

2020

5
May

Topics

不動産トピックス

トピックス1

賃貸オフィスマーケットをめぐる環境に変化…………… 2

トピックス2

地方都市（四市）におけるJ-REITの
投資・運用の動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

札幌市中心部の賃貸オフィス市況と再開発の動向…… 8

賃貸オフィスマーケットをめぐる環境に変化

賃貸オフィスマーケットは、景気回復を背景に企業のオフィス需要が旺盛となり、好調が継続してきました。しかし、都心5区のオフィスワーカー数は2015年をピークに減少すると見込まれること、再雇用制度の導入などによって高齢化が進む傾向にあること、オフィス需要では、新しいオフィス利用形態であるシェアオフィスやコワーキングスペース等が大幅に増加するなど、オフィスマーケットをめぐる環境は大きく変化すると考えられます。

このたびの新型コロナウイルスの感染拡大防止への対応の一つとして、在宅勤務やサテライト・オフィス等のテレワークが急速に普及しています。BCP対策やオフィスワーカーの働きやすい環境整備に向けて、ワーク・プレイスの形態の多様化や立地分散化が進む可能性があると考えられます。

都心5区のオフィスワーカー数は2015年をピークに減少の見込み

東京の平均募集賃料は2008年の水準を上回る

全国主要都市^{※1}で、賃貸オフィスマーケットは好調が継続しています。平均空室率は低下傾向で推移し、2020年2月～4月にはいずれの都市も2000年以降の最低水準を記録しました〔図表1-1〕。特に、東京のオフィスエリアでは、新規ビルが順調に供給されているにも関わらず、平均空室率は2018年3月以降1%台で推移し、2020年4月は1.04%でした。賃料も上昇傾向が続いており、2020年4月の平均募集賃料は17,902円/坪と、2000年以降で最高となった2008年12月(17,472円/坪)を上回っています〔図表1-2〕。

都心5区のオフィスワーカー数のピークは男性が2015年、女性は2020年

賃貸オフィスマーケットの好調が続いている要因の一つとして、景気回復を背景にオフィスワーカー数^{※2}が増加していることがあげられます。東京都の統計によると、都心5区^{※3}の就業者数は2010年から2015年の5年間で1.6%減少しましたが、オフィスワーカー数は約174万人が約180万人となり、3.3%増加しました。特に女性はこの

5年間で約3万1千人増加して71万7千人となり、増加率は4.5%でした。しかし、男性のオフィスワーカーは2015年、女性のオフィスワーカーは2020年をピークに徐々に減少していくと見込まれています〔図表1-3〕。

団塊ジュニア世代の影響で就業者の高齢化は加速

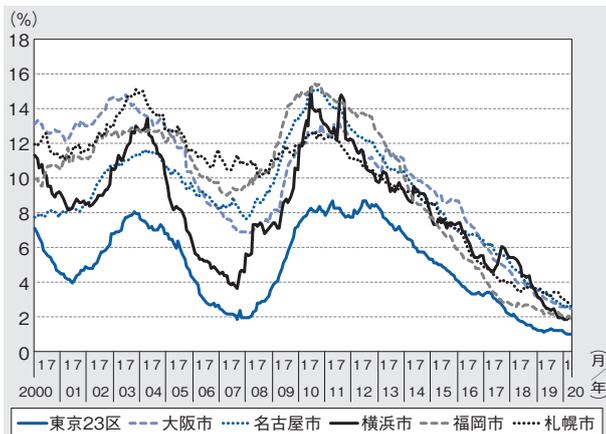
都心5区の年齢階級別就業者数(オフィスワーカーを含む全就業者の数)は、2014年から2030年にかけて団塊ジュニア世代(1971年～1974年生まれの世代)が40～59歳になる期間となることから、40～59歳の就業者数が大幅に増加することが予想されています。2025年には、40～59歳の就業者数が男性は105万6千人で全体の59%を占め、女性は49万5千人で49%を占めると見込まれています。再雇用制度の導入などによって高齢(60歳以上)の就業者数が増加する傾向にあり、2030年以降は団塊ジュニア世代が60歳を迎えることから、就業者の高齢化は加速するとみられます〔図表1-4〕。

※1：本稿では、東京23区、大阪市、名古屋市、横浜市、福岡市、札幌市の6都市のデータを集計

※2：職業区分のうち「管理的職業従事者」「専門的・技術的職業従事者」「事務従事者」の合計

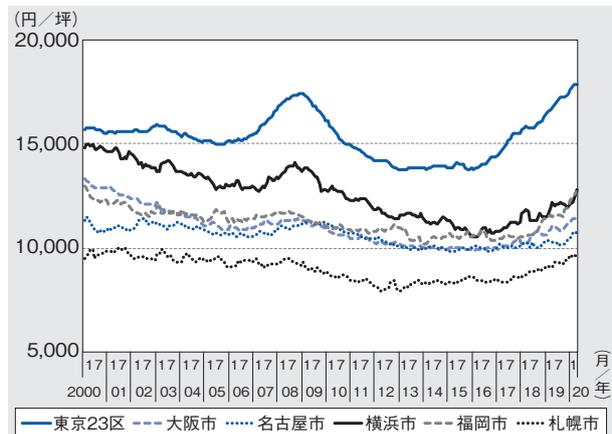
※3：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

〔図表 1-1〕 主要都市の平均空室率の推移(各月1日時点)



