

## ショートコメント vol.131 (2019年2月26日)

テーマ：オフィス市況の東阪格差は変わらず

～空室率の低下は進むも、賃料などの動きには大きな差～

### ●オフィス空室率の低下

オフィス市況の代表的な指標である空室率の動きをみると、全国的な低下が進んでいる。

三鬼商事が公表しているデータによれば、東京、大阪、名古屋の各ビジネス地区では、過去数年にわたって低下傾向が続いている(図表1)。大阪、名古屋は直近で3%を下回っており、東京に至っては2%を下回る水準にある。これは2000年以降で最も低い水準であり、各地でオフィス需要が増えていることを裏付けるものといえよう。

大阪は2013年初旬まで10%を超えていたことを考えれば、市況は好調との判断につながる。ただし、その他の指標も含めると、そうとは言い切れないのが実情である。

### ●平均賃料の推移にみる地域格差

というのも、図表2はオフィスの平均賃料であるが、東京が大きく伸びている一方、大阪の伸びは非常に緩慢である。2013年1月の水準を100とした場合、直近の19年1月は101.1にとどまっております、東京の126.9とは比較にならない。

通常、オフィス需要が増える局面であれば、空室率の低下とともに賃料も上がっていくことが期待されるが、今回はその関係が当てはまらない。つまり、「賃料を上げられるほど、需要は強くない」との判断にもつながる。実態としては、現行の賃料水準が割安なので、需要が増えているということであろう。

### ●オフィスの貸室面積の推移

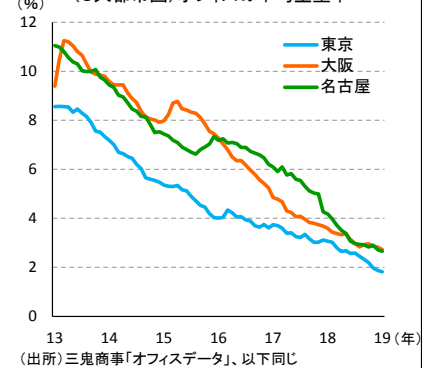
オフィスの貸室面積の動きにも、その側面が表れている。

需要が増えていけば、当然ながら、オフィスの供給も徐々に増えてしかるべきであろう。今回の空室率の低下は13年ごろから始まっており、すでに5年以上が経過している。需要が旺盛であれば、その間、新たなオフィスが供給されてもおかしくない。

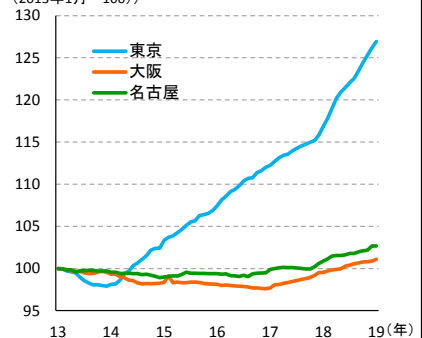
しかし、実際は図表3のとおりであり、大阪は13年半ば以降、ほぼ横ばいの動きが続いている。5年以上も横ばいが続くというのは、90年代にまでさかのぼっても例がない。いかに空室率が大きく下がっていても、貸室面積が増えている中での低下なのか、そうでないかの違いは非常に大きい。

一方、東京をみると、貸室面積は1年にほぼ1%ずつ拡大している。市場のパイ全体が増えている中での空室率の低下ということで、大阪とは状況が大きく異なる。

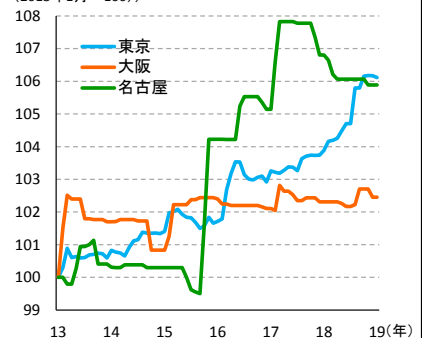
【図表1】 (3大都市圏)オフィスの平均空室率



【図表2】 (3大都市圏)オフィスの平均賃料 (2013年1月=100)



【図表3】 (3大都市圏)オフィスの貸室面積 (2013年1月=100)



※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。

### ●オフィス市場の規模の推移

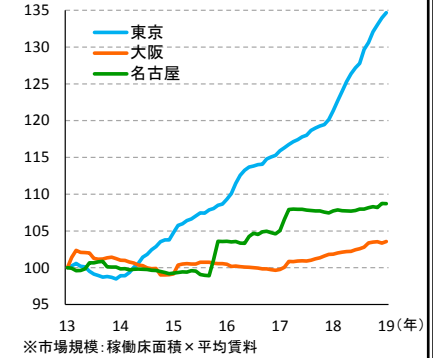
各地域におけるオフィス市場の大きさは、稼働床面積と平均賃料を掛け合わせることで把握することが可能である。

図表4は東京、大阪、名古屋の規模をみたものであるが、東京と大阪の違いがはっきりと表れている。2013年1月と比べて、大阪の市場規模はほとんど変わらないのに対し、東京は約1.3倍に大きくなっている。

これらをふまえて、現状の大阪のオフィス市況を総合的に判断すると、少なくとも空室率は下がっていることから、需要が拡大傾向にあることは間違いない。ただし、貸室面積や平均賃料の推移を含めてみると、力強さに欠けるといわざるを得ない。

賃料の改善がもう少し進めば見方も変わろうが、肝心の景気については、このところ鈍化傾向にある。収益環境や経営環境の先行き懸念が強まってくれば、オフィス需要にも影響が及ぶだけに、今後の市況の推移が注目されよう。

【図表4】 (3大都市圏)オフィスの市場規模  
(2013年1月=100)



本件照会先：大阪本社 荒木秀之  
TEL:070-6633-0038 mail:hd-araki@rri.co.jp