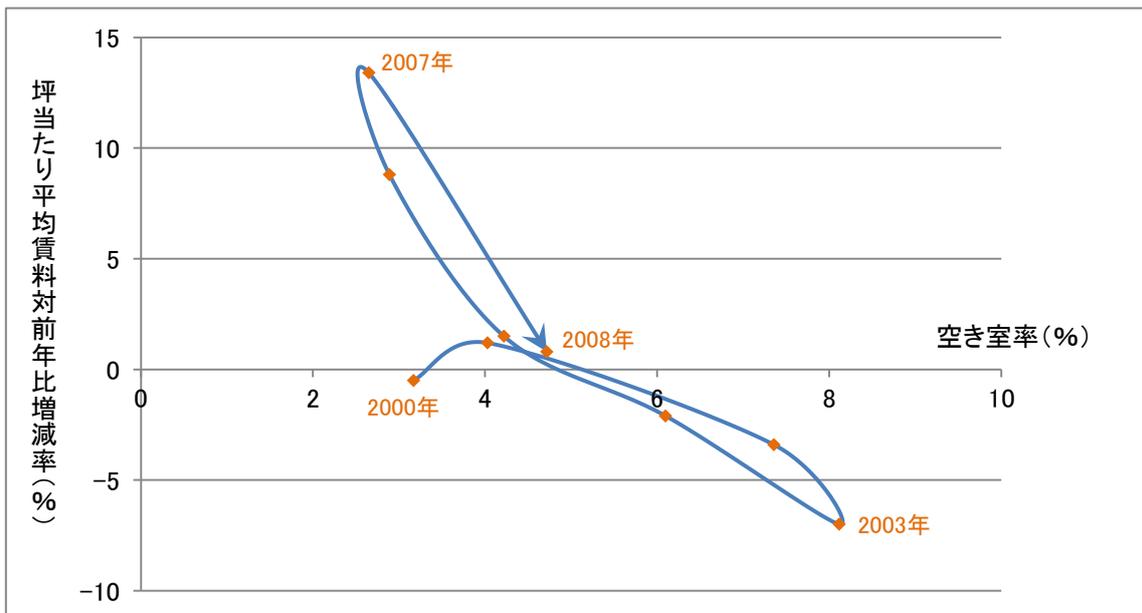


オフィスビルの空き室率と賃料単価（ここでは前年（同期比）増減率を見る）の関係性を三鬼商事が公表している東京ビジネス地区のデータを基に長期、短期の両面から確認しておこう。ここでは空き室率、賃料単価ともに、新築、既存を含めた全体平均の数値を比較する。

オフィスビルの空き室率及び賃料単価はともにオフィスの需給を反映して決まるので、オフィスの需給が緩めば、空き室率が上がり、賃料単価は下がる。需給がタイトになれば空き室率が下がり、賃料単価は上がるという関係があると考えられる。すなわち、下記の図表1-1のように縦軸に坪当たり賃料の対前年比増減率、横軸に空き室率をとると、両者は右下がりの関係があると考えられる。

まず2000年以降の年次のデータを取り、2000年から2008年までと2009年から2016年までに分けて、両者の関係を図表化してみた。前半の時期にはオフィスビルの2003年問題と言われたオフィスビルの大量供給の時期及びリーマンショック（2007年9月）の時期が含まれており、これらがオフィス需給に大きな影響を与え、2002年以降数年間はビル需給の悪化から空き室率の上昇、賃料単価の下落が見られた。その後2005年から2007年に掛けて世界的な好景気や日本経済の回復期には、空き室率の低下と賃料単価の上昇期を迎え、さらにリーマンショックによる経済環境の悪化がオフィス市場を再び冷やし、空き室率の上昇と賃料単価の上昇率の低下が起きたのがその時期の動きである。

