

トピックス

近畿圏における最近の事務所着工の動向について

1. はじめに

いわゆるバブル崩壊後には、大都市における事務所着工は目立って多かったが、現在、景気の回復基調が続く中、団塊の世代の大量退職によるオフィス需要の低下が懸念されている。今後、他の用途に比べ事務所着工の突出した増加は期待できないと思われるが、民間企業設備投資動向の好調さを背景に、地方に先がけて景気回復の影響が現れやすい大都市周辺部では、その動向が注目される場所である。

そこで、三大都市圏に焦点を当てると、東京や名古屋近郊では大型オフィスビルの着工が報道されることがあるが、大阪近郊ではそのような話題に乏しい。そこで、今月号のトピックスにおいては、最近の大阪近郊における事務所着工の動向について考察してみたい。

2. 近畿圏における景気の推移

内閣府「地域経済動向」より、近畿圏の景気判断の推移をみると、平成 14 年5月に景気が「下げ止まりつつある」とされており、この時期に同圏において景気循環に変化があったことがわかる。以降、景気判断は少しずつ上方修正され続け、最近では平成 16 年8月に「緩やかに回復」という表現が使われ始め、平成 18 年 11 月には「回復」と修正されている。国内全体をみた内閣府「月例経済報告」と比較してみると、「回復」の出現時期、その上方修正時期のいずれも若干の遅れがみられるものの、全国的な傾向と同様に近畿圏においても着実に景気が回復していることが伺われる。(図表1)

図表1 近畿圏の景気判断の推移

	地域経済動向・近畿	(参考)月例経済報告
5	弱含んでいる	さらに弱含んでいる
8	悪化している	さらに悪化している
11	一段と悪化している	一段と悪化している
H14.2	一段と悪化している	悪化を続けている
5	下げ止まりつつある	依然厳しい状況にあるが、底入れしている
8	持ち直しの動きがみられる	依然厳しい状況にあるが、一部に持ち直しの動きがみられる
11	持ち直しの動きが緩やかになっている	引き続き持ち直しに向けた動きがみられるものの、そのテンポは更に緩やかになっている
H15.2	持ち直しの動きが更に緩やかになっている	引き続き一部に持ち直しの動きがみられるものの、このところ弱含んでいる
5	持ち直しの動きが緩やかになっている	おおむね横ばいとなっているが、引き続き不透明感がみられる
8	緩やかな持ち直しの動きが続いている	おおむね横ばいとなっている
11	持ち直しの動きが続いている	持ち直している
H16.2	持ち直している	設備投資と輸出に支えられ、着実に回復している
5	持ち直している	企業部門の改善に広がりが見られ、着実な回復を続けている
8	緩やかに回復している	企業部門の改善が家計部門に広がり、堅調に回復している
11	緩やかに回復している	このところ一部に弱い動きがみられるが、回復が続いている
H17.2	緩やかに回復している	一部に弱い動きが続いており、回復が緩やかになっている
5	緩やかに回復している	一部に弱い動きが続くものの、緩やかに回復している
8	緩やかに回復している	企業部門と家計部門がともに改善し、緩やかに回復している
11	緩やかに回復している	緩やかに回復している
H18.2	緩やかに回復している	回復している
5	緩やかに回復している	回復している
8	緩やかに回復している	回復している
11	回復している	消費に弱さがみられるものの、回復している

資料：内閣府「地域経済動向」、「月例経済報告」より作成。

3. 近畿圏における民間建築主による事務所着工床面積の推移

国土交通省「建築着工統計調査」より、近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の区域)における民間建築主による事務所着工床面積の推移をみると、平成12年度から平成16年度まではやや減少気味に推移していたが、平成17年度にやや大きな増加がみられた。(図表2)

近畿圏における最近の推移を四半期別にみると、平成16年1～3月期までの間には大きな乱高下が見られるが、平成16年7～9月期から平成18年4～6月期までの間に連続的な伸びがみられる。(図表3)

