

ショートコメント vol.315 (2024年3月21日)

テーマ：東京オフィス市場の縮小傾向にようやく歯止め

～ただし大阪や名古屋、福岡とのトレンドの差は依然として顕著～

●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、東京、大阪でゆるやかな低下傾向が進んでいる（図表1）。

コロナ禍を機に大きく上昇した後、長らく横ばいの状態が続いていたが、ようやく低下が進み始めた。この動きをもって、オフィス市況の改善傾向と判断することもできようが、まだ十分とはいえない。というのも、空室率の改善とともに賃料が上向く状況とならなければ、市況の回復とは判断できない。

そういった中、都市部の賃料の動向をみると、大阪、名古屋では上昇傾向がみられる一方、東京ではようやく下げ止まりが確認されつつあるものの、まだ上向くまでには至っていない（図表2）。

こうした状況の中、現在のオフィス市況について、好不調を客観的に判断する手段の一つとして、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

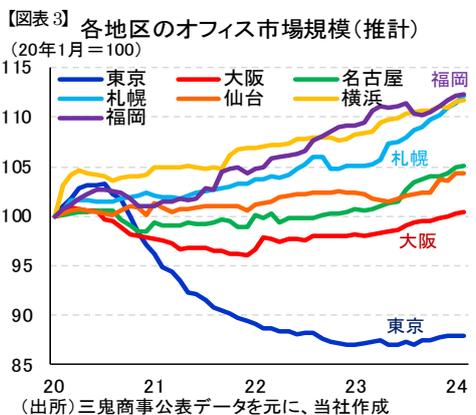
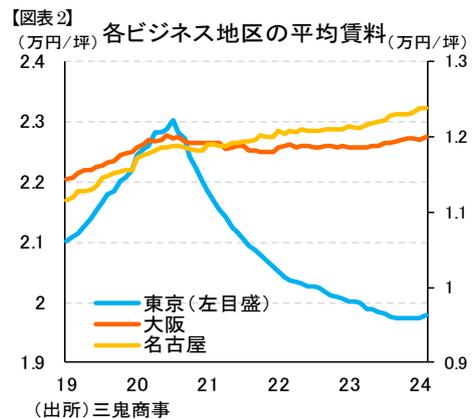
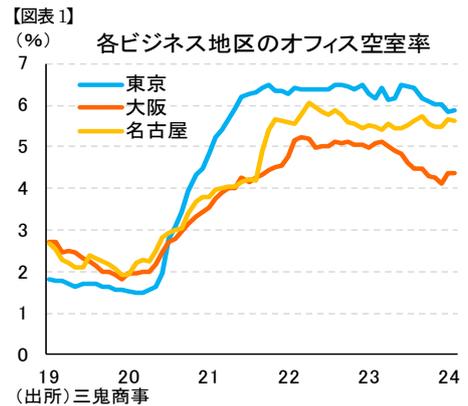
各地域の稼働床面積に、平均賃料を掛け合わせることで、地域ごとの市場規模の概算が可能となる。計算式上、稼働床面積と賃料がともに上向く状況とならなければ、市場規模は拡大しにくい。

この市場規模において、東京はコロナ禍以降、縮小傾向が続いてきたが、図表3をみると、ようやく縮小傾向が終わり、今後の拡大がうかがえる状況となってきた。この点は大きな変化といえようが、依然として他地域とのトレンドの違いは歴然としている。

図表3には、3大都市圏以外の動きも含まれるが、福岡や札幌がコロナ前を大きく上回っているのに対し、東京は下げ止まったとはいえ、まだ1割以上が縮小した状況であり、トレンドには明らかな差がある。

●オフィス賃料の推移

東京と他地域のトレンドの差は、既に述べたようにオフィス賃料の動きの違いによる部分が多い。札幌や福岡の賃料水準は、コロナ前の20年1月よりも1割前後上昇している一方、東京は1割以上下回ったままである。これだけの差があれば、必然的に市場規模のトレンドも異なったもの



※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。

となる。

東京の賃料回復が遅れている要因には、コロナ禍以降の需要減少が連想されるが、実はそうとも言い切れない。新しいオフィスの供給が続いていることで、稼働床面積はコロナ前の水準に回復しているからである（図表4）。足元の状況でいえば、大阪や名古屋以上に好調な動きをみせており、必ずしも需要が減っているとはいえない。

ただ、コロナ禍の影響で需要の地合いが決して良くない中で、新たな供給が大きく増えたために、賃料が上がりにくくなっているという部分はあろう。

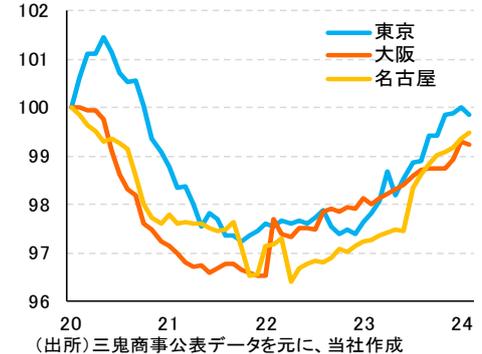
●今後の注目点

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5）。

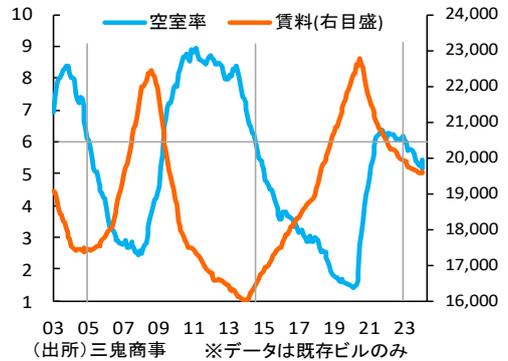
ところが、足元はすでに6%を下回っているにもかかわらず、賃料が反転する動きはみられない。逆にいえば、いつ上昇が始まってもおかしくない状態とも考えられよう。

すでに空室率は緩やかな低下が始まっており、残るは賃料の上昇という状況だけに、今後の推移には大きな注目が集まろう。

【図表4】 各ビジネス地区の稼働床面積
(20年1月=100)



【図表5】 東京の空室率と平均賃料 (万円/坪)



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。