

ショートコメント vol.116 (2018年8月15日)

テーマ：梅田地区への集中が進む大阪のオフィス市場
 ～一方、淀屋橋・本町地区はシェアが低下～

●オフィス空室率の低下

このところ、大阪ではオフィス空室率の低下が進んでいる。

三鬼商事のデータによると、大阪ビジネス地区の直近の平均空室率は低下傾向が続いており、足元は2.98%と3%を下回っている(図表1)。それに伴い、賃料も緩やかではあるものの上昇傾向にあり、2016年12月のボトムからは約3%の上昇がみられる。

空室率の低下ペースに比べて、賃料の上昇は遅く、オフィス需要の強さについては判断が難しいものの、市況自体は概ね好調に推移しているといえよう。

●梅田地区の拡大と淀屋橋・本町地区の縮小

一方、大阪のエリアごとにみると、少し気になる動きがみられる。

例えば、梅田地区と淀屋橋・本町地区を比べると、異なるトレンドとなっている(図表2)。オフィスの貸出面積の合計は、梅田では増加が続いている一方、淀屋橋・本町では横ばいからやや減少に転じており、梅田との差は拡大傾向にある。

大阪の都市部では、かねてからホテルの建設が増える一方、梅田ではオフィスも増えていることから、貸出面積の増加が進んでいる。それに対し、本町・淀屋橋ではオフィスの建設が少ないのに加え、オフィスを壊してホテルを建てる動きもあり、結果として貸出面積の減少につながっている可能性が高い。近年の減少は2016年頃からであり、ちょうどインバウンド市場の盛り上がりともタイミングが重なる。

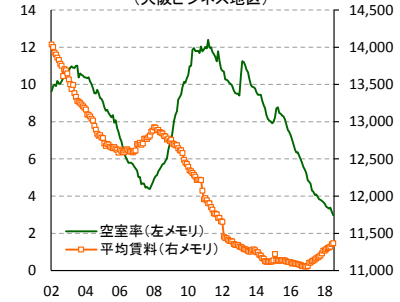
●大阪の市場で高まる梅田のシェア

結果として、大阪のオフィス市場では、梅田への集中が進む形となっている。図表3は、貸室面積と金額ベースにおける梅田のシェアであるが、特に拡大が目立つのは、金額ベースでみたシェアである。

2002年ごろには38%前後であったが、その後拡大が進み、足元は46%近くまで上がっている。貸室面積のシェアよりも拡大ペースが速いことから、梅田での賃料上昇の動きが、ほかのエリアを上回っていることを示している。

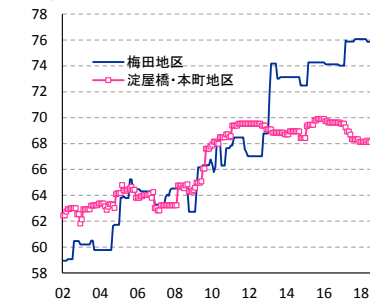
これに対し、本町・淀屋橋のシェアは低下しており、足元は貸室面積ベースで31%、金額ベースで30%となっている。大阪でのインバウンド市場の拡大が続けば、同エリアでのオフィスからホテルへの転用も進むとみられることから、今後さらに低下傾向が進む可能性は高いといえよう。

【図表1】 オフィスの空室率と平均賃料の推移 (大阪ビジネス地区)

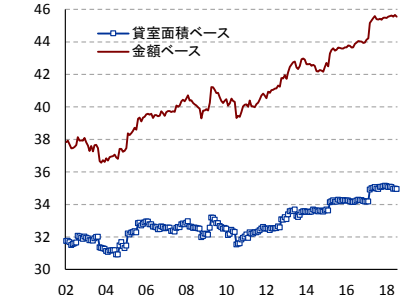


(出所)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」、以下同じ

【図表2】 梅田、淀屋橋・本町の貸室面積の推移



【図表3】 梅田地区が大阪全体に占める割合



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
 TEL:06(4705)3635 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。