

最近の空室率上昇を読み解く —進む企業のオフィス戦略の見直しとビルの選別

東京23区の空室率は4.02%と、実に7年ぶりに4%を超える水準まで上昇した。空室率は上昇が続くオフィスマーケットは、数値だけを見るとオフィス需要の減退が加速しているように感じられるが、企業の移転が顕在化して新たな需要も継続して発生している。本稿では、コロナ禍から2年以上が経過して見えてきた空室率の変化からマーケットを考察する。

1. 築年や規模により空室率に違いが発生

図表1は、都心5区における2020Q1 (○) と2022Q3 (●) の空室率を、規模と築年で分けてみたものである。市況が良かった2020Q1の空室率は、規模や築年に関わらず、どのカテゴリのビルも市場全体とほぼ変わらない低い水準であった。しかし、市場の空室率が4%を超えた2022Q3にはカテゴリ間でばらつきが生じている。

大規模ビルを見ると、築21～30年は2022Q3の空室率が6.35%と、ほかの築年帯に比べて高い水準にあり(図表1)、理由として以下が考えられる。

①大規模ビルには大企業が入居している場合が多いが、大企業の方

が中小企業より出社率を制限しており、オフィス戦略の見直しにあたっては、オフィス縮小を選択する可能性が高い。②築21～30年以降の大規模ビルでは、入居企業の当該ビルへの入居期間が、新築ビルと比較して長いケースが多く、コロナ禍をきっかけに今までのオフィスを見直す発生確率が高いと考えられる。③東京都心部では、2000年以降に継続的に大型の新築ビルの供給が続いているため、設備やデザインなどが陳腐化するスピードが速く、築浅ビルに対する競争力低下が発生しやすい。

築0～10年のビルの2022Q3の空室率は、大規模ビルは2.01%と2020Q3と比較して小幅な上昇にとどまる一方で、中小規模ビルは8.83%と大きく上昇している(図表1)。

築浅の大規模ビルで空室率が低い理由としては、①近年竣工したビルは基本設備の高機能化だけでなく、省エネ性能や働く人が快適に過ごせるウェルビーイングなどESGに配慮して建設され、大規模ビル間での競争力が高い、②最新のトップクラスのビルに入居することは、自社のブランドを高め、優秀な人材を採用する面でも効果的と考える企業が多いこと

が考えられる。

一方、大規模ビルと同レベルのスペックを備えた**築浅の中小規模ビル**は、オフィスマーケットが活況な時期では希少性も手伝い人気が高かった。しかし最近では、①大規模ビルが空室のテナント誘致に時間がかかると大きな区画を小割してテナントを募集し始めており、②大規模ビルと中小規模ビルとの賃料格差が相対的に縮まっていることから、築浅の中小規模ビルがターゲットとしていた企業が大規模ビルを選択するケースが増え、築浅の中小規模ビルの空室率が上昇していると考えられる。

2. エリア別でも空室率に違いが発生

図表2はエリア別に空室率を見たものである。2020Q1 (○) では、ほとんどのエリアで空室率は市場平均と大きな差はなかったが、2022Q3 (●) では、室率が大きく上昇したエリアとそうでないエリアとの差が明確になっている。

空室率が最も上昇したサブマーケットは「北品川・東品川」で、2020Q1から2022Q3にかけて9.29ポイント上昇し、都心オフィスエリアの主なサブマーケットのなかで唯一10%を超えた。また、「芝浦・海

岸」(+6.03ポイント) も上昇幅が大きい。これらのエリアは、以前は工場や倉庫が多かったが、2000年以降に進んだ再開発により、電機メーカー、ソフトウェアなどの大企業が入居する大規模オフィスビルが立ち並ぶようになった。しかし、2020年秋ごろからそれらの企業の移転が徐々に目立つようになり、空室率の大幅な上昇につながったと考えられる。

一方、「渋谷・道玄坂」の空室率上昇は0.90ポイントと他のエリアに比べて極めて少ない。コロナ禍が始まった当初、渋谷ではテレワークに抵抗感が少ない通信・IT系企業がいち早く在宅勤務を導入し、オフィスを返却する動きが見られた。こうした動きがメディアに取り上げられ、「都心のオフィスは不要」といった論調が広がるきっかけとなっていた。しかし、その後、成長を続ける通信やIT系の大企業、スタートアップ企業などに広がったオフィス拡張の動

