

ショートコメント vol.222 (2021年10月14日)

テーマ：大阪のオフィス市況は東京に先行して回復か
 ～ 様々な指標が市況の改善を示唆 ～

●大阪のオフィス市況の推移

依然としてコロナ禍が続く中ではあるが、大阪のオフィス市況が回復に転じた可能性が出てきた。

コロナ以降のオフィス市況は、かねてから大阪よりも東京の悪化が目立つ。それに伴い、市況の改善のタイミングも大阪が先行する形となった。

図表1は大阪の空室率であるが、全体と既存ビルの推移をみたものである。図表が示すように、既存ビルの空室率はすでに頭打ちとなっている。

大阪ではこのところ新築ビルの供給が続いているため、全体と既存ビルの空室率には乖離が生じているが、既存ビルについては、ピークアウトを待つ状態となっている。先行きの不透明感は強いものの、低下に転じる可能性はあると考えられよう。

●稼働床面積等の推移

空室率以外の指標をみると、ピークアウトの動きがより明確となっている。

「稼働床面積」と「空室のあるビル比率」では、稼働床面積が21年6月を底に増加が進んでいるほか、空室のあるビル比率についても、21年4月にピークとなった後、低下傾向が進んでいる。これらはともに市況と連動する指標であり、その改善が意味するところは明らかであろう。

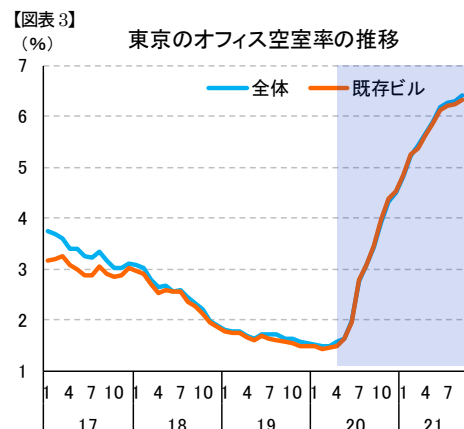
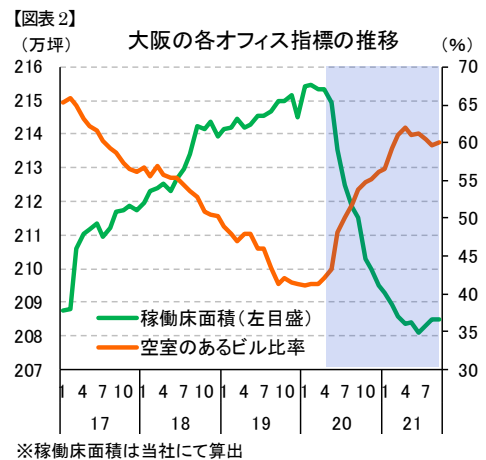
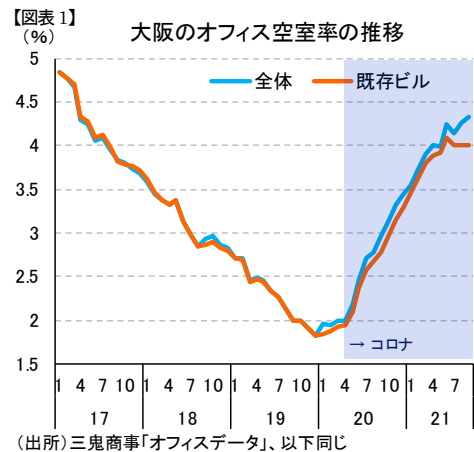
さらにいえば、各指標は直近が9月のものであるが、緊急事態宣言が9月末で解除されたほか、ワクチン接種の拡大もあり、10月からは経済活動の再開への流れが強まっている。景気は上向き傾向で推移する可能性が高いため、オフィス市況も緩やかな回復が予想される。

ただし不安材料があるとすれば、9月末でのオフィス解約の増加であろう。テレワークが一定の水準で続く中、企業の間では断続的にオフィス戦略の見直しが進んでいる。上半期が終わる9月末に解約が集中する可能性はあるため、ひとまずは10月の市況の変化に注意が必要といえよう。

●東京のオフィス市況について

一方、東京のオフィス市況をみると、まだ回復に転じるまでには時間がかかりそうである。

空室率はまた緩やかな上昇が続いているほか（図表3）、稼働

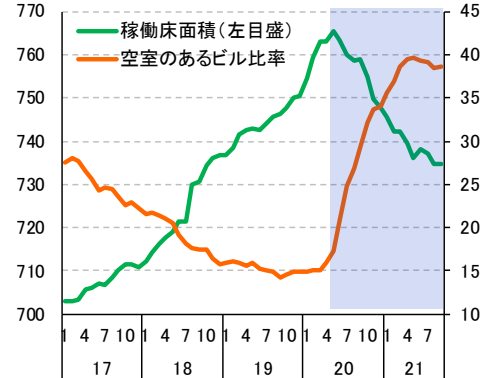


※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

床面積、空室のあるビル比率についても、特に稼働床面積については、減少に歯止めがかかっていない（図表4）。

東京に関しては、大阪以上にテレワークが定着しつつあることから、市況の悪化傾向も長引かざるを得ない。加えて、企業によるオフィス解約の動きも大きくなるとみられ、9月末での解約の動きも、大阪以上となる可能性がある。10月にさらなる市況の悪化が進む懸念は大きいといえよう。

【図表4】 東京の各オフィス指標の推移 (万坪) (%)



※稼働床面積は当社にて算出

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。