

## ショートコメント vol.90 (2017年12月22日)

テーマ：3大都市圏のオフィス市況の比較

～依然として賃料のトレンドには東阪格差が大きい～

### ●空室率は3大都市圏で低下

3大都市圏のオフィス市況をみると、近年はどの地域も空室率の低下傾向が続いている。それに伴い、賃料が上昇する動きもみられるが、その度合いには地域差が大きい。

例えば、東京ビジネス地区はかなり早くから上昇が進んでおり、近年で最も低かった2013年12月からの上昇率は17%となっている(図表1)。その一方、名古屋と大阪のビジネス地区は上昇の動きが限定的であり、ボトムからの上昇率はともに1%台にとどまる(図表2、3)。

### ●賃料のトレンドにみられる東阪格差

これらはまさにオフィス市況の強さを反映している。空室率の低下と賃料の上昇が連動する好循環が確認できるのは、現時点で東京のみといえよう。

特に大阪は、かつての2003年～07年頃にかけての好転局面でも、ほとんど賃料の上昇は進んでいない。今回も空室率は4%割れという極めて低い水準にあるとはいえ、今後の賃料の動きについては楽観視しにくい状況である。

例えば、空室率の低さはオフィス需要の旺盛さの裏返しであるが、貸室面積自体の動きはそれほど良いわけではない。

大阪の増加ペースは東京、名古屋に比べて見劣りし、2013年頃以降はほぼ横ばいで推移している(図表4)。それに対して、東京では貸室面積が近年でも増加基調にあるにもかかわらず、空室率はほぼ3%に下がっている。

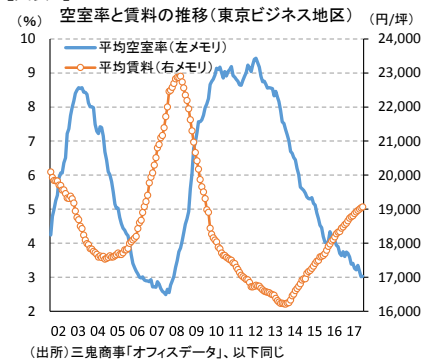
これらを総合的に勘案すると、大阪の市況は堅調に推移しているものの、やはり賃料の大幅な上昇には期待しにくい。

### ●大阪では梅田地区の好調が目立つ

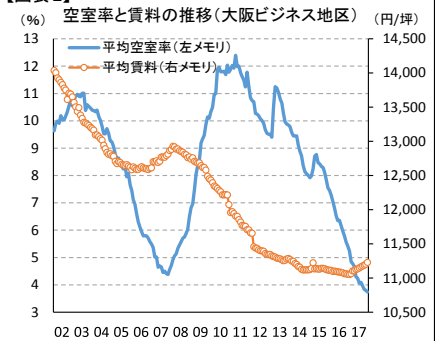
一方、大阪の市況を地区ごとにみると、空室率はどの地区でも全体的に低下している(図表5)。

その中でも、梅田地区のほか心齋橋・難波地区で好調な動きがみられる。心齋橋・難波といえばインバウンド効果が連想されるが、それは商業施設を中心にした動きであり、オフィス需要への波及と

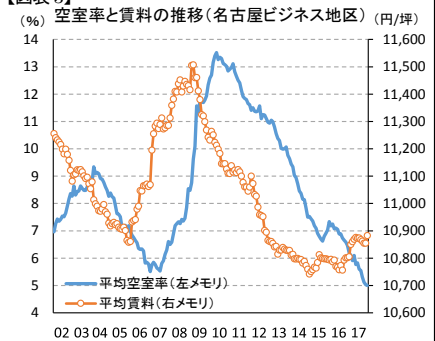
【図表1】



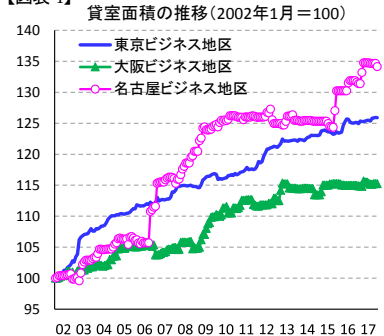
【図表2】



【図表3】



【図表4】



※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。

なると、直接的な効果は必ずしも大きくない。

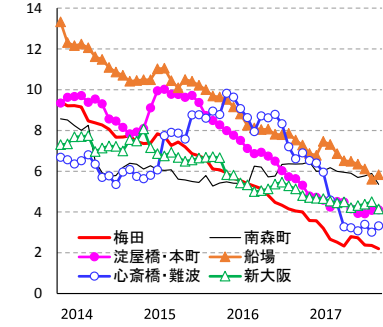
実際に賃料の推移をみると、上昇の動きは限定的となっている（図表6）。梅田、淀屋橋・本町などでは若干の上昇がみられるものの、心斎橋・難波は低下が続いている。

これらの結果、大阪で好調な地区、つまり空室率が一定水準以上に低下し、賃料の上昇が確認されるのは、梅田と淀屋橋・本町が中心ということになる。

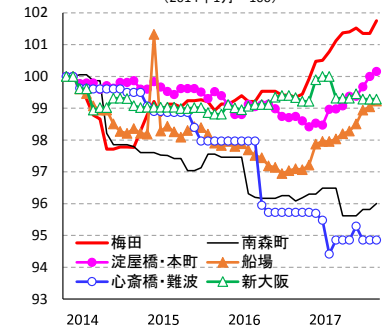
ただし、両地区の貸室面積の推移は対照的であり、2011年頃以降、ほぼ横ばいで推移している淀屋橋・本町に対し、梅田は増加が続いている（図表7）。これらを見る限り、大阪のオフィス市況の堅調な動きについては、概ね梅田に集中していると考えられよう。

本件照会先:大阪本社 荒木秀之  
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

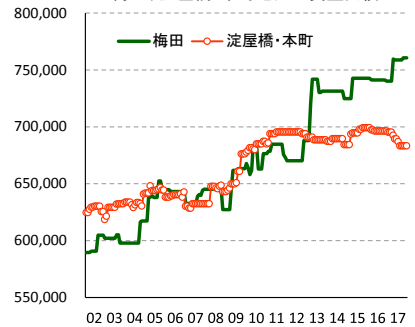
【図表5】 大阪の地区別空室率の推移



【図表6】 大阪の地区別平均賃料の推移



【図表7】 梅田、淀屋橋・本町地区の貸室面積



※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。