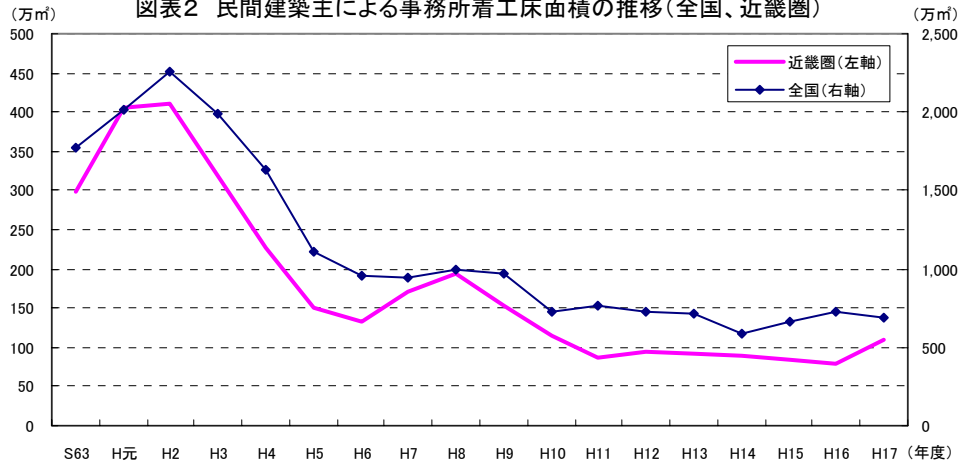
大阪市内各区のシェアをみると、平成16年7月から平成18年3月までの間の着工床面積のうち、北区分(18.9%)と中央区分(31.8%)が他区分を大きく上回っている。(図表4)

そこで、両区の合計床面積の動向を他の動向と比較してみると、平成14年1～3月期以降、概して同様の推移をたどっており、両区の動向が大阪市を、ひいては大阪府や近畿圏全体の動向に影響を及ぼしていることがわかる。(図表5)

なお、両区の合計床面積の大阪市全体に占めるシェアは、平成13年4月から平成18年9月までの期間をみると54.4%、平成14年4月から平成18年9月までの期間をみると59.9%に達して

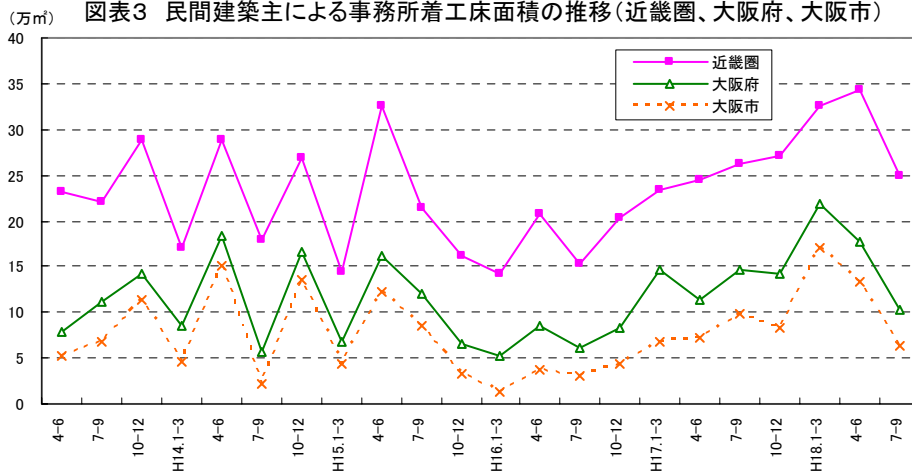
いる。

図表2 民間建築主による事務所着工床面積の推移(全国、近畿圏)



資料:国土交通省「建築着工統計調査」より作成。

図表3 民間建築主による事務所着工床面積の推移(近畿圏、大阪府、大阪市)



