

ショートコメント vol.216 (2021年8月23日)

テーマ：広がるオフィス市況の東阪格差

～大阪の空室率はピークアウトに転じた可能性も～

●東阪のオフィス空室率の推移

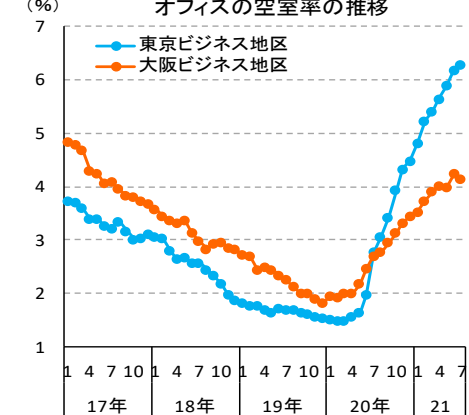
新型コロナの影響で、東京、大阪のオフィス市況は悪化が続いてきた。

三鬼商事が発表しているオフィスの空室率をみると、新型コロナの影響により、東京では20年2月から4.8ポイント、大阪では2.2ポイントの上昇につながった(図表1)。

ただ、ここへきて両地域にトレンドの違いが出始めている。東京では上昇が続いている一方、大阪では直前で前月を下回った。もちろんこの動きだけで断定的なことはいえないが、東阪の格差が広がっていることは間違いない。

これは平均賃料の推移も同様であり、東京では低下の動きが続いている一方、大阪は下げ止まりの兆しがみられる(図表2)。空室率の動きとあわせれば、これまでの悪化トレンドから改善に転じる可能性も出てきた。この見方が正しいかどうかは、今後数か月で明らかになる。

【図表1】



(出所)三鬼商事「オフィスデータ」、以下同じ

●空室率の変動要因

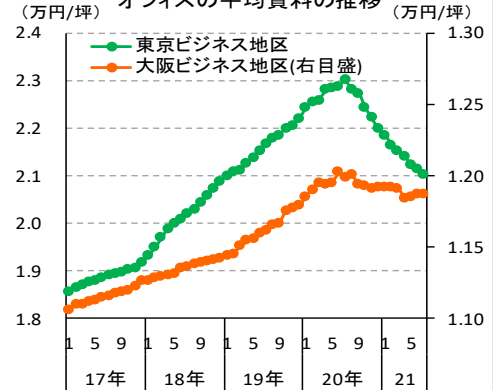
一方、今回のオフィス市況の悪化については、新型コロナの影響を受けたものであるが、主に2つの要素が挙げられる。

まず1つめは企業の業績悪化である。いわゆる景気のサイクルに連動したものであり、一定のタイムラグを経てオフィス市況も変動する。

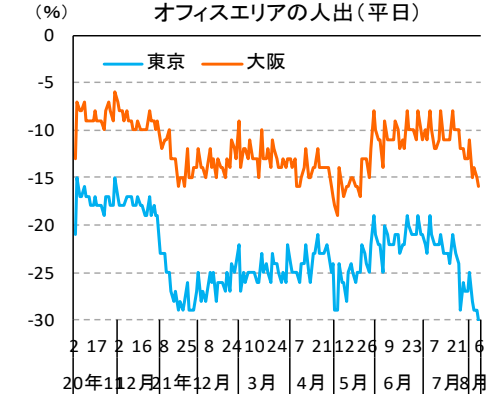
2つめはテレワークの導入による変化である。企業による継続的なテレワークの実施は、オフィス需要の減少に直結する。この動きには地域差が非常に大きく、テレワークの導入量に比例して、オフィス需要が減少することになる。

足元で大阪の空室率が下がり始めた要因は、主に企業業績の回復による部分が大きいとみられる。加えて、テレワークによるオフィス需要への影響が、東京ほど大きくない点も挙げられよう。

【図表2】



【図表3】



(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

●東阪のテレワークの状況

実際に、東京、大阪のテレワークの導入状況を見ると、東京の動きが目立つ。図表3は両地域のテレワークの導入状況につき、米グーグル社が公開している位置情報(workplaces)をもとにみたものである。図表のとおり、東京は足元で30%減と、大阪のほぼ2倍となっている。

※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。

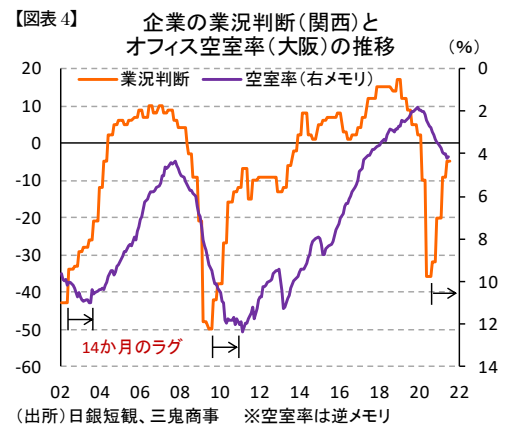
テレワークが主に大企業の本社部門で実施されていることを考えれば、東京、大阪での集積度の差が、導入率の違いにつながっているともいえよう。このテレワークの東阪格差が、オフィス空室率のトレンドの差にもつながっている可能性が高い。

●過去のサイクルとの比較

実は、足元の大阪の空室率の推移は、過去のサイクルを踏襲したものともいえる。図表4は、企業の業況判断とオフィスの空室率の推移をみたものであるが、過去のトレンドをみる限り、両者はほぼ14か月のタイムラグによって連動している様子が分かる。

今回については、関西企業の業況判断は、昨年7月頃に回復に転じている。そこから12か月が経過した今年7月に、オフィスの空室率も改善の兆しが出てきた。14か月と12か月の違いはあるものの、ほぼ同じようなサイクルで推移していると考えられる。

昨年7月以降、企業の業況判断が順調に回復していることを考えれば、オフィスの空室率についても、低下傾向が進む可能性は高いといえよう。



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。