

## トピックス

### 大阪、名古屋におけるオフィスビルの需給動向について

#### 1. はじめに

規制緩和の流れを受けた大規模な再開発が相次いだ東京のオフィスビルの需給動向は、いわゆる「2003年問題」と呼ばれるビルの大量供給があった平成15年を過ぎてから落ち着きを見せている。

東京でこのような状況が見られる中、他の都市、特に各方面で2極化が叫ばれる今日、東京以外の大都市の動向も注目される場所である。

そこで、今回のトピックスでは、近畿圏、中部圏それぞれの中心都市である大阪、名古屋の状況について、関係する指標を追いながらみていくこととする。

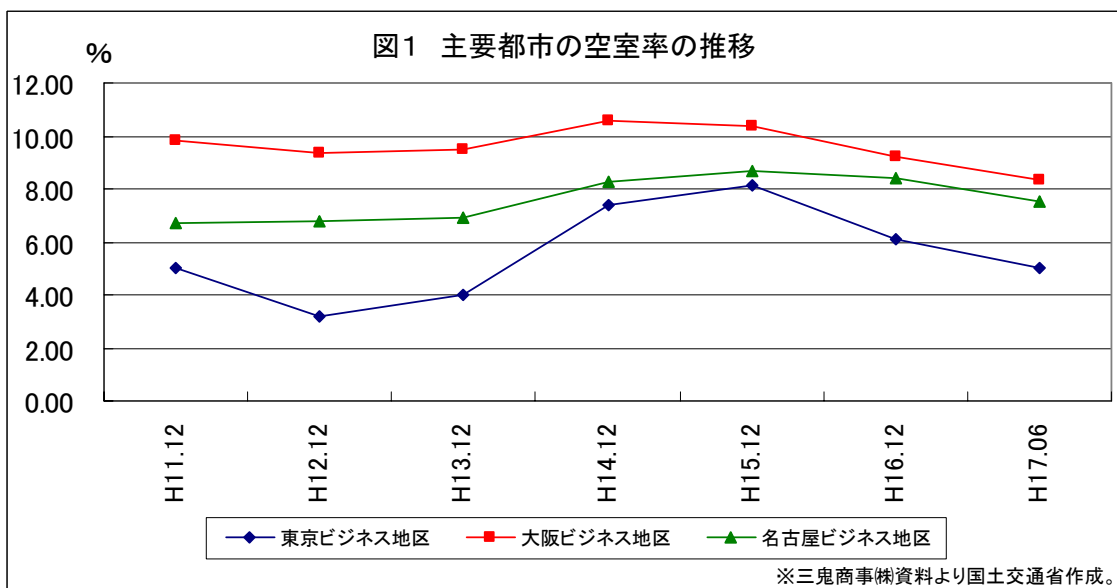
#### 2. オフィスビルの需給動向

このトピックスにおいては、オフィスビルの動向を測る基準として、空室率及び賃料を用いることとする(空室率については数値が低いほど、賃料については価格が高いほど、需給は逼迫しているとみることができる。)

