

## 空室率の低下が示す 世界のオフィス市況の改善傾向

2008年以降、世界的な景気の悪化や企業業績の低迷などを背景に、企業がコストや人員などを削減し、オフィスの賃貸面積の縮小などの動きを加速させてきたことから、世界の主要都市のオフィス市況は悪化していました。しかし、足元では、都市毎にばらつきはあるものの、悪化に歯止めがかかるような動きがみられています。

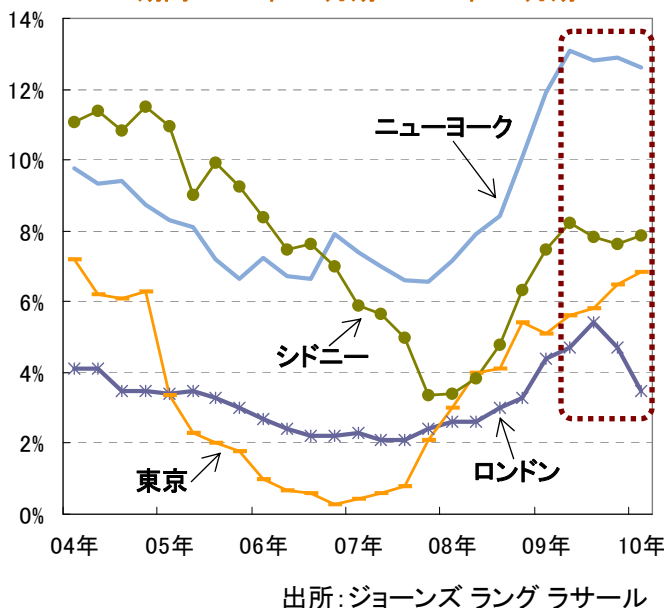
下図は、世界の主要都市のオフィス空室率およびオフィス賃料の推移です。現在、オフィスの空室率は東京以外の都市で昨年をピークに低下(改善)傾向にあり、賃料は下げ止まるような動きがみられています。下図の期間の両者の推移を比べると、オフィス空室率のピークアウト(改善に向う)に遅れて、賃料が底入れし、オフィス空室率の上昇(悪化に向う)に遅れて賃料がピークアウトする傾向がみられることから、オフィス空室率はオフィス賃料の先行指数といえそうです。

もちろん、世界の主要都市のオフィスの空室率や賃料は完全に好転したとはいえ、今後のオフィス市況の動向には注意が必要です。しかし、一般に、オフィス市況は景気循環や企業業績に対して遅行するといわれており、足元で世界的な景気回復や企業業績の改善の流れが進んでいることから、オフィスへの需要が徐々に高まっていくものと期待されます。

また、こうしたことは、他都市の持ち直し傾向に遅れている東京においても、日本国内の景気回復基調が続いていることなどから、オフィス市況の悪化に歯止めがかかる可能性があると考えられます。

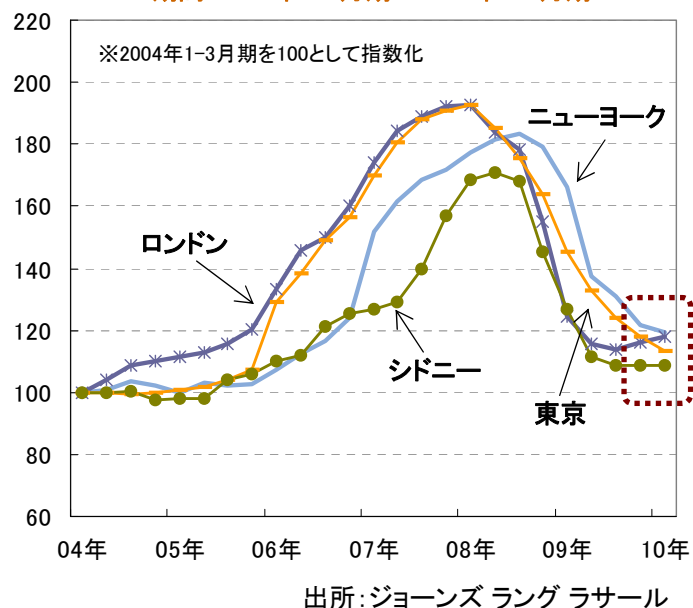
### 主要都市のオフィス空室率の推移

期間: 2004年1-3月期～2010年1-3月期



### 主要都市のオフィス賃料の推移

期間: 2004年1-3月期～2010年1-3月期



※上記は過去のものであり将来の運用成果等を約束するものではありません