

熊谷 真理
リサーチ部長 | 大阪
+81 3 4572 1009
mari.kumagai@colliers.com

大阪: クオリティにより異なる市況動向 【和訳版】

オフィス・マーケット 2019年度 上半期総括及び下半期見通し

要約・推奨

ほぼゼロの新規供給を上回る需要が安定して推移しており、大阪オフィス市場ではグレードAを中心とした賃料は上昇する見通し。ネットベースでの新規供給量は総供給量の1%未満であり、テナントにおける選択肢は限定的である。このため、グレードAを中心とした空室率は低下し、2021年末以降までは全てのグレードの空室率も概ね2.0%未満に抑制される見通し。

テナントに対する弊社推奨は:






- > フレキシブル・ワークスペースを含めたオフィス賃貸を幅広く検討し始める。

貸主に対する弊社推奨は:

- > 賃料の値上げを正当化するためにも、快適な環境づくりへの投資を加速させる

投資家に対する弊社推奨は:

- > 他の資産クラスよりも投資見通しが良好であることを考慮して、有効活用されていない建物をオフィスに用途転換することを検討する。

	2019年 第2四半期	2019年	2018-23年 年間平均
 Demand <ul style="list-style-type: none"> > 世界的なフレキシブルワークスペース事業者の大阪進出に伴い、潜在需要の拡大が継続。ほぼ無いに等しい新規供給に対して需要が上回る状態が続く見通し。 	42,900 平方m	80,000 平方m	112,400 平方m
 Supply <ul style="list-style-type: none"> > 2019~2023年のプライムオフィスの年間平均供給量は、取り壊し調整前平均で105,800㎡(100万平方フィート)となる見通し。2022年まで、市内の供給量は68,000平方メートルを下回る公算が大きい。 	0 平方m	0 平方m	105,800 平方m
	QOQ/ 第2四半期末	前年比/ 2019年末	2018-23年間平均成 長率/ 2023年末
 Rent <ul style="list-style-type: none"> > 需給の引き締めを受けて、平均募集賃貸料の伸びは年間3%近辺まで加速。空室面積がほぼないため、2022年の大量供給が始まるまで賃料上昇は避けがたい見通し。 	1.6%	3.3%	1.1%
	15,904円	16,200円	16,600円
 Vacancy <ul style="list-style-type: none"> > 空室率は過去最低水準へ低下しつつも、クオリティの格差により空室状況も異なる。 > グレードAの空室率は0.5%を下回る水準だが、2022年以降は市場全体の空室率も3.0%近辺へ緩やかに上昇と予想。 	0.0pp 2.4%	0.2pp 2.2%	0.1pp 2.7%
 Total Investment Sales <ul style="list-style-type: none"> > 質の高いオフィス・スペースが不足傾向にあることから、売買取引高も後押しされる見通し。2019年は、相対的にオフィス資産に対する投資アウトルックが改善しており、投資妙味に劣る資産からの用途転換は増加と予想。 	-70%	11%	5%
	70億円	2,000億円	2,400億円

出所: Colliers International. 米ドル = 110 円。当該四半期の平均値で換算。1 平方メートル = 10.76 sq ft, 1 坪 = 3.306 平方メートル
注記: 上記賃料=賃床面積に基づいた、1か月あたりの実質賃料

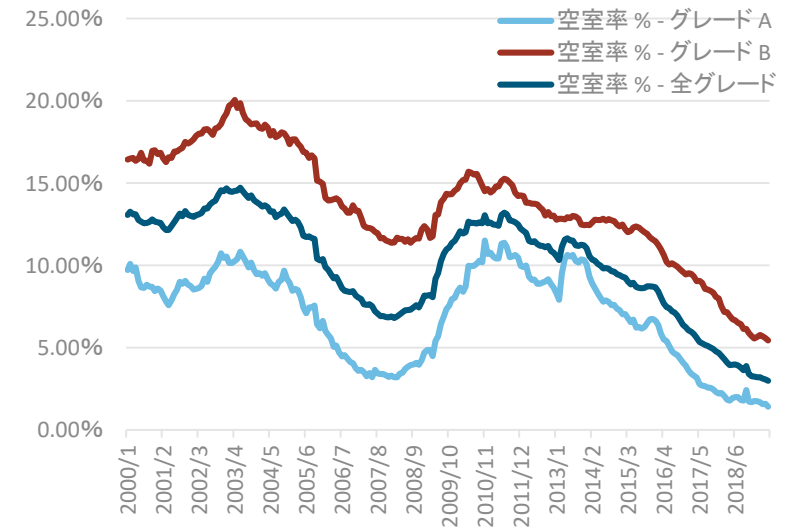
市場の需給は非常にタイトなまま

中小企業経営者の経営姿勢がより慎重であることなどを背景にして、大阪の賃料回復のペースは東京と比較すると依然として遅れたままである。また、オフィスの所有者構造がバラバラであることなどからも、グレード別に賃貸事業のパフォーマンスにより幅が開いてしまう結果に繋がっている。総体的にみれば、2013年初頭以降、足許の全体の空室率は3%近辺まで低下した。しかし、グレードAの人気が高まっても、より品質の劣るグレードB市場には大きな影響はなく、足許のグレードBの空室率は依然として5.4%前後で推移している。

