

# 社会経済動向からみた不動産市場の現況と今後の展望 (3)

## —オフィスビルマーケットの現状と今後—

牧野 知弘

オラガ総研株式会社代表取締役／  
不動産事業プロデューサー

【まきの・ともひろ】 東京大学経済学部卒業。第一勧業銀行（現みずほ銀行）、ボストンコンサルティンググループ、三井不動産、日本コマース投資法人を経て2009年オフィス・牧野設立、2015年オラガ総研設立、代表取締役に就任。著書に『空き家問題』『2020年マンション大崩壊』等。

オフィスビルマーケットが好調です。三鬼商事の発表によると2018年6月末現在の東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の主要オフィスビルの空室率は2.57%。一般的に「貸手優位」となる4%の水準をはるかに下回る低い空室率になっています。2年前の6月で空室率は4.07%だったのでこの2年間、東京は完全に「貸手優位」の状況が続いていることとなります。

一方平均賃料単価は、空室率の低下の割にはその伸びは穏やかな状態にあります。同じく2018年6月で月額坪当たり20,108円。ようやく坪単価20,000円の大台に乗ってきました。（図表1、図表2）

この傾向は東京に限ったことではありません。駅前である名駅地区にオフィスが集中し始めた名古屋で3.07%、大阪北ヤードなど大型ビルの竣工が相次ぎ一時は高い空室率だった大阪でも3.14%と歴史的にも低い水準となっています。さらに地方都市でもオフィスマーケットは好調です。仙台では5.80%、福岡で2.73%、札幌に至っては2.30%と東京を下回る水準をつけています。

こうした背景には何があるのでしょうか。そしてこの状態はいつまで続くのでしょうか。今回はオフィスビルマーケットの現状と今後について、史上空前とも

いえる低空室率を記録するマーケットの内情と、これからの動向を受給バランスのみならず、現在盛んに論議されている「働き方改革」の進展も含めて将来を展望してみたいと思います。

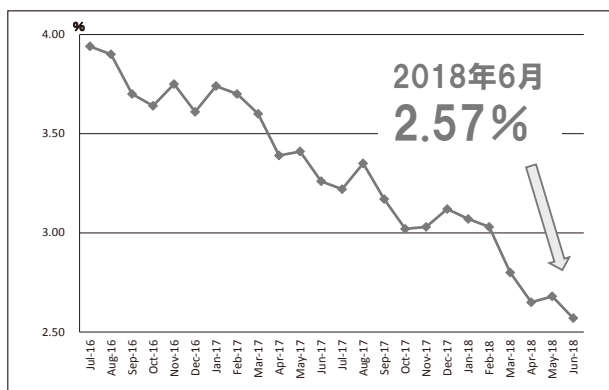
### 1. オフィスマーケット好調の要因とは

2013年に成立した安倍政権が打ち出したアベノミクスといわれる政策は日銀による異次元緩和という超低金利政策を採用することで為替を円安に誘導し、輸出型産業が多い国内製造業を中心に業績の回復や向上に大いに効果をあげました。また市場に流入した大量のマネーは不動産投資を活発にして地価の上昇を促し、不動産流通を活性化し、取引件数、取引額の上昇に貢献しました。都市未来総合研究所の調べによれば、2017年度の国内不動産取引額は4兆9,763億円と前年度に比べて20.9%もの大幅増を記録しています。（図表3）

日銀はさらにETFを通じた上場株式の購入、REIT（不動産投資信託）の買い支えなどあらゆる手段を講じることで景気の回復を図りました。こうした国内景気の回復はオフィスビルマーケットの活性化に一定の効果を与えたことは間違いないでしょう。

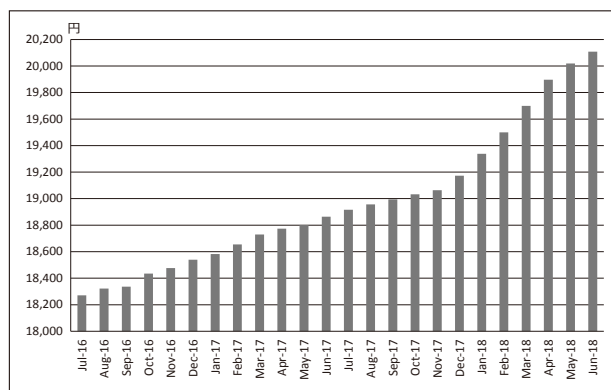
また現代の日本人は都市部に集まる傾向が顕著にな

図表1 オフィスビル空室率推移（過去2年：都心5区）



出所：三鬼商事

図表2 オフィスビル平均賃料推移（過去2年：都心5区）



出所：三鬼商事