

## ショートコメント vol.343 (2024年11月21日)

テーマ：オフィス需要は拡大も、空室率には反映されず  
～コロナ禍以降、東京・大阪ともに新規供給が大きく増加～

### ●オフィス空室率の動き

オフィス空室率の低下が進んでいる（図表1）。東京、大阪ともに足元で低下傾向がみられ、特に東京では直近数か月で約2ポイント低下する形となっている。

新型コロナが5類感染症に移行してから、すでに1年半が経過。企業活動も平時に戻ってきた中、景気の緩やかな回復にあわせてオフィス需要も拡大が続いているとみられる。

加えて、企業の間ではテレワークからリアル出社に戻す動きが進んでいることも、空室率が低下している要因の一つといえよう。

### ●オフィスの供給増加

ただし、足元の空室率は低下が進んでいるとはいえ、まだコロナ前に比べると依然として高い。コロナ前の水準に戻るまでには、もう少し時間が掛かりそうである。

すでに様々な経済指標がコロナ前の水準に戻る中、こうした動きはオフィス需要の回復が遅れているとの判断にもつながっている。

ただ市況の実態をみる限り、決して需要は弱くない。それでも空室率が下がりにくい要因は、オフィス供給の増加によるものとみられる。供給が大きく増える局面では、いくら需要が堅調でも空室は増えやすくなるからである。

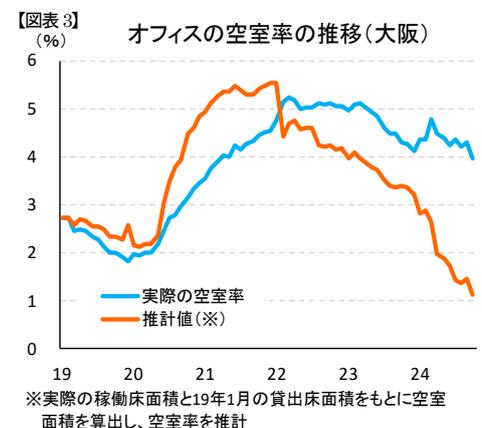
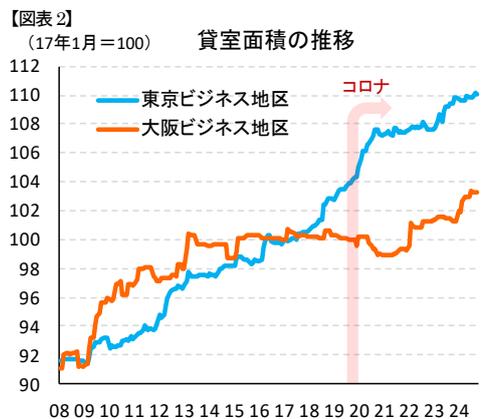
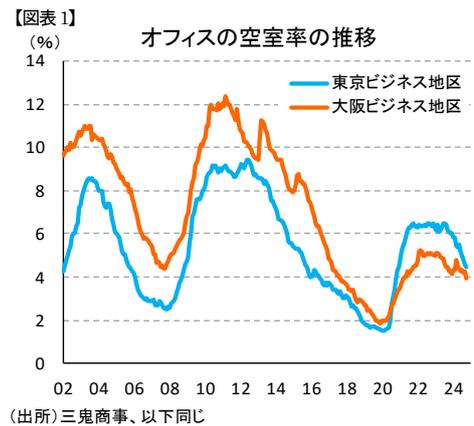
実際に、東京、大阪ともにコロナ禍以降もオフィスの供給が相次いだことで、貸出床面積は大きく増えている（図表2）。

### ●稼働床面積の増加と空室率

貸出床面積の増加の影響を除いた、空室率の推移をみることは困難であるが、貸出床面積をある一時点で固定する試みはあり得よう。そうすることで、稼働床面積（需要量）の変動が、より空室率に反映される形となる。もちろんこの空室率はあくまで計算上のものであり、大きな意味をもつものではない。

仮に貸出床面積を19年1月から一定とした場合、計算上の空室率は、東京、大阪ともに実際の数値を大きく下回る動きとなった（図表3、4）。

特に東京は空室率がマイナスとなるなど、直近の稼働床面積が過去の貸出床面積を上回る形となっており、かなりの需要拡



※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。

大がみられる。

もちろん新たな供給の増加と需要の増加には連動性があるため、こうした推計に大きな意味はない。ただ、需要の基調が弱ければ、全体としての需要の増加は限られることも事実である。いくら新たな供給が増えても、既存オフィスからのテナント移動が中心となるからである。

稼働床面積がこれだけ増えるということは、東京のオフィス需要そのものは一定の好調な状態にあると考えられよう。

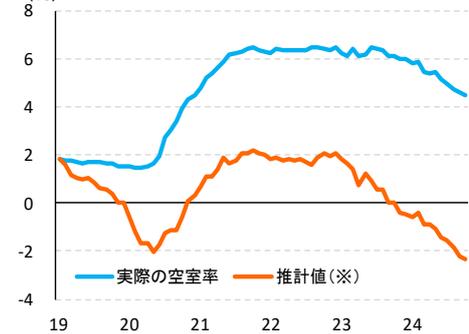
### ●賃料の回復の遅れ

その一方で、東京で目立つのは賃料の回復の遅れである。稼働床面積が順調に増えても、賃料が低調な結果、稼働床面積に平均賃料を乗じた「市場規模」の推移は他地域に見劣りする（図表 5）。東海や関西はすでにコロナ前を上回る推移となっていることから、やはり東京の回復の遅さが目立つ。

賃料については、どうしても足元の空室率に左右される部分がある中、本格的な上昇が始まるには、東京の空室率のさらなる回復を待つ必要がある。

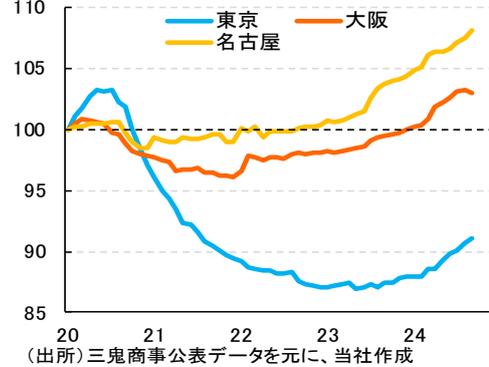
現状、東京をエリア別にみると、主要5区のうち賃料の回復が見られるのはほぼ渋谷区に限られる。こうした動きが地理的にもう少し広がってくるまでは、東京のオフィス市況については楽観できないとみられる。

【図表 4】 オフィスの空室率の推移(東京)



※実際の稼働床面積と19年1月の貸出床面積をもとに空室面積を算出し、空室率を推計

【図表 5】 各地区のオフィス市場規模(推計)  
(20年1月=100)



(出所) 三鬼商事公表データを元に、当社作成

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。