都心オフィス需要回復に濃淡 空室率、渋谷低く汐留高く

#住建・不動産

2022/4/20 2:00 [有料会員限定]

東京都心のオフィス市場では街のブランド力に改めて注目が集まっている

新型コロナウイルス禍に伴うオフィス解約・縮小の影響を受けた東京都心の賃貸ビル市場で、地域ごとの需要回復の濃淡が出ている。渋谷周辺の空室率が3.5%まで低下したのに対し、晴海や汐留地区は10%以上の高水準が続く。新興企業などの集積イメージが強い街の注目が一段と強まっているようだ。

不動産サービス大手のコリアーズ・インターナショナル・ジャパン（東京・千代田）によると、都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）の平均空室率（フロア面積が330平方メートル以上の約2500棟）は2月時点で5.9%。コロナ前は旺盛なオフィス需要で1%以下の街が多かったが、コロナ禍で急速に上昇した。

国内有数のビジネス街で知られる丸の内・大手町地区は2月時点で5.2%と平均をやや下回る。大きく回復していないが、大企業を中心に底堅く推移している。

いち早く回復基調にあるのが渋谷・原宿地区だ。空室率は21年6月に6.9%まで上昇したが、22年2月は3.5%に低下。もともと国内外のIT（情報技術）系やスタートアップ企業が注目し、19年にはグーグル日本法人が六本木から移転するなどコロナ前も集積が進んでいた。ここに来てテレワークから再び出社日を増やす新興企業も目立ち、起業家の交流や最先端の情報交換の場としての街の役割も取り戻しつつあるとみられる。

動画投稿アプリ「TikTok（ティックトック）」運営会社の日本法人なども22年以降に地区内の大型ビルに入居する。根強い企業集積を背景に、渋谷駅周辺では東急グループや三菱地所、東京建物が大規模再開発を計画する。

一方、汐留地区の空室率は高水準で推移する。対象ビルの棟数などで単純比較はしにくいが、2月時点の空室率は23.3%。コロナ前はエリアの注目度が高く、まとまった面積を借りるのが難しいほどだったが、足元は大口テナントだったソフトバンクグループの退去などの影響が残る。

コリアーズの川井康平リサーチディレクター&ヘッドは「駅近くに機能面で優れた大型ビルはあるが、丸の内などと比べブランド力は劣る」と指摘する。晴海・勝どき地区（13.9%）や品川・港南地区（8.3%）も高止まり傾向にある。優秀な人材獲得のため、賃料が比較的高くても街のブランド力のある丸の内や渋谷地区で探す企業は多いという。

不動産サービス大手のジョーンズラングラサール（JLL）によると、都心5区の大型ビルの新規供給は21、22年の12万～16万平方メートル台に対し、23年に57万平方メートル、25年に68万平方メートルと再び大量供給期に入る。虎ノ門や八重洲などでの供給が目立つ。

三幸エステート（東京・中央）の今関豊和チーフアナリストは「オフィス需要の回復基調が強まらないまま供給が増えれば、23年以降のオフィス市場も弱い可能性がある」と指摘する。限られたテナント側の需要を獲得していくには、ビルの競争力とともに街のブランド力も重要になるだろう。

（原欣宏）