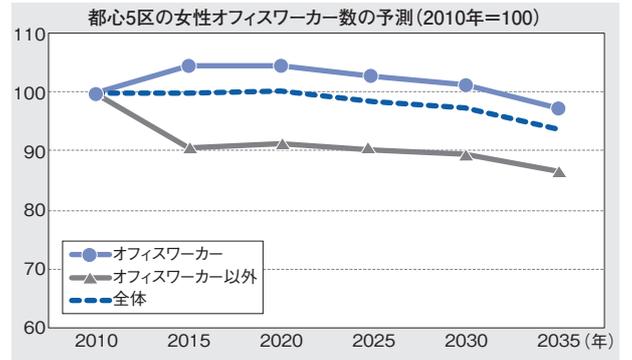
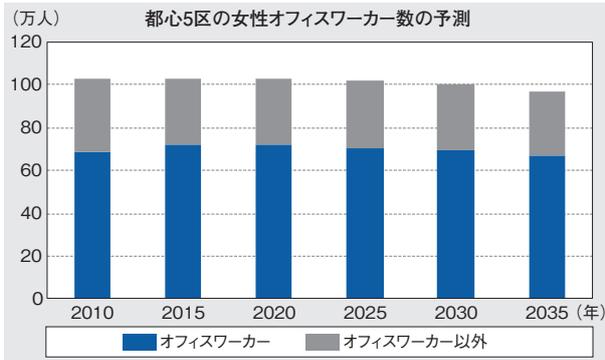
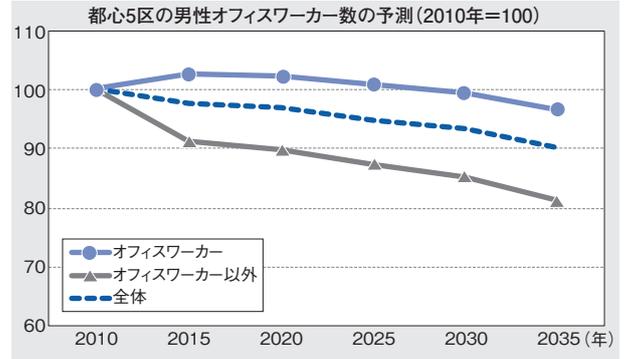
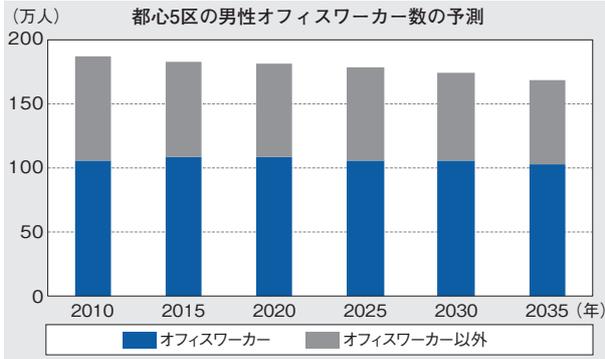
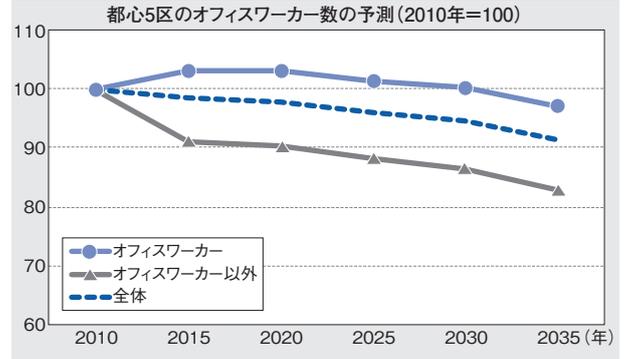
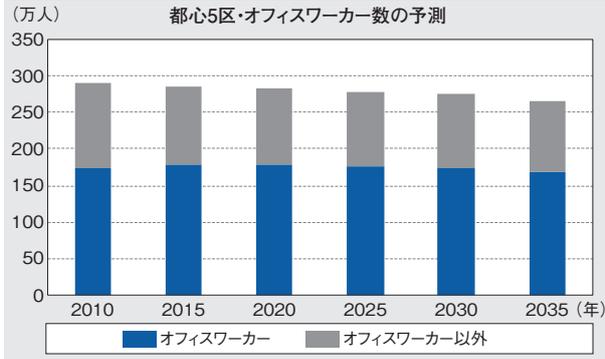
(注)各月1日時点、最新は2020年4月1日(図表1-1、1-2とも)

〔図表 1-2〕 主要都市の平均募集賃料(共益費込)の推移(各月1日時点)