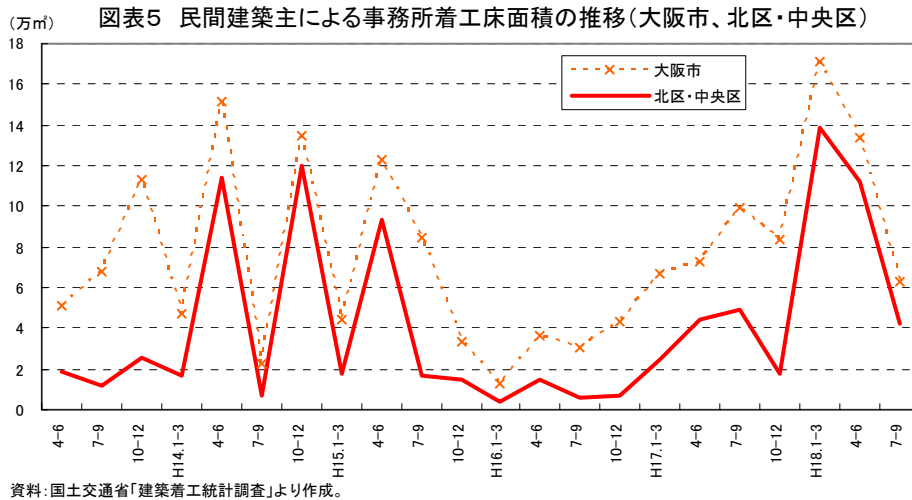
資料:国土交通省「建築着工統計調査」より作成。

図表4 大阪市内各区の同市全体に占める着工床面積の割合

区名	面積(㎡)	割合(%)	区名	面積(㎡)	割合(%)	区名	面積(㎡)	割合(%)
都島区	6,889	1.2	東淀川区	10,883	1.9	淀川区	53,886	9.5
福島区	46,825	8.2	東成区	9,479	1.7	鶴見区	9,105	1.6
此花区	2,489	0.4	生野区	5,711	1.0	住之江区	8,976	1.6
西区	25,250	4.4	旭区	1,595	0.3	平野区	4,932	0.9
港区	20,604	3.6	城東区	8,899	1.6	北区	107,410	18.9
大正区	2,697	0.5	阿倍野区	4,837	0.9	中央区	180,563	31.8
天王寺区	13,304	2.3	住吉区	2,839	0.5	—	—	—
浪速区	5,059	0.9	東住吉区	8,174	1.4	—	—	—
西淀川区	17,926	3.2	西成区	9,248	1.6	大阪市	567,580	100.0

