

〒100-0011

東京都千代田区内幸町2丁目2番3号
日比谷国際ビル5F

2019年11月5日
お問い合わせ先
コリアーズ・インターナショナル
03-4572-1012

大阪: 長いトンネルの先に見え始めた新規開発 オフィスマーケット 2019年 第三四半期レビュー&アウトルック

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン(日本本社: 東京都千代田区内幸町)は本日、「大阪: 長いトンネルの先に見え始めた新規開発-オフィスマーケット 2019年 第三四半期 レビュー&アウトルック」を発表しました。当レポートは、2019年 第3 四半期の大阪オフィスマーケットのレビューならびに今後の市場動向についてコリアーズの予測をまとめたものです。

要約と推奨

新規供給がほぼゼロであるため、需要が抑え込まれているにも関わらず、グレード A オフィスの新規供給は 2021 年以降までない。当面は、グレード A オフィス市場では、賃料の上昇と空室率の低下が続くと予想する。

テナントに対する弊社の推奨は:

■テナントの選択肢が非常に限られているため、新規供給の時期を見込んで契約期間を延長する

貸主に対する弊社の推奨は:

■高級ビルの賃料上昇を正当化するための付帯施設への投資を加速化する

投資家に対する弊社の推奨は:

■ツーリスト向けホテルなど景気感応度の高い資産に対する配分を再度見直し、オフィスへの転用を検討する



	前期比/ 第3 四半期終了時	前年比 / 2019年終了時	2018-23年 年平均上昇率 / 2023年終了時
 賃料 > Aクラスビルは空室面積が枯渇しており、前四半期以降、全体の賃料上昇ペースはやや減速している。	1.9%  JPY16,200	4.5%  JPY16,500	1.3%  JPY17,500
 空室率 > 全体の空室率は、依然として過去最低水準を下回っている。しかし、ここ数四半期、Bクラスビルの空室率が上昇しており、市況の二極化傾向が強まっている。	0.2pp  2.0%	0.2pp  1.8%	0.3pp  2.5%
 合計投資 売上高 > 大阪では、ホテルや関連施設への投資が依然として高止まりしている。2021年にかけて、より魅力的な投資ファンダメンタルズを有するオフィスの取引高は増加すると予測している。	n.m.  1,170億円(※)	11%  1,500億円	3%  1,740億円

出典：コリアーズ・インターナショナル。1米ドル=108円(2019年第3四半期の平均値)。1m²=10.76sf、1坪=3.306m²
 注：賃料=貸付面積のネット実効賃料で、坪当たり月額(円)。

2022年以降からは新規供給へ

過去9年間にわたり、大阪のネットベースでの新規供給は、既存在庫の1.0%を下回り続けてきたが、2022年以降にはようやく持ち直す見通しである。賃料上昇ペースも顕著な大阪駅周辺の主要地区では、既に大規模なプロジェクトが数件発表されはじめてきた。

総じて大阪市場は堅調に推移しているものの、四半期ベースで地区別にみれば強弱混在している。トップロケーションとなる梅田、中之島などの主要地区では、質の高い在庫に牽引された賃料の上昇と空室面積の減少により、最も勢いのあるエリアである。また、新幹線ネットワークへのアクセスが容易な新大阪北部周辺地区では、優良ビルの賃料上昇により、新たなビジネス拠点が集積し始めている。

一方、本町、堺筋をはじめとする近隣地域では、大阪駅へのアクセスがやや不便であり、中古・小規模ビルへの需要が減退しつつあり、Bクラスの空室率も5~7%程度まで漸増している。品質の二極化傾向は、良質な在庫が少ない新大阪南部でも顕在化しつつあり、空室面積は市内最大、エリア空室率も6.4%まで増加している。

全般的に大阪の建物は古く、現行の耐震基準に適合させるための取り壊しは妥当である。築40年以上のビル、言い換えれば取り壊し候補は、大阪市内ストックの約26%に達している。これに対し、同比率は、東京では18%、横浜では13%となっており、オフィス市場への投資を増やしたことで、賃料上昇がより早く進んだ事を示唆している。

また、国内主要都市を対象とした最新の年次調査1では、大阪のオフィスの滅失が大幅に進んでおり、これまでの3年間に比べて3倍近い規模に相当する12万3,000平方メートルが喪失されたことが判明している。このことは、新規投資の大部分が、エンターテインメント、食事、ホテルなどの機能を有する安価な複合施設の増設に向けられてしまっていること、「世界のエンターテインメント都市、大阪」を目指すという達成不可能とも思われる政策提言に固執してしまっている事を示唆している。事実、2018年度の新規着工合計うち約24%がこのような施設に向けられてしまったが、不動産業者による開発は全体の3.2%にとどまっている。

大阪プライムオフィス:2025年までの新規供給・取り壊し・総貸付面積の年度別増減 (単位:1,000平方メートル)



