

4月20日の日経新聞朝刊は、「ビル賃料、満室でも下落？」という見出しの解説記事を掲載している。その骨子は、2007年前後に空き室率が低下した時期にはビル賃料、特に新築賃料が大きく上昇したのに対し、近時は空き室率の持続的低下にも拘らず、賃料のあがり方が鈍く、特に新築賃料は2015年秋以降下落基調が続いているのは、2018年以降のオフィスビルの大量供給が見込まれるため、オフィス賃貸の需給緩和を見越して、テナントが移転を手控える動きが生じる中で、不動産賃貸各社が、賃料を下げて、先取的にテナントの囲い込みを行っていることによるとの見立てである。

上記日経新聞記事は、三幸エステート(株)調べによる1フロア660㎡以上の大規模ビルが23区内で、2018年には2016年に比べ34%増の86万㎡供給され、6年ぶりの高水準になるとの調査結果を紹介している。その他のオフィスビル調査機関の予測を見ても、調査対象となるオフィスのエリア、規模等に差異があり厳密な数値の比較は難しいものの、ここ数年の大量供給を予測する各調査機関のスタンスに大きな差異はない。例えば(株)都市未来総合研究所の調査でも、2018年の都心5区内の床面積5000㎡以上の新規オフィス供給量は50万坪を超え、2016年度に比して25%増程度になるとの試算も公表されている。

ここでは、2001年以降の東京ビジネス地区（東京、千代田、港、中央、新宿、渋谷の都心5区）の延べ床面積の供給量、空き室率の時系列の年次データを、データがよく整理された三鬼商事(株)の調査結果により見ておくと、リーマンショック後の2007年前後の特殊な時期を除くと、空き室率の低下を背景に4、5年に一度、具体的には2003年、2012年に新規供給量が大きく増加する時期を経ると、その後、しばらくの間、オフィス供給量の減少とともに空き室率の低下と平均賃料の上昇が生ずる傾向がある。このうち、賃料については、ストックベースでは変動率は小さいが、フローの新築ベースの賃料は空き室率の低下に伴い比較的大きく上昇する傾向がある。ところが今回は、日経新聞記事が指摘する通り、空き室率は2006～2007年前後以来の低水準であるにもかかわらず、ストック平均賃料は上昇が鈍く、しかも新築賃料は2016年には微減になっていることが確認できる。

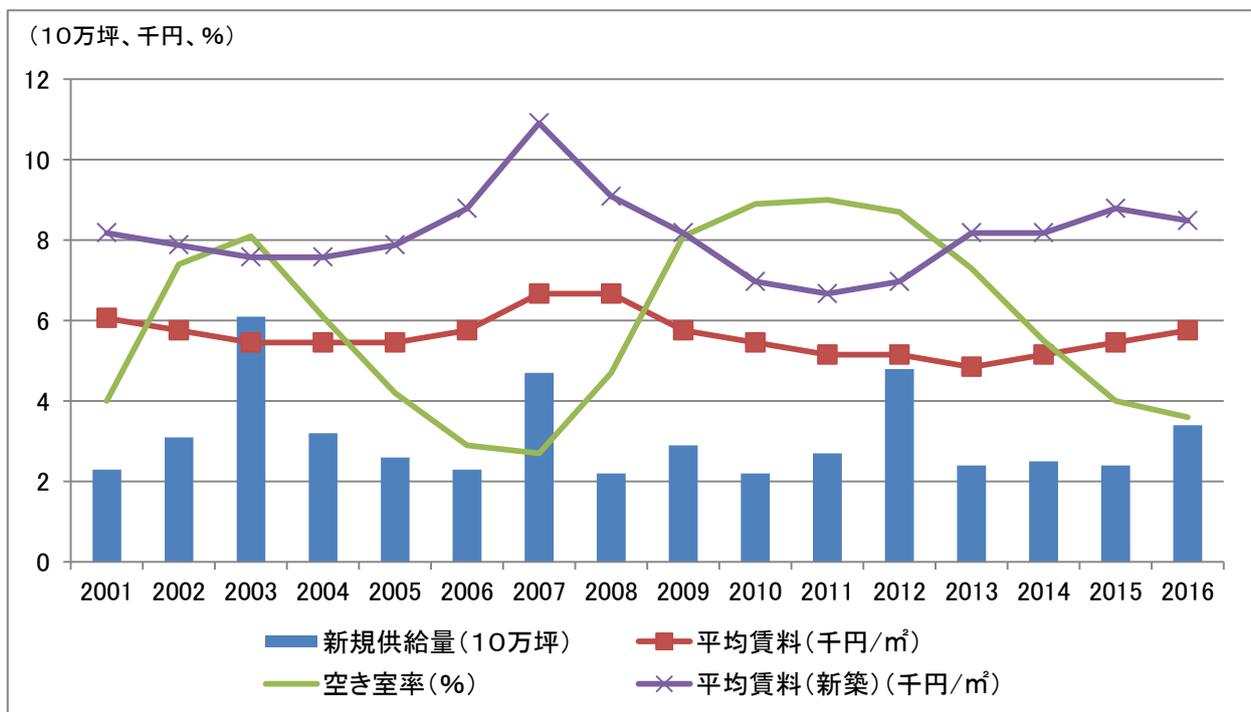
これを捉えて、賃貸不動産各社がオフィスビルの大量供給時期を目前に控えて、移転を手控えるテナントの行動も織り込んだ上、空室率の本格的上昇と賃料の下落が生ずる前に、不動産賃貸各社が賃料を下げるなどのテナント囲い込み等に知恵を絞る営業戦略をとっているため、それがストック賃料の上昇の頭打ち、新築賃料の低下に現れているという見立ては十分にありうるものと理解できるところである。

また、日経新聞記事はオフィス需給緩和要因として上記の供給増に着目するだけでなく、企業OA化等による従業員数の減少や政府の働き方改革によるテレワーク、フリーランサー・フリーアドレス従業員の増加がオフィス面積の需要減要因になると指摘している。現に、財務省の法人企業統計では、従業員数(全国ベース)は2011年から2016年の5年間で1割の減少となっており、また、ザイマックス(株)の調査によれば、一人当たりオフィス面積はここ10年間の間に5坪近くあったものが、2016年には3.8坪程度に減少していて、これを裏付けている。

ところで、日経新聞記事にはないが、今後、新たに中長期で問題となりうるのが、特に都心において、現在大規模な駐車場を附置している大型オフィス・百貨店等の需要が、最近の車のシェアリングエコノ

ミーの普及に伴いライドシェアが始まると、クルマの台数減と稼働率向上が進行し、駐車場需要を大きく減少させる可能性が高いということである。もしこの大型オフィス・百貨店等に附置されている自動車駐車場を有効利用すべく、他用途に転用すればオフィスビルの更なる需給緩和要因に繋がる可能性がある。もっとも、現在、駐車場床面積は一定の率までは建物の床面積に算入されていないので、駐車場スペースを他用途に転用すると、これが床面積にカウントされ、容積率オーバーになるビルも少なくないであろうし、この転用が可能となるためには駐車場の附置義務条例の見直しなども必要になり、直ちにオフィス需給に影響を与えることにはならないかもしれないが、中長期的には様々な観点から転用による規制緩和の在り方についても検討が必要な課題になろう。

(図表) 都心5区における賃貸オフィスの供給量、空き室率、平均賃料(全平均・新築)の推移  
(2001年~2016年)



(注) 三鬼商事公表資料による。

(荒井 俊行)