

ショートコメント vol.288 (2023年7月19日)

テーマ：東京オフィス市場の縮小傾向は止まらず
～ 大阪や名古屋、福岡との差は明らか～

●オフィス市況の回復の遅れ

企業や消費者の間でアフターコロナの動きが広がる中、地価も徐々に上昇傾向がみられるなど、不動産市場にも少し明るさが出てきた。

ただし、オフィス市場は全体的に回復の遅れが目立つ。三鬼商事の公表データをみると、空室率の動きに端的に表れている。東京、大阪、名古屋ともに空室率は上がったままで、低下の動きはほとんど進んでいない(図表1)。

特に、東京の空室率はまさに高止まりの状態であり、コロナ前の1%台に対し、21年後半以降は6%を上回る水準が続いている。大阪、名古屋も同様に、5%台の水準が続くなど、低下の動きはほとんどみられない。

●平均賃料の推移

一方、平均賃料の動きをみると、やや見方が変わってくる。

賃料の低下が続いている東京に対し、大阪、名古屋に関しては、横ばいか上昇傾向となっている(図表2)。特に、名古屋はそもそもコロナ禍による落ち込みはほとんどみられず、足元も好調な動きが続いている。

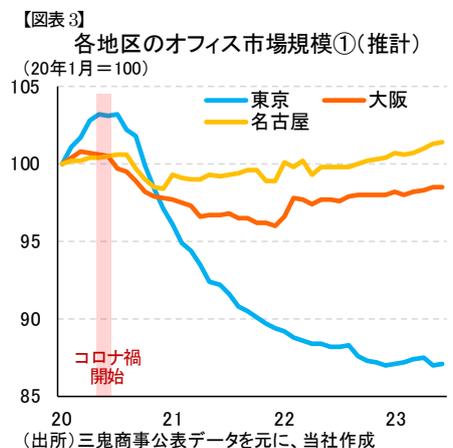
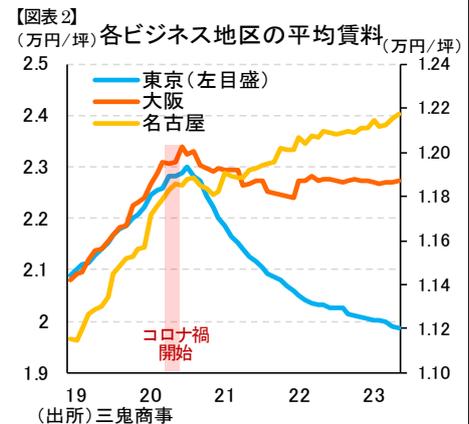
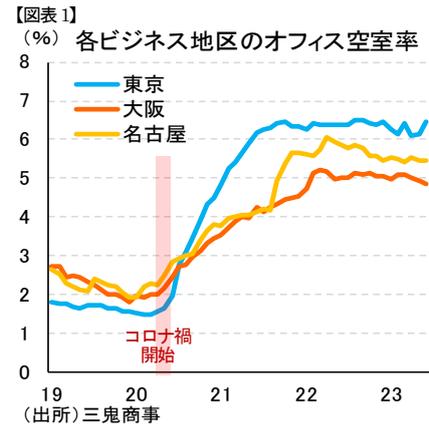
名古屋のような「空室率が横ばいで、平均賃料が上向き」という市況をどう判断すべきかは難しいが、賃料が上昇している以上、少なくとも需要は堅調と考えられよう。その点、東京は賃料が下がり続けており、ポジティブな評価は下しにくい。

●各地域のオフィス市場規模

三鬼商事の公表データを元に、稼働床面積(貸室面積-空室面積)を算出し、それに平均賃料を乗じることで、各地域のオフィス市場規模が推計できる。

コロナ前に相当する、20年1月時点での市場規模を100とし、その後の推移をみると、地域ごとの差が明らかとなっている。図表3は東京、大阪、名古屋の大都市が対象であり、図表4はその他の都市を比較したものであるが、それぞれのトレンドの違いは一目瞭然であろう。

たとえば、東京では減少傾向が続き、足元は87前後の推移となっている一方、大阪は名古屋とともに、直近は緩やかながら増加の動きがみられる。さらに、その他の都市では市場の拡大傾向が



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

明確となっており、福岡は110を上回っているほか、横浜や札幌も好調な動きをみせている。

●東京の回復の遅れ

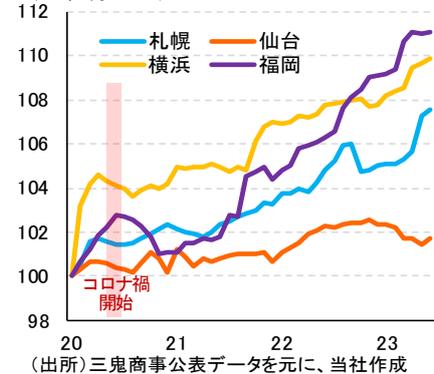
こうしてみると、東京の回復の遅れが目立つが、一つの要素としては、コロナ禍以降の新規供給の増加が挙げられよう。ただでさえ市況が万全ではない中、新たな供給が増えることで、供給過多となっている状況は否めない。

ただし、こうした動きは東京だけではない。福岡や横浜での供給増加率は東京を上回るにもかかわらず、図表4のとおり、市場全体の拡大が進んでいる。

そこで指摘されるのが、企業の本社移転の動きである。様々な調査でも明らかのように、コロナ禍以降、企業が東京から本社を移転する動きが増えている。コロナ禍による市況の悪化に加え、東京からの移転が加わることで、需要の回復が遅れている可能性が指摘できよう。このほか、大阪でも回復がやや遅れている点に注目すると、大都市共通のテレワーク導入の影響も挙げられる。

こうした点を勘案すると、東京のオフィス市況が回復局面に入ったとは判断できず、今後についても楽観が難しい状況といえよう。

【図表4】
各地区のオフィス市場規模②(推計)
(20年1月=100)



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL : 06-6258-8805 mail : hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。