

## コロナの影響長期化によりオフィス・住宅需要はダウ ントレンド突入の可能性も

三菱UFJリサーチ&コンサルティング 大野知也

### 1. 大都市圏のオフィス空室率上昇が顕著に

コロナ禍によるビジネス需要の減少に伴い、中堅・中小企業を中心にオフィスの縮小・撤退の動きがみられ、6大都市圏の空室率は2020年4月以降顕著な上昇傾向にある。一方で成約賃料は横ばい～微増であり、現時点においては需給バランスの変化が価格にダイレクトに影響する展開にはなっていない。

ただし、企業業績がさらに悪化し、中堅・中小企業を中心にコロナ倒産が増加することにより、空室率がさらに上昇し、追随する形で賃料相場もマイナスに転じる可能性もある。そのため、今後の相場の推移からは目を離せない(図表1参照)。

図表1 全国6大都市圏の空室率と推定成約賃料(2020年8月)

エリア	空室率 (前月比)	坪当たり成約賃料 (前月比)
東京	2.99%(+0.33%)	23,827円(+190円)
名古屋	2.21%(+0.15%)	12,215円(▲52円)
大阪	2.25%(+0.21%)	11,595円(+180円)
福岡	2.06%(+0.06%)	15,655円(+153円)
札幌	1.50%(▲0.14%)	11,441円(+11円)
仙台	4.29%(+0.86%)	11,942円(+108円)

出所:ビルディンググループ オフィスビル市況調査

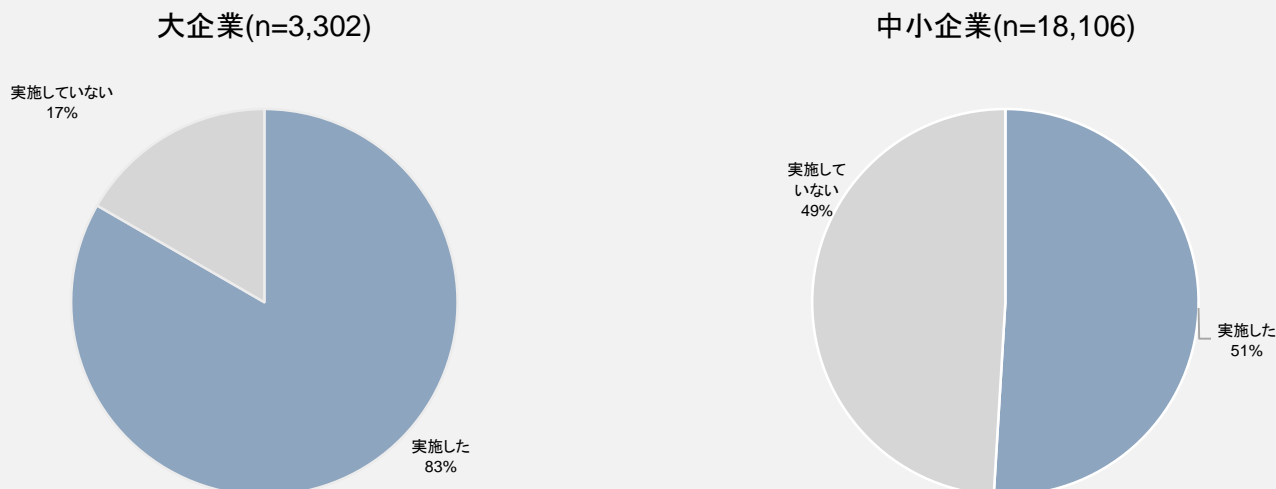
### 2. テレワークの拡大によるオフィス需要への影響は限定的

テレワークの導入状況については必要な事務系ITシステムの投資負担の大きさや、社員の勤怠管理の難しさから、現時点では大企業の導入が中心(図表2参照)であり、中堅・中小企業には浸透していない。また生産現場や顧客への対面サービスを中心とするサービス系職種においては物理的にテレワークへの移行が困難な場合も多い。

事務系職種が比較的多い大企業においても、ソーシャルディスタンス確保等の感染防止策として、企業の拡張ニーズもみられることから、当面はオフィス需要に大きな影響を及ぼす事態には至っていない。

いずれにせよ、テレワークの拡大を契機として、オフィスの即時移転もしくは縮小といった動きに出ている企業は限定的で、在宅勤務を絡めて「密」を避けるといった新しいオフィスや仕事のあり方を実験的に模索しつつ、コロナ事態の行方を見守るといった傾向にある。

図表2 緊急事態宣言下で在宅ワークを実施した企業



出所：東京商工リサーチ『第4回「新型コロナウイルスに関するアンケート」調査』（2020年5月）より筆者作成  
 ※大企業=資本金1億円以上と定義

### 3. 住宅市場は比較的堅調も、コロナ長期化の際は軟化の可能性

3大都市圏の中古マンション価格は2012年以降一貫して上昇基調にあり、コロナ禍以降も比較的安定傾向にある。これは、緊急事態宣言下において首都圏を中心に住宅の需要は減少したが、新規の販売数も減少したため、結果的に需給バランスが大きく崩れなかったためと推測される。コロナの影響が最も大きかったと目される首都圏においても、緊急事態宣言以降、東京都を中心に若干のダウントレンドに突入したものの、2020年7月以降は再び上昇基調に転じつつある(図表3参照)。

一方、都市部においてコロナが再流行の兆しを見せるなどまだまだ予断を許さない状況が続いており、感染を避けるための地方部の移住志向が今後高まってくると、都市部の住宅不動産が長期的なダウントレンドに突入する可能性もある。

図表3 3大都市圏の中古マンション価格(2020年7月)

エリア	70㎡あたり 中古マンション価格	前年同月比	前月比
首都圏	3,687万円	+0.1%	+0.5%
近畿圏	2,458万円	+4.4%	+0.3%
中部圏	1,952万円	+0.7%	+0.4%

出所：東京カンテイ プレスリリース(2020年8月24日)より筆者作成

図表4 『第14次業種別審査事典』対象業種

業種番号	業種名	業種番号	業種名
3005	造作材製造業	4110	排水管清掃業
3007	集成材製造業	4111	給・排水管更生工事業
3068	セメント製造業	4119	昇降機保守管理事業
3070	骨材製造業	4123	コンクリート切断穿孔業
3074	コンクリートパイル・ヒューム管製造業	4126	建築材料小売業
3075	空洞コンクリートブロック製造業	6048	住宅産業
3083	衛生陶器製造業	6049	ディベロッパー
3087	タイル製造業	6050	不動産業
4069	建売業者(パワービルダー)	6051	住宅分譲業
4070	ハウスメーカー	6056	不動産管理業
4071	中小工務店	6058	貸ビル業
4073	プレハブ住宅工事業	6059	アパート経営
4080	住宅リフォーム・リノベーション	6063	リゾート開発
4085	鋼構造物工事業	6064	別荘分譲・管理
4086	鉄筋工事業	6065	輸入住宅販売
4087	石工工事業	6052	マンション分譲業
4091	塗装工事業	6053	賃貸マンション業
4093	内装工事業	6054	ウィークリー・マンスリーマンション
4095	建具工事業	9010	リゾートマンション
4103	表具業(経師屋)	10017	不動産投資法人(REIT)
4107	管工事業	10050	レンタルオフィス
4108	プラントエンジニアリング	10052	シェアオフィス・コワーキングスペース運営

出所：株式会社きんざい出版部