以下、両指標を見ながら動向を探ることとするが、まず、東京、大阪、名古屋の各都市の状況を比較してみる。

##### ①空室率の現況

まず、東京、大阪、名古屋の空室率を比較する(図1)。



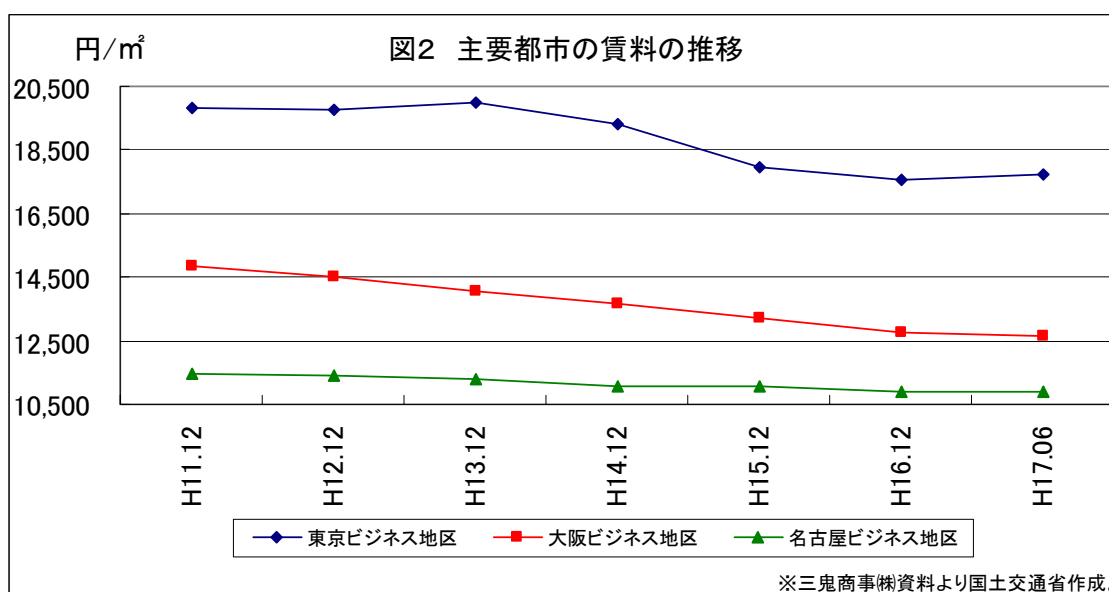
平成11年以降の平均空室率をみると、東京ビジネス地区<sup>i</sup>が平成15年12月から

17年6月までの間に約3ポイント改善したところ、大阪ビジネス地区<sup>ii</sup>、名古屋ビジネス地区<sup>iii</sup>においても、東京ほどの改善幅ではないものの、04年からそれぞれ約2ポイント、約1ポイント改善し、平成17年6月には、東京の5.0%に対し、大阪は8.3%、名古屋は7.5%という状況となっている。

## ②賃料の現況

図2を見ると、賃料は、東京ビジネス地区では平成15年12月以降に下げ幅が縮小し、平成16年12月を底に、最近は上昇に転じているのに対し、大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区においては平成16年12月以降も下落傾向にある。

しかし、大阪、名古屋ともに、下落幅自体には縮小が見られる。



## 3. 地域別動向

2. においては東京ビジネス地区、大阪ビジネス地区及び名古屋ビジネス地区のオフィスビルの需給動向を概観したが、ここで、大阪、名古屋について、その内部における動向をより詳細にみていくこととする。

