

最近の都内オフィス空室率の動向

<ポイント>

1. 東京都内のオフィス空室率¹（以下、空室率）は、景気拡張局面の始まった2012年度から低下してきたが、2020年2月の1.49%を底に10か月連続で上昇している。12月には4.49%と5年2か月ぶりに4.4%台となり、このままの水準が続くと、2020年度は年度平均で約8年ぶりの上昇となる（図1）。本稿では、久方ぶりに上昇に転じた空室率の変動要因と新型コロナウイルス感染症の影響について検討する。
2. 空室率は、主として、企業の人員増減によるオフィス面積の拡張・縮小といった需要面と新規オフィスの竣工などの供給面の2つの要因により影響を受けると考えられる。需要面については、好業績時に増員がなされると考えられるため、企業業績を表す指標として売上高の前年比を用い、空室率との関係をみると、一定の相関がみられた（図2）。なお、売上高は、2019年年初以降、米中貿易摩擦等の影響もあって徐々に減少し、さらに2020年に入り、感染症の影響により大幅に減少している（図3）。日銀短観（2020年12月調査）によると、2020年度の売上高（全規模・全産業）は前年度比▲8.6%の減少が見込まれており、これらを踏まえると、需要面は2020・21年度の空室率の上昇に寄与する見込みである。
3. 供給面について、東京23区のオフィスの賃貸面積（ストック）は、2020年時点で1,296万坪と2000年から約3割増加している（図4）。規模別では、大規模ビル（延床5000坪以上）が大きく増加している一方、中小ビル（延床300～5,000坪）はほとんど増加しておらず、都内のオフィスビルは都心再開発とともに大規模化が進んでいることが確認できる。なお、2020年度の大規模オフィスの供給量は、過去平均を大きく上回っており、空室率の上昇要因となっていることが考えられる。ただし、2021・22年度の供給量は、過去平均を下回る水準となっており、翌年度以降は、空室率を下押しする要因となる（図5）。
4. 上記の需給変動を踏まえて空室率を推計する。2020年度の空室率は、2020年4月から12月までの実績値を用い、2021年1月から3月までを直近3か月の前月差の平均で延伸すると3.6%程度となる。2021年度は、売上高の前年度比、新規オフィスの供給量の前年度差²、空室率の一期ラグを説明変数として空室率を推計した。なお、2020年度の売上高の見込みは日銀短観の2020年度計画を用いた。その結果、2021年度の空室率は、2020年度の売上高の減少が押し上げ要因となる一方で、2021年度のオフィス供給量の大幅な減少が下押しすることで、4%半ば程度に留まる可能性が示唆される（図6、7）。
5. なお、空室率に影響を与える需要面の要因として、最近では、感染症下でのテレワーク実施の増加が考えられる。民間機関のアンケート調査によると、過去1年間（2019年10月から2020年9月）に面積を縮小したと回答した企業が4.7%おり、その理由として、過去の景気悪化時と同様にコスト削減（59.5%）のほか、「テレワークにより必要面積が減るため」と回答した企業が40.5%と1年前の調査と比べて増加している（図8）。また、別の調査では、感染収束後のオフィス面積についても、縮小したいとの回答が3割あり、その理由として、テレワークによる必要面積の減少があげられている（図9）。上記4.の試算結果には、テレワークの普及による影響は織り込まれていないが、景気の変動やオフィス供給量に加え、今後はテレワークの普及動向も空室率を左右する要因になるものと見込まれる。したがって、今後のオフィス空室率を見る際には、働き方の動向についても注視していく必要があると考えられる。