また、他都市に比べて遅れていたフレキシブルワークスペース事業者の市場参入も需要を底上げしている。第2四半期の市場全体の需要合計は、ほぼゼロから42,900平方メートル(40万平方フィート)に急増した。2021年までは供給が枯渇することに伴い、賃貸需要も合わせて抑制されるだろうという大方の予想を上回った。

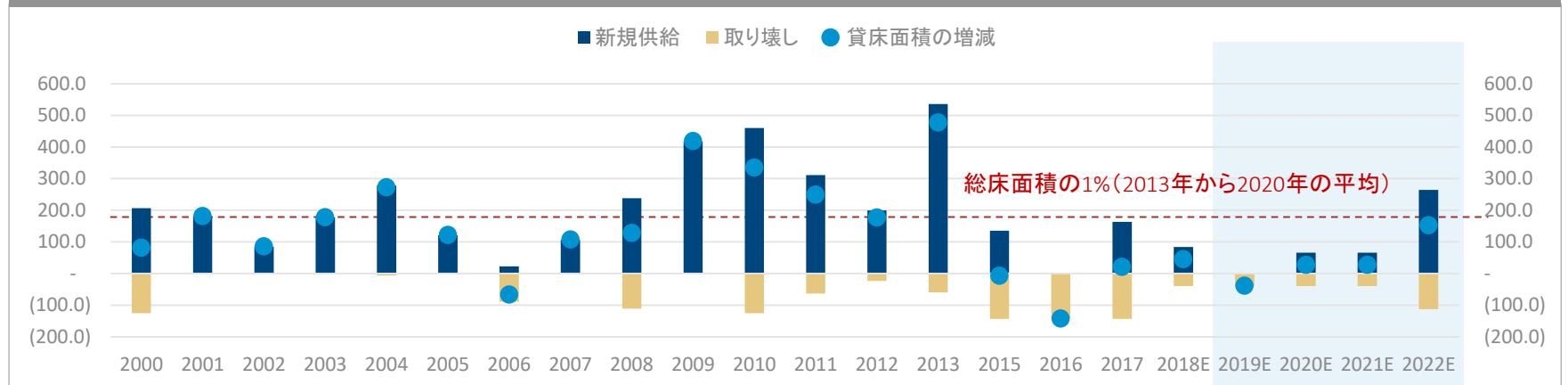
重要なことは、年平均37,000平方メートル(40万平方フィート)の取り壊しを調整した後のネットベースで見れば、新規供給量は、ゼロまたはマイナスに近いためであり、2013年から8年連続で既存ストックの1%を下回る水準に抑制されていることである。このように非常に少ない供給量を大幅に上回る需要の増加が空室面積を減少させていることから、賃料は四半期ベースで約1.1%上昇しており、2019年の年間募集賃料は、グレードAで約4.0%、全グレードで約3.3%上昇する見通し。

