

ショートコメント vol.377 (2025年9月5日)

テーマ：オフィスの市場規模の推移（東阪比較）

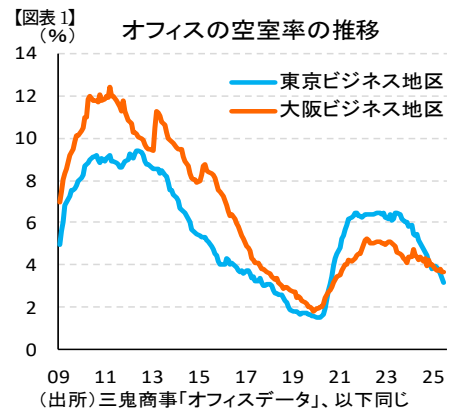
～目立つ東京の回復の遅れ。大阪はコロナ前を1割上回る～

●オフィス市況の推移

三鬼商事によると、東京、大阪ともにオフィス市況は順調な回復が続いています。特に、直近7月の東京の空室率は3.16%と過去数か月での急速な低下が目立ち、久々に大阪を下回る水準となりました（図表1）。

東京の市況の改善は、企業の旺盛なオフィス需要を反映したものであるという評価が一般的です。コロナ禍に伴って増えた在宅ワークの揺り戻しなどで、オフィスへの出勤頻度を高める企業も少なくありません。

また、人手不足への対応として、良い人材の確保や退職の予防を目的に、オフィスへの投資を積極化する動きもみられます。こうした取り組みも、市況を支える材料の一つといえるでしょう。足元での賃料の上昇傾向も受けて、市況にはおおむね好評価が下されている状況です。



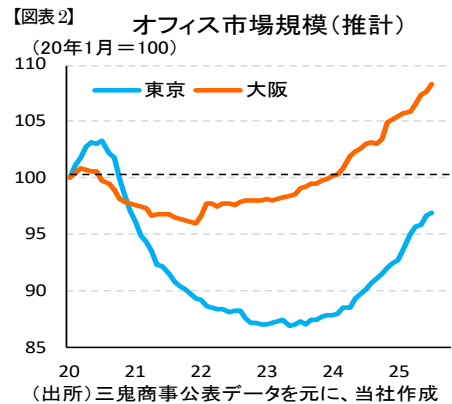
●東阪の市場規模の推移

ただし、注目する指標を変えると、必ずしも好調とは言い切れません。

たとえば市場規模の推移では、東京は回復基調にあるとはいえ、いまだにコロナ前を下回ったままです（図表2）。大阪がすでにコロナ前を1割程度上回っているのは対照的でしょう。

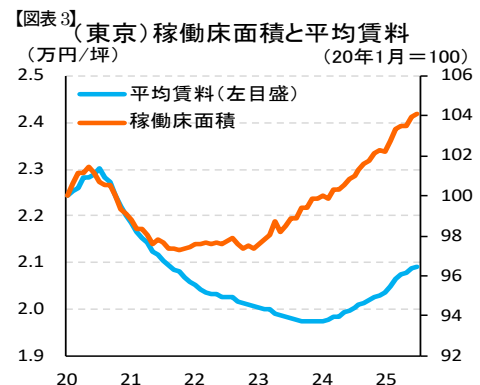
市場規模は当社による推計値であり、地域全体の稼働床面積に平均賃料を乗じることで算出しています。そこで東京の稼働床面積と賃料の推移を個別にみると、平均賃料の回復の遅れが顕著となっています（図表3）。

その分、稼働床面積が増えているかといえば、大阪の動きとはほぼ変わりません。一方、大阪では稼働床面積の回復と並行して、賃料の回復も進んでいます。つまり、東京と大阪の市場規模のトレンドの違いは、平均賃料のトレンドの違いと言い換えられるでしょう。



●東京の賃料回復をめぐる動き

東京の賃料の回復はこれから進むとの見方が一般的ですが、不透明感は拭えません。過去のトレンドから、空室率が4~5%を下回った後、賃料の上昇が始まるとされるものの、東京はどのようにその条件を満たしています。



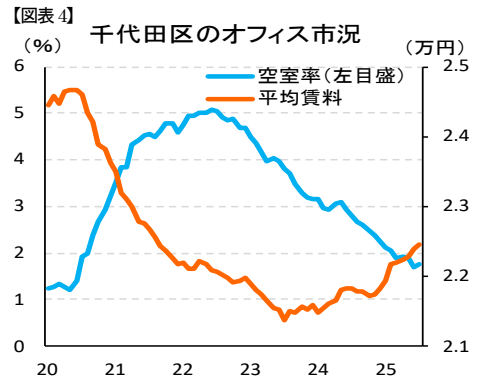
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

何よりも、今東京都心6区で最も空室率が低いのが千代田区の1.75%ですが、千代田区の賃料の回復はかなり遅く、コロナ前を大きく下回っている状況です（図表4）。空室率はほぼコロナ前と並ぶ水準にある一方、賃料の回復の遅れが目立ちます。

こうした動きを勘案すると、今後も賃料の上昇に大きな期待はもちにくいといえるでしょう。

東京のオフィス市況を取り巻く環境をみると、コロナ後は企業による本社の転出が増えつつあることも事実です。リモートワークの普及を背景に、高コストの東京を避ける動きが出てきたものとみられます。

また、足元で住宅コストが急上昇していることも気になります。東京での勤務に伴うトータルコストの上昇が続けば、企業が社員の地域配分を見直す動きも出てくるでしょう。こうした状況をふまえると、東京のオフィス市況は必ずしもシンプルな回復傾向とは言い切れません。



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。