

不動産市場・ショートレポート(7回シリーズ)

コロナ禍収束に向けた不動産市場の動き①／賃貸市場(オフィス)

2021年9月8日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 研究員／岩下 奈菜

■ 出社率はコロナ収束後も元には戻らない可能性が高い

コロナ禍でテレワークの導入が急速に進み、出社率はコロナ前に比べ大きく低下した。森ビル「2020年 東京23区オフィスニーズに関する調査」によると、平均出社率はコロナ禍以前では95%であったのに対し、コロナ禍最中の2020年末時点では65%に低下している(図表1)。コロナの長期化によりテレワークは一定程度定着するとみられ、コロナ収束後の出社率はコロナ禍から高まるものの76%に留まると予想されている。

出社率の低下は、①ワーカー1人あたりのオフィス面積の縮小、②フレキシブルオフィスの利用拡大をもたらすと考えられる。

図表1 コロナ禍以前・最中・以後の出社率

		サンプル サイズ	出社率				平均 出社率
			0~49%	50~79%	80~99%	100%	
東京23区 本社所在	コロナ禍以前	1,707	2%	5%	18%	75%	95%
	2020年末時点	1,713	24%	34%	22%	20%	65%
	収束後予想	1,687	10%	33%	25%	32%	76%

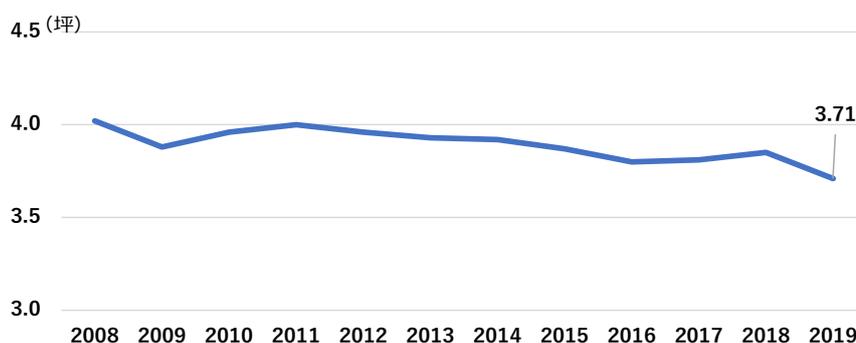
出所)森ビル「2020年 東京23区オフィスニーズに関する調査」(2020年12月発行)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)東京23区に本社が立地する企業で資本金上位約1万社を対象とした調査結果(2020年10~11月調査実施)

■ 出社率の低下がもたらす変化① ワーカー1人あたりのオフィス面積の縮小

オフィス需要(企業が利用するオフィス面積)は、「オフィスワーカー数」と「ワーカー1人あたりオフィス面積」の掛け算で決まる。コロナ前から、フリーアドレス(社員が1人1席の固定デスクを持たずに自由にデスクを選択するレイアウト)や在宅勤務制度の導入などにより、1人あたりオフィス面積の縮小は緩やかに進んでいた(図表2)。

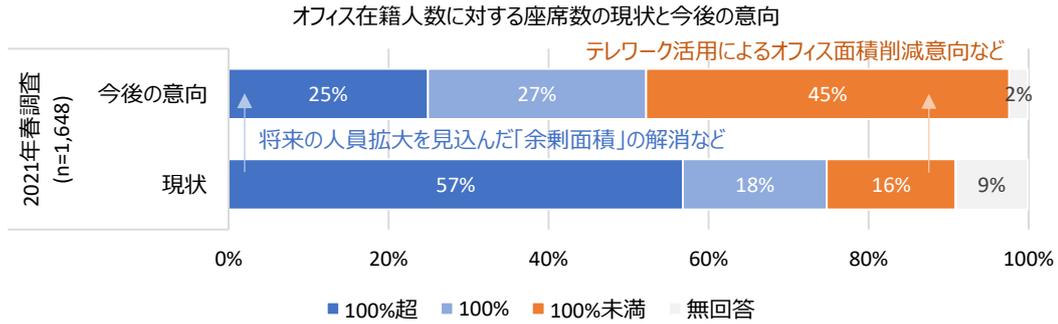
コロナによる出社率の低下は、その傾向を一層強く押し進めると考えられる。将来の人員増を見込んで余裕のあるオフィス面積を構える企業は少なくなり、ワーカー数よりも少ない座席数しか用意しない企業が増えるであろう(図表3)。このようなワーカー1人あたりのオフィス面積の縮小により、今後のオフィス市場は、オフィス需要が増加するものの力強さを欠く市場、空室率が低下しづらい市場に変化すると考えられる。そして、企業には、ワーカーが出社したくなるアメニティと生産性の高さを備えたオフィスが求められるであろう。