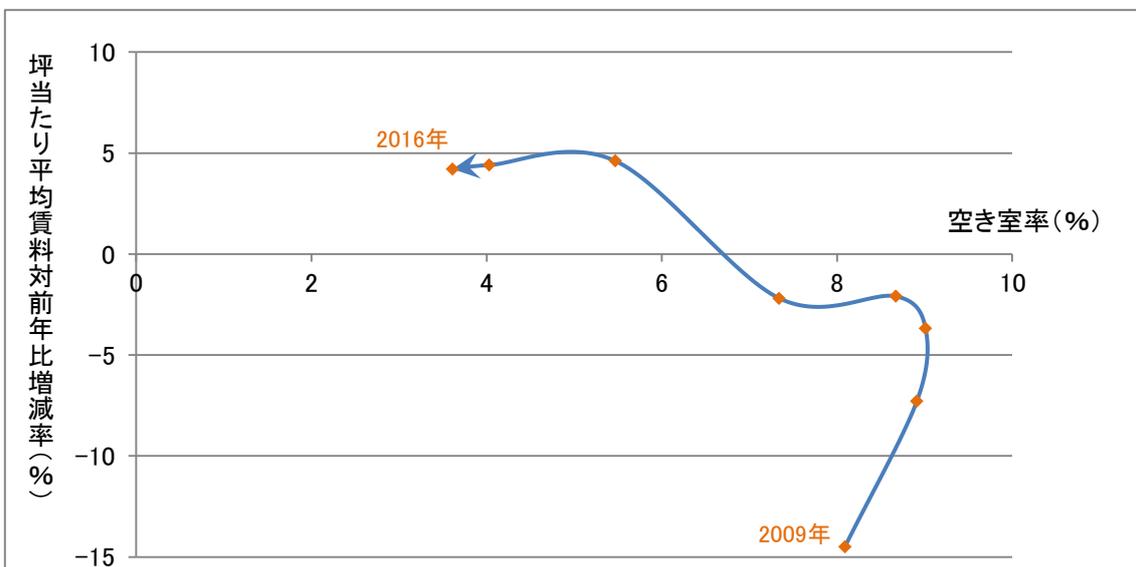
（図表1-1）オフィスビル（東京ビジネス地区）の空き室率、賃料単価（前年比増減率）推移
（2000年～2008年）



次に2009年から2016年までの後半の動きを同様の指標で見ると、景気の低迷を反映し2009年から2013年まで空き室率は高水準で高止まり、賃料単価の下落が続いたが、徐々に賃料単価の下落率は小幅となり、2013年のアベノミクス政策の実施以降、オフィス需給が引き締まりから、2014年には賃料単価が前年比でプラスに転じ、2014年から2015年にかけては、前年比5%増程度まで回復した。その後