資料:国土交通省「建築着工統計調査」より作成。

注:面積は平成16年7月～平成18年3月の累計。割合は大阪市全体に占める比率。



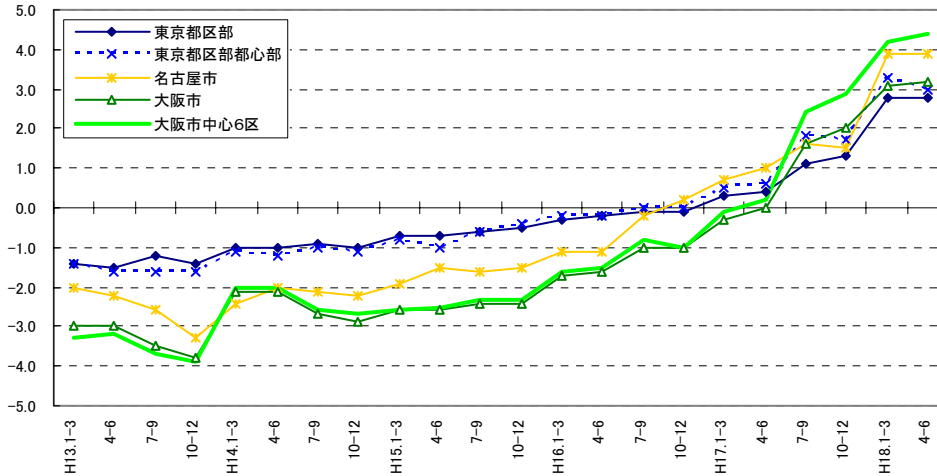
4. 大阪圏の地価変動率の推移

国土交通省「地価公示」及び「都道府県地価調査」より、商業地における代表標準地(地価公示)及び指定基準地(都道府県地価調査)の四半期ごとの地価変動率の推移をみると、東京都区部及び名古屋市ではそれぞれ平成17年1~3月期、平成16年10~12月期に変動率がプラスに転じているが、大阪市はそれらより若干遅れ、平成17年7~9月期(大阪市中心6区(北区、福島区、中央区、西区、天王寺区及び浪速区)は同年4~6月期)にプラスに転じている。その後は、特に大阪市中心6区において、東京都区部都心部(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区及び豊島区)をも上回る高い伸びを示している。(図表6)

大阪圏(近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域)及び大阪府の動向をみると、大阪市中心6区に牽引されるような形で地価変動率がプラスに転じ、また、その増加幅を拡大させている。(図表7)

このことから、特に大阪市中心6区において、不動産としての商業地の経済価値が他の2大都市を上回るペースで向上していることがわかる。

図表6 商業地(代表標準地、指定基準地)における地価変動率の推移(三大都市)



資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」より作成。

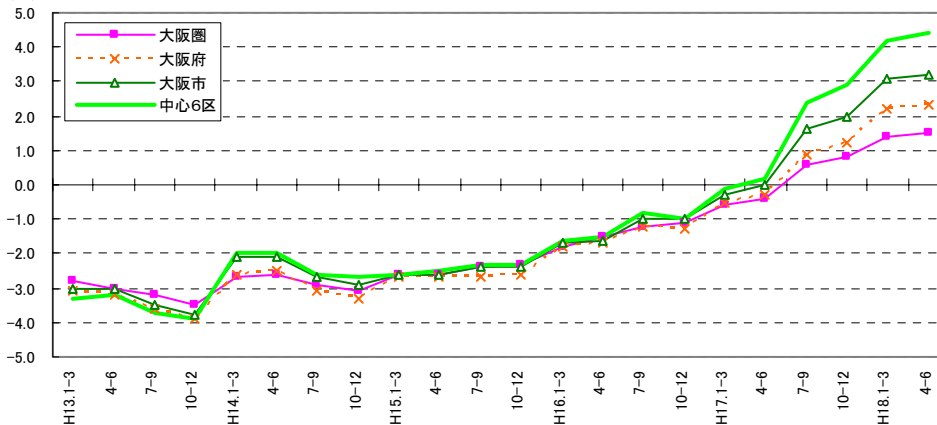
注:1. 代表標準地とは、一定の範囲で標準地をまとめた標準地群の中で、基準となる標準地である。

2. 指定基準値とは、一定の範囲で標準地をまとめた標準地群の中で、基準となる標準地であり、原則として、地価公示の標準地と共通の地点である。

3. 東京都区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区及び豊島区の各区である。

4. 大阪市中心6区とは、北区、福島区、中央区、西区、天王寺区及び浪速区の各区である。

図表7 商業地(代表標準地、指定基準地)における地価変動率の推移(大阪圏内)

