



オフィス市場

オフィス市場の現状

2020年初め、世界的なパンデミックがピークに達し、ロックダウンが実施されたことをきっかけに、勤務形態は大きく変化した。多くの企業がリモートワーク体制を導入し、オフィスでの勤務の代わりに自宅勤務が一般的になった。また、パンデミックの勢いが弱まってきてからは、多くの企業がハイブリッド型勤務形態に移行している。

ハイブリッド型勤務形態の広がりや、タイの不動産業界にとって大きな課題となっており、特に、オフィスは大きな影響を受けている。

この影響は、バンコクのオフィスの稼働率に顕著に表れている。SCBEIC (SCB Economic Intelligence Center) によると、COVID-19 流行前の2015年から2019年までの市場全体の平均稼働率は、91%~93%と高水準を維持していた。しかし、パンデミックの発生により稼働率は低下し、2022年には85%、2023年にはさらに83%まで下がった。これは、新規供給が継続的に増加している中で、オフィス勤務者の勤務形態の変化により、オフィス需要が停滞していることが原因であると考えられる。なお、2023年には供給量は前年比マイナス2%と（わずかではあるものの）減少したにもかかわらず、需要も前年比マイナス4%と、結果として引き続き需要量が供給量を下回ることとなった。

近年、タイのオフィス市場においては、ハイブリッド型勤務形態のトレンドに加えて、「ESG」が開発・投資判断の重要な要素となりつつある。開発業者及びオフィスビルオーナーは「LEED: Leadership in Energy and Environmental

Design」や「WELL:WELL Building Standard」といった認証取得を通じ、ESG基準に適合した開発を積極的に推進している。ESGとは、環境(Environmental)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取った略語であり、これらの要素を考慮した企業経営や投資活動を指す。JLLによると、過去5年間の新規賃貸オフィスのうち、90%以上がグリーンオフィスビル(環境配慮型オフィスビル)であった。グリーンオフィスビルとは、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。現状、グリーンオフィスの平均賃料は、同程度のグレードのグリーンオフィスの認証を取得していないビルと比較して、平均14%程度も高い水準となっているにもかかわらず、テナントはグリーンオフィスを優先する傾向にある。今後は、環境に配慮したグリーンオフィスの認証を取得したオフィスが増加し、認証を取得していないオフィスは徐々に淘汰されていく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、バンコクのオフィス市場における新規供給は、2024年Q1に52,700平方メートル増加(前四半期比0.9%増)し、総賃貸可能面積(総供給面積)は610万平方メートルに達した(表1)。この四半期には、ラマ4世通り沿いの「Punn Tower」とBTSナナ駅直結の「JLK Tower」の2棟の新築ビルが竣工した。これらの新規供給は、全てグリーンオフィスビルに分類されており、グリーンオフィスの賃貸可能面積は、前期比3.8%増の144.6万平方メ

ートルとなり、全体賃貸可能面積の24%を占めるようになった。

一方、2022年半ば以降、対前期四半期ベースで増加を続けていた需要面積であったが、2024年Q1は前四半期比0.1%減の470万平方メートルとなった。

グリーンオフィスの需要は引き続き堅調で、その総賃貸面積は29,600平方メートル増加した一方、非グリーンオフィスの需要は前期比で35,100平方メートル減少した。

表1 2024年Q1におけるオフィス市場の現状

	総供給面積 610万㎡	総需要面積 470万㎡	平均稼働率 79.0%
Q-o-Q	+0.9%	-0.1%	-0.7%
Y-o-Y	+3.7%	+1.5%	-2.0%

出典：Knight Frank (Thailand)

表2：オフィスの総供給とグリーンオフィスの総供給

	2024Q1 (m2)	Q-o-Q	Y-o-Y	平均成長率 (10年間)
総供給	6,103,000	+0.9%	+3.7%	+2.7%
グリーンビル	1,446,000	+3.8%	+14.3%	+17.7%

出典：Knight Frank (Thailand)

