

## ショートコメント vol.185 (2020年10月12日)

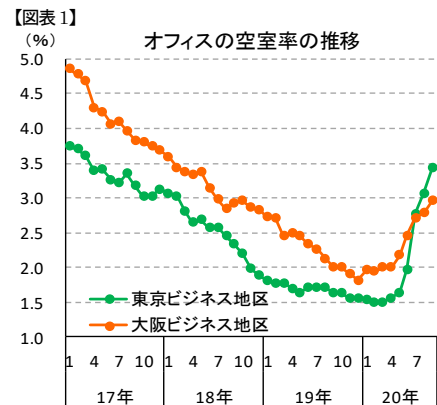
テーマ：東京・大阪で続くオフィス市況の悪化  
～東京は渋谷、大阪はミナミが悪化の中心地～

### ●オフィス空室率の上昇が続く

三鬼商事の発表によると、東京、大阪のオフィス空室率の上昇が続いている。

新型コロナウイルスの感染が広がった3月頃から上昇が始まり、直近の9月もその傾向に変化はない(図表1)。東京と大阪を比べると、特に東京の上昇が目立っており、7月以降は東京の水準が大阪を上回っている。これは過去のトレンドからみて非常に珍しい現象であり、少なくとも2002年以降は例がない。

今回の上昇がコロナ要因であることから、感染が続く中、今後も上昇が続く可能性は高い。両地域とも空室率自体はまだ低く、賃料に大きな変化はないが、楽観はできない。空室率が一定の水準を越えれば、賃料の低下が一気に進む可能性はある。特に、足元の傾向から判断すると、東京の動きについては予断が許されない。



(出所)三鬼商事「オフィスデータ」、以下同じ

### ●東京、大阪のエリア別の状況

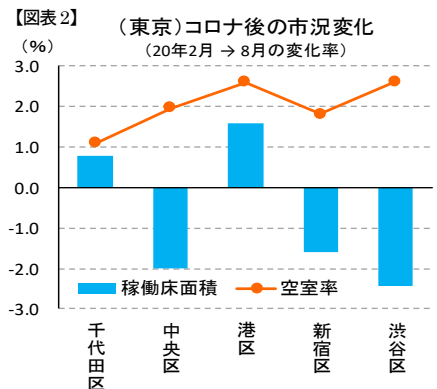
一方、足元の市況の変化については、東京、大阪ともに特定のエリアに集中する傾向がみられる。

たとえば、東京では港区、千代田区で稼働床面積が増えているなど、必ずしも全ての地域で悪化がみられるわけではない(図表2)。悪化が目立つエリアといえば、主に渋谷区、中央区であり、特に渋谷区の悪化が顕著である。

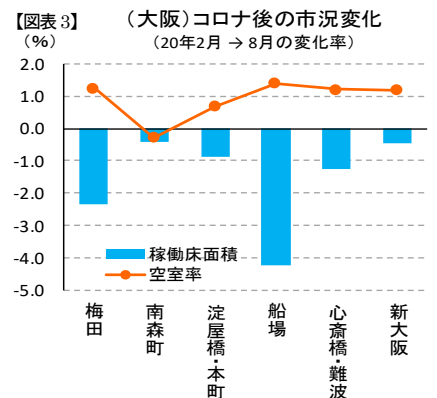
渋谷区といえばディー・エヌ・エーやサーバーエージェントといったIT系企業の集積エリアであり、コロナ以降、テレワークの導入が進みやすかった分、オフィス需要の減少も目立つとみられる。

それに対し、大阪で目立つのは梅田と船場の悪化である(図表3)。中でも、船場の悪化が顕著であり、稼働床面積の減少が目立つ。三鬼商事のエリア区分によれば、船場は本町と難波に挟まれた地域を指す。つまりいわゆる心斎橋界限に該当するため、コロナ以降のインバウンドの急減が影響していると考えられよう。

現状、船場は大阪で最も景気の回復が遅れている地域といってもよく、図表2の結果にも大きな違和感はない。



※稼働床面積は変化率、空室率は8月と2月の差



### ●東京、大阪の推移が乖離する可能性

つまり、東京では渋谷、大阪では船場が市況悪化の中心地といえるが、その背景は大きく異なっている。上で挙げたように、渋谷の悪化要因がテレワーク関連、船場がインバウンド関連だとすれば、

※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。

今後の推移もおのずと違ったものとなる。

つまり、テレワークの導入は継続的な動きであり、感染の収束後も残る一方、インバウンドは時間とともに回復が進む。結果として、渋谷では空室率が中長期的に上昇しやすい一方、船場は上昇に歯止めがかかると予想される。これらの動きを背景に、今後は東京と大阪全体の空室率のトレンドにも差が出てくる可能性はあろう。

つまり、足元では東京が大阪を上回る状況にあるが、これは短期的なものではなく、トレンドとして定着することも否定できない。ひとまずは東京の渋谷、大阪の船場の推移が注目される。

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。