



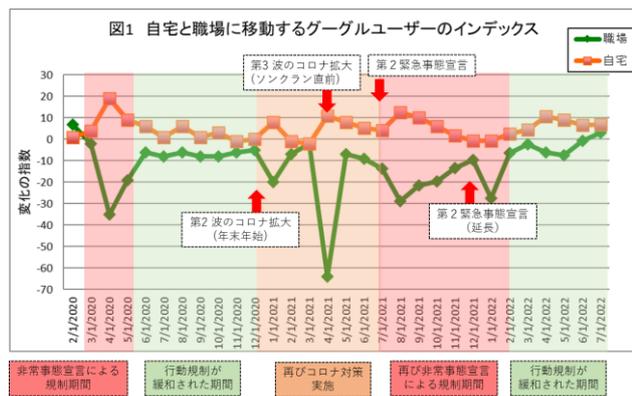
# バンコク

## オフィス市場

### コロナウイルスによるオフィス市場の現状

新型コロナウイルス感染の拡大は、徐々に改善しているものの、長期にわたるその影響は、多くの人々の日常生活、特に仕事に対する働き方に大きな変化を及ぼしている。

2020年、国内における新型コロナウイルス感染拡大を防ぐため、政府の非常事態宣言による行動規制が強化された。Google Mobility Index (図1) は、自宅と職場に移動するグーグルユーザーを示すデータであるが、このデータによると、非常事態宣言による行動規制の強化後は、職場（オフィス）へ出勤する人数は減り、在宅勤務を行う人数が増えたことがわかる。行動規制が緩和された2022年2月以降、オフィスへ出勤する人数は増加傾向、在宅勤務者数は減少傾向になってきているものの、在宅勤務という労働形態は、タイの働き方の一部になったと考えられる。



出典：Google Mobility (筆者作成)

タイの Swiftlet 社の調査によると、在宅勤務に対する人々の意見は異なっている。調査結果の7割は、在宅勤務は移動時間と費用の削減を含む労働生産性を向上させると考えている一方、3割は、在宅勤務することによって勤務時間とプライベートな時間の区別が困難になり、またチ

ームワークでの業務に支障をきたしていると考えている。このため、それぞれのニーズに応える新しい働き方「ハイブリッドワーキング：Hybrid Working」を導入する企業が増えてきている。ハイブリッドワーキングとは、従業員が在宅勤務とオフィス勤務を交互に行う働き方である。今後はこのハイブリッドワーキングがオフィス市場に大きな変化を及ぼすであろうと考えられる。

### オフィス市場（需要と供給）

Knight Frank によると、2022年Q2におけるバンコクのオフィス総供給面積（総賃貸面積）は、約571万㎡と前年比で +3.6%と上昇した(表2)。2022年Q2におけるバンコクのオフィス総供給面積のうち、グリーンオフィスビルディング（Green Office Building）は、94.4万㎡を占めており、前年比では +13.1%と上昇した。グリーンオフィスビルディングとは、建設や運営にかかるエネルギーや水使用量の削減、施設の緑化など、建物全体の環境性能が高まるよう最大限配慮して設計された建築物である。

過去10年の供給面積をみると、市場全体では年間平均約+2.1%上昇であるが、グリーンオフィスビルについては年間平均 +12.8%と市場全体に比べて約6倍もの供給がなされており、今後タイにおいてはグリーンオフィスビルがより大切な役割を果たすと考えられる。

一方、前述の通り、多くの企業による「ハイブリッドワーキング」の導入等の理由により、需要は減少した。2022年Q2のオフィスの総需要面積（総貸付床面積）は、約457万㎡と、前年比で -0.7%であった。

# DAIWA レポート

表2 2022年Q2におけるオフィス市場の現状

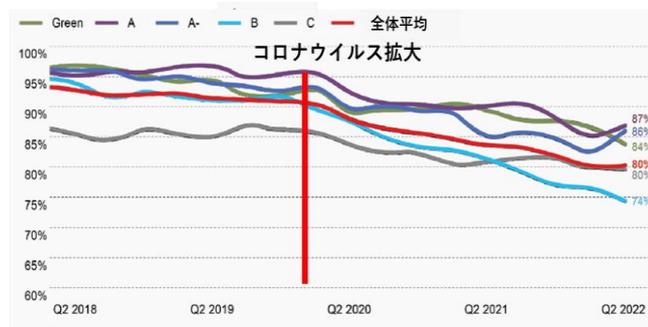
	総供給面積 571万㎡	総需要面積 457万㎡	平均稼働率 80.1%
Q-o-Q	+0.9%	+0.9%	0.0%
Y-o-Y	+3.6%	-0.7%	-3.4%