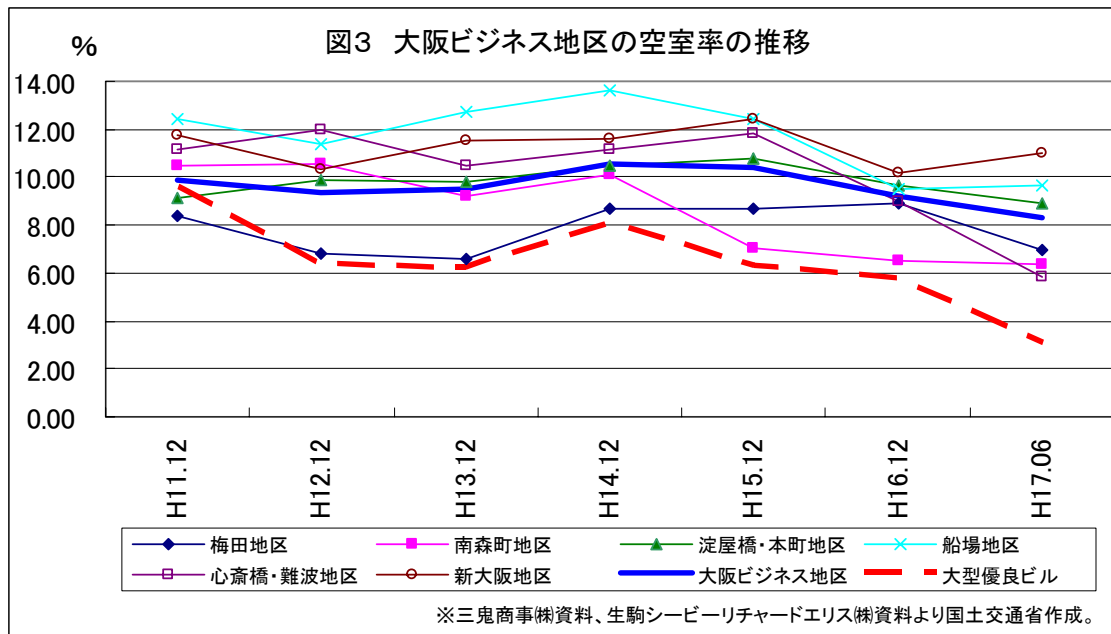
### ①大阪の動向

#### 【空室率】

図3を見ると、大阪ビジネス地区全体の空室率は、平成14年12月を境に改善している様子が伺える。

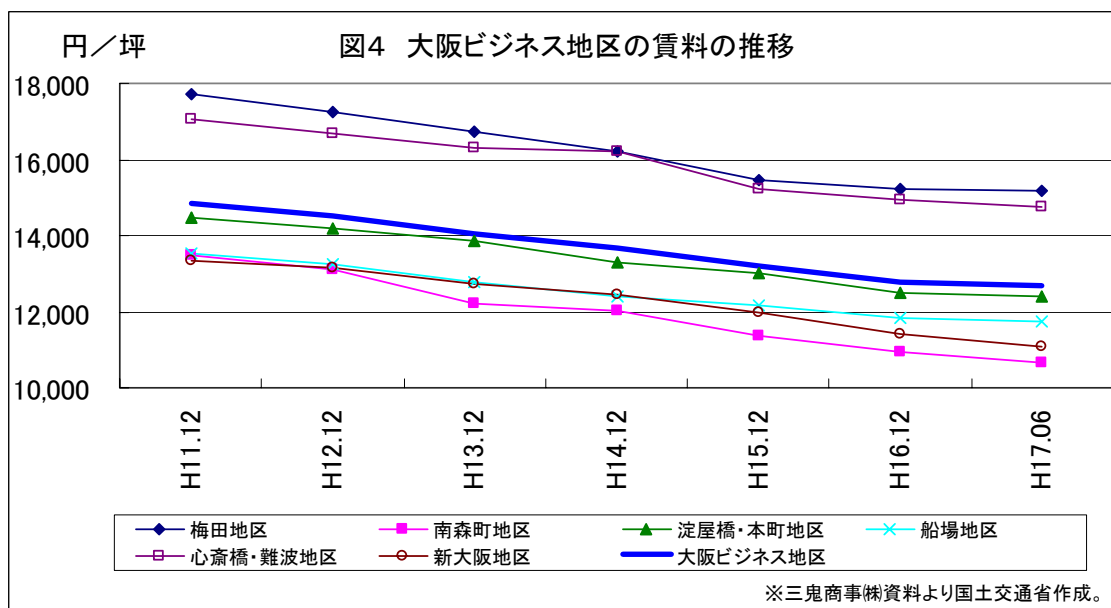
平成15年12月を過ぎてから大きく改善しているが、エリア別に見てみると、特に梅田地区、心斎橋・難波地区における改善が顕著であり、大阪ビジネス界の中心地域においてオフィスビル市況に改善が見られることがわかる。

また、特に大型優良ビル(ここでは築 21 年未満、延べ床面積 5,000 坪以上等の条件を満たすビルをいう。以下同じ。)の動きが好調であり、平成 14 年 12 月からは約5ポイント、特に平成 16 年 12 月からの半年間で約3ポイントの改善が見られ、平成 17 年6月には 3.1%と、満室に近い状況となっている。



