

ショートコメント vol.302 (2023年11月21日)

テーマ：東京オフィス市場の縮小傾向はなお継続中
 ～大阪や名古屋、福岡とのトレンドの差は広がる一方～

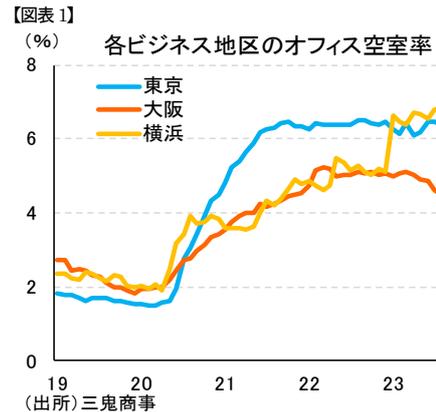
●オフィス空室率の推移

都市部のオフィス空室率をみると、地域ごとの推移に大きな乖離がみられる（図表1）。

東京は相変わらず横ばいが続く一方、大阪ではやや低下傾向が進んでいる。その一方で、たとえば横浜では大幅に上昇する形となっている。

ただ、これらの動きが市況の好不調を示しているわけではない。たとえば直近で大規模な供給が続けば、空室率は上がりやすくなる。福岡のように空室率が上昇している地域が、必ずしも市況が悪いわけではない。

こうした供給の変動に左右されず、市況の好不調を判断するためには、市場規模の推移をみる方法が挙げられよう。

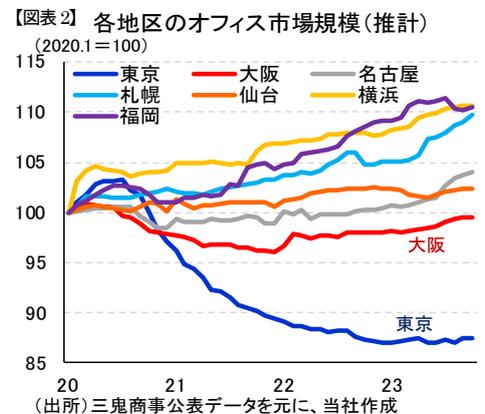


●市場規模の概算

各地域の稼働床面積に、平均賃料を掛け合わせることで、地域ごとの市場規模の概算が可能となる。仮に空室率が上がっていても、市場規模の拡大が伴っていれば、市況は一定のポジティブな評価が可能となろう。

各地域の市場規模の推移は図表2のとおりであるが、東京とそれ以外の都市とで、完全にトレンドが分かれている。福岡や横浜はコロナ前比で1割程度拡大している一方、東京はいまだに1割以上縮小したままとなっている。

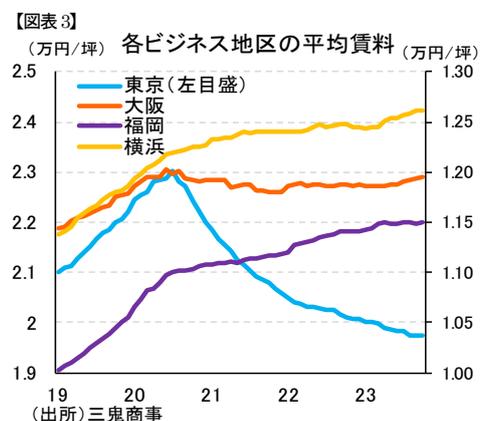
東京では新規供給が相次いだことで、オフィス供給量はコロナ前比で4%程度増えているにもかかわらず、市場規模は縮小する形となった。その主な要因としては、やはり賃料の低下が挙げられよう。



●オフィス賃料の推移

オフィス賃料について東京と各地域を比較すると、トレンドが明らかに異なる（図表3）。東京はコロナ前比で1割以上低下したままであり、まだ反転する兆しがみられない。その一方、福岡や横浜といった地域では、賃料の上昇が進んでいる。なおこれらの地域では、新規供給の増加と賃料の上昇が同時進行している。

東京での賃料の低下は、供給の継続的な増加による需給状況の悪化もあるが、それだけではない。かねてからの東京からの本社移転のほか、テレワークによる需要の減少圧力も挙げら



※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。

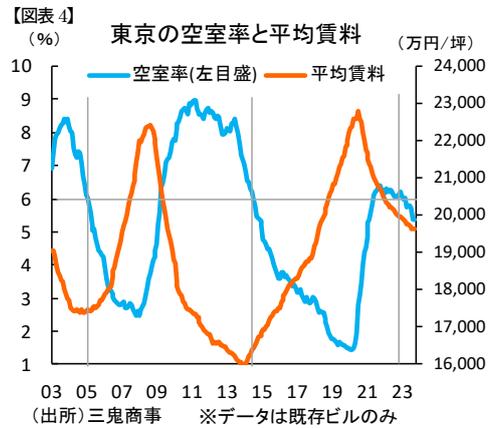
れよう。これらが複合的に作用することで、市場規模の縮小につながったと考えられる。

今後の市況の底打ち時期は、賃料がいつ反転するかがカギとなるが、過去のトレンドでは、オフィスの空室率が6%を下回ったタイミングが、概ね賃料の反転するタイミングとなってきた(図表4)。ところが、足元はすでに6%を下回っているにもかかわらず、賃料が反転する動きはみられない。

一つの要因としては、過去の空室率5~6%の水準に比べて、足元の賃料がまだ高いという点である。過去の1.8万円、1.6万円といった水準に対し、足元は2万円弱で推移している。空室率の低下は進んでも、賃料の調整が遅れていることで、反転時期がずれ込んでいる可能性はあろう。

加えて、企業の収益環境の厳しさも挙げられる。かねてからコストの上昇が続く中、大企業を除けば収益が圧迫傾向にあるなど、決して芳しいとはいえない。

こうした収益環境の悪化が、オフィス賃料の低下圧力につながっているとすれば、今後も楽観視はできない。空室率の水準からすれば、すでに上昇のタイミングを迎えているだけに、いつ反転してもおかしくないが、先行きは不透明といわざるを得ない。



本件照会先: 大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 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。