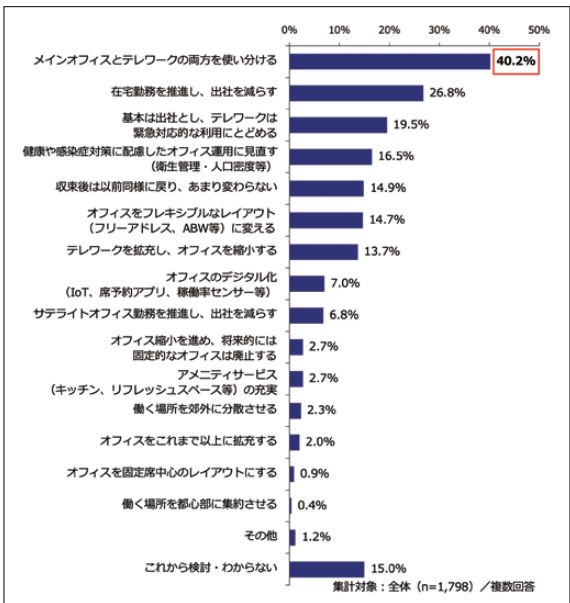
図表2 空室率と募集面積率（23区・全規模）
（出所）ザイマックス不動産総合研究所「オフィスマーケットレポート 東京 2021Q2」



図表3 今後（2～3年程度先）の面積の意向
（出所）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 2021 春」



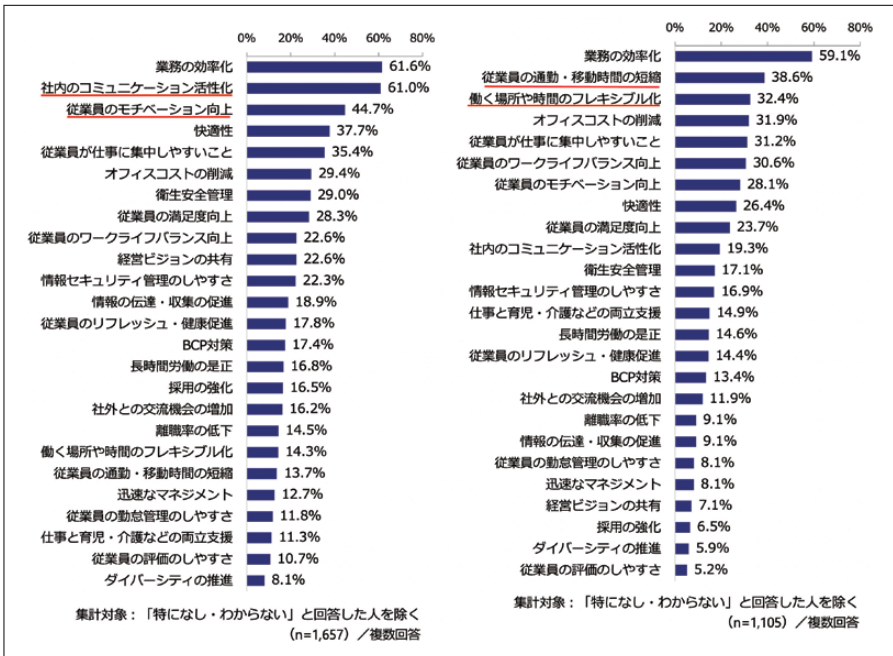
図表4 縮小意向の理由
（出所）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 春」



図表5 コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性 (出所) 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」



図表6 これからのオフィスのあり方 (出所) ザイマックス不動産総合研究所



図表7 メインオフィス (左) / サテライトオフィス (右) に求める価値・役割 (出所) 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」

現在、多くの企業がポストコロナに向けたワークプレイスのあり方が大きく変化すると考えているものの、その具体施策については引き続き頭を悩ませている状況にある。今後、企業は「社員の働き方をどうするか」と「オフィスをどのようにしていくか」という課題に対し、本社（メイン）オフィス、サテライトオフィス、自宅をそれぞれ目的と役割に応じて使い分けようになると考えられる（図表6）。

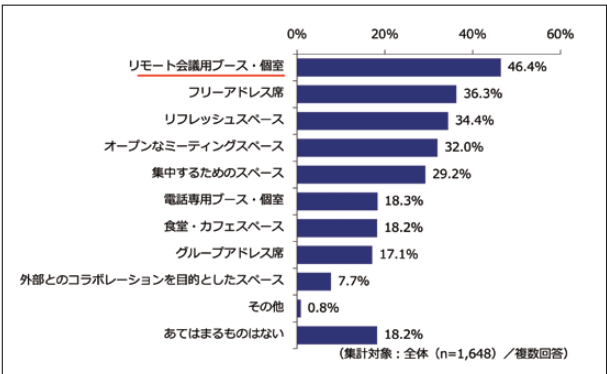
同時に、企業は集まって働くメインオフィスと分散して働くテレワークをする場のそれぞれの価値と役割がより明確になっていくだろう。企業が考えるそれぞれに求める価値・役割は、どちらも1位は「業務の効率化」であったが、メインオフィスは「社内のコミュニケーション活性化」や「従業員のモチベーション向上」などが挙げられているのに対して、サテライトオフィスは、「従業員の通勤・移動時間の短縮」や「働く場所や時間のフレキシブル化」などが高く、両者に求められている役割の違いが浮き彫りとなっている（図表7）。

