

ショートコメント vol.250 (2022年7月13日)

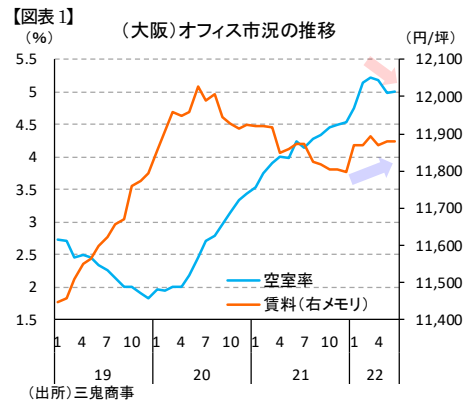
テーマ：改善が進む大阪のオフィス市況
～東京に先行して回復トレンド入りか～

●大阪のオフィス市況の改善

三鬼商事によると、大阪のオフィス空室率は22年3月をピークに概ね低下傾向にある（図表1）。賃料についても、直近数か月は横ばいの推移となっているが、昨年12月を底とした動きがみられる。

20年以降、オフィス市況はコロナ禍による悪化が続いていたが、2年にわたる悪化局面を経て、ようやく改善傾向に転じたといえよう。

景気自体は、エネルギー価格の上昇やウクライナ危機、円安の進行などで停滞感が広がりつつあるが、オフィス市況は遅ればせながらコロナ禍の影響を脱する形となった。



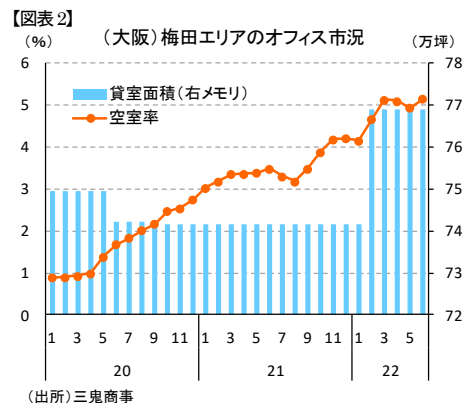
●梅田エリアの状況

大阪のオフィス市況の大きな特徴は、梅田エリアの推移に左右されやすい点であろう。

梅田が大阪全体に占める比率は、貸室面積の広さでいえば38%、賃料も加味した市場規模で見ると46%と5割に迫る。

そういった中、梅田では直近で大型の新規供給があったため、2月以降は空室率が上昇する形となった（図表2）。この動きは大阪全体の空室率にも影響を及ぼし、梅田と同様、直近の押し上げにつながっている。

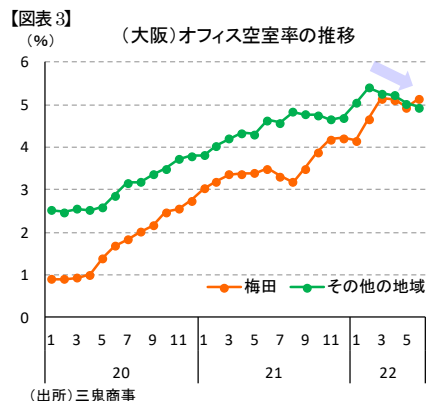
つまり、大阪全体の空室率は22年3月をピークに低下傾向にあるが、梅田による影響を除けば、さらに低下傾向が明確になることを示唆している。



●梅田を除く地域の改善

ここで、梅田とその他地域の空室率をみると、その他地域でははっきりとした低下傾向がみられる（図表3）。22年2月をピークとした低下傾向に加え、直近の空室率は梅田の水準を下回っている。通常は梅田の方が低い状態にあることから、その他地域の堅調な市況を示すものといえよう。

過去の回復局面では、梅田が先行して回復し、その他地域が取り残されるというケースが多かったが、今回はその逆という珍しい動きとなっている。



●東京のオフィス市況

一方、東京の動きをみると、まだ市況の回復はおぼつかない。空室率、賃料ともに悪化傾向は止まった

※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。

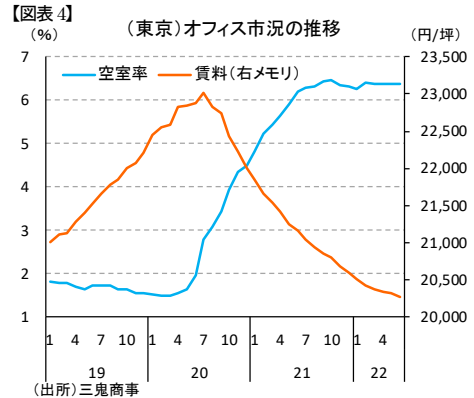
ものの、まだ回復が始まったといえる状況ではない（図表4）。

これはやはり、テレワークの導入が市況に及ぼす影響の差と考えられよう。東京は大阪以上にテレワークの導入が進んでいる分、それに伴うオフィス需要の減少も大きい。その結果、市況の回復時期のズレにつながっていると考えられよう。

ただし、東京も空室率の悪化傾向は止まった状態にある。テレワーク関連の下押しも一巡した可能性があるとするれば、あとは景気の回復による需要の増加を待つ状況といえよう。

そういった中、足元の景気はインフレやウクライナ危機、円安などの影響で、必ずしも良いとはいえない。新型コロナの感染再拡大もみられる中、東京は市況の回復が後ずれする可能性は否定できない。

一方、大阪も市況の回復は始まったとはいえ、さらなる回復を向うためには、景気の本格回復を待つ必要があるといえよう。



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。