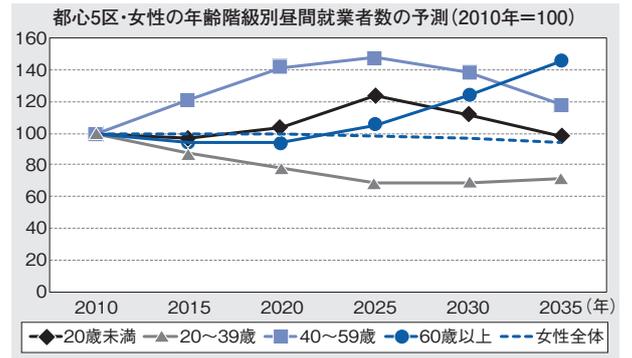
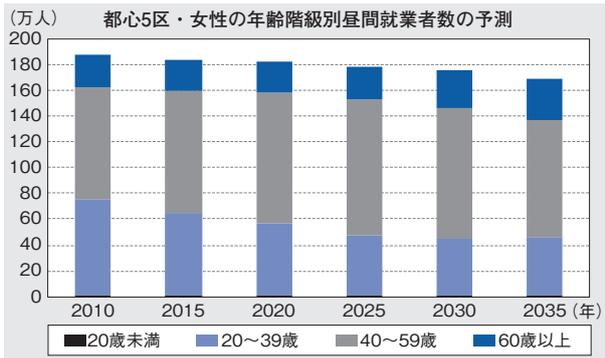
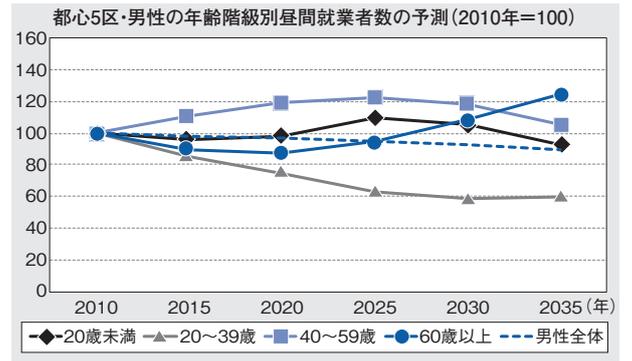
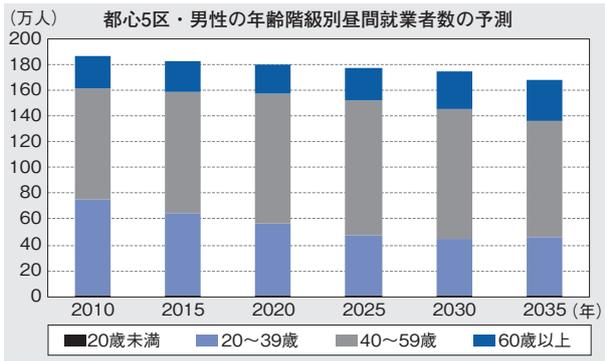


図表 1-1、1-2 のデータ出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

【図表 1-3】 都心5区・オフィスワーカー数の予測



【図表 1-4】 都心5区・年齢階級別就業者数の予測



図表 1-3、1-4 のデータ出所：東京都「東京都就業者数の予測」（平成 27 年（2015 年）10 月）

ワークスタイルの変化とともに拡大するシェアオフィス等の面積

シェアオフィス等の累計面積は約 16 万坪

賃貸オフィス市場が好調な要因の一つは、オフィス床の新しい利用形態であるシェアオフィス等^{※4}が増加していることです。CBREの調査（東京アウトLOOK2020オフィス）では、東京23区内で2019年に新規開設されたコワーキングスペース^{※5}の面積は約2.8万坪で、2019年の新規需要面積の約13%を占めると見込んでいます。

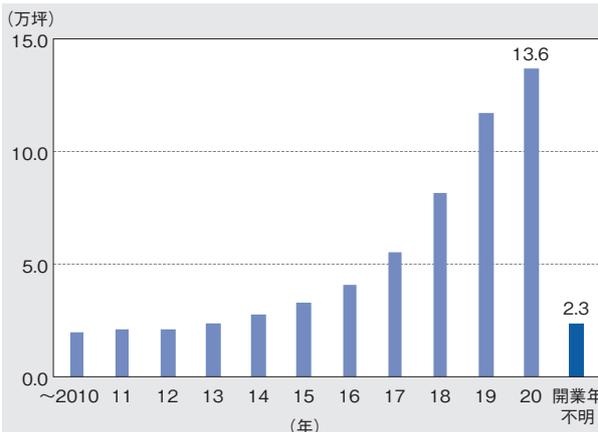
シェアオフィス等の増加要因として、企業が厳しい競争の中で、企業間のビジネスマッチングやビジネスアイデアの創造性向上などを目的としたコワーキングスペースの需要が増えていることがあげられます。また、2019年4月から順次施行されている「働き方改革関連法」^{※6}に対する企業の取り組みの一環として、多様な雇用形態の導入や働く場所の多様化などが進んでいます。それに対応したワークスペースが増加しており、[図表1-5]のフレキシブルオフィス市場調査では、東京23区内の累計面積が約16万坪と算出されています。

シェアオフィス等の増加でフリーアドレス化が進む可能性

シェアオフィス等の増加によって、本拠のオフィスとシェアオフィス等の両方に席を持つ「Wオフィス」の状態となるオフィスワーカーが増加すると考えられます。本拠オフィス内の空席を減らし、オフィス床をより効率的に利用する一つの方法として、オフィスのフリーアドレス化が考えられます。CBREの調査によると、フリーアドレスの導入率は2015年には29%でしたが、2017年には47%に拡大しました[図表1-6]。また、フリーアドレスを導入している企業の35%がシェアオフィス等の一形態であるコワーキングスペースを利用中あるいは利用予定と回答しており、フリーアドレスを導入していない企業の利用状況を上回っています[図表1-7]。

シェアオフィス等を導入する企業では、フリーアドレス化によって余剰となったオフィス面積を新たな雇用増加に活用するか、会議室やリフレッシュスペース等に充当するか、あるいは余剰床として賃借床を減らすかなど有効な利用方法を検討することも考えられます。企業の対応によって、オフィス市場にも影響が出てくる可能性が考えられます。

