

「週刊金融財政事情」 2022 年 6 月 28 日号、
「きんざい Online」 https://kinzai-online.jp/node/9098#article_login から転載

テレワーク定着で直面するオフィス市場の構造的変化

企業の新たなワークプレイス戦略の下、空室率の上昇要因と下落要因が交錯

ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員 / 山方 俊彦

東京オフィス市場は、空室率が上昇して賃料が下落する下降局面にある。過去の下降局面は、新築大型ビルの大量供給やリーマンショックなどの景気悪化が主な要因だったが、今回の起点は新型コロナウイルスだ。コロナ禍の下で加速したテレワークが常態化するなか、フレキシブルオフィスなど多様なワークプレイスも増えており、企業はオフィスの在り方を再考している。働き方の変化はオフィス市場にどのような影響を与えるのか。構造的変化に直面するオフィス市場の今後を展望する。

下降局面が続くオフィス市場

オフィス市場は下降局面にある。当社の四半期ごとのレポートによると、東京 23 区のオフィス空室率は 2020 年第 1 四半期（1～3 月）の 0.7%を底に、22 年第 1 四半期（1～3 月）は 3.6%まで上昇している。賃料を見ても、単価水準を表す新規成約賃料インデックスは 86 ポイントと、直近のピークである 20 年第 2 四半期（4～6 月）の 104 ポイントからダウントレンドが続いている。

この背景には、コロナ禍を契機に加速した働き方の変化がある。そして、企業が「ワークプレイス戦略」を経営課題として捉え、オフィスの面積見直しやオフィス以外に働く場所を整備するようになってきたことなどが挙げられる。

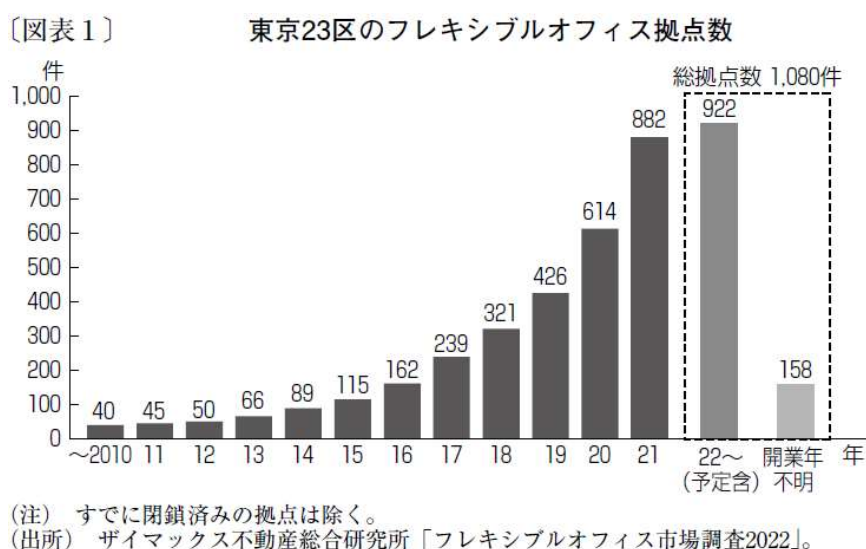
当社が 22 年春に行った企業調査（注 1）によると、8 割近くの企業が出社とテレワークを使い分けている。また、コロナ収束後も、7 割以上の企業がテレワークを実施する意向であり、多くの企業がテレワークを一過性の対策と捉えていないことが分かる。従業員満足度の向上やオフィスコストの改善といったメリットを得られることから、常態的な働き方として取り入れるようだ。

コロナ禍が始まった当初、企業が導入したテレワークは在宅勤務が中心だった。在宅勤務は通勤が不要で、介護や育児など家庭の事情に合わせて働けるため、従業員にとって大きな利点がある。しかし、仕事のオン・オフの切り替えが難しい、同僚とのコミュニケーションがとりづらいといった課題を抱えるケースも少なくなかった。