### 【賃料】

図4を見ると、大阪ビジネス地区全体としては、賃料は一貫して下落傾向にあるが、前述のとおり下落幅には縮小が見られる。



この傾向は、空室率の改善状況と同様に、特に梅田地区、心齋橋・難波地区において強く見られる。なお、新大阪地区を除く他の地区においても下落幅に縮小

が見られ、大阪の中央部では賃料に対する下方圧力が弱まっていることが推測される。

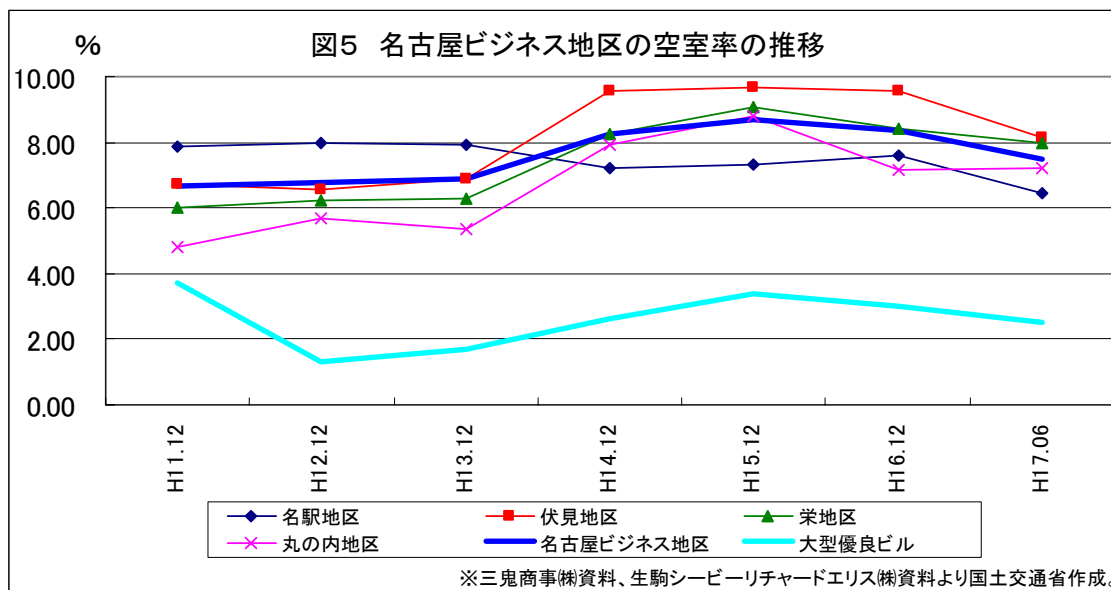
## ②名古屋

### 【空室率】

図5を見ると、名古屋ビジネス地区全体としては、平成15年12月を境に空室率は改善に転じており、特に平成16年12月から平成17年6月までの半年間において顕著な改善が見られる。

しかし、名古屋ビジネス地区においては、時期ごとのエリア別動向は大きく異なっている。昨年1年間の間に大きく改善したのは丸の内地区であるが、同地区の空室率には平成16年12月以降若干の悪化が見られる。一方でこの間、名駅地区、伏見地区において顕著な空室率の改善が見られる。また、栄地区においては、他地区と比べその幅は小さいが、平成15年12月以降一貫して空室率の改善が見られる。

なお、大型優良ビルにおいては、名古屋ビジネス地区全体とほぼ同様の動きを見せており、平成17年6月には、平成15年12月のピーク時より約1ポイント改善し、2.5%となっている。