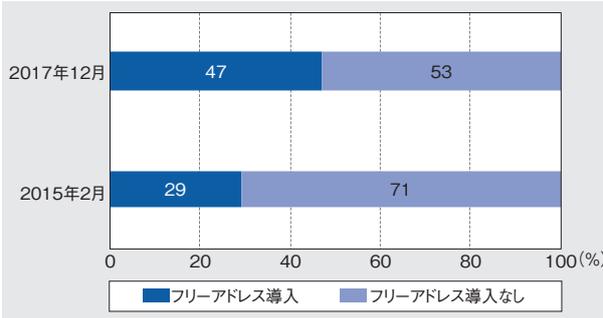
[図表 1-5] フレキシブルオフィスの累計面積



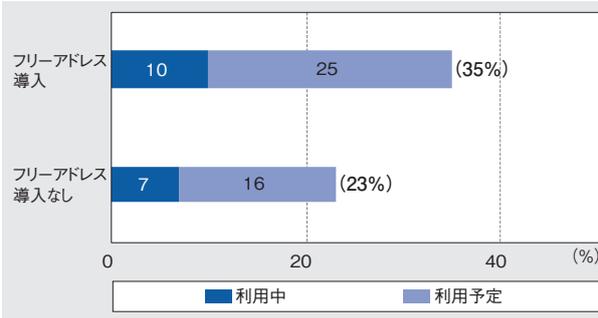
注)この調査は東京23区内のフレキシブルオフィスを対象に行っており、2020年1月時点で開業年不明を含めた総面積は約16万坪と算出している。フレキシブルオフィス市場は提供されるサービスタイプの多様化・細分化が進んでおり、事業者によって「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」などさまざまな呼称が使用されている。この調査では、「フレキシブルオフィス」を「一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス」の総称として用いている。

データ出所：ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2020」(2020年1月)

[図表 1-6] フリーアドレス導入率



[図表 1-7] コワーキングスペースなどの利用状況



図表 1-6、1-7 のデータ出所：CBRE「オフィス利用に関するテナント意識調査 2018」(有効回答数:東京23区168件)

※4：シェアオフィスやレンタルオフィス、コワーキングスペースなど、複数の利用者がスペースを共同で使用するオフィス。フリーアドレス方式か個室型、コミュニティ重視型かなどで呼称が異なる。

※5：フリーランスや個人事業者、テレワークや在宅勤務をしている会社員などがオープンスペース等に集い、Wi-Fi等の設備を共同利用し、仕事や交流を行うためのスペース

※6：「時間外労働の上限規制の導入」、「年次有給休暇の確実な取得」、「正社員と非正規社員間の不合理な待遇差の禁止」、「フレックスタイム制見直し」、「企画業務型裁量労働制見直し」、「高度プロフェッショナル制度の導入」など

テレワークの普及でワーク・プレイスの形態の多様化と立地分散化が進む可能性

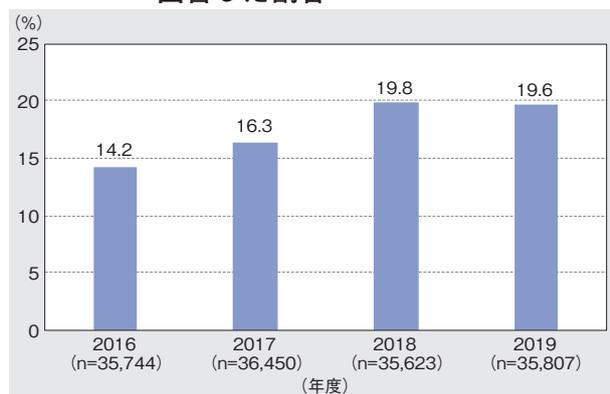
テレワーク制度導入企業の半数がテレワークを実施

場所や時間にとらわれない柔軟な働き方として、テレワークの導入が進んでいます。国土交通省の調査では、勤務先にテレワーク^{※7}制度等があると回答した割合は年々増加傾向にあり、2019年度は雇用型^{※8}就業者全体の19.6%でした〔図表1-8〕。制度等があると回答した(勤務先に制度等があると認識している)雇用型就業者のほぼ半数(49.9%)がテレワークを行っている一方、「制度等なし」^{※9}と回答した雇用型就業者のうち、テレワーカー^{※10}の割合は6.3%にとどまっています〔図表1-9〕。

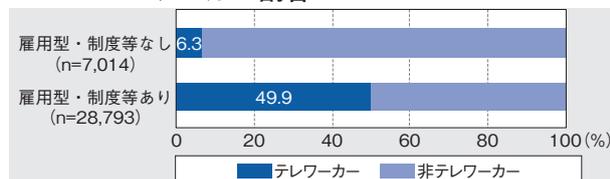
新型コロナウイルス感染拡大への対策としてテレワークが進む

このたびの新型コロナウイルス感染拡大への対策の一つとして、テレワークの導入が急速に進んでいます。2020年3月に実施された国土交通省の調査によると、勤務先に制度等のある雇用型テレワーカーで、調査対象期間中に感染症対策の一環として在宅勤務型のテレワークを実施した人は52.0%にのびりました〔図表1-10〕。在宅勤務型のテレワークを実施する上での問題点としては、「会社でないと閲覧・参照できない資料やデータなどがあった」が最も多く全体で26.8%を占めました。また、「特に問題はなかった」との回答も27.8%でした〔図表1-11〕。