出典：Knight Frank (Thailand)

## オフィス市場（稼働率）

2022年Q2の平均稼働率は、対前年比 -3.4%と減少したものの対前期比では±0と、下落基調にあったオフィスマーケットも落ち着き始めてきたように見られる。これは、Grade A及びGrade A-の稼働率がここにきて上昇していることによるためと考えられる（図2/表3）。一方で、新規供給があったことも加わり、Grade Bの稼働率は対前期比で下落を示す結果となった。また新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も受けなかったGrade Cは、対前年比で最も下落幅が小さく、今期も80%前後の稼働率で堅調に推移している。

図2 オフィス市場の稼働率の推移



出典：Knight Frank (Thailand)

表3 2022年Q2におけるオフィスの稼働率（グレード別）

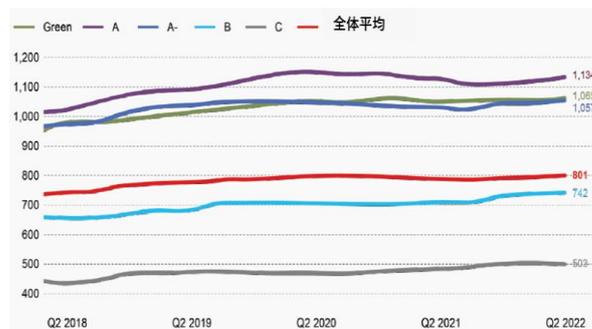
	Q2 2022	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	80.1%	0.0%	-3.4%
グリーンビルディング	87.3%	-2.5%	-5.5%
Grade A	86.6%	+1.6%	-3.3%
Grade A-	85.7%	+3.3%	+0.8%
Grade B	74.4%	-2.0%	-6.8%
Grade C	79.6%	-0.3%	-1.1%

出典：Knight Frank (Thailand)

## オフィス市場（賃料）

2020年Q1まではバンコクのオフィスの募集賃料は継続して上昇していたが、新型コロナウイルス感染拡大以降は、下落傾向がある（図3と表4）。このような中であっても、Grade B及びGrade Cについては、対前年比でそれぞれ+4.4%及び+3.9%と上昇幅が大きくなっている。これは、Grade B及びGrade Cが、景気の低迷に加え、働き方の変化（ハイブリッドワーキング）や資源高等の影響を受けたことによるコスト削減移転等の受け皿になっているためと考えられる。

図3 Bangkok Office の募集賃料推移（パーツ/㎡）



出典：Knight Frank (Thailand)

表4 2022年Q2におけるオフィス募集賃料（グレード別）

	Q2 2022	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	801	+0.4%	+1.2%
グリーンビルディング	1,065	+0.7%	+1.4%
Grade A	1,134	+1.1%	+0.7%
Grade A-	1,057	+1.0%	+2.4%
Grade B	742	+0.4%	+4.4%
Grade C	503	-0.5%	+3.9%

出典：Knight Frank (Thailand)

### CBD におけるオフィスの今後の新規供給

Knight Frank によると、今後バンコクにおけるオフィスビルの新規供給は、2022 年が 37.7 万㎡、2023 年が 42.6 万㎡、2024 年が 29.5 万㎡と、2024 年までで合計で約 109.8 万㎡が予定されている。また、判明している 2025 年以降の計画を加えると、合計で 176 万㎡もの新規供給が控えていることになる。これは既存ビルの面積（571 万㎡）の約 30%もの水準となっており、またこれら新規供給の約 65%が CBD に位置している。

オフィスビル市場の回復基調が見えにくい現在の状況の中、大量の新規供給が加わることで、今後オフィス市場がどのような状況になるか、注目していきたい。



Daiwa Kantei International Pte. Ltd.  
タイ駐在員事務所 マネージャー  
Thanayut Chamsiriphat