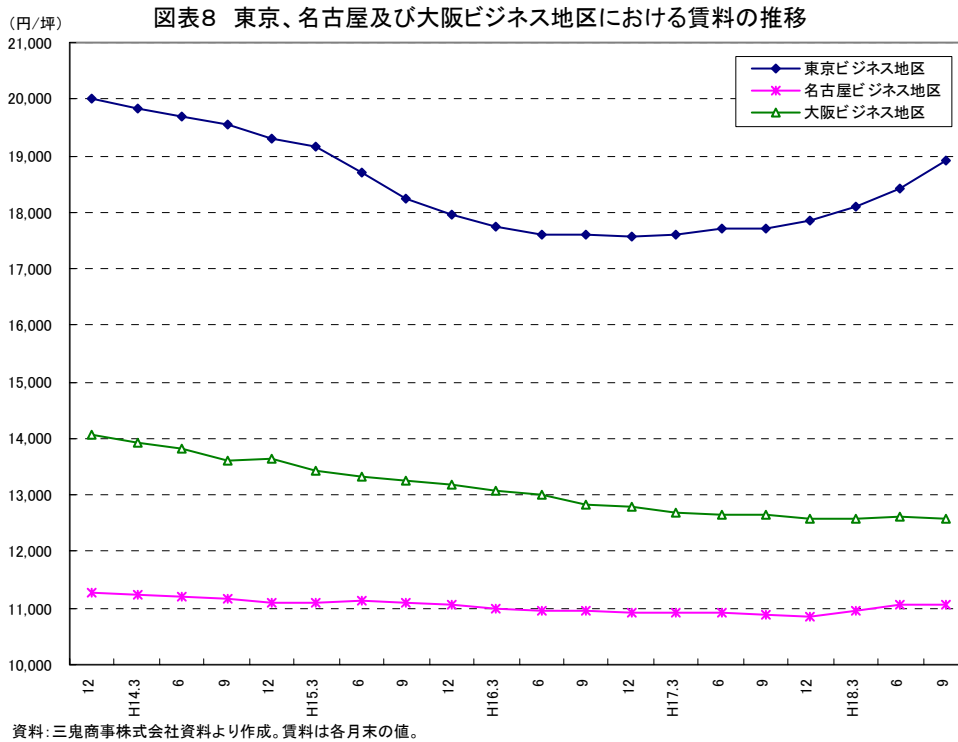


資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」より作成。

注:大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

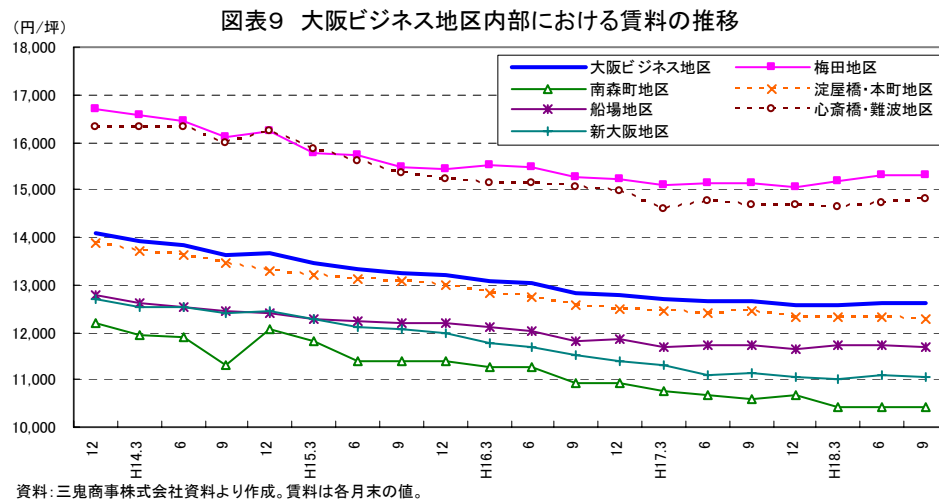
5. 大阪ビジネス地区における賃料の推移

民間調査機関の調査結果¹⁾より、三大都市のビジネス地区におけるオフィスビルの賃料²⁾の推移を四半期単位で見ると、東京ビジネス地区は平成17年6月以降、名古屋ビジネス地区は平成18年3月以降、それぞれ下落・横ばいから上昇基調に転じている。一方、大阪ビジネス地区においては、東京及び名古屋ビジネス地区とは異なり、上昇基調への転換は見られないが、それまでの下落基調から平成17年12月以降は横ばいで推移している。このため、大阪ビジネス地区においても、賃料水準が落ち着いてきていることが伺われる。(図表8)