これらの課題を解決する手段として「フレキシブルオフィス」の利用が増えている。フレ

キシブルオフィスとは、契約した利用者が使える共用型や従量課金の個室ブース型のオフィスで、一般的なオフィスの賃貸借契約に比べて柔軟に利用できる。ビル（建物）の所有者・運営者が自前で設置・運営するほか、専門業者に賃貸して運営するケースがある。

フレキシブルオフィスは年々増えており、22 年 1 月の調査では東京 23 区内で 1,080 拠点に上る（図表 1）。総面積は約 21 万 4,000 坪で、東京 23 区のオフィスストック（約 1,300 万坪）の約 1.6%となる。特に直近 1 年間は、都心 5 区（千代田・中央・港・渋谷・新宿）よりも周辺 18 区での出店が加速し、居住地に近い立地での需要が高まっている。設置場所はオフィスビル以外にも、商業施設内や駅構内、銀行や郵便局の店舗内、カラオケボックスやスポーツクラブといった娯楽施設内など、さまざまな場所に広がりを見せている。



こうした新業態が急増しているのは、企業がワークプレイス戦略において、本社やサテライトオフィス（注 2）、自宅などを使い分ける「ハイブリッド化」を進めるようになっていからだろう。地方や観光地などで働く地域型テレワーク、ワーケーションといったスタイルも登場している。企業の特性や考え方に応じてワークプレイスの多様化は、さらに進んでいくとみられる。

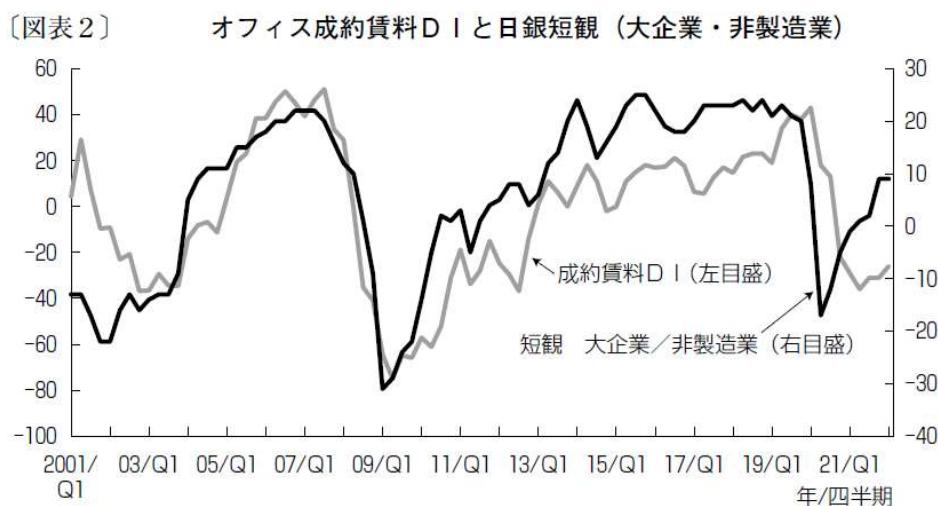
今後 4 年は供給減、市況への影響なし

こうした社会環境下で、オフィス市場はどうなっていくのか。以下では、供給と需要の面から展望したい。

東京 23 区のオフィスの新規供給は、22～25 年の合計で約 60 万坪、4 年間の年平均は約 15 万坪と、過去 10 年の平均約 18 万坪より少ない。この供給量は東京全体のストック約 1,300 万坪の 4.7%に相当し、1 年平均では 1.2%程度となる。今後 4 年間に竣工するビルにまったくテナントが入居しなかった場合、空室率が約 5%上昇するということだ。しかし、これは現実的とはいえない。

これから竣工する大型ビルがテナント誘致に苦戦する事象が生じたとしても、東京のオフィス市場規模を踏まえると、市場全体に与える影響はそれほど大きなインパクトにはならない。新規供給量を勘案すると、今回の下降局面で供給面はマーケットを悪化させる大きな要因とはならず、今後のマーケットを変化させる要因は需要の影響が大きいと考えられる。

