

ショートコメント vol.154 (2019年10月23日)

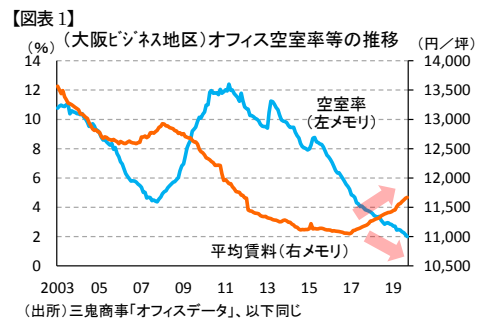
テーマ：キタとミナミがリードする大阪のオフィス市況
～今後もこの構図が続く見通し～

●オフィス市況の長期的な改善

三鬼商事の発表しているオフィスデータによると、大阪の市況は他の大都市圏と同様に、長期的な改善傾向が続いている。

空室率は直近で2.0%と極めて低い水準にあり、賃料も2017年以降は上昇傾向にある(図表1)。東京のペースには依然として遅れをとっているものの、賃料の上昇トレンド自体は定着しつつある。

ただし、別の角度からみると、賃料の上昇は貸出面積が頭打ち傾向にある結果ともいえる(図表2)。市況が比較的堅調な一方、貸出面積が増えていないことが、賃料の上昇につながった可能性は否定できない。今後、貸出面積が再び増え始めた際には、賃料への影響に注意する必要がある。



●ミナミの市況の改善

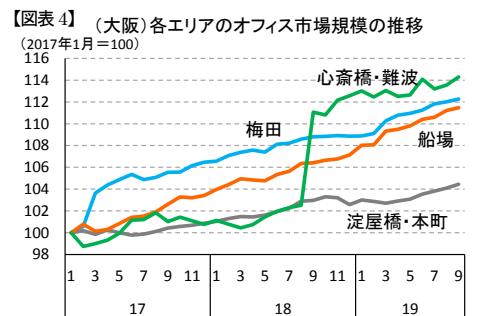
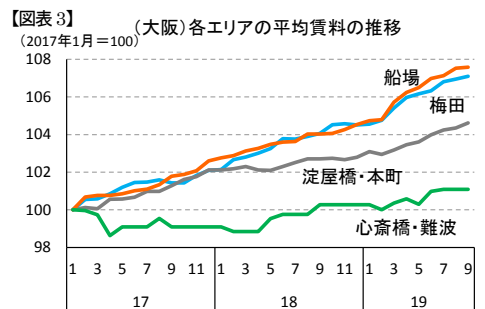
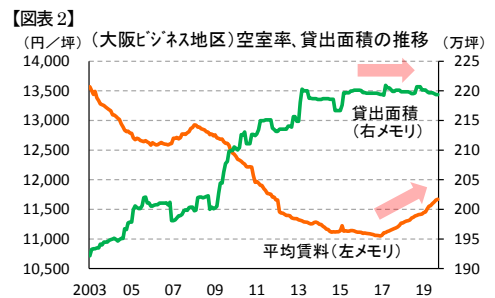
そういった中、大阪のオフィス市況をエリア別にみると、賃料の上昇では梅田と船場が目立つ(図表3)。梅田はかねてから市場全体の牽引役であることから、賃料の上昇に対する大きな違和感はない。

一方、船場についても、エリアとしては心斎橋の北部地域を含む。つまり、広い意味では、船場はミナミの一部ともいえよう。ミナミといえばインバウンドのメッカであり、近年の地価上昇が示すように、企業の出店や投資が相次いでいる。ミナミの盛り上がりは、船場のオフィス市況にも表れた形と判断できよう。

その割に、ミナミの中心を占める心斎橋・難波の上昇ペースは鈍いが、それは土地柄も影響していると考えられる。基本的には商業系の用途が中心であるため、企業が事務所を構える動きは盛り上がりにくい。

加えて、近年の大型ビルのオープンによる影響も挙げられる。18年7月に「なんばスカイオ」が開業し、エリア全体での貸出面積が増えた。結果として需給が緩和し、賃料の上昇を抑えた可能性もあろう。

逆にいえば、貸出面積が大きく増えても、賃料は堅調な推移を保っているともみることできる。実際に、心斎橋・難波の市場規模は同ビルの開業で一気に拡大しており、そのペースは梅田をしのいでいる(図表4)。



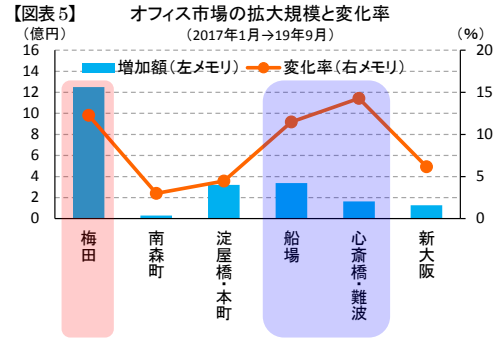
※市場規模=稼働床面積×平均賃料

※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。

●キタとミナミが牽引する大阪の市場拡大

ここまでみてきたように、近年の大阪のオフィス市場では、キタとミナミの好調が目を見く。各エリアのオフィス市場の規模の推移をみると、その様子がはっきりと表れている。全体的には梅田の好調が目立つが、17年1月からの増加率でいえば、心斎橋・難波、船場も非常に高い(図表5)。こういったキタとミナミが牽引する構図は、インバウンド市場の拡大と連動して、今後続く形となろう。

気になるのは、かつては梅田と並んでオフィス街の中心であった、淀屋橋・本町の存在感の薄さである。市場の拡大の動きはみられるものの、そのペースは鈍い。近頃では、梅田からあふれた需要が新大阪などに流れる傾向もあり、淀屋橋・本町のさらなる凋落につながる可能性も出てきた。老朽化したオフィスビルがホテルに建て替わる動きも進むことになろう。



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。