図表2 東京23区における企業の1人あたりオフィス面積の推移



出所)ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査(2019年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表3 オフィス在籍人数に対する座席数の割合



出所) 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 2021 春」(2021年6月発行)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 調査対象は、①ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業、②法人向けサテライトオフィス「ZXY」契約企業、③ザイマックスインフォニスタの取引先企業、計約4.3万社を対象とした調査結果(2021年4月調査実施)

■ 出社率の低下がもたらす変化② - フレキシブルオフィスの利用拡大 -

フレキシブルオフィスとは、賃貸借契約を締結せず短期の利用契約により利用できるオフィスのことで、内装や什器、通信設備が予め用意されたオフィスである。これには、シェアオフィス・コワーキングオフィスといったデスク等を共用するタイプと、レンタルオフィス・サービスオフィスといったデスク等を専用するタイプがある。

フレキシブルオフィスは、コロナ前までは、営業職などが外出時の隙間時間を活用して業務を行うスペースや、スタートアップ企業のオフィスとして、都心で増加していた。しかし2020年には、テレワークが求められる中で、主に自宅では業務が難しいワーカー向けに、郊外でフレキシブルオフィスが増加した(図表4)。

フレキシブルオフィスの変化は郊外化に留まらない。都心では、拠点オフィスへの出社率が低下したことで、ワーカー数よりも少ない座席数で足りるようになり、フレキシブルオフィスを活用してオフィス費用の合理化を図る動きが出てきた。フレキシブルオフィス事業者も、デスク数以上の人数で利用可能なプランを強化しており、利用を促進している。フレキシブルオフィスであれば、出社率がさらに変動したときには、共用デスクスペースを活用したり、専用デスクスペースを拡大・縮小することで柔軟に対応できる。大手IT企業では、本社オフィスを賃貸ビルからフレキシブルオフィスへ移転し、席数を移転前の5割未満に削減する事例も複数見られる。フレキシブルオフィス市場はコロナを通じて一層拡大していくと考えられる。

図表4 フレキシブルオフィスの拠点整備状況と今後のニーズの変化

フレキシブルオフィスの種類		■ デスク等を共用 ■ シェアオフィス, コワーキングオフィス				■ デスク等を専用 ■ レンタルオフィス, サービスオフィス	
		作業スペースの種類		個室型			専用個別スペース
		時間貸し~ 1日以内利用	1日超~月単位 月額定額制	時間貸し~ 1日以内利用	1日超~月単位 月額定額制		
都心型 ↑	都心5区 拠点数 500~	モバイルワーク 日帰り出張客 フリーランス	複数日程 での出張	モバイルワーク 少人数会議	短期PJ ルーム	オフィス費用合理化 分室, 短期PJルーム, スタートアップ サテライト(大企業の本社・支社・BCP)	
郊外型 ↓	東京近郊の業務地 (横浜, 大宮など) 拠点数 100	今後のフレキシブルオフィスのニーズの変化 ↓ 自宅内で在宅勤務が困難な人					
	沿線住宅地 拠点数 150~						

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。