

## ショートコメント vol.231 (2022年1月17日)

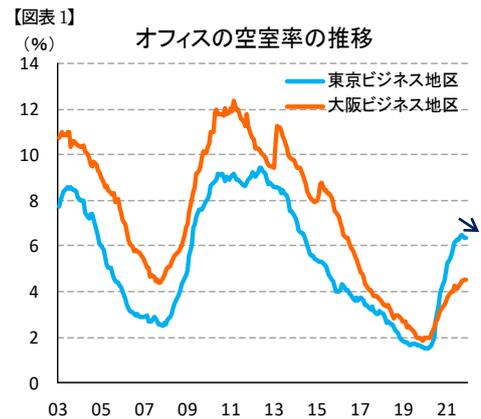
テーマ：東阪のオフィス市況は東京の回復が先行  
～大阪も梅田を除くエリアでは回復がスタートか～

### ●東京と大阪のオフィス市況

東京、大阪のオフィス市況をみると、東京では数か月前から空室率の低下傾向が始まっている。低下の規模は限定的であるが、市況の回復は東京が大阪に先行する形となった(図表1)。

コロナ禍以降、東京では市況が大きく悪化し、賃料の減少も進んだ。その結果として、新たな需要も生まれ、市況全体の回復につながったとみられる。

東京はこれまでの悪化が大きいだけに、今後はどの程度の回復が進むかが注目される。全体としてはコロナ禍の推移とも連動する可能性があるため、オミクロン型変異株の感染状況にも注意する必要がある。

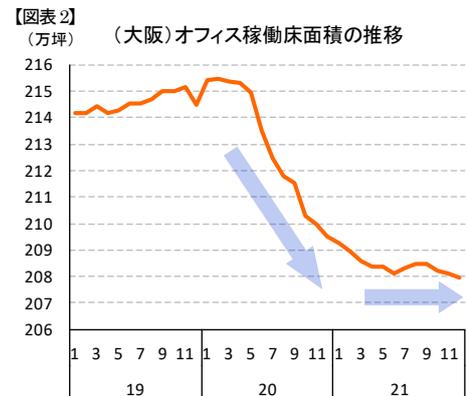


(出所)三鬼商事、以下同じ

### ●稼働床面積の推移

一方、大阪についても、東京に先を越される形になったものの、全体としての悪化はほとんど止まっている状況にある。というのも、オフィス床の稼働面積の推移をみると、直近数か月はほぼ横ばいで推移している(図表2)。

空室率の変化がオフィスの供給量に左右される一方、稼働床面積は需要の推移をダイレクトに示す。その稼働床面積がほぼ下げ止まっているということは、一つの明るいサインとも考えられよう。

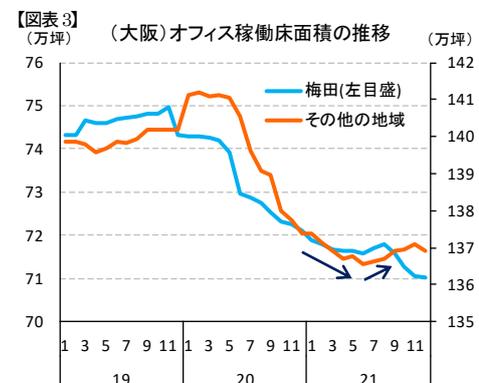


### ●梅田とその他の地域の市況

さらにいえば、大阪の稼働床面積を、梅田とその他の地域で分けてみると、直近はトレンドに違いがみられる。

というのも、梅田では減少が続いている一方、その他の地域では昨夏ごろから回復が進みつつある。梅田は大阪の中心地であるため、その悪化はもちろん気がかりであるが、少なくとも周辺地域では需要が増えてきている。東京と同様、景気の緩やかな回復や賃料の低下などを背景に、市況が戻りつつあるとも判断できよう。

梅田で減少が続いている点については、テレワークの導入による大企業のオフィス需要の減少が考えられる。その点は東京も同じはずであるが、東京は賃料の低下がかなり進んでいる分、新規の需要も出やすく、市況の回復が先行したとみられる。

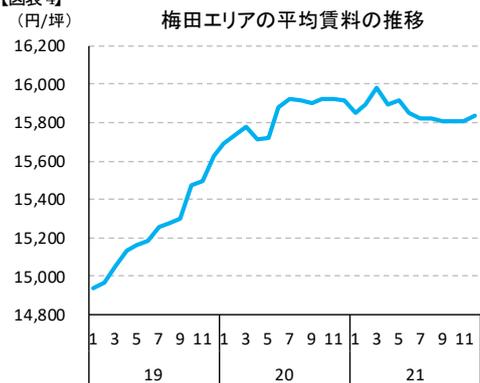


※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

その梅田に関しても、稼働床面積は減少が続いている一方、賃料の低下はほとんどみられない（図表 4）。本当に需要の減少が深刻なものであれば、賃料も低下が進むと考えるのが妥当であろう。あえて賃料の推移を楽観的にとらえれば、今後遠からず、梅田の稼働床面積も回復に向かう可能性はあるのではないかと。

もちろん東京と同様に、今後の市況はオミクロン型変異株の感染状況にも左右されるが、今後数か月の大阪および梅田の市況に注目したい。

【図表 4】  
(円/坪)



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でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。