〔図表 1-8〕 勤務先にテレワーク制度等があると回答した割合



〔図表 1-9〕 雇用型における制度等の有無別のテレワーカー割合

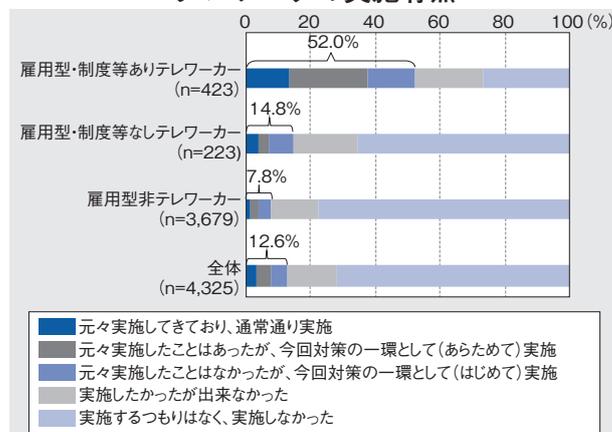


図表 1-8、1-9 のデータ出所：国土交通省「2019年度テレワーク人口実態調査」(2020年3月)

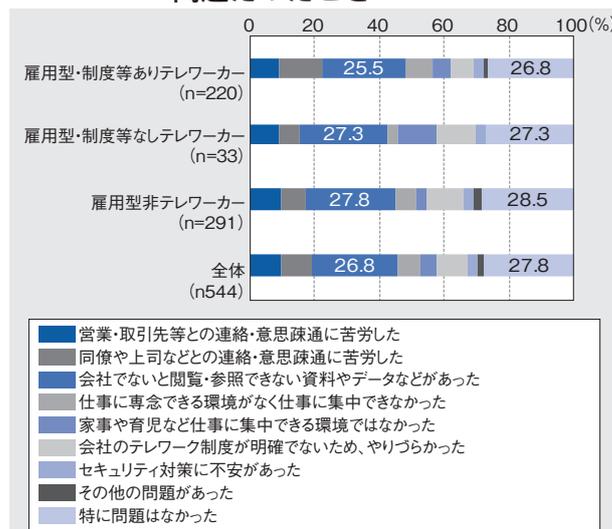
今後、在宅勤務やサテライト・オフィス等のテレワークが普及することにより、ワーク・プレイスの形態の多様化と立地分散化が進み、オフィスマーケットに影響を与える可能性があると考えられます。(以上、都市未来総合研究所 佐藤泰弘)

- ※7：ICT(情報通信技術)等を活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事をする事。
- ※8：雇用型
民間会社、官公庁、その他の法人・団体の正社員・職員、及び派遣社員・職員、契約社員・職員、嘱託、パート、アルバイトを本業としていると回答した人
- ※9：「制度等なし」は「制度が認められていない」と「わからない」の回答の合計
- ※10：テレワーカー
これまで、ICT等を活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事をしたことが「ある」と回答した人(「ない」と回答した人は非テレワーカー)

〔図表 1-10〕 感染症対策としての在宅勤務型のテレワークの実施有無



〔図表 1-11〕 在宅勤務型のテレワークを実施して問題だったこと



注1) テレワーク人口実態調査の回答者のうち、雇用型就業者35,807人に配布し4,532人サンプルを回収(うちテレワーカー669人)、調査実施：2020年3月9日(月)～3月10日(火)
 注2) テレワーク人口実態調査(2019年10月18日～10月23日実施)実施時とは状況が異なる可能性がある。
 注3) 雇用型非テレワーカーは、「テレワーク人口実態調査(2019年10月18日～10月23日実施)」で「非テレワーカー」と回答した人
 図表 1-10、1-11 のデータ出所：国土交通省「新型コロナウイルス感染症対策におけるテレワーク実施実態調査」(2020年3月)

地方都市（四市）におけるJ-REITの投資・運用の動向

地方都市において地価上昇が顕著な地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の投資環境について、J-REITによる投資・運用の動向を整理しました。

地方四市では J-REIT の資産規模の拡大が鈍化

地方四市の地価上昇率は三大都市圏を上回る

近年、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の地価上昇率は、三大都市圏^{*1}の平均を上回っており、3月18日に発表された令和二年(2020年1月1日時点)の地価公示では、三大都市圏平均の上昇率2.1%に対し、地方四市の上昇率は7.4%でした[図表2-1]。

地方四市では J-REIT による取得額が減少、売却額が増加

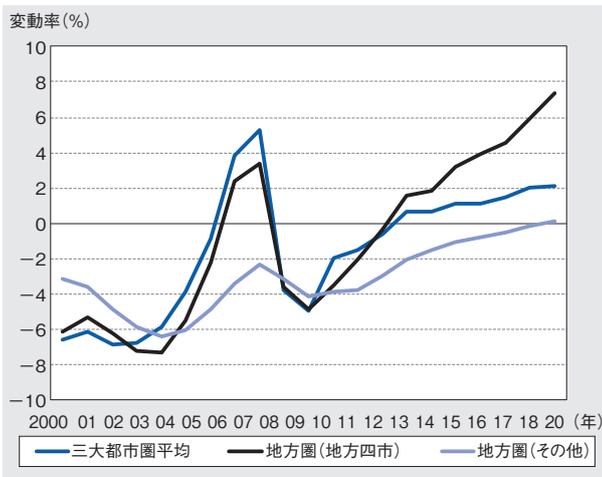
2019年末までに公表された地方四市におけるJ-REITの保有資産残高(取得額ベース)は1兆463億円で、各市の構成割合は福岡市42%、札幌市24%、仙台市22%、広島市12%の順です[図表2-2]。