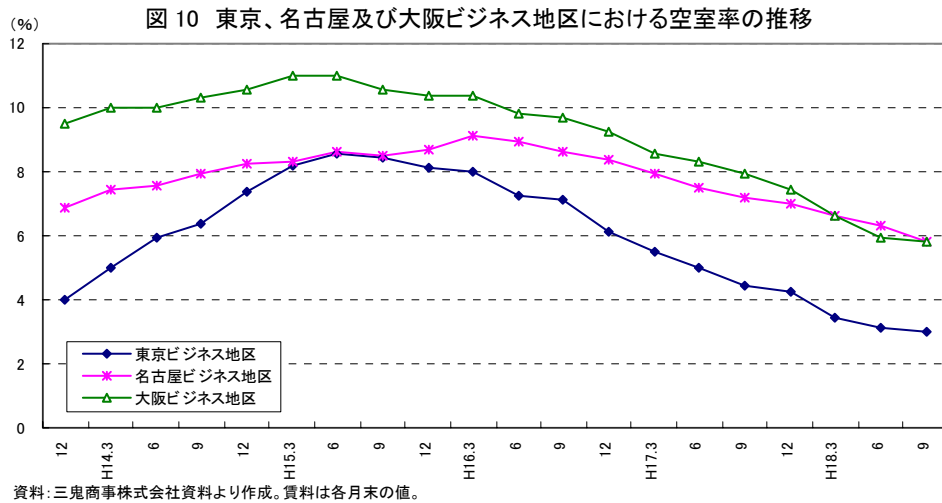
大阪ビジネス地区内の各地区の賃料の推移をみると、早い地区では平成 17 年6月以降、遅い地区でも平成 18 年6月以降にほぼ横ばいとなっている。また、賃料水準の高い梅田地区、心斎橋・難波地区においては、それぞれ平成 18 年3月、同年6月から、小幅ではあるが賃料の上昇がみられる。(図表9)

このことから、大阪ビジネス界の中心エリアにおける賃料の下げ止まりの傾向が大阪ビジネス地区全体に広がりつつある状況が伺われるⁱⁱⁱ。

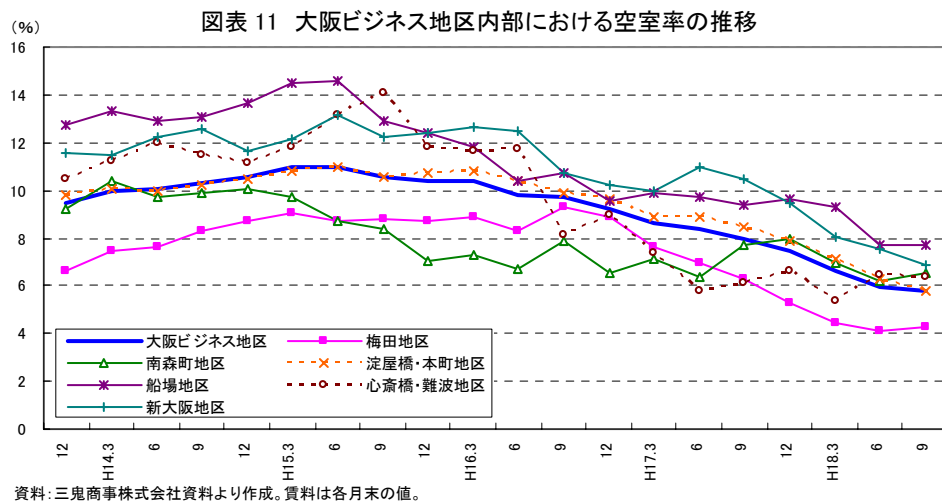


6. 大阪ビジネス地区における空室率の推移

また、空室率の推移をみると、大阪ビジネス地区の空室率は平成15年9月以降改善基調にあり、同年6月に11.0%だった空室率は、平成18年9月にはほぼ半減し、5.8%まで低下している。平成15年3月には約2.7ポイントあった名古屋ビジネス地区との差も次第に縮小し、平成15年6月には同地区を逆転するまでに至っている。(図表10)