需要に関しては、「企業業績」と「企業の働き方の変化」の二つの影響を考える必要がある。企業業績は当然ながら、オフィス市場の変化と関係が深い。図表2は、オフィス賃料の上昇・下落の方向を示す「オフィス成約賃料DI」と、日銀短観（大企業・非製造業）の推移である。オフィス成約賃料DIは、短観のうち大企業・非製造業との相関性が最も高かったことから、オフィス市場がサービス業などの好不調と連動しながら推移していることが分かる。



（出所） 日本銀行「日銀短観」をもとにザイマックス不動産総合研究所作成。

22年3月期における日銀短観（大企業・非製造業）は+9と、20年6月期の▲17から徐々に回復し、プラス圏に浮上している。さらに、業種内訳の数値を見ると、宿泊飲食サービス（▲56）、対個人サービス（▲14）、電気・ガス（▲13）がマイナス二桁の数値であるが、12業種中8業種がプラスである。回復度合いが足踏みしているように感じるが、コロナ禍の影響は業種によってかなり偏りがあるのが実態だ。

コロナ禍の影響が最も強く出たと考えられる20年6月期においてさえも、6業種はプラス、6業種がマイナスと、よし悪しが分かれていた。特に通信と情報サービスは、コロナ禍の最中であってもプラス20～40前後で推移している。他にも対事業所サービスなど、非製造業の中でもオフィス需要が高いと考えられる業種の景況感的良好な状況が継続されている。新規採用を見合わせていた企業が再開する動きも出始めており、企業業績から見たオフィス需要は減退一辺倒ではなく、底堅さが感じられる。

行き過ぎた「都心オフィス不要論」

では、需要面のもう一つ「企業の働き方の変化」は、オフィス市場にどのような影響を与えるのだろうか。

前述したように企業の「ワークプレイス戦略」によって、出社人数に応じたオフィス面積の見直しやサテライトオフィスの設置などが行われ、オフィス需要は変動していく。コロナ禍が深まった 20 年半ばには、「都心のオフィスを解約してすべて在宅勤務にした」「本社を地方へ移転した」といった事例が報じられ、「都心オフィス不要論」も叫ばれた。

確かに、大企業はワークプレイス戦略を進め、オフィス面積を削減する計画がみられる。しかし多くの企業にとって、テレワークを導入して出社率を制限しても、都心オフィスが不要になったわけではない。むしろ、都心オフィスの重要性と役割を再認識し、目指すワークプレイス構築のために面積を見直しているのが実態だ。

実際、当社が 21 年秋の調査で、企業にワークプレイス戦略の見直しで優先的に取り組みたい施策を聞いたところ、「メインオフィスの面積最適化（移転含む）」「メインオフィスのレイアウト、ファシリティー変更」の回答が多く、企業にとって最も重要なワークプレイスは依然メインオフィスであると分かる。

また、テレワークが進展していく中で、メインオフィスは「ルーティーンワークを行う毎日通勤する場所」から、「積極的に人とつながり、交流するために行く場所」へと変化している。それに伴い、社員同士のコミュニケーションの促進、一体感の醸成などの役割が、メインオフィスに求められるようになっている。

こうした役割を求めるのであれば、従業員が集まりやすく利便性の高い都心立地が望ましい。多くの企業が集積し、他社との交流も容易である都心は、営業の面でも有利である。そのため、メインオフィスを都心に設ける方向性は、今後も大きく変わらないと考えられる。