また、安心安全に対する人々の意識は高まりから、テナントが入居ビルを選択する際には感染症対策が確実に行われているかが大切な要素となり、入居中のオフィス内においても密を避けるなど感染対策に配慮したレイアウトが求められている。これらを当然の前提として、今後（1～2年程度先まで）オフィス内にあるとよいと思うスペースに関しては、「リモート会議用ブース・個室」が46.4%に達し、現在の導入率（31.7%）を大きく上回っている（図表8）。ほかに「リフレッシュスペース」や「集中するためのスペース」、「電話専用ブース・個室」も現在の導入率よりも10ポイント以上高く、働き方の変化に伴うオフィスニーズの変化を伺い知ることができる。

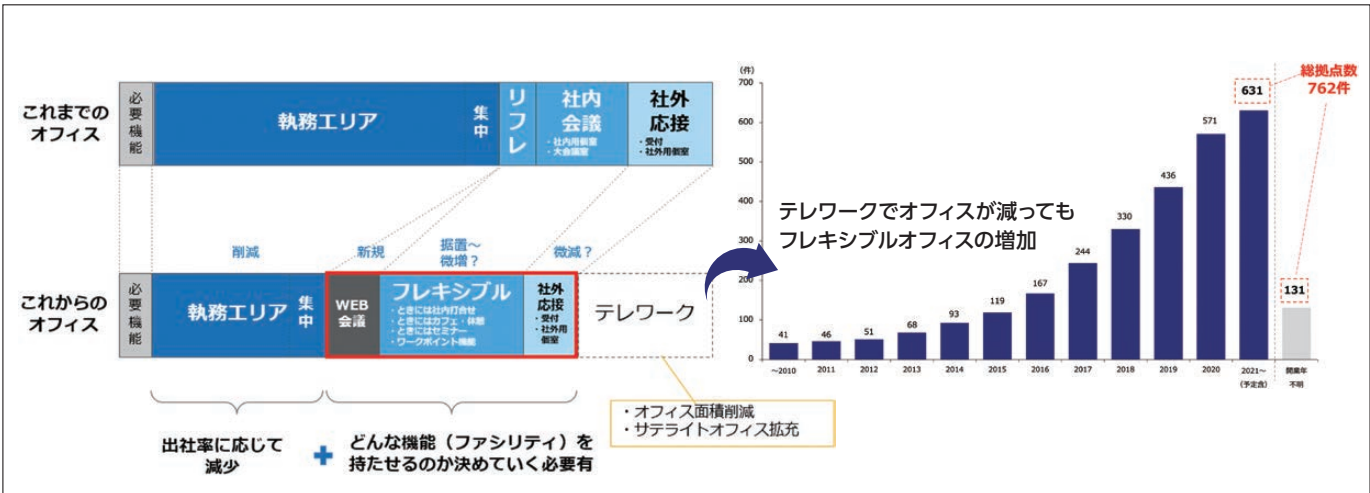
3. ポストコロナを見据えた今後のオフィスマーケット

今まで見てきたように、ポストコロナを見据えた今後のオフィスマーケットを展望する際、特に働き方の変化の影響が重要となってくる。

企業のオフィス戦略は「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」ハイブリッド戦略が主流になってくると考えられる。都心のメインオフィスはある程度縮小、効率化させながらテレワークを定着させていくケースが増えていくだろう。今までは、オフィスに必要な面積は「一人当たり床面積（約4坪）×社員数」で求められたが、これからのオフィスは出社率やテレワークの利用頻度など会社の方針によって必要な面積



図表8 今後あるとよいと思うスペース (出所) 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 2021 春」



図表9 これからのオフィスとフレキシブルオフィスの推移 (出所) ザイマックス不動産総合研究所

の重要性を改めて認識すれば、都心のオフィスが不要になることはない。米国のIT最先端企業であるアマゾンやグーグル、金融機関などがオフィスを新設・拡充していることも一つの示唆になりうる。

「テレワーク」という言葉は1980年代半ば頃から使われ、「働き方改革」も数年前から政府が提唱し、テレワークを導入する会社は徐々に増えつつあった。こうした中、コロナ禍を通して、毎日決まったオフィスに通勤する働き方から、働く人に多様な働く場所の選択肢を与え、働きやすい快適な環境を提供することで満足度が上がり生産性も向上する、という企業の働き方の本来の目的に合致した流れが一気に加速したととらえることもできる。

「働く場」としてのオフィスを提供する事業者達は、過去のマーケットの下降局面で市場全体の空室率が高くなり賃料水準が下がっても、様々な工夫と努力によって乗り越えてきた。今回のパンデミックという未曾有の事態によって起きた大きなマーケットの環境変化に対しても、冷静かつ柔軟に対応する「適応力」が一層求められている。