

2021.9.2 日経

都心のオフィス空室率 25年に「リーマン超え」も

供給増、コロナで需要減



オフィス空室率は25年に7%まで上昇すると試算されている（東京・丸の内のオフィスビル群）



東京都心でオフィス市場の需給バランスが崩れつつある。新型コロナウイルスを機に企業がオフィスを縮小する動きが広がる一方、2023年以降に都内で大型ビルが相次ぎ完成するためだ。不動産大手などビル所有者は賃料引き下げなどで入居企業の獲得を競っている。都心のオフィス空室率は25年にリーマン・ショック後の水準を超える見通しも始めた。

JLLは当初、「ワクチン接種の普及で日本経済は回復に向かい、オフィス需要も早期に回復する」とみていたが、コロナ禍によるテレワークの普及でオフィス賃借をやめる動きが予想以上に続いていることを受け、2020年末点で25年末に5・4%としていた予想値を4%と引き上げた。

オフィス空室率が25年末に7%まで上昇するとの見通しを示した。6月末時点は2・4%で、今後4~5年で3倍の水準まで上がると予想する。直近の最悪期はリーマン後年の9年に6・2%に達したが、その水準を超える懸念があるとみる。

JLLのまとめでは、

「リーマン後で最大規模だった。23年は約60万平方メートル、25年には約90万平方メートルの大規模な新規供給を見込む。東京駅前の八重洲や日本橋、品川駅周辺でも再開発が進む。JLLの大東雄人シニアディレクターは「需要減退と大量供給が重なる」と指摘する。

森ビルが港区虎ノ門・麻布台地区でオフィスとしての貸し付け面積が21万平方メートルを超える大型施設を開発中で23年の開業を見込む。

「需要減退と大量供給が重なる」と指摘する。

三菱地所など不動産大手は一等地にビルを構えるため、足元の影響は軽微なものだ。各社のオフィス賃貸業は21年4月期も堅調だった。だが中堅以下の企業では入居企業を獲得するため賃料を引き下げる例が目立った。賃料を一定期間無料にするほか、移転費用をビルの所有者が立て替える事例もあるようだ。

JLLのまとめでは、6月時点での都心5区の大型ビルの賃料が1坪(3・3平方メートル)あたり3万7638円と1年前から1割弱下がった。

コロナ禍で働き方の価値観は大きく変化した。テレワーク設備やオフィス内の感染対策といったインフラ面も含めてオフィスに求められる機能を提案できるかも、不動産会社の競争を左右する。

（原欣宏）