地方四市における2019年(公表日ベース)のJ-REITの新規物件取得額は649億円で2012年以降の最低額でした[図表2-3]。一方、2019年の売却額は過去最高の246億円となり[図表2-4]、資産規模の拡大が鈍化しています。

[図表2-3]の2019年の取得額を市別にみると、地方四市の中で保有資産残高が最も多い福岡市で取得がほとんどみられませんでした。投資物件に限られるなか^{*2}、継続的に取得が進んできたことが一因と考えられます。

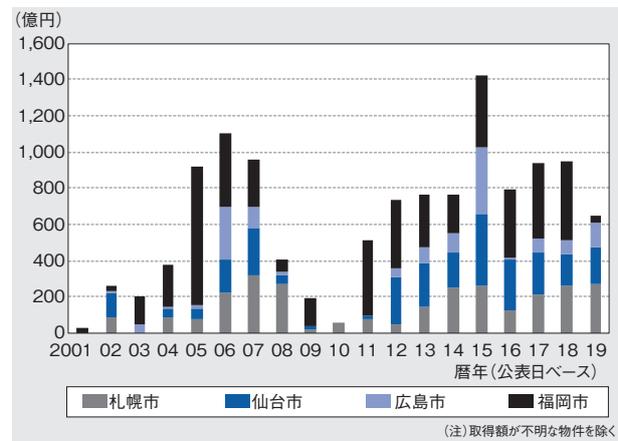
※1：東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。大阪圏は近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。名古屋圏は中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
 ※2：オフィスビルを例にみると(三鬼商事の福岡オフィスレポート2020)、福岡ビジネス地区の貸室面積は2010年から2019年まで70万坪弱で推移し、ほとんど増加していない。

[図表 2-1] 地価変動率の推移



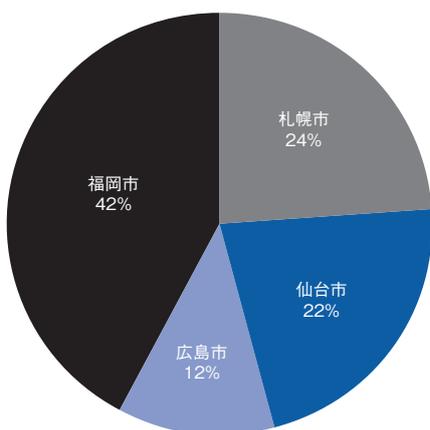
データ出所：国土交通省「地価公示」

[図表 2-3] 地方四市における J-REIT の物件取得額の推移



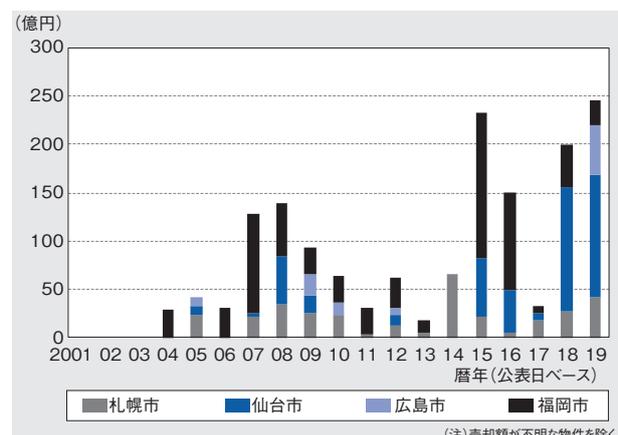
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 2-2] 地方四市における J-REIT の保有資産残高の市別割合



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[図表 2-4] 地方四市における J-REIT の物件売却額の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

地方四市の J-REIT の世界金融危機後から直近に至る運用環境は良好

地方四市の直近の利回り水準は東京都心5区を1.2%ポイント程度上回る

地方四市と三大都市圏の中心市区（東京都区部、大阪市、名古屋市）の直近の利回り水準を比べるため、J-REITの最新データ^{※3}のオフィスビルと賃貸マンションのNOI評価額利回り^{※4}を整理しました〔図表2-5〕^{※5}。地方四市の利回りはオフィスビル5.27%、賃貸マンション5.35%で東京都区部、大阪市、名古屋市より高く、東京都心5区と比べるとオフィスビルで1.29%ポイント、賃貸マンションで1.19%ポイント上回ります。

地方四市の NOI は比較的安定して推移、評価額は上昇が顕著

世界金融危機後の2009年度上期を基準とした地方四市のNOIの推移について、東京都心5区と比べました〔図表2-6〕^{※6}。地方四市は東京都心5区と比べ世界金融危機後の落ち込みが小さく比較的安定して推移しており、賃貸マンションでその傾向が顕著にみられます。

期末鑑定評価額の推移については、地方四市のオフィスビルは、2017年度上期以降の各期の上昇幅や2009年度上期に対する2019年度上期の水準が東京都心5区を上回ります。賃貸マンションは、東京都心5区のように落ち込むことな

〔図表 2-5〕地域別 NOI 評価額利回り (2019 年度上期)

	オフィスビル	賃貸マンション
地方四市	5.27%	5.35%
名古屋市	4.91%	4.90%
大阪市	4.54%	4.80%
東京周辺区 (18 区)	4.51%	4.41%
東京都心 5 区	3.98%	4.16%