¹ 三鬼商事株式会社による。都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の空室率。

² 本来であれば、オフィスの減失分も含めたストックベースの変動を採用することが望ましいが、データの制約から新規供給量を使用した。

図1 東京ビジネス地区の空室率

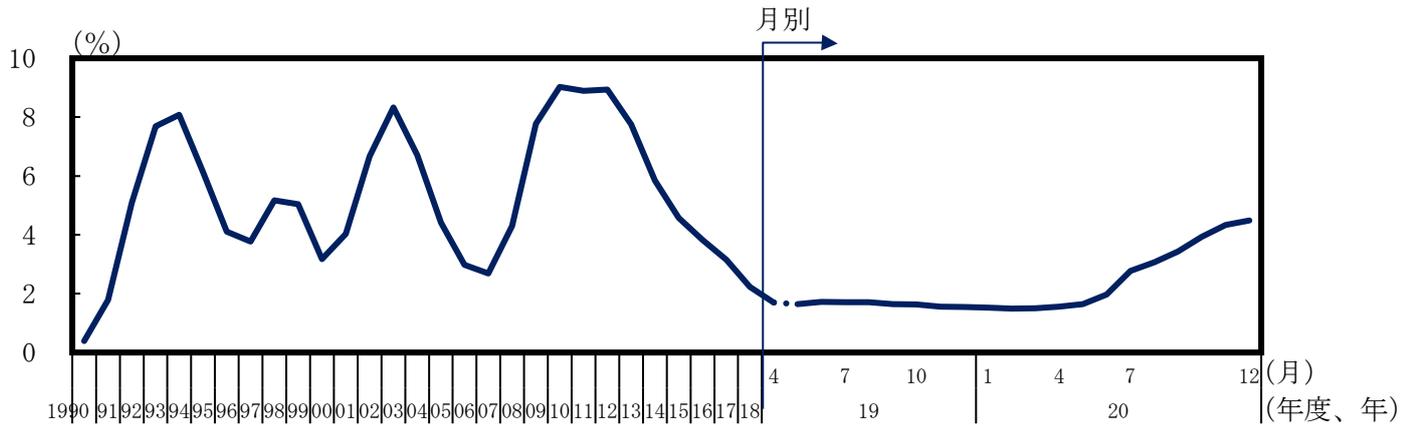


図2 企業の売上高と空室率

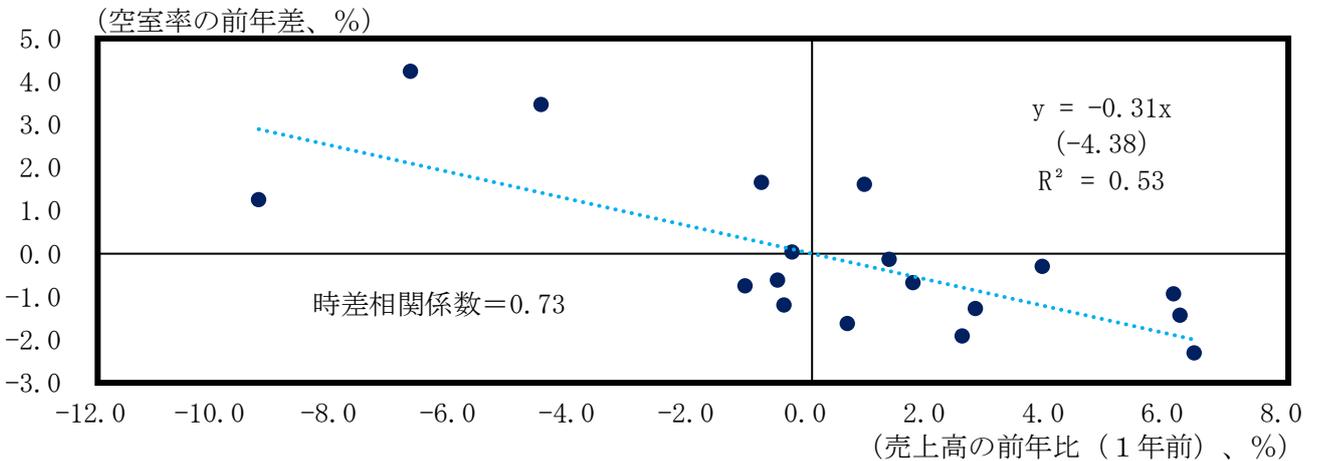


図3 最近の企業の売上高