大阪ビジネス地区内の各地区の空室率の推移をみると、それぞれ悪化が見られる時期もあるが、平成15年9月の水準と18年9月の水準を比較すると、いずれの地区も大幅に改善している。平成18年9月(一部は6月以降)においては、梅田地区や心斎橋・難波地区等において小幅の変化がみられるが、大阪ビジネス地区全体としてみると総じて改善している状況が伺われる。(図表11、図表12)



図表 12 大阪ビジネス地区内部における空室率の改善状況

	大阪ビジネス地区	梅田地区	南森町地区	淀屋橋・本町地区	船場地区	心斎橋・難波地区	新大阪地区
H15.6の空室率(%) : ①	11.01	8.71	8.68	10.94	14.54	13.12	13.12
H18.9の空室率(%) : ②	5.79	4.30	6.55	5.78	7.70	6.36	6.83
改善幅: ②-①(ポイント)	5.22	4.41	2.13	5.16	6.84	6.76	6.29
改善率: (②-①)/①	47.4%	50.6%	24.5%	47.2%	47.0%	51.5%	47.9%

資料: 三鬼商事資料より作成。

7. まとめ

近畿圏における民間建築主による事務所着工床面積は、平成 17 年度にやや大きな増加があったが、この動きは大阪市中心部の北区・中央区の動向に近似している。

また、大阪圏の商業地においては、地価の下落から上昇への転換、更には上昇率の拡大がみられるが、この傾向は大阪市中心6区において顕著であり、最近では東京都区部都心部や名古屋市よりも高い地価変動率がみられる。しかし、地価の上昇は用地取得コストの上昇要因ともなることから、オフィスビル建設に対する影響については慎重に見極める必要がある。

オフィスビルの需給動向については、大阪ビジネス地区において賃料に下げ止まり(一部の地区では上昇)に向けた動きがみられるとともに、空室率には総じて大幅な改善がみられる。この動きは、従来からの大阪ビジネス界の中心エリアを超えて拡大しつつある。

以上のことから、大阪ビジネス地区を中心に事務所着工をめぐる市況は全体として堅調であることが伺われる。

なお、大阪府では東京都の 2,514ha(8地域)に次ぐ 1,072ha(12 地域)が都市再生緊急整備地域^{iv}に指定されており、現在、「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」及び「難波・湊町地域」で事業が進行(一部は未着工)している^v。こうした動きは大阪における事務所着工動向に大きな影響を与えるものと思われる。

近畿圏における経済動向全体を捉えるためには、大阪の動向を反映する事務所の着工動向にも引き続き注意を払っていく必要がある。

ⁱ 三鬼商事株式会社資料(<http://www.e-miki.com>)による。

ⁱⁱ ここでは募集賃料を扱っている。一般に、募集賃料は成約賃料より高く、その乖離幅については市況が悪化すると広がると言われている。大阪ビジネス地区では、賃料が総じて下落基調にあった平成 15~16 年度において、幹線道路に接する物件を除くと、坪当たり 8,000~1万円の募集賃料に対し成約賃料は 5,000~6,000 円程度だったとする報道(月刊プロパティマネジメント平成 15 年 9月号)もある。

ⁱⁱⁱ 平成 18 年度には不動産投資信託の投資対象が大阪市の中心部にも広がってきたと言われており(平成 18 年 9 月 15 日付日本経済新聞)、成約ベースでは賃料が上昇している可能性も伺われる。

^{iv} 都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として定められる地域。上位5都府県は、東京都 2,514 ha(8地域)、大阪府 1,072 ha(12 地域)、神奈川県 615 ha(11 地域)、福岡県 451ha(5地域)、愛知県 428ha(3地域)。

^v 都市再生本部資料(<http://www.toshisaisei.go.jp>)による。