

ショートコメント vol.26 (2014年6月18日)

テーマ：オフィス需要にみられる東阪格差
 ～今後の地価上昇ペースに開きが出る可能性も～

(東京、大阪のオフィス市場の動向)

昨今の景気回復の動きを背景に、オフィス需要が上向いている。三鬼商事の調査によると、特に東京の改善は顕著であり、空室率の低下はもちろん、下がり続けていた平均賃料もすでに底を打った状況である(図表1)。一方の大阪は、空室率は足元で低下しているものの、平均賃料は依然として下がり続けており、東京のようなトレンドの変化は感じられない。(図表2)。これらの推移をみる限り、東京と大阪の間には大きな格差があるといわざるをえない。

(賃料動向の格差が地価に与える影響)

特に大きな格差がみられるのは賃料の動きであり、先に述べたように、賃料の上昇が始まった東京に対し、大阪は低下傾向が続いている。

特に、需要が比較的堅調な梅田エリアも、足元で低下が続いていることから、まだまだ大阪のオフィス需要は全体として力強さに欠ける感がある(図表3)。公示地価では大阪の商業地も上昇に転じたが、賃料の低下が続く中での上昇だけに、その持続性には不安も残る。

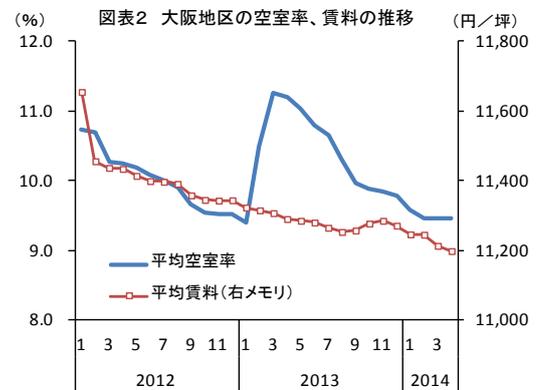
一方、東京では賃料の上昇でオフィスの収益性も改善することから、投資対象としての魅力も高まり、オフィス売買等の動きは今後ますます活発になるとみられる。それに伴い、地価の上昇についても東京がかなり先行する可能性が高い。

(今後の注目点)

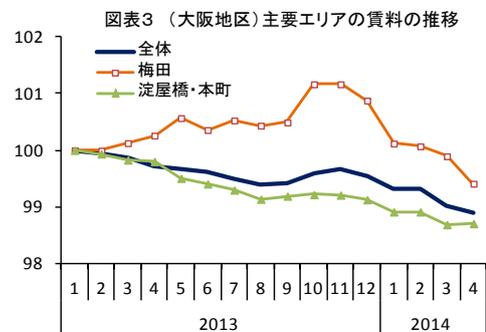
とはいえ大阪も需要全体が上向いていることは確かであり、今後は大阪の賃料がいつ上昇に転じるかが注目される。前回(2007年頃)は東京に約1年遅れて上昇がみられたが、今回も同じサイクルが成り立つとすれば、2015年の初旬にもその時期が訪れることになりそうである。その際、梅田エリアでの上昇が前兆となることから、まずは梅田の動向に注目が集まろう。



(出所)三鬼商事



(出所)三鬼商事



(出所)三鬼商事

※各エリアの2013年1月の賃料を100とした指数

※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。