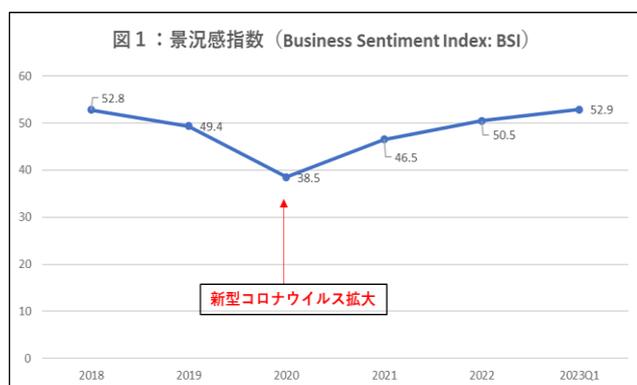




オフィス市場

景況感指数

新型コロナウイルス感染症の流行により、2020年の「景況感指数」（消費者やアナリストに現在の景気や今後の景気動向についてアンケート調査を行った結果の指標（Business Sentiment Index: BSI）は12年ぶりの低水準にまで落ち込んだ（図1）。



出典：タイ中央銀行

注意：

- 指数(50)= 景況感が安定していることを示す。
- 指数(>50)= 景況感が改善していることを示す。
- 指数(<50)= 景況感が悪化していることを示す。

新型コロナウイルス感染拡大によってもたらされた経済減速は、オフィススペースを借りている企業の収入に大きな圧力をかけた。そのため、多く企業は、収益を維持するために人員削減や在宅勤務などのコスト削減で対応せざるを得なかった。これに加えて、社会的距離（Social Distance）のルールを守りながらオンラインテクノロジーへの依存度を高めている。こうした動きの結果、賃貸オフィスの需要が縮小する傾向が高まった。

このような状況が続いていたものの、ワクチン接種が広まることにより、2022年後半には新型コロナウイルス感染症に対する懸念は徐々に払拭され、規制についても段階的に緩和された。2022年7月には外国人の入国が全面的に再開されたことで景気は徐々に改善し、経済活動や社会活動等も活発化の動きがみられてきた。企業は拡張や移転などを検討し始め、2022年Q3の賃貸オフィスの需要は、増加の兆しが見えてきた。見通しが明るくなったことで、2023年Q1のBSI（図1）は2019年の新型コロナウイルス感染症以前の水準に戻り、多くの企業が現在スタッフをオフィスに戻して仕事をさせている。但し、一部の企業は、「オンサイト勤務」と「オフサイト勤務」を組み合わせた「ハイブリッド勤務制度」を運用し続けている。

オフィス市場（需要と供給）

バンコクの賃貸オフィスの供給は、新型コロナウイルス感染症の影響にもかかわらず、引き続き拡大しつつある。Knight Frankによると、2023年Q1においてバンコクのオフィススペースの総供給は、589.6万㎡、前四半期比で1.7%増加した（表1）。2023年Q1には、Central Embassyの向かいにあるプルンチット通りの「One City Centre」と、サパーンクワイ交差点の角にある「The Rice」を含む2つの新しい建物がオープンした。なお、近年竣工されるオフィスビルは「グリーンオフィスビルディング：Green Office Building」の認証を受けている場合が多い。グリーンオフィススペースの総面積は、前四半期比7.3%増の126.1万㎡となり、市場全体の21%を占めている。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

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2.5%増であるが、グリーンオフィスビルディングについては年間平均16.2%増と市場全体に比べて約6倍もの供給がなされている。

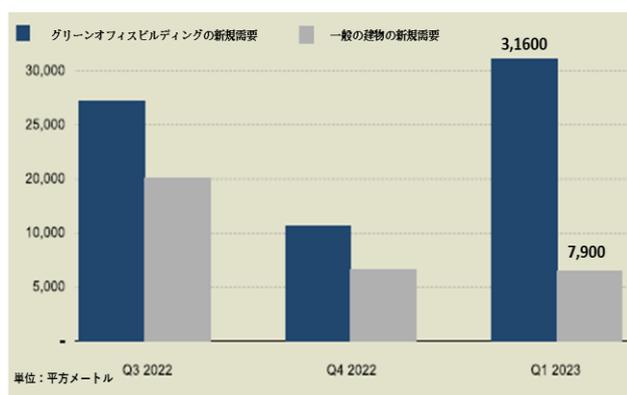
2023年Q1のオフィスの総需要面積（総貸付床面積）については、約466万㎡と、前年同期比2.8%増、前四半期比0.9%増であった。また、グリーンオフィスビルディングの新規需要は31,600㎡と、一般のオフィスの新規需要7,900㎡よりも高かった（図2）。今後タイにおいてはグリーンオフィスビルディングがより大切な役割を果たすと考えられる。

表1 2023年Q1におけるオフィス市場の現状

	総供給面積 589万㎡	総需要面積 466万㎡	平均稼働率 79.0%
Q-o-Q	+1.7%	+0.9%	-0.7%
Y-o-Y	+4.2%	+2.8%	-1.1%