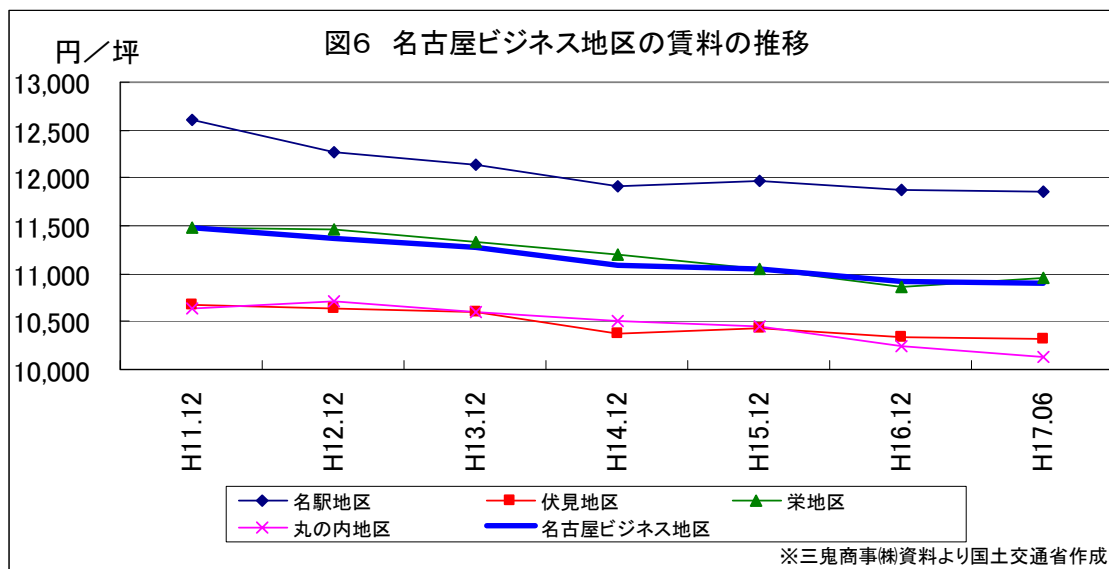


### 【賃料】

図6を見ると、名古屋ビジネス地区全体としては、平成16年12月までは賃料は下落傾向にあったが、同月を底に最近ではわずかに上昇している。

これを地区別に見てみると、丸の内地区は平成15年12月以降下がり続けているが、名駅地区、伏見地区においては、下落が続いてはいるもののその幅は縮小している。一方、栄地区においては、名古屋ビジネス地区で唯一、平成16年12月

を底に上昇に転じている。



#### 4. まとめ

以上、大阪、名古屋のオフィスビルの需給動向を概観してきたが、平成 15 年 12 月以降、両都市ともビジネス地区の中央部を中心に、空室率には改善の様子が見られるとともに、賃料については、総じて下落が続いてはいるもののその幅には縮小傾向が見られることから、オフィスビル市況全体としては改善傾向にあることが伺われる。

このような傾向の背景には、大阪ではエリア外からのオフィス移転が見られるようになったことのほか、両都市とも、オフィスの増床需要・借換え需要が活発化していることが挙げられる。このような状況下、供給されたばかりの新設のオフィスビルはもとより、既存のオフィスビルにおいても、特に値頃感のあるものが需要を集めている模様である。

また、大型優良ビルの空室率が極めて低い(図3、図5)ことからわかるように、新・近・大の三拍子が揃うとともに使い勝手の良い大型優良ビルに対する需要には根強いものがある。

今後の動向については、民間企業のアンケート調査<sup>iv)</sup>によると、大阪、名古屋ともに「よくなっていく」と市況の回復を見込むビルオーナーの割合が増える一方、「悪くなっていく」との悲観見通しが減少するなど、市況の見通しを前向きに予測する姿勢が伺える。

また、名古屋では名古屋駅周辺で進められている再開発により、平成 18 年秋及び 19 年夏に名駅地区(名古屋駅前周辺)で大型ビルが竣工される予定があるほか、大阪でも梅田地区(大阪駅北地区)に再開発計画があり、それらの影響も注目される。

しかし、今後の社会経済情勢の動向次第で、オフィスビル市況に変化が起こるこ

とも考えられるので、引き続き動向を注視する必要がある。

---

<sup>i</sup> 東京ビジネス地区：ここでは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいう。

<sup>ii</sup> 大阪ビジネス地区：ここでは、梅田地区、南森地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区をいう。

<sup>iii</sup> 名古屋ビジネス地区：ここでは、名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区をいう。

<sup>iv</sup> 「3大都市におけるオフィス景況判断」, 2005年5月19日, (株)生駒データサービスシステム