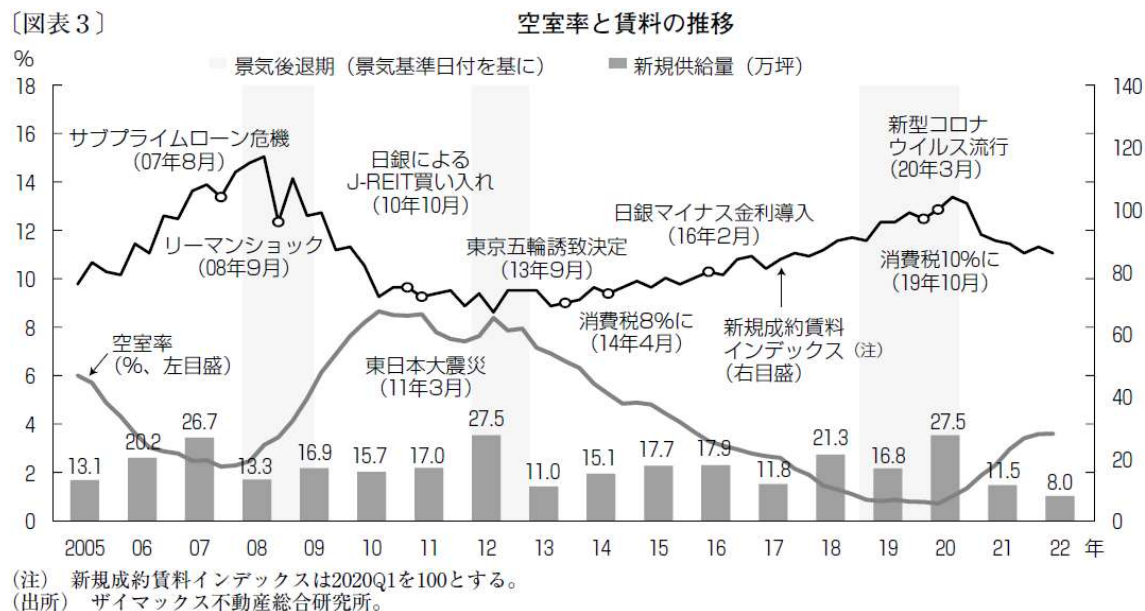
リーマンショック時の二の舞にはならない

オフィス面積の意向に関しての経年変化を見ると、コロナ禍の 20 年 6 月調査で初めて「縮小したい」(14.3%) が、「拡張したい」(12.2%) を上回った。だが、22 年春の調査では、3 年ぶりに「拡張したい」(12%) が、「縮小したい」(10.7%) を上回っている。企業がメインオフィスの再編やレイアウト変更など、メインオフィスに関する施策を実施する上では、現状のオフィス面積だけでは足りず、面積を増やす必要がある場合も多いためと考えられる。

企業が容易に移転できないほどの活況であったコロナ禍以前と違い、空室が増えた現在の東京オフィス市場は、移転してワークプレイスを再構築したい企業からすると好環境といえ、それに気付いた企業はすでに動き出している。これが足元で空室率の上昇のペースが鈍化している背景の一つと考えられる。

もちろん、急激な円安や原油・資源高、ロシアのウクライナ侵攻、中国経済の減速等、日本経済を取り巻くさまざまな状況で先行き不透明感が増しており、今後、日本が深刻な景気

後退局面に突入すれば、現在好調な業種であっても企業業績に影響が出る可能性があることを十分に考慮しておく必要がある。しかし、現時点で今後の供給と需要の中身を見れば、リーマンショック時の空室率 8% 台や賃料の大幅下落と同じような状況に、一気に向かうことはないと考えられる（図表 3）。



これからのオフィス市場では、空室率を上昇させる要因と下落させる要因が交錯しながら、都心部でメインオフィスを活性化させる動きと、郊外でのフレキシブルオフィスや企業のサテライトオフィスなど新たなニーズを拡大させる動きの両方が、同時進行することとなる。

(注)

- 1 ザイマックス不動産総合研究所 22 年 6 月 15 日付「大都市圏オフィス需要調査 2022 春①需要動向編」。
- 2 フレキシブルオフィスのうち、メインオフィスや自宅とは別に、テレワークのために設けるワークプレイス。専門事業者がサービス提供するものや企業が自前で設置するものがある。

やまかた としひこ

91 年日本生命保険入社。不動産部にて投資用不動産の運営実務に携わり、97 年ニッセイ基礎研究所出向。オフィスマーケットの調査研究に従事。03 年ザイマックス入社。マーケティング部で不動産のデューデリジェンス等に従事し、13 年から現職。不動産マーケットの調査分析・研究を担当。不動産証券化協会認定マスター。