

ショートコメント vol.203 (2021年4月22日)

テーマ：オフィス空室率のピークアウトは半年後か？

～企業の業況判断とオフィスの空室率にみられる高い連動性～

●オフィス空室率の上昇

都市部のオフィス空室率の上昇が続いている。

三鬼商事の発表によると、直近の21年3月も東京、大阪ともに上昇。新型コロナウイルスの影響で、20年5月ごろから始まった上昇の動きは、これで11か月間続く形となった。

図表1のとおり、特に上昇が目立つのは東京であり、ここ数か月は大阪を上回る水準となっている。これは過去約20年間でも例がなく、まさに異常事態といえよう。

足元の動きをみる限り、両地域ともに上昇ペースが緩和する気配はなく、当面は上昇が続きそうな状況である。

●企業の業況判断の回復

一方、企業の業況そのものは既に底を打ち、緩やかな回復が進んでいる。日銀短観の結果をみても、直近の21年3月調査では製造業を中心に回復傾向を維持している(図表2)。

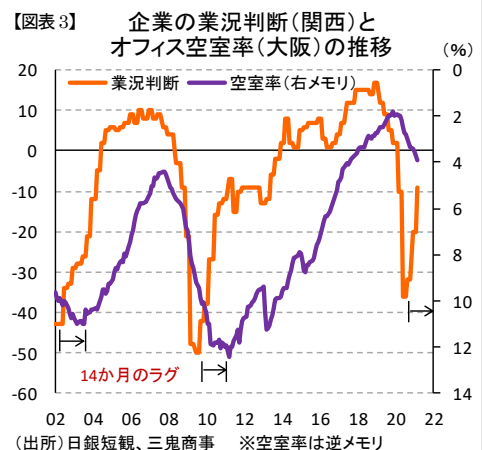
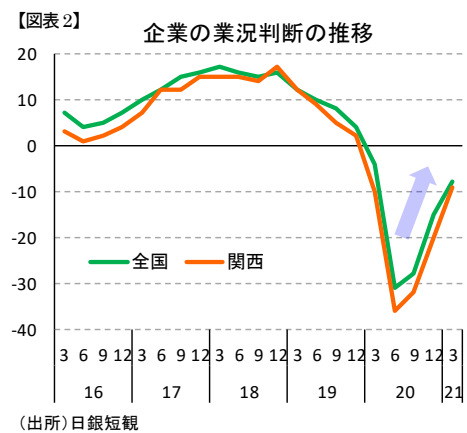
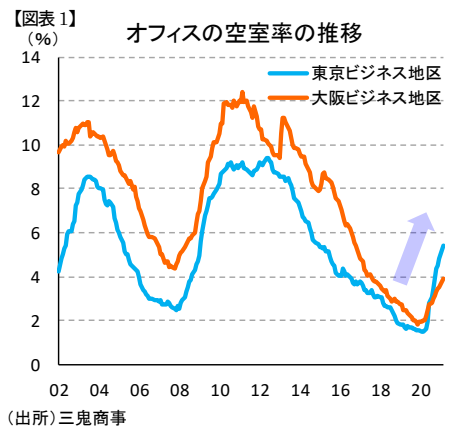
過去のトレンドをみると、オフィスの空室率は、企業を取り巻く経営環境や業況などに連動する形となる。この点からすれば、業況の改善が進んでいる今、いずれは空室率もピークアウトすることが予想される。

実際に、関西でのオフィス空室率と日銀短観の業況判断の長期的な関係性をみると、一定の連動性が確認できる(図表3)。2000年以降でいえば、ITバブル崩壊とリーマンショックによる大きな悪化を経験しているが、ともに業況判断が底を打った14か月後、オフィスの空室率も改善に向かっている。

●空室率のピークアウト予想

この関係が今回も成り立つとすれば、業況判断が底を打ったのは20年8月であるため、その14か月後、つまり今年の10月頃がピークアウトの時期にあたる。もちろん、新型コロナの影響が予想以上に厳しくなれば別であるが、このまま深刻な悪化を免れれば、その可能性も出てこよう。

ただし、今回に限っていえば、まったく別の要素にも注意が必要となる。企業によるテレワークの導入である。コロナによるテレワークの定着で、企業が必要とするオフィス床面積が減少し、空室率の上昇につながっている。足元の東京の上昇は、特にその



※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。

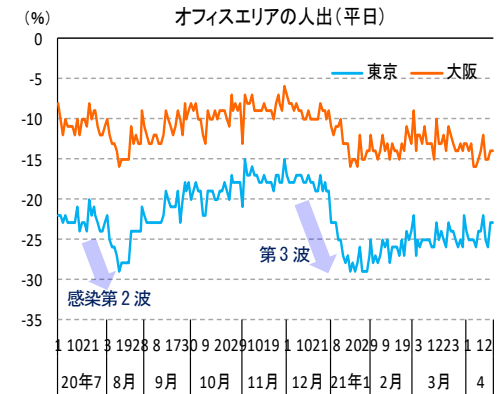
傾向が強いと考えられよう。

というのも、企業によるテレワークの導入状況をみると、現状は東京と大阪の差はかなり大きなものとなっている。米グーグル社は、世界の国や地域、エリア属性ごとに、位置情報による人口流動データを公開している。同データをもとに、オフィス関連（workplaces）の人出の状況をみると、東京の減少率は大阪の約2倍で推移していることが分かる（図表4）。

これらの動きをテレワークの導入状況と読み替えれば、東京での空室率の下押し圧力は、大阪以上に強くなることが予想される。

その結果、これから企業の業況改善が続いたとしても、空室率がピークアウトするタイミングは、東京と大阪で異なるものとなる可能性も出てこよう。

【図表4】



(出所)Google「コミュニティモビリティレポート」

※数値は20年1~2月平均との比較

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。