出典: コリアーズ・インターナショナル、J-REI

¹ 日本不動産研究所「2019年全国オフィスビル調査」、² 国土交通省「建築着工統計」

大阪で最も注目すべき賃料の傾向は、「質への逃避」である。最も高価な梅田地区でさえ、東京の半分以下の賃料であり、全体の賃料水準はまだ割安である。大阪市内の質の高いオフィススペースに対する需要は右肩上がりであり、人気のある地区の空室面積はほぼゼロになっている。梅田の総賃貸可能面積 130 万平方メートル(1400 万平方フィート)に対して、空室面積は 3,890 平方メートル、空室率 0.3%であり、2019 年第 1 四半期末の 1.0%から更に低下した。空室率が 1%未満に低下する同様の傾向は、中之島、淀屋橋、新大阪北などの近隣地区でも現れつつある。ただし、低品質のオフィスは、タイトな需給の中でも、需要が弱含みしており、同期間のグレード B オフィスの空室率は 1%から 2.8%まで上昇した。

サブマーケット別に見ると、**本町、堺筋、新大阪南**は年末からさらに空室が増加していきだろう。堺筋では、オフィスの取り壊し面積が過去最大となり、空室面積も過去 3 四半期で 2 倍強に増加した。一方、大阪での質の高いビルの不足に対処するために、新しい大規模開発計画が始動を始めている。大手不動産開発業者も、駅前エリアで改善しつつある収益見通しを追い風として、前向きな姿勢に転じつつあり、梅田と淀屋橋それぞれの総床面積対比で約 36%と約 49%に相当する新規供給が見込まれている

新規供給は大阪駅周辺に集中、地区別の空室面積の推移:2019年第3四半期、平均賃料別ランキング

	空室面積(m ²) 第1四半期				空室面積(m ²) 第2四半期				空室面積(m ²) 第3四半期				総貸付面積(m ²)				新規供給(m ²)	平均賃料(坪単価)
	A	A-	B	All	A	A-	B	All	A	A-	B	All	A	A-	B	All		
合計	22,197	13,800	40,520	76,517	14,521	8,786	50,566	73,874	14,766	4,834	63,086	82,686	3,585,258	1,533,193	2,248,565	7,367,016	682,441	-
梅田駅周辺	5,874	1,606	1,585	9,065	1,381	930	1,190	3,500	3,621	0	272	3,893	1,078,075	100,237	95,118	1,273,430	453,730	¥21,265
中之島	2,586	0	1,371	3,957	2,438	140	1,000	3,578	1,539	0	630	2,169	533,631	18,540	3,577	555,747		¥19,805
新大阪北	1,131	735	943	2,809	1,291	223	651	2,164	2,017	0	1,585	3,603	136,010	85,785	109,415	331,210	7,600	¥18,424
淀屋橋	0	0	87	87	0	0	831	831	0	0	380	380	114,395	184,108	148,523	447,026	216,835	¥18,171
難波	591	546	584	1,721	0	1,197	829	2,026	334	546	3,103	3,983	100,585	82,495	42,918	225,999		¥16,199
心斎橋	1,577	1,600	3,470	6,647	1,193	1,139	3,119	5,451	0	241	4,364	4,605	23,481	95,449	197,031	315,961		¥15,760
北浜	719	0	971	1,689	600	353	2,909	3,862	0	0	1,415	1,415	119,138	45,485	115,163	279,786	4,276	¥11,613
堺筋本町	0	1,127	2,102	3,229	0	1,375	2,102	3,477	813	1,202	5,213	7,229	139,912	204,542	238,931	583,385		¥11,395
本町	0	2,484	2,517	5,001	508	101	7,936	8,545	886	0	7,981	8,867	291,068	224,572	248,297	763,937		¥11,208
新大阪南	944	772	11,056	12,772	0	80	7,986	8,066	0	377	14,211	14,588	128,215	68,263	221,554	418,032		¥10,198

出典: コリアーズ・インターナショナル

注: 青は空室が大幅に低下した地区、黄は空室が大幅に上昇した地区、賃料は貸付面積における月額賃料。

注: 上記の数字は、特に記載がない限り全てのグレードの建物を対象としている。全てのグレードとは、1フロア当たり面積が100坪以上の主要な建物で、その用途の大部分はオフィス専用であるもの。このうち、グレードAの建物とは総貸付面積が10,000坪以上、過去15年間に建築されたもの、政府の耐震基準に準拠した建物を対象としている。

詳しい内容は、本日発刊の「[大阪: 長いトンネルの先に見え始めた新規開発-オフィスマーケット 2019 年 第三四半期レビュー&アウトルック](#)」をご覧ください。

コリアーズ・インターナショナル・グループについて

コリアーズ・インターナショナル・グループ(NASDAQ ; CIGI, TSX : CIGI)は世界 68 カ国で不動産サービスを提供する業界トップクラスの不動産サービス会社です。世界の主たるマーケットで、14,000 人を超える経験豊富な専門家を擁し顧客企業へサービスを提供しております。

コリアーズ・インターナショナル日本法人について

日本においては、コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社(日本本社: 東京都千代田区内幸町)にて、不動産投資仲介、鑑定およびアドバイザー・サービス、テナント向けサービス、プロジェクト・マネジメント、オフィス・リーシングを中核事業として、法人向けの総合不動産サービスを提供しています。コリアーズの専門家は、顧客の成功を第一に考え、ユニークな視点と革新的なアドバイスで顧客企業の取引を成功へと導きます。

＜本資料に関してのお問合せ先＞

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社

マーケティング&コミュニケーション本部: マーケティング・ディレクター

白倉 寛人 (しらくら ひろと)

電話番号: (03)4572-1012

E-Mail: hiroto.shirakura@colliers.com

住所: 〒100-0011

東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビルディング 5F

