

ショートコメント vol.143 (2019年6月18日)

テーマ：東阪格差が広がるオフィス賃料の推移

～空室率の低下は進むも、大阪の賃料の上昇ペースは依然鈍い～

●改善が続くオフィス市況

オフィス市況については、かねてから全国的な回復が続いている。中でも、都市圏を中心に、空室率や賃料の改善が進行中である。

足元の景気自体は徐々に停滞しつつあるが、今のところオフィス市況に変化はみられない。三鬼商事が発表しているオフィス市況データによると、大阪のビジネス地区では空室率、賃料ともに改善傾向が進んでいる（図表1）。

これは非常に心強い動きであるが、今後も改善のトレンドが続くかどうかは不透明である。景気が本格的に悪化し、企業収益の悪化が進むことになれば、オフィス需要も減少に転じる。足元の米中貿易摩擦の行方次第では十分にあり得るシナリオであり、ひとまずは今後の推移に注目する必要があるだろう。

●オフィス賃料の東阪格差

一方、足元のオフィス市況の改善の動きには、地域による格差があることも事実である。特に東京と大阪との差、いわゆる東阪格差は大きい。

オフィス賃料と空室率で見ると、特に格差が目立つのはオフィス賃料の推移であり、空室率に大きな差はみられない（図表2）。東京、大阪ともに、2011年をピークに長期的な低下が続いており、足元も同様の傾向となっている。近年は都心を中心にシェアオフィスの確保も急速に進んでおり、空室率は過去最低といえる水準にまで下がっている。

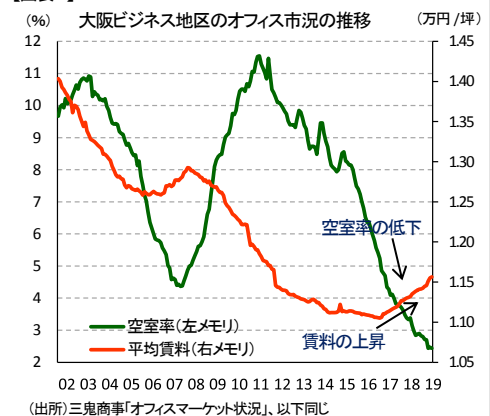
一方、オフィス賃料では東京と大阪の格差が非常に大きく、その差は年々広がっている（図表3）。東京、大阪ともに上昇傾向にあることは間違いないが、上昇ペースの差は大きい。たとえば、東京、大阪の2002年1月の水準を100とし、両者の直近の水準をみると、東京は106.5まで上昇しているのに対し、大阪は82.4と低く、02年の水準を約2割下回っている。

●大阪の市場環境と今後の注目点

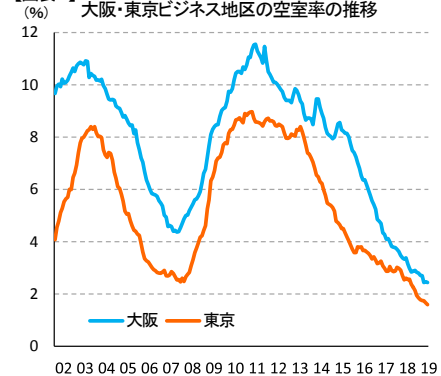
東京と大阪の市場環境を比べると、東京の強みとしては、やはりIT系の新興企業や外資系の大企業などの集積が挙げられよう。それに伴い、賃料の上昇余地も高まっているとみられる。

その一方、大阪ではそういった企業の集積は進んでおらず、旧来からの市場の構造に変化はない。関西の主力は、基本的に輸出

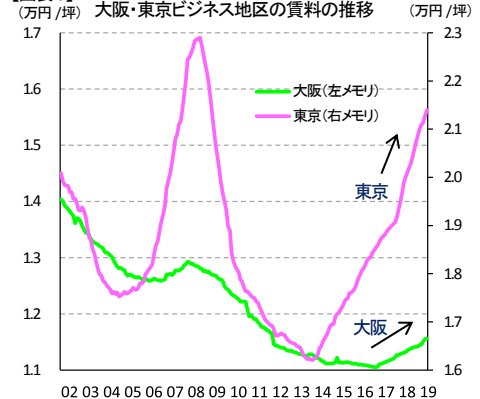
【図表1】



【図表2】



【図表3】



※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。

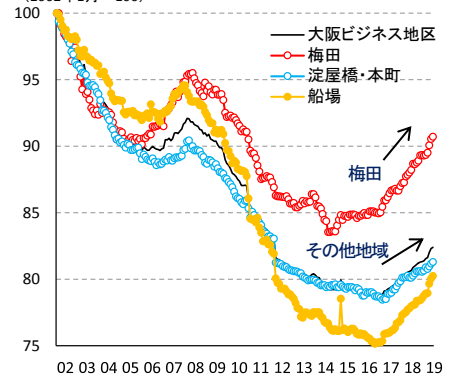
関連の大企業であるため、国内の拠点を拡大する機運も高まりにくい。近年はインバウンドの好調が新たな強みとなっているが、まだまだ広がりには欠ける。ホテルや店舗関連の需要が増え、スポット的に地価の上昇などにはつながっているものの、オフィス需要への波及は限定的といえよう。

結果として、大阪のエリアごとの賃料の推移をみても、梅田の上昇傾向が目立つ一方、その他の地域の動きは鈍い（図表4）。さらに梅田の上昇モメンタムについても、依然として02年の水準を下回るなど、絶対的に高いとはいえない。

今後、大阪で賃料がさらに上昇していくためには、やはり東京と同様に、新たな産業や企業の登場が不可欠といえよう。大阪では、インバウンド市場の拡大に伴うアジアからの企業の流入のほか、大阪万博をきっかけにしたロボットや人工知能関係の企業の集積に期待がかかる。

そういった中、今年から来年にかけて統合型リゾート（IR）の誘致に伴う動きが政府内でも出てくる。大阪への誘致の可能性が高まれば、オフィス市場にも何らかの変化が出てくることになる。

【図表4】 大阪の主要エリア別賃料の推移
(2002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

※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。