

ショートコメント vol.176 (2020年7月14日)

テーマ：新型コロナによるオフィス空室率の上昇

～東京、大阪ともに直近は上昇も、その背景は大きく異なる～

●オフィス空室率の推移

三鬼商事が公表しているビジネス地区のオフィス空室率によると、新型コロナウイルスの影響で、直近は東京、大阪ともに上昇傾向にある(図表1)。

オフィスの空室率はこれまで低下が続いてきたが、この5、6月は新規の契約が滞っているほか、一部で解約の動きが出たため、上昇に転じている。

新型コロナによる経済への影響を勘案すれば、空室率の上昇もやむを得ないが、空室率そのものはまだ低く、賃料にも大きな変化はみられない。現時点では、市場のトレンドが一変したとまでは言い切れないだろう。

ただし、今後の動きは景気の推移に連動するとみられる中、このまま回復に向かえばよいが、感染の第2波の到来を含めて不透明といわざるを得ない。場合によっては、もう一段の悪化が進む可能性もあろう。

●東京と大阪の状況の比較

一方、今回の空室率の上昇について、注目されるのがその直接的な要因である。つまり、空室率が上がる要因としては、新たな供給が増えるか、需要が減るかのどちらかとなるが、東京と大阪では状況が異なる。

というのも、図表2で稼働床面積の推移をみると、東京はほとんど変化がないのに対し、大阪は直近で減少が目立っている(図表2)。稼働床面積の増減は、そのまま需要の増減とも言い換えられる。つまり、東京の空室率の上昇は主に供給要因であるのに対し、大阪は需要要因の影響が大きいといえよう。この差は非常に大きく、大阪の方が状況は厳しいといわざるを得ない。

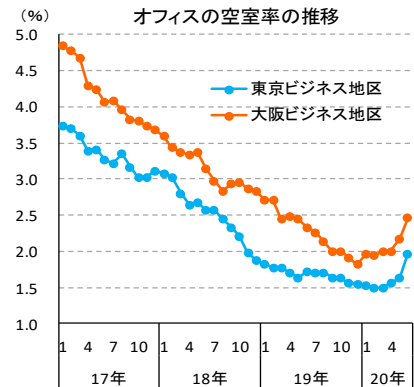
さらに、図表2をよくみると、大阪の稼働床面積は19年末ごろにはすでに頭打ちとなっている。消費増税後の景気の後退により、オフィス需要の停滞が始まっていたとみることもできよう。

●稼働床面積の地域別の変化

加えて大阪で注目されるのが、稼働床面積の地域別の変化である。

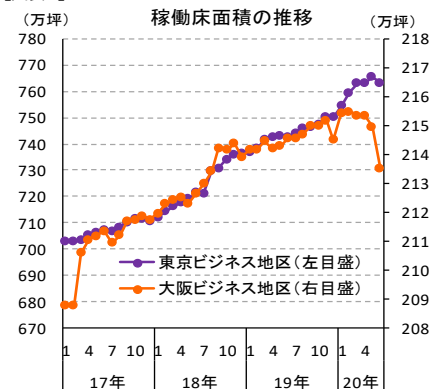
図表3は、稼働床面積の17年1月～20年4月における増加と、20年4～6月にかけての減少につき、その地域別の内訳をみたもの

【図表1】



(出所)三鬼商事「オフィスデータ」、以下同じ

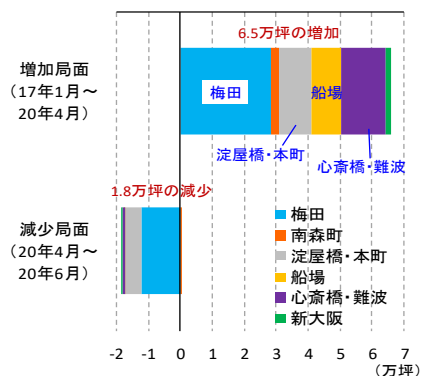
【図表2】



※稼働床面積＝貸出面積－空室面積

【図表3】

稼働床面積の変化と地域別の寄与



※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。

である。これによると、17年1月からの増加は非常にバランスよく進んだのに対し、20年4月以降の減少は、大半が梅田に集中している。

たとえば心斎橋・難波をみると、17年1月以降の増加は梅田に次ぐ規模であるが、足元ではほとんど減少していない。心斎橋・難波といえばインバウンドのメッカであり、新型コロナによる大きな打撃を受けているが、オフィス需給への影響は免れているようである。

一方、梅田での稼働床面積の減少については、これが一過性の動きか否かが注目される。その際、不安材料があるとすれば、今後はテレワークの定着による需要の減少が進みかねない点である。これは梅田に限ったことではないが、何かしらの動きは避けられないであろう。

ただし、テレワークが拡大すれば、それに連動する形でシェアオフィスの需要も増えやすい。つまり、新たな供給にもつながることから、市場にはプラスの影響も生まれる。現時点では、テレワークの動きがオフィスの需給にどう作用するかは不透明であるが、コロナ前とは市場環境が大きく変化していることは間違いない。

本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL：06-6258-8805 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。