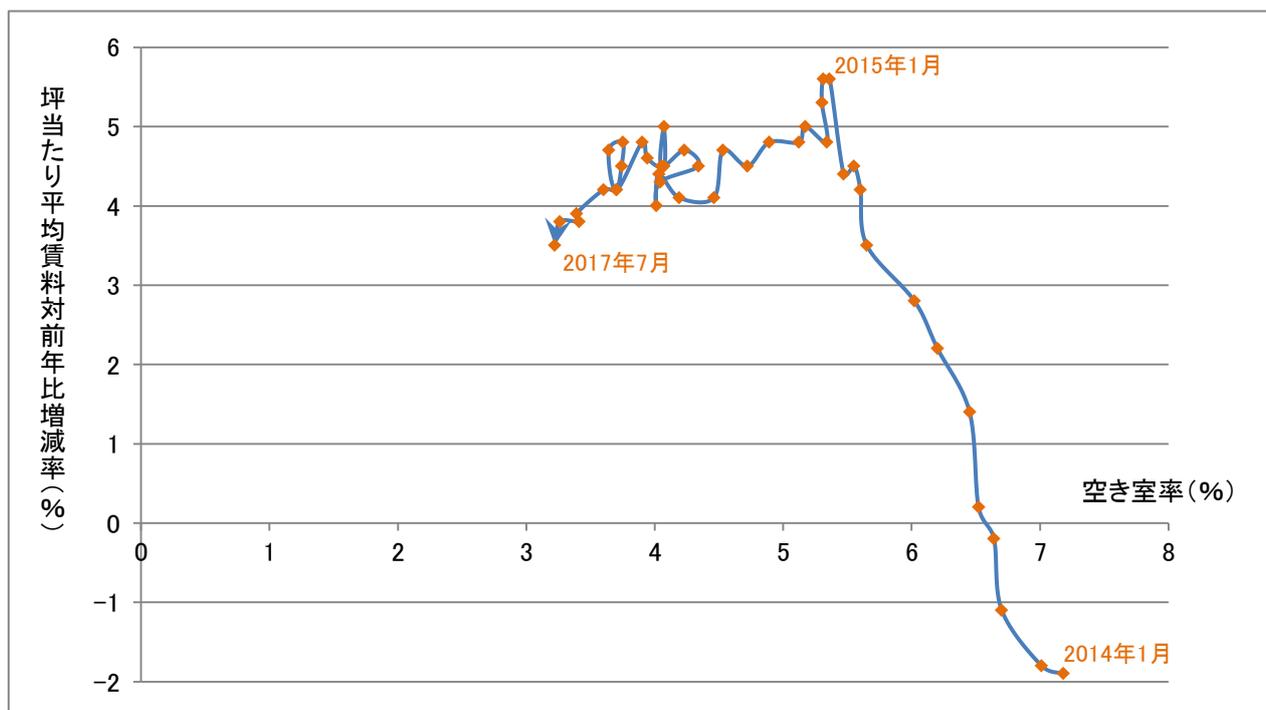
も空き室率の低下は現在まで続いているものの、特徴的なのは、2000年代前半から2007年ころまで見られたような空き室率の低下に平行した賃料単価の上昇がみられず、ここ数年賃料単価が伸び悩んでいることである。

(図表1-2) オフィスビル(東京ビジネス地区)の空き室率、賃料単価(前年比増減率)推移
(2009年~2016年)



ここ数年の動きをやや詳しく見るために2014年1月~2017年7月までのオフィスの空き室率、賃料単価の対前年同月比の増減率の動きを月次ベースでプロットすると下図のように、特に2015年以降、空き室率低下が進行する中での賃料単価の伸び悩みの動きが鮮明になっていることがわかる。

(図表2) オフィスビル(東京ビジネス地区)の空き室率、賃料単価(前年同月比増減率)推移
(2014年1月~2017年7月)