オフィス市場（稼働率）

2024年Q1におけるオフィスの稼働率（表3）は、前四半期比0.7%減、前年同期比2.0%減となり、市場全体で77.0%となった。

Grade Aについては、稼働床面積は前年同期比70,500平方メートル増加した（表4）ものの、稼働率は4.7%減少した。他のグレードと比較して稼働率は80%という高い水準を維持しているが、これはGrade Aのほぼ半数がグリーン認証を取得しており、厳格な環境・社会・ガバナンス（ESG）基準を遵守する必要のある企業（いわゆる大企業等）にとっては、他のグレードに比べて、魅力的な選択肢となっていることが要因と考えられる。

Grade Bについては、引き続き低迷しており、稼働率は75%（前四半期比1.2%の減少、前年同

期比で1.4%の減少）となった。既存のグレードのオフィスよりも高いグレードのオフィスへ移転する動き等が引き続きみられていることが要因と考えられる。

Grade Cについては、唯一、前四半期比の稼働率が上昇した。これは、そもそも新規の供給が少なく、また、テナントのオフィス移転の動きも低かったことが要因と考えられる。

表3 2024年Q1におけるオフィスの稼働率（グレード別）

	2024Q1	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	77%	-0.7%	-2.0%
Grade A	80%	-0.8%	-4.7%
Grade B	75%	-1.2%	-1.4%
Grade C	78%	+0.3%	-1.6%

出典：Knight Frank (Thailand)

表4 2024年Q1におけるオフィスの賃貸面積（グレード別）

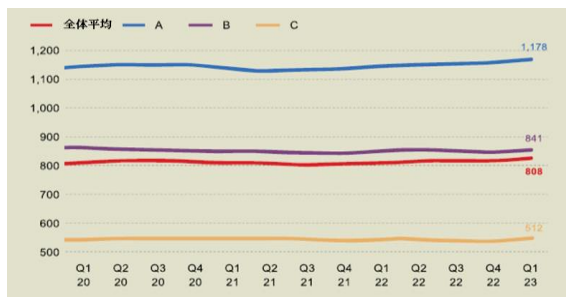
	2024Q1	Q-o-Q	Y-o-Y
全体平均	4,697,500	-5,500	+101,700
Grade A	1,030,400	+8,200	+70,500
Grade B	2,328,000	-14,300	+30,000
Grade C	1,346,100	+600	+1,200

出典：Knight Frank (Thailand)

オフィス市場（賃料）

2024年Q1におけるオフィスの全体平均募集賃料は、1平方メートルあたり月額814バーツ（前期比0.4%減、前年同期比0.5%減）と、わずかな減少となった。グレード別を見ると、Grade Aは約1,178バーツ、Grade Bは約833バーツ、Grade Cは約510バーツとなっている（図1、表5）。Grade AとCは、前期比・前年同期比ともに賃料はほぼ横ばいで推移したが、Grade Bは、前期比0.8%減少、前年同期比0.9%減少と、やや減少幅が大きい結果となった。

図1 Bangkok Office の募集賃料推移 (パーツ/㎡)



出典：Knight Frank (Thailand)

表5 2024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	814	-0.4%	-0.5%
Grade A	1,178	-0.3%	-0.1%
Grade B	833	-0.8%	-0.9%
Grade C	511	+0.1%	-0.2%

出典：Knight Frank (Thailand)

オフィスの今後の新規供給

オフィス市場は、今後数年間、供給過剰という厳しい競争環境が続くことが予想される。新規供給は、需要の伸びを上回るペースで増加し続けると見込まれ、SCBEICによると2024年から2027年までの間に少なくとも125万平方メートルの新規賃貸面積が市場に投入されると予測されている。この新規供給のうち、約9割がGrade A オフィスとなる見込みであり、特にGrade A のオフィス市場はより厳しい環境になっていくであろう。また、同じGrade A のオフィスであっても、グリーン認証を受けたビルと受けていないビルとの間で需要に差が生じてくるものと考えられる。

2024年5月



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