

## ショートコメント vol.191 (2020年12月22日)

テーマ：上昇が続く東阪のオフィス空室率

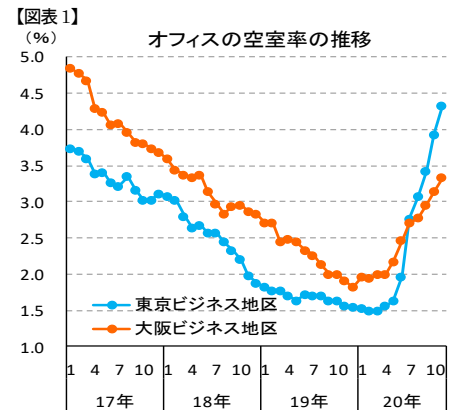
～上昇の動きは東京が先行も、市況の深刻さでいえば大阪か～

### ●オフィス空室率の上昇

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11月もその傾向に変化はない。それどころか、特に東京では上昇ペースが加速している(図表1)。7月以降は東京の水準が大阪を上回っているが、過去のトレンドからみても非常に珍しい現象である。少なくとも2002年以降は例がない。

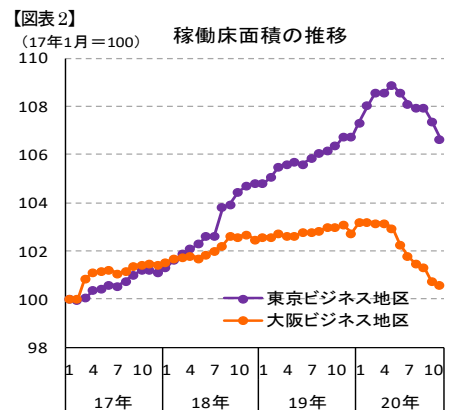
今回の上昇は、いわゆるコロナ要因であるだけに、今後も上昇が続く可能性は高い。上昇の動きが始まって半年以上が経つ中、すでに賃料の低下も始まっている。空室率と同様に、賃料についても、特に東京での低下が目立つ状況である。



### ●稼働床面積の推移

空室率、賃料ともに東京の悪化が目立つことから、一見すると、東京の方が市況の推移は深刻に映る。

ただし、必ずしもそうとは言いきれない。というのは、オフィスの稼働床面積でみると、大阪と東京の推移に大差はなく、どちらかといえば大阪の方が減少は目立つからである(図表2)。つまり、東京はコロナ下でもオフィスの供給が増えており、結果として需給ギャップ(空室率)が拡大した部分大きい。大阪はその反対に、直近でオフィス供給は減少している。これらを勘案すれば、東京と大阪の市況を比べると、より深刻なのは大阪ともいえよう。

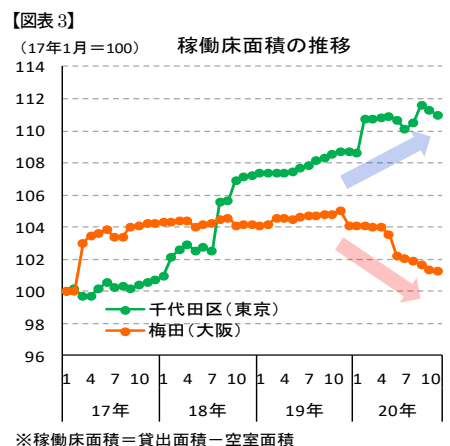


### ●東阪の中心エリアの動き

さらに、東京と大阪の比較でいえば、中心部の市況にも大きな違いがみられる。

エリアとしては、東京では千代田区、大阪は梅田となるが、たとえば稼働床面積の動きは大きく異なっている(図表3)。東京の千代田区はコロナ下でもほとんど減少することなく、概ね増加トレンドが続いている一方、梅田ではコロナによる悪影響がはっきりと出ている。

千代田区の動きのように、東京では全てのエリアが悪化しているわけではなく、港区などでも稼働床面積の増加がみられる。これには様々な見方ができようが、一つの要素として、東京での拠点の集約が進んでいる可能性もあるのではないかと。



※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。

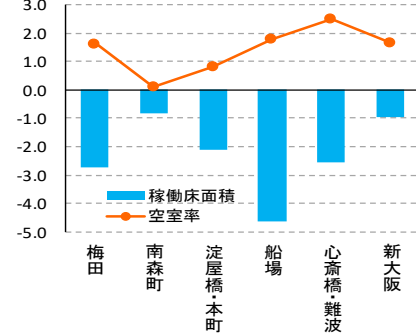
つまり、東京の各エリアに点在するオフィスをまとめると同時に、テレワークの導入でトータルの床面積を減らす動きである。結果として、渋谷区を中心に減少が目立つエリアと、稼働床面積の増えるエリアが混在する状況につながっているのではないかと。この傾向については、今後も注視する必要があるだろう。

●大阪の市況について

一方、大阪をエリアごとにみると、依然として悪化が目立つのは船場である（図表4）。三鬼商事のエリア区分では、船場は本町と難波に挟まれた地域を指す。つまり心斎橋境界となるが、このエリアはインバウンドの減少による影響が非常に大きい。テナントの業況悪化が、空室率の上昇につながっている可能性は十分にある。

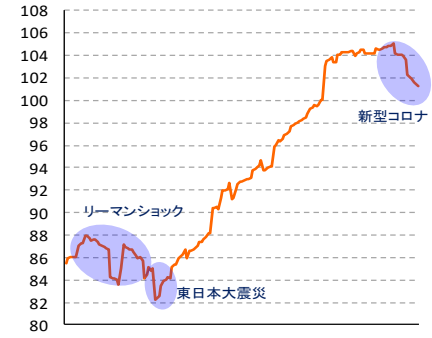
それに次いで、悪化が目立つエリアとしては、梅田が挙げられる。大阪の中心部ながら、稼働床面積の減少は既にリーマンショック後に匹敵する規模となっている（図表5）。テレワークの定着による、中長期的なオフィス需要の減少が始まっている可能性もあり、その場合は来年以降も悪化が続くとみられる。賃料の低下傾向も含め、今後の推移が注目されよう。

【図表4】 (大阪)コロナ後の市況変化 (20年2月→11月の変化率)



※稼働床面積は変化率、空室率は11月と2月の差

【図表5】 (梅田エリア)稼働床面積の推移 (17年1月=100)



※稼働床面積=貸出面積-空室面積

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。