きが、空室率の低下傾向につながっている。

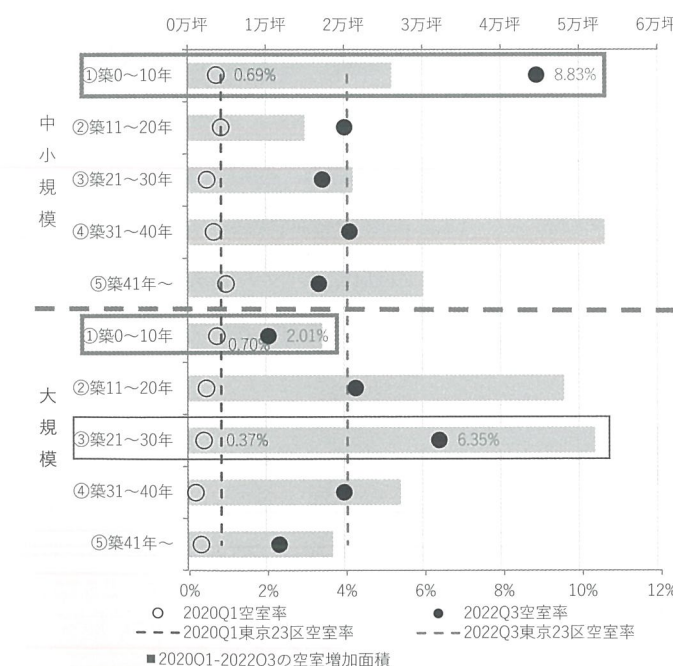
渋谷におけるオフィス拡張の背景としては、変化が速い通信やIT業界では、従業員の創造性を最大限に引き出し、イノベーションを創出するには社員同士が顔を合わせたコミュニケーションが重要と考え、在宅ではなく出社を重視している企業が多いことがあげられる。次に、トップのカリスマや強烈なリーダーシップで急成長してきた新興企業では、企業文化の醸成や経営理念の浸透、急激に増える社員の教育などを目的に出社を重視するケースが見られることがある。さらに、流動性の高いIT業界で新人・中途を問わず能力の高い人材を確保するためには渋谷に本社があることが有利に働くこともオフィス需要が増加している要因と考えられる。

大規模ビルが次々と竣工している「京橋・八重洲・日本橋」「丸の内・

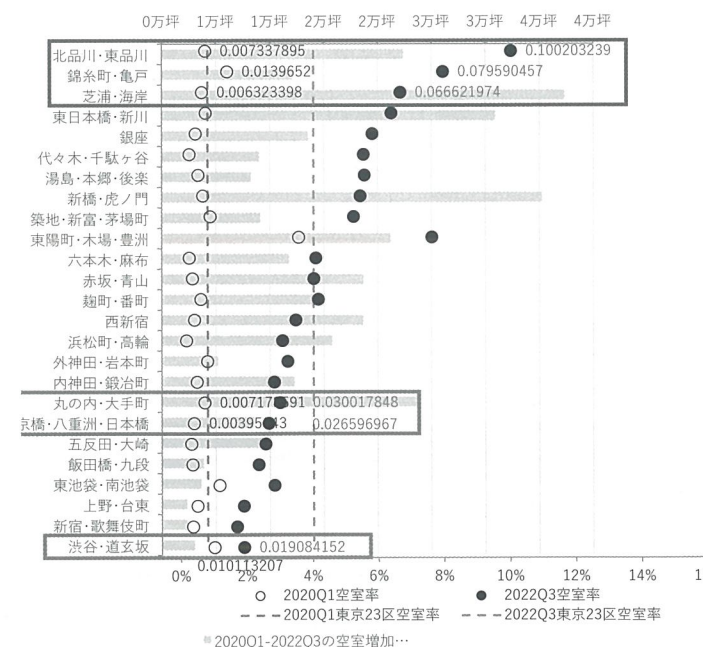
大手町」の空室率の上昇幅もそれぞれ2.26、2.28ポイントと全体の中では小さい。上でも見たように、**築浅の大規模ビル**は多くの企業が入居を希望しているため、こうしたビルが多いこれらのエリアで、空室率上昇が抑えられていると考えられる。

空室が都心部や大規模ビルでも増加し、賃料水準も以前より低くなっている現在のオフィスマーケットは、企業にとっては自社のワークプレイス戦略を実行できるビルの選択肢が豊富な状態と言える。そのため、様々な企業のオフィス戦略の影響を受けて、空室率は規模や築年、エリアによって差が生じている。特に、大規模ビルや築浅ビルの空室率の変化が目立ち、ビルの選別が行われている様子が明らかになった。今後は中小規模ビルや築古ビルにも空室率に変化が表れてくるだろう。

(ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、山方俊彦)



図表1 築年・規模別でみた2020Q1と2022Q3の空室率（都心5区）



図表2 エリア別でみた2020Q1と2022Q3の空室率