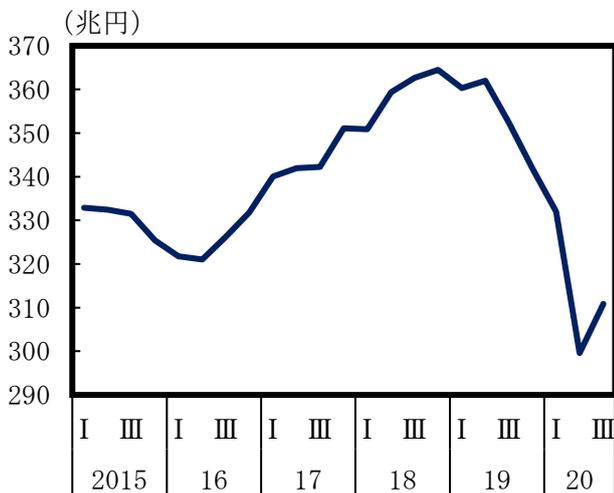
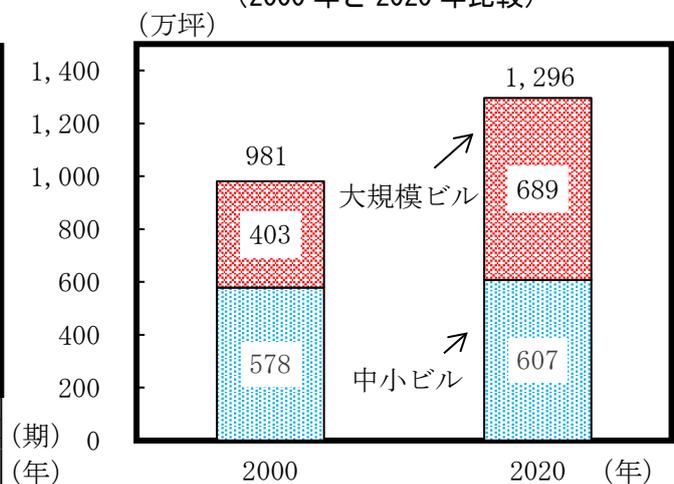


図4 東京23区の賃貸面積(ストック)
(2000年と2020年比較)



(備考) 財務省「法人企業統計季報」により作成。季節調整値。

(備考) ザイマックス不動産研究所「オフィスピラミッド2020」により作成。

図5 大規模オフィスビル供給量（東京23区）

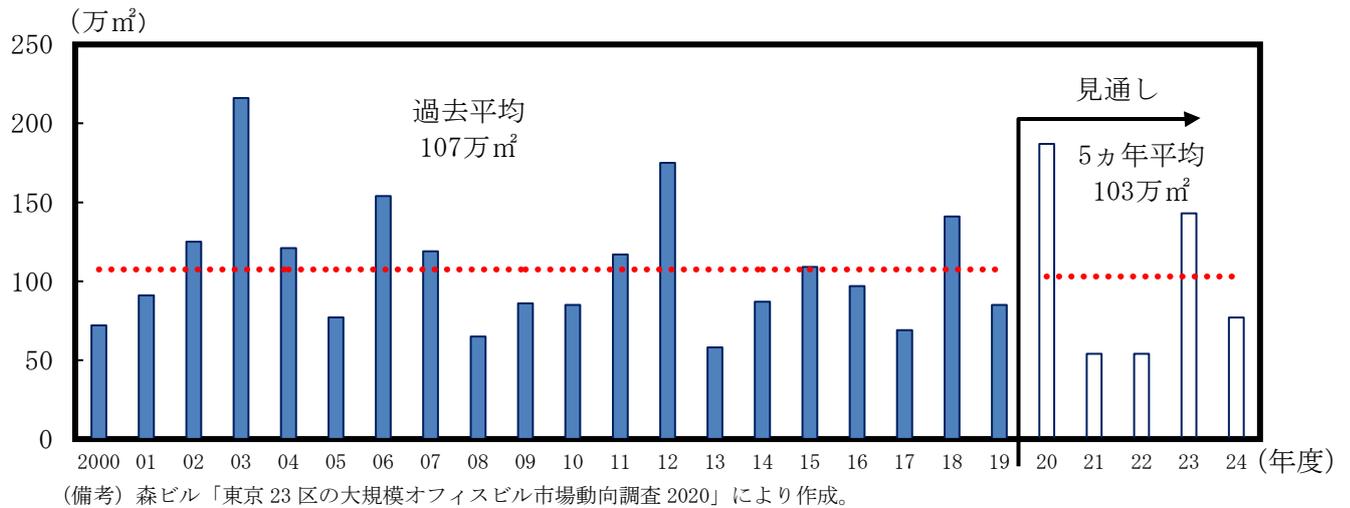
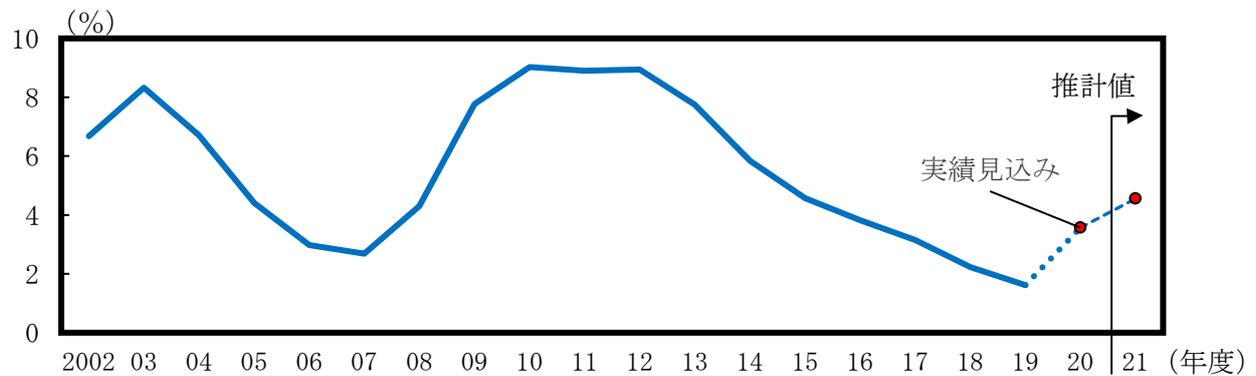