く2019年度上期は2009年度上期の1.25倍の水準まで上昇しています〔図表2-7〕。

地方四市で資産規模の拡大が鈍化している要因

J-REITでは投資の過熱化に伴い利回り確保等を目的に都心から地方に投資が流れる傾向がみられたものの、地方四市では資産規模の拡大が鈍化しています。

物件価格の上昇で都心等との利回り差が縮小していることや投資物件に限られるなかで物件取得が進んできたことが要因とみられます。

NOIの推移等から地方四市の運用環境は比較的良好とみられます。一方で物件売却額が増加している要因としては、物件価格が高く売却益の確保が可能な環境下で将来を見越した物件の選別^{※7}等が進められていること等があげられます。（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

※3：都市未来総合研究所「ReiTREDA」の2020年4月15日時点の最新データ(2019年度上期)

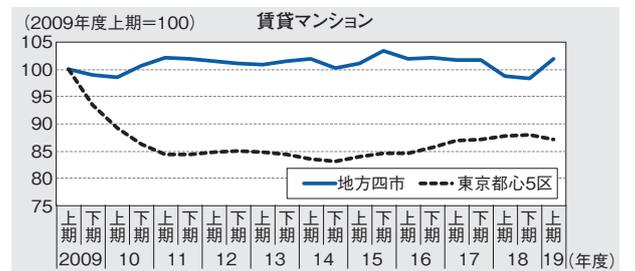
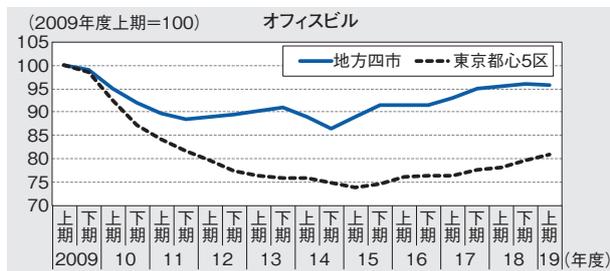
※4：直近1年間NOI÷当期鑑定評価額。NOIとはNet Operating Incomeの略で純営業利益のこと

※5：公表されている物件データの平均。一定の公表件数のあるオフィスビルと賃貸マンションを対象とした。データ数(括弧内は市別のNOI評価額利回り)はオフィスビルで札幌市11(5.29%)、仙台市16(5.55%)、広島市7(5.82%)、福岡市27(4.94%)、名古屋市34、大阪市58、東京周辺区145、東京都心5区414。賃貸マンションで札幌市64(5.35%)、仙台市53(5.56%)、広島市5(5.14%)、福岡市57(5.16%)、名古屋市113、大阪市97、東京周辺区560、東京都心5区365

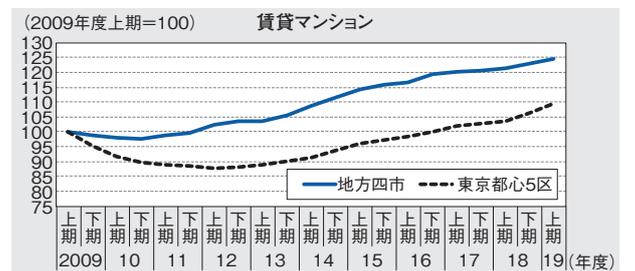
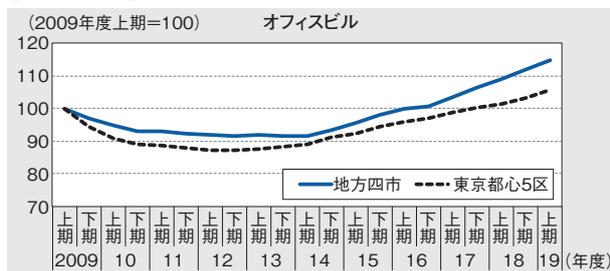
※6：継続してデータの取得が可能な物件の平均(※5と対象物件が異なる)。データ数はオフィスビルで地方四市18(札幌市2、仙台市4、広島市1、福岡市11)、東京都心5区115。賃貸マンションで地方四市18(札幌市5、仙台市7、広島市0、福岡市6)、東京都心5区66。期末鑑定評価額も同様

※7：築年数経過による修繕コストの増加が見込まれる物件(プレスリリースで説明)や立地条件等から運用リスクがある物件(四市を含む地方物件を多数売却した投資法人の運用会社は地方都市の中でも立地を厳選して売却している旨を決算説明会で説明)等の売却

〔図表 2-6〕 NOIの推移(2009年度上期=100として指数化、左：オフィスビル、右：賃貸マンション)



〔図表 2-7〕 期末鑑定評価額の推移(2009年度上期=100として指数化、左：オフィスビル、右：賃貸マンション)



図表 2-5 から図表 2-7 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

Monthly Watcher 札幌市中心部の賃貸オフィス市況と再開発の動向

札幌市中心部の賃貸オフィス市況は好調に推移してきました[図表3-1]。足元の平均空室率は1%台で、まとまった空室は僅少であるとみられます。需給が極めてタイトである状況下、足元の平均募集賃料は市況サイクル上の前回ピーク(2008年)を上回っています。近年、コールセンターやIT関連企業の新規開設や拡張移転が相当数生じたことがオフィス需要増の要因の一つとされています。

