

ショートコメント vol.321 (2024年5月16日)

テーマ：東京オフィス市場の回復は特定地域に偏り
～中心エリアの回復に遅れ。大阪でも同様の傾向がみられる～

●東京のオフィス空室率の低下

東京ビジネス地区のオフィス空室率が低下傾向にある（図表1）。直近の5か月で0.65ポイントの低下をみせた結果（6.03%→5.38%）、足元では名古屋の空室率を下回る形となっている。大阪も昨年末ごろから一時上昇に転じたこともあって、なおさら東京の低下が目立つ。

東京の低下は、コロナ禍の収束を受けてオフィスへの出勤率が徐々に上昇し、需要の拡大につながっていることが大きな要因とされる。

こうした動きはもちろんポジティブなものといえるが、市況を判断するためには、空室率だけでなく、オフィス市場規模の変化にも注目する必要がある。空室率は供給量の変化による影響を受けやすい一方、市場規模は可動床面積と平均賃料の積によって決まるものであり、よりオフィス需要の実態を示すものといえよう。

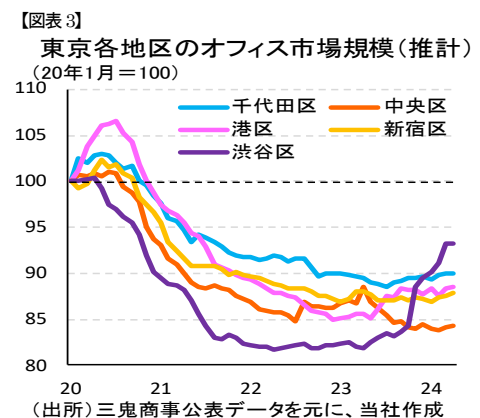
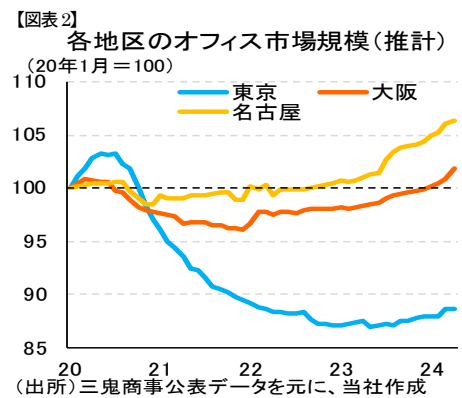
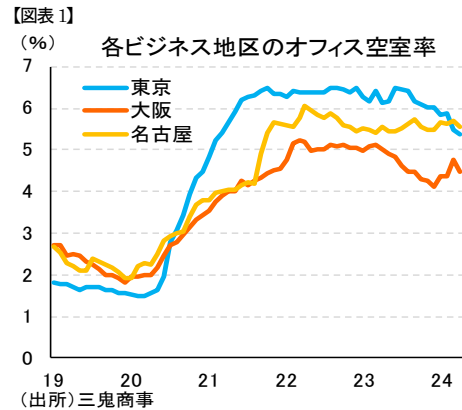
●東京の回復は特定地域に偏り

東京の市場規模はコロナ禍による落ち込み後、他地域が順調な回復をみせる中、かなり出遅れる形となった。23年の後半によようやく底打ちの動きが出てきた後は、非常に緩やかな回復傾向がみられる（図表2）。

この推移自体は、空室率の改善とも符合するものであるが、東京の特定地域に改善の動きが集中する点は気付きである。というのも、地域別にみると渋谷区が大きく拡大する一方、その他の地域はまだ減少傾向を脱し切れていない（図表3）。

渋谷区といえば、直近で大型開発が進み、外資系企業が進出するなど、エリア全体の人気が高まっている。それに伴い、稼働床面積の増加はもちろん、他地区に比べると平均賃料の上昇が目覚ましい。すでに渋谷区ではコロナ下での最低価格から、8%強の上昇が進んでいる。なお、東京全体では0.5%の上昇にとどまる。

こうした一連の状況を勘案すると、回復の動きはコロナ禍からのリカバリーというよりも、新たなトレンドという位置付けとなろう。つまり、足元の渋谷区の好調をもって、東京のオフィス市況全体の回復とは判断しにくく、少なくとも千代田区、港区といった地域の回



※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。

復を待つ必要があるのではないか。

●大阪の回復に地域格差がみられる

一方、大阪でも似たような動きがみられる。エリア内の各地域の変動をみると、新大阪の改善が著しい（図表4）。2020年1月との比較では、すでに15%近い拡大となっている。その他の地域も改善傾向にはあるものの、その差は一目瞭然であろう。

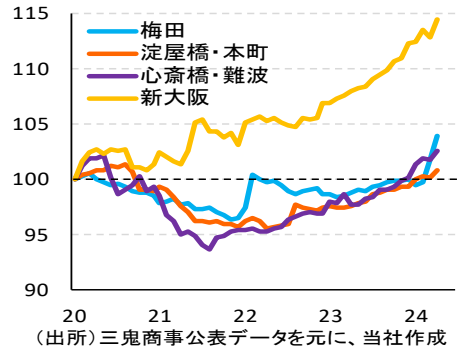
新大阪も渋谷区と同様、新規のオフィス供給が相次いでいるほか、将来的な鉄道の新線乗り入れによる利便性の向上も見込まれるなど、地域全体としての注目度が上がっている。

2020年1月以降の推移をみると、そもそも大きな悪化がみられないなど、新大阪ではコロナ禍によるアップダウンとは無縁の推移が続いている。

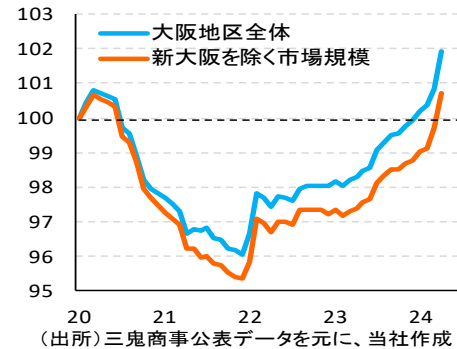
こうした状況をふまえれば、大阪のオフィス市況へのコロナ禍の影響を判断するには、新大阪を除いた形での推移をみる必要があるだろう。

その結果は図表5のとおりであり、その増勢は大きく鈍化する形となる（図表5）。これが今の大阪の実力ととらえれば、足下でようやくコロナ前に戻ったところであり、市況の判断も少し厳しいものとなろう。東京と同様に、梅田や淀屋橋・本町などのさらなる回復が待たれる。

【図表4】
大阪各地区のオフィス市場規模（推計）
（20年1月=100）



【図表5】
大阪地区のオフィス市場規模（推計）
（20年1月=100）



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。