図6 空室率の実績と推計



(備考) 1. 財務省「法人企業統計季報」、三鬼商事(株)「オフィスマーケットデータ」、森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2020」により作成。

$$Vaca_t = 0.403 - 0.257 * Sale_{t-1} + 0.009 * Supply_t + 0.883 * Vaca_{t-1} + 2.224 * Dummy$$

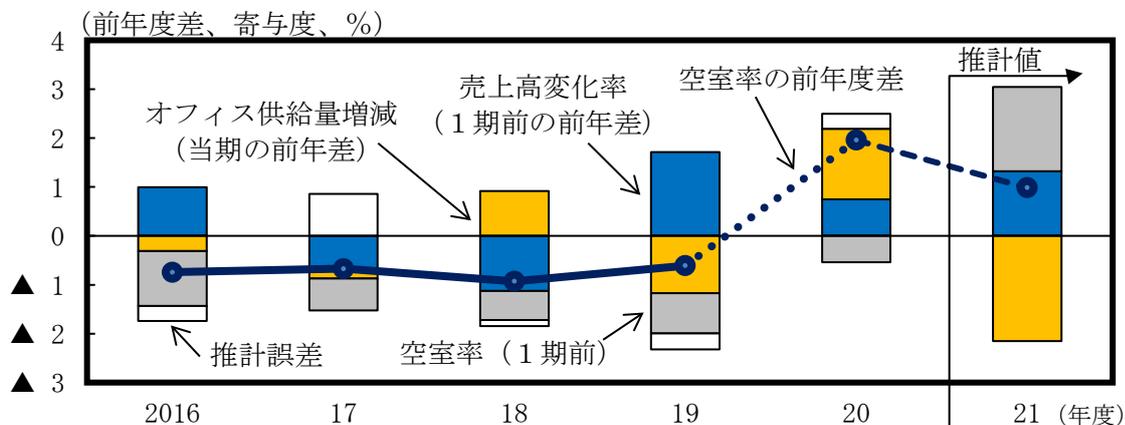
(0.86) (-6.59) (3.41) (12.18) (4.13)

Vaca: 空室率、Sale: 売上高の前年度比(1期前)、Supply: 供給量の前年度差、Dummy: リーマンショックダミー、()内はt値。

3. 2020年度の空室率は、2020年4月から12月は実績値を用い、1月から3月までを直近3か月の前月差の平均にて延伸することで年度平均を算出した(実績見込み)。