出典：Knight Frank (Thailand)

図2：グリーンオフィスビルと一般のオフィスの新規需要



出典：Knight Frank (Thailand)

オフィス市場（稼働率）

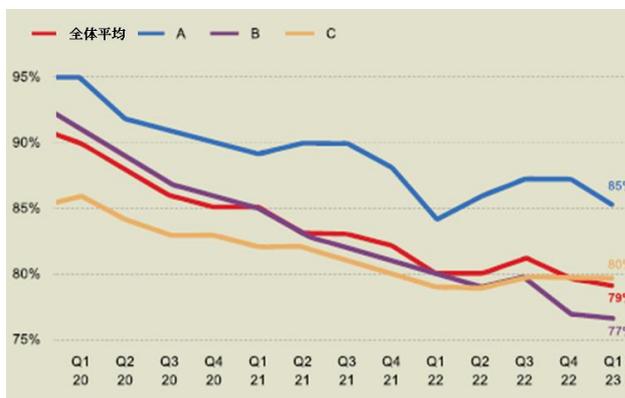
2023年Q1におけるオフィスの稼働率（表2）は、前四半期比0.8%減、前年同期比1.1%減となり、市場全体で79.0%となった。図3を見ると、すべてのセグメントで下落傾向にある。

Grade Aの稼働率は、前年同期比では0.4%増となったものの、新規供給の急増により、前四半期比では2.7%減少した。

Grade Bの稼働率は、前四半期比0.5%と若干の減少ではあったものの、前年同期比で3.1%の減少となり、年間では最も減少したカテゴリーとなっている。

一方、Grade Cの稼働率は80%前後で安定しており、前四半期比および前年同期比のパフォーマンスに著しい変化はなかった。

図3 オフィス市場の稼働率の推移



出典：Knight Frank (Thailand)

表2 2023年Q1におけるオフィスの稼働率（グレード別）

	Q1 2023	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	79%	-0.8%	-1.1%
Grade A	85%	-2.7%	+0.4%
Grade B	77%	-0.5%	-3.1%
Grade C	80%	-0.1%	+0.7%

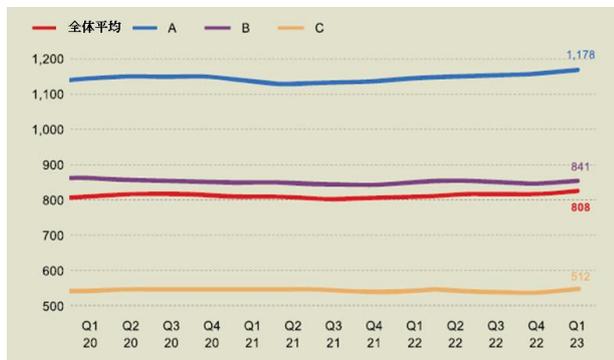
出典：Knight Frank (Thailand)

オフィス市場（賃料）

2023年Q1におけるオフィスの平均募集賃料は、1平方メートルあたり808パーツ/月に上昇し、全てのグレードの賃料が上昇した（図4、表3）。これは、新型コロナウイルス拡大の間、募集賃料は変更せずだった反動から、徐々に引き上げ始めたことが大きな要因となっている。

景気の低迷や資源高騰の影響を受けたことによるコスト削減等の懸念は徐々になくなっていくであろうと考えられる一方で、「ハイブリッド勤務制度」のトレンドが高まる現在では、供給に需要の伸びが追いつかないことが考えられ、その結果、賃貸人優位のマーケットが今後とも続いていくと考えられる。このような環境下で賃料がどの程度成長し続けられるのか、注目すべきポイントである。

図4 Bangkok Office の募集賃料推移（パーツ/㎡）



出典：Knight Frank (Thailand)

表3 2023年Q1におけるオフィス募集賃料（グレード別）

	Q1 2023	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	808	+0.8%	+1.2%
Grade A	1,178	+1.0%	+1.9%
Grade B	841	+0.9%	+1.2%
Grade C	512	+0.6%	+0.8%

出典：Knight Frank (Thailand)

オフィスの今後の新規供給

新型コロナウイルス感染拡大により、一部のプロジェクトの遅れが生じているものの、開発業者による投資拡大により新しいオフィスビルの供給は引き続き増加している。今後の新規供給の67%はCBDで行われ、特に大規模のプロジェクト（The Unicorn, Park Silom, EmSphere, One Bangkok等）がその高い割合を占めている。

一方、2023年Q1にCBD外のバンコクでは、2つの新しい大型プロジェクトが発表された。1つはUpper Sukhumvitに位置する「Cloud 11」であり、もう1つはラチャダーピセーク通りにあるProperty Perfect Groupによる低層オフィスおよび小売プロジェクトである。

Knight Frankによると、2023年末から2025年にかけての今後の新規供給は、それぞれ50.9万㎡（2023年）、40.2万㎡（2024年）、30.2万㎡（2025年）が完成すると予想されている。

2023年7月



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社

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