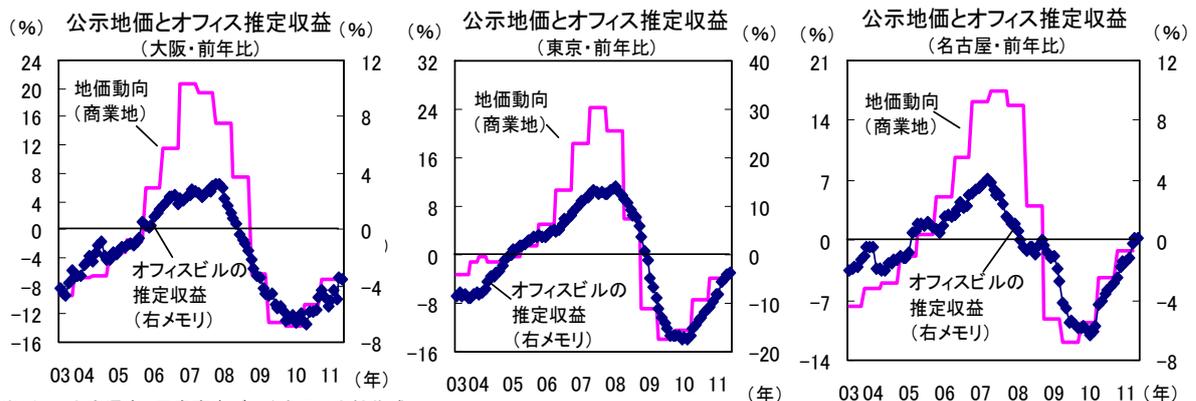
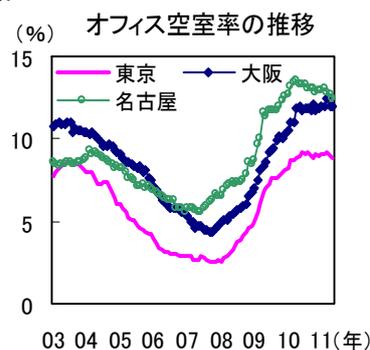


地価上昇が視野に入ってきた名古屋と、遅れの目立つ大阪 ～オフィスの大量供給を控える大阪は先行きも不透明～

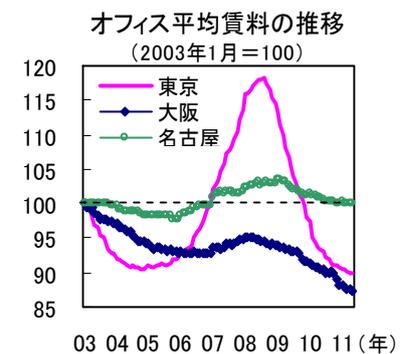
- リーマンショック以降の企業活動の停滞を受け、3大都市圏の地価（商業地）は前年比でみたマイナスが長らく続いているが、ここへきて都市ごとの動きに差が出てきつつある。例えば、名古屋ではオフィス収益がプラスに転じつつあり、前年比でみた地価上昇が視野に入ってきている。早ければ、9月下旬に発表される基準地価がプラスとなる可能性もあろう。
- 一方、東京、大阪の動きは鈍い状況が続いている。特に、大阪はオフィス収益の回復が進んでおらず、地価が趨勢としてプラスに転じるのは当分先になる可能性が高い。大阪のオフィス収益については、空室率が高止まりしているほか、賃料水準の低下にも歯止めがかからないなど、非常に厳しい状況が続いている。
- 東日本大震災以降、企業が東京に集中していた本社機能を分散させる動きが進みつつあるなか、大阪（および関西）は第一候補と目される部分もあったが、もともと新たなオフィス需要を生むような大規模な動きになりにくかったほか、関西でも電力不足に陥る事態となったことで、分散の動き自体が鈍る可能性もあろう。
- 大阪では、2013年に開業となるグランフロント大阪（梅田北ヤード）をはじめ、オフィスの大量供給を控えているなど、需給環境は今後も厳しい状況が続く。最近も、梅田の新規オフィスに本町エリアから大口テナントがシフトする例が散見されるなど、オフィス市場でも梅田の一極集中が進む兆しが始まっている。景気全体としては秋口からの上昇が期待されるなか、オフィス収益の押し上げにどの程度つながるのかが注目される。



(出所) 国土交通省、三鬼商事データを元に当社作成
 ※地価動向は、公示地価と基準地価の複合
 (7-12月: 公示地価、1-6月: 基準地価)



(出所) 三鬼商事



(出所) 三鬼商事