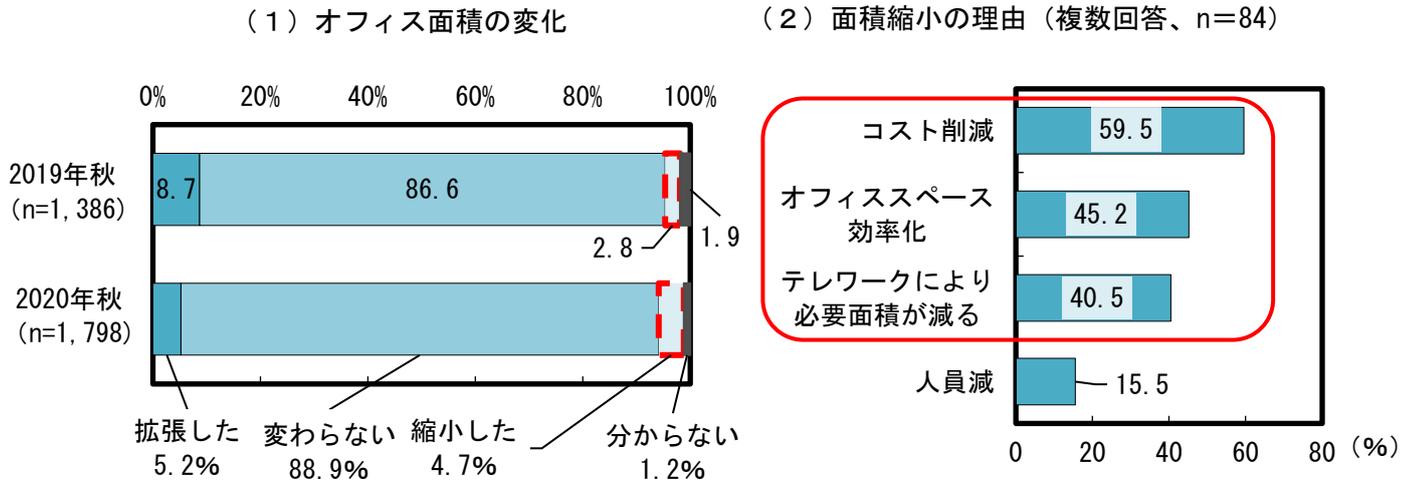
4. 2020年度の売上高の見込みは、日銀短観の2020年度計画を用いた。

図7 空室率(前年度差)の寄与度分解



(備考) 空室率の前年度差は、2016年度から19年度は実績値、20年度は実績見込み、21年度は推計値。空室率(前年度差)の寄与度の内訳は、推計結果にもとづき作成。

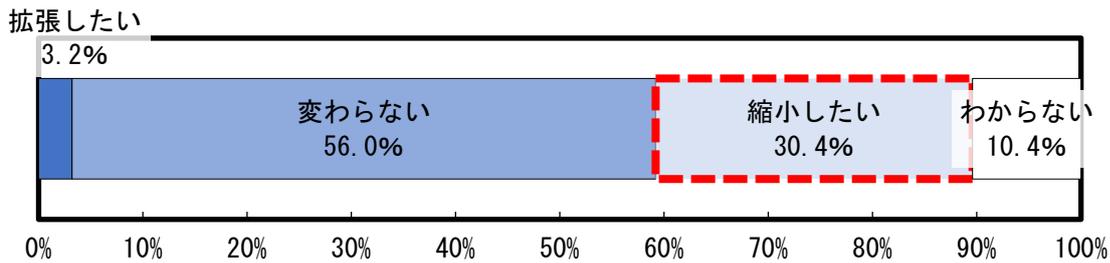
図8 過去1年間（2019年10月～2020年9月）のオフィス面積の変化および面積縮小の理由



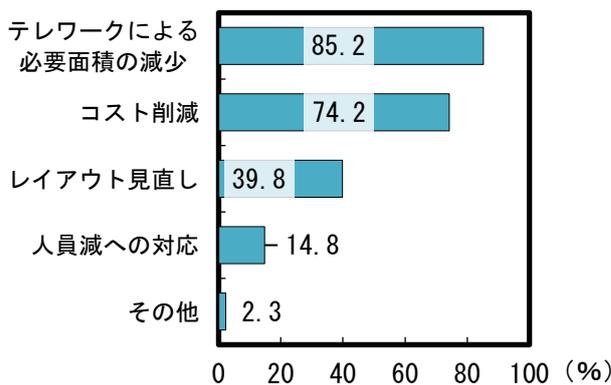
（備考）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋（2020年12月）」により作成。

図9 新型コロナウイルス感染が収束した後のオフィス面積の意向

(1) オフィス面積の変化の意向 (n=586)



(2) 面積縮小の理由（複数回答、n=128）



（備考）ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査（2020年8月）」により作成。

担当：内閣府 政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付
館石 蒼一郎（直通 03-6257-1566）

本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。