

長期空室の増加から見る ビル間の選別激化

2020年第1四半期以降、東京23区の空室率は上昇し、足元では3%後半から4%程度の水準で横ばいの状況にある。市場全体の空室率が上昇するなか、移転企業数は増加傾向にあり、テナント企業にとってはアフターコロナの新しい働き方への転換やビジネスの再活性化に向け、現在の物件選択余地が拡大している状況が好機となっている。その一方、競争力を持たないオフィスビルにとっては、長期的な空室を抱えるリスクが高まっている状況と考えられる。

以上の背景を踏まえ、本稿ではコロナ禍を経た現在のオフィスマーケットでの物件選別状況について、東京23区を対象に2019年から2023年第2四半期にかけて空室継続期間別の空室面積の推移と、同期間の物件属性別空室消化率に着目し考察する。なお、本稿では空室継続期間は区画単位での空室発生から募集終了までの期間を指し、空室消化の中には区画の分割・統合、貸止めなどのケースも含まれている可能性がある。また、空室の継続が超長期にわたっているものは特殊な事情等による可能性があるため、空室継続期間が60カ月(5年)

以上となった区画はその時点で分析対象から除外する。

空室増加に伴う長期空室の増加

2019年第1四半期から2023年第2四半期までの期間で、3カ月以内、4～6カ月、7～12カ月、13カ月以上、の空室継続期間を区分した場合において各区分の空室面積とそれらの合計面積の推移を示す【図表1】。この時、空室面積は期中の各月ごとの空室面積の総和を示す。

【図表1】より、各四半期の空室面積の総量は、2019年から2020年第2四半期まで約30万坪で横ばいが続き、2020年第3四半期から2021年第4四半期までにかけて急増した後に緩やかな増加基調となり、足元では1四半期あたり約140万坪～150万坪となっている。

空室継続期間別の空室面積の推移を見ると、空室面積が横ばいであった2020年第3四半期までは、約30万坪の合計空室面積のうち空室継続期間が3カ月以内のものが半分程度を占め、他の区分のものは継続的に5万坪程度で大きな差はなかった。2020年第2四半期から空室面積が増加し始めると、空室

継続期間の短いカテゴリーから順に空室面積が増加していき、総空室面積の増加がひと段落した2021年第4四半期以降は、空室継続期間が13カ月以上以外の区分では横ばい・減少基調となった。これに対し、空室継続期間が13カ月以上の空室面積は継続して増加基調にあり、2023年第2四半期には40万坪を超えて空室継続期間3カ月以内の空室面積を上回っている。

以上の推移をまとめると、コロナ禍に入り市場全体の空室面積が急激に増加した後、足元ではその増加傾向は落ち着いた一方、空室継続期間別に見ると空室面積13カ月以上の長期空室は増加が続き、現在は40万坪を超えて全体の30%以上を占めるに至っている。このことから、現在は空室の発生量に対し空室消化量も十分にあるが、コロナ禍で大量に発生した空室の内、一定数の区画では1年以上の長期にわたり空室が解消しないという形で、競争力の格差が顕在化している状況であると考えられる。

物件規模・築年での区分間では空室消化率に大きな差はない

前項では空室の増加に伴って物

件の選別が顕在化し、長期間の空室が増加している状況を示した。これらの選別には物件属性による違いが生じている可能性がある。そこで、【図表1】と同期間における市場全体の空室消化率と、物件規模、築年数で分類した各区分での空室消化率の推移を示す【図表2】。ここで、物件規模は延床面積5000坪以上を大規模、それ未満を中小規模とする2区分、築年数は築20年以内と築21年以上の2区分とし、それら2つを組み合わせで合計4つの区分を設定した。なお、空室消化率の定義は各四半期に該当する各月の空室消化面積の総和を各月の空室面積の総和で除したものとする。

【図表2】より、市場全体の空室消化率は空室面積が増加する前には20%前後で推移していたが、空室の増加が始まった2020年第2四半期以降は低下傾向にあり、足元では約10%程度で横ばいとなっている。

物件属性別に空室消化率を見ると、2020年第1四半期より前は四半期ごとにばらつきがあるものの、築20年以内の中小規模物件で高く、築20年以上の大規模物件でやや低い傾向にあった。2020年第2四半期以降は全ての区分で空室消化率が低下し、足元では空室消化率10%前後で区分間に明確な差がない状態が続いている。このことから、空室の増加から物件の選別が顕在化している中でも、築年数や物件規模

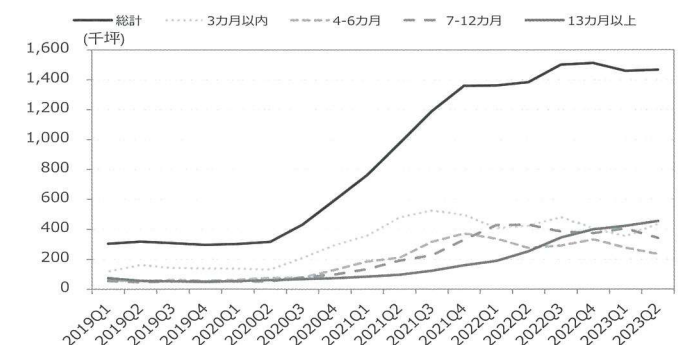
による区分では空室消化率に大きな差はなく、単純に築年数の古い中小ビルが市場から取り残されている状況ではないことが分かる。

まとめ

今回、空室継続期間別の空室面積と空室消化率に着目し、物件の選別状況を確認した。その結果、コロナ禍に入り空室面積が増加したなか、空室継続期間が1年以上の長期空室の面積や空室面積全体に占める割合が増加したことが確認された。一方、物件属性別の空室消化率では築年数や物件規模による区分の間では大きな差がないことが分かった。

以上の結果から、市場全体とし

て空室の増加に伴い物件の選別が顕在化し、テナント募集に苦戦する長期空室が増加している状況が示された。また、築古、中小規模物件においても他の区分と変わらず消化がなされており、競争力格差はそれらの属性によって単純に決定されるものではないことが示された。格差が生じている他の要因としては、立地やリニューアルの有無などの個別の特性の違いが考えられる。築古化した既存ストックの利活用は今後より重要になると考えられるなか、それらの特性に着目し、どのような物件が築古になったとしても競争力を維持しているのかについて検討していきたい。(ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、曽我部哲人、山方俊彦)



図表1 総空室面積と空室期間別空室面積の推移



図表2 空室消化率と物件属性別空室消化率の推移