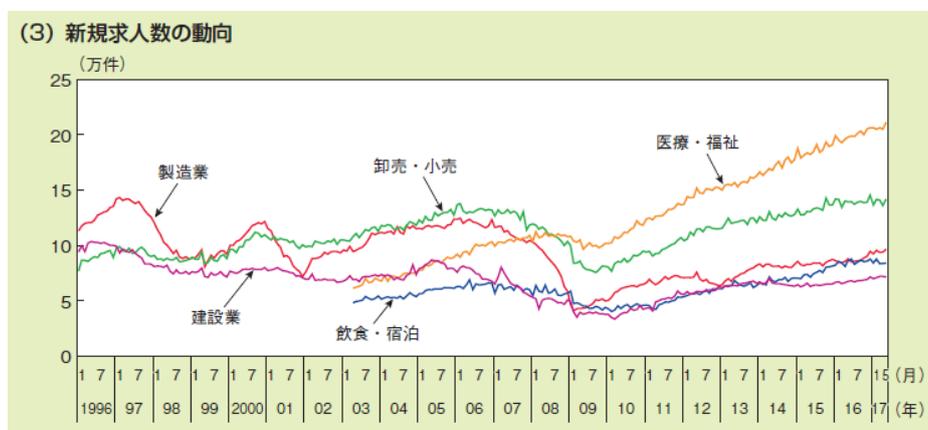


(注) 三鬼商事ホームページデータを基に土地総合研究所が作成

空き室率低下が進行する中で賃料単価の伸び悩むという不自然な動きはなぜ生じているのだろうか。以下ではその原因を考えてみたい。

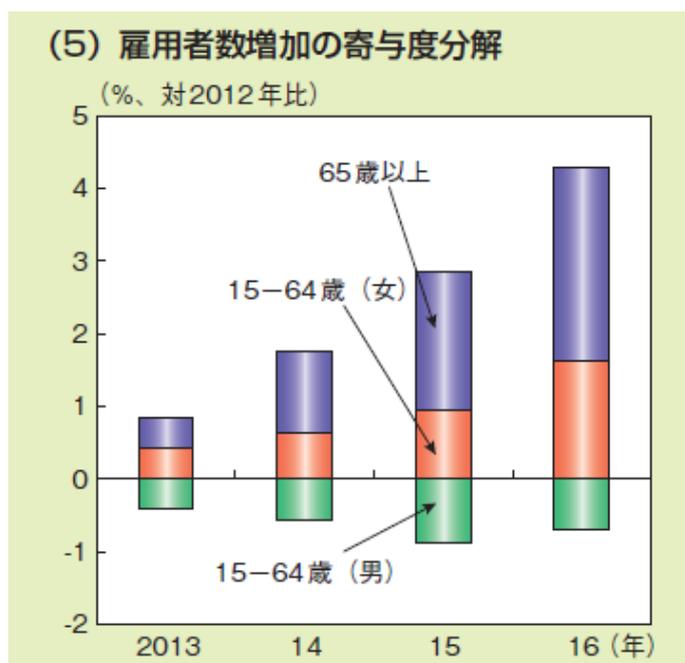
まずオフィスの需要サイドの要因としては、人口減少社会を迎え長期的な成長の展望を持ちにくい中で、企業が、賃金の引き上げに対して消極的な姿勢を示すのと同様、固定費化する支払賃料の伸びをできるだけ抑える方針をとろうとすることである。このことがオーナー側の賃料単価の改訂を鈍いものに行っている可能性がある。また、オフィス需要を高める要因となる雇用者数は人手不足が顕在化する中でこのところ増加しているが、職種においては、オフィス需要になりにくい医療・福祉、卸売・小売、製造業、建設業が伸びており、非正規の高齢者、女性の増加寄与度が高く、雇用者数の増加がオフィス需要に結び付きにくくなっていることが考えられる。働き方改革によるテレワーク等の推進や近年のクラウドソーシングで仕事を得るフリーランス労働者の増加も、オフィスの需要増に対して抑制的に働く可能性がある。

(図表 3)



(注) 平成 29 年度経済財政白書による。データは総務省「労働力調査」による。

(図表 4)



(注) 平成 29 年度経済財政白書による。データは厚生労働省「毎月勤労統計」による。

供給サイドの要因としては、東京オリンピックを控え、2018年から2020年に掛けてオフィスビルの大量供給が見込まれており、賃料単価の引き上げは、将来軟化が予想される賃料単価の安い空き室へのテナントの転出の引き金になる恐れがあり、オーナーとしては、テナントの移転に伴う空き室発生リスクを生じさせたくないという判断もありうると考えられる。また、賃料単価の統計には、継続賃料も含まれており、将来の需給緩和を考慮して、オーナーが従来のような契約更新期における既存賃料改定を差し控えるビヘイビアーも賃料単価の伸び率の停滞に影響している可能性がある。

(図表5) 東京23区内のオフィスビル供給量(万㎡) (2017年以降は予測値)

2013年	58	2017	73
2014	87	2018	140
2015	109	2019	97
2016	97	2020	163

- (注) 1. 森ビル(株)調査(調査時点、2017年1~2月、床面積1万㎡以上)による。
 2. 過去31年間(1986年~2016年)の年平均オフィスビル供給量は100万㎡であり、これに比べ、2018年から2020年までの3年間の年平均供給面積(予測)は33%増の133万㎡である。

(荒井 俊行)