過去15年間(2005~2019年)の札幌市中心部の新規供給量は一部の年を除いて少なく[図表3-1]、新規供給率^{*1}(過去15年間における各年の率の算術平均)は福岡市中心部に次いで2番目に低い水準でした^{*2}[図表3-2]。新規供給率と1981年以前竣工ビルのストック割合^{*3}の関係をみると、概ね^{*4}新規供給率が低いほど1981年以前竣工ビルのストック割合が高い傾向があり、札幌市中心部の1981年以前竣工ビルのストック割合は福岡市中心部に次いで2番目に高い水準です[図表3-2]。

築年数の大きいビルの割合が高いにもかかわらず、これまでの新規供給が相対的に少ない状況下、札幌市は、2030年度末予定の北海道新幹線の札幌開業^{*5}を見据えて、札幌駅交流拠点のまちづくりの目標や基本方針等を示す「札幌駅交流拠点まちづくり計画」を2018年9月に策定しました。その後2019年5月に「札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合」が設立。2021年度の都市計画決定を予定し、新幹線開業までに竣工させることを目指すとされています。また、2019年11月に札幌市とJR北海道は、札幌駅に隣接する地区の開発のため「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合」の設立を公表。開発ビルは2029年秋竣工予定で、オフィスやホテル等を入居させ、高さは渋谷スクランブルスクエア(229m)程度^{*6}を目指すと言われています。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※1：前年のストック面積に対するその年の新規供給量の割合(延床面積ベース)

※2：三鬼商事が市況データを公表している7ビジネス地区(札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、福岡)を対象に比較

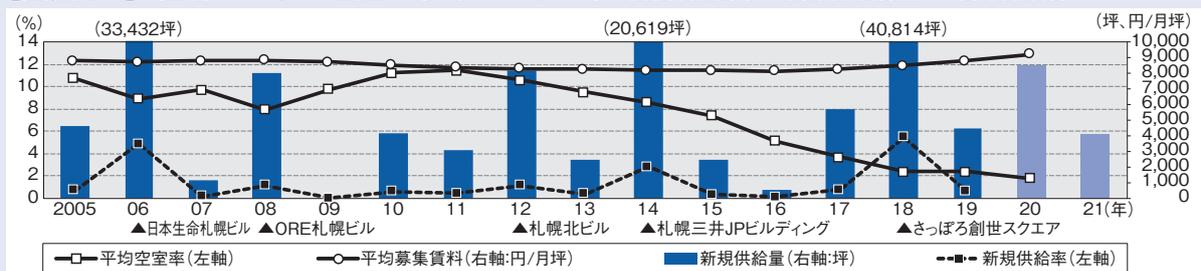
※3：ビルストック全体に対する1981年以前竣工ビルストック量の割合

※4：横浜は両者ともに低いが、これはみなとみらい21地区といった比較的新しいオフィスエリアが含まれているためと考えられる。なお、三鬼商事は2012年からみなとみらい21地区を集計対象に追加した。

※5：新函館北斗駅から札幌駅までの区間が延伸される。

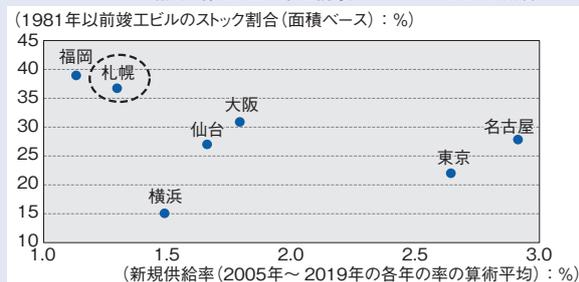
※6：現時点で札幌市で最も高いビルはJRタワー(173m)

【図表3-1】札幌ビジネス地区の平均空室率、平均募集賃料、新規供給量、新規供給率



注) 平均空室率と平均募集賃料は各年1月時点。新規供給量は延床面積で、2020年以降は予測(新築・竣工予定ビルリスト掲載物件を集計)。新規供給率は前年のストック面積(延床面積)に対するその年の新規供給量の割合。横軸(年表示)の下のビル名はその年に竣工した主なビルを示している。
データ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

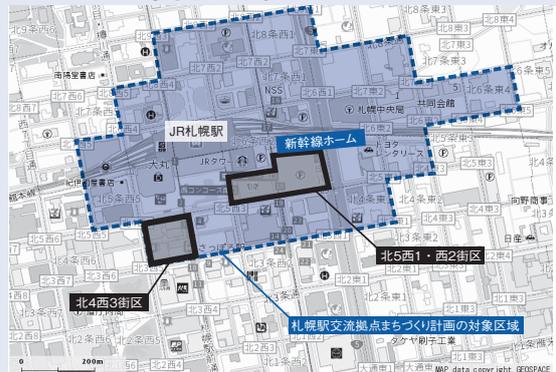
【図表3-2】都市別の新規供給率(2005~2019年の各年の率の算術平均)と1981年以前竣工ビルのストック割合



注) 新規供給率とストック割合はデータ出所が異なり、東京はストック割合が23区であるのに対して、新規供給率は都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)である。東京以外は新規供給率・ストック割合ともに各都市中心部のオフィス集積地が集計対象となっているが、エリアは必ずしも一致しないとみられる。

データ出所：新規供給率は三鬼商事「オフィスデータ」、ストック割合は日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2019年1月現在)」

【図表3-3】札幌駅交流拠点まちづくり計画の対象区域等



注) 新幹線ホームは開業までに整備されるもので、現時点ではまだ存在していない。

出所：札幌市「札幌駅交流拠点まちづくり計画」等を基に都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2020. 5

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。