2000年以降のグレード別オフィス空室率の推移



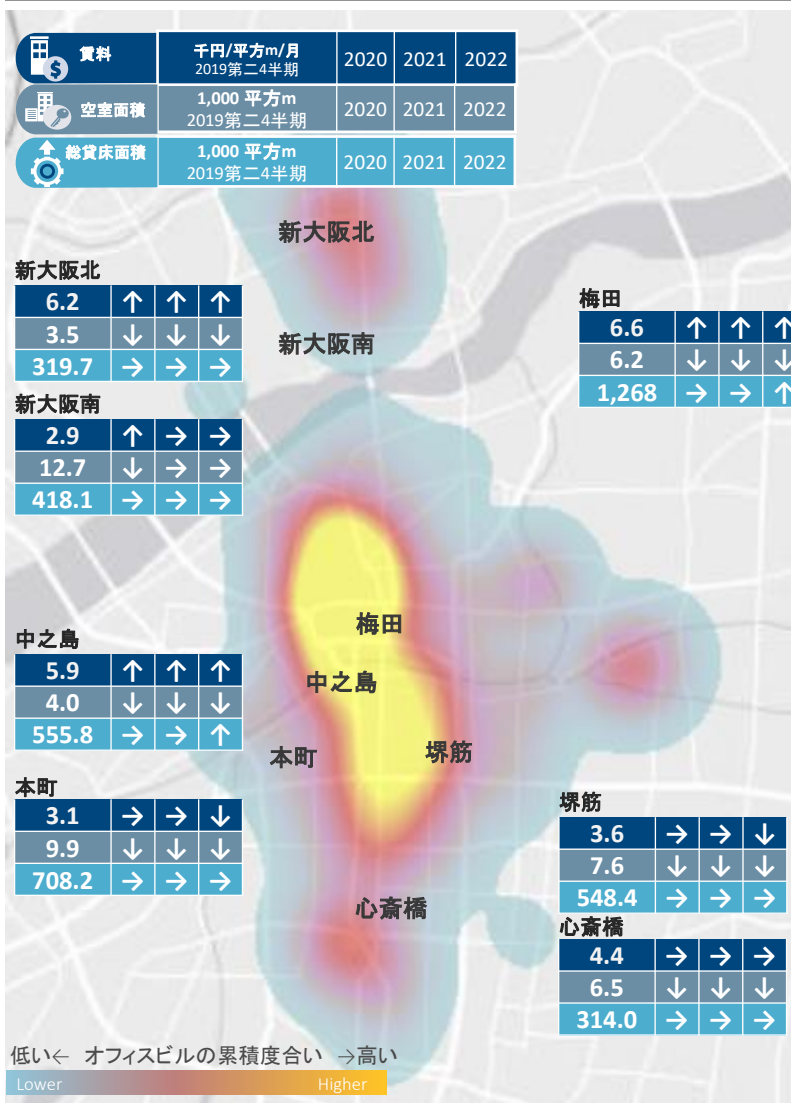
出所: Colliers International, JREI

大阪プライムオフィス: 2022年までの新規供給、取り壊し及び貸床面積純増減の予測 (単位: 1,000 平方メートル)



出所: Colliers International, JREI

平均賃料,空室面積,総貸付面積,地区別の床面積累積状況



出所: Colliers International, 大阪市都市整備局。

平均賃料別ランキング: グレード別オフィス空室面積 2Q19 (1,000 m²)

#	地区名	グレード A %	総貸付面積	グレード A	グレード A-	グレード B	空室 面積	平均賃料 (円/m ²)
1	梅田	85%	1,268.9	3.5	1.4	1.3	6.2	¥6,556
2	本町	41%	708.2	-	-	9.9	9.9	¥3,143
3	中之島	96%	555.8	3.0	-	1.0	4.0	¥5,854
4	堺筋	22%	548.4	-	2.2	5.4	7.6	¥3,553
5	淀屋橋	26%	437.3	-	1.7	0.8	2.5	¥6,361
6	新大阪南	31%	418.1	-	0.4	12.4	12.7	¥2,884
7	堂島	62%	394.6	1.2	1.5	1.7	4.4	¥4,849
8	大阪ビジネスパーク	89%	329.9	1.5	-	3.5	5.1	¥3,845
9	新大阪北	43%	319.7	2.4	0.2	0.9	3.5	¥6,242
10	心斎橋	7%	314.3	1.2	1.6	3.6	6.5	¥4,396
11	谷町	63%	308.5	1.9	-	3.8	5.7	¥3,726
12	肥後橋	27%	287.3	1.5	1.8	2.0	5.3	¥3,456
13	北浜	43%	274.3	0.7	0.4	3.7	4.7	¥3,888
14	難波	47%	215.2	0.8	0.5	1.0	2.3	¥4,115
15	東梅田	0%	204.5	-	0.5	2.9	3.3	¥5,249
16	西元町	31%	163.7	-	0.3	4.3	4.6	¥3,218
17	四ツ橋	0%	162.3	-	-	6.6	6.6	¥3,272
18	北梅田	39%	153.2	-	-	0.8	0.8	¥4,169
19	長堀橋	0%	113.2	-	-	4.3	4.3	¥3,510

出所: Colliers International. 注: 平均賃料は月額。赤字は空室面積が目立って上昇した地区, 一方で青字は空室面積が目立って上昇した地区。賃料面積の純増減を参照のこと。

市場全体としては依然として堅調に推移しているが、地区別パフォーマンスは依然としてまちまちである。梅田や中之島など、都心の一等地ではオフィスビルの85%以上がグレードAに区分されており、賃料上昇や空室率の低下による恩恵を最も享受している。また、新大阪北部周辺の比較的に新しいビジネス拠点でも、新幹線網などへのアクセスが便利なおかげで、優良ビルの賃料がやや上昇傾向にある。

一方、本町、堺筋等の大阪駅へのアクセスがやや不便な地区では、建物の老朽化・小型化が進み、空室率が7~10%まで、上昇している。クオリティの格差から賃料水準は二極化傾向が続いており、新大阪南部などの魅力のない施設は、空室面積も僅かに増加傾向にあり、賃料も伸び悩んでいる。このように建物グレード間のコスト格差が拡大傾向にあるため、大阪中心部での再開発に伴う投資妙味も高止まりしており、今後18ヶ月間の売買取引額も最大10%増加すると予想している。

執筆者：

熊谷 真理
リサーチ | 部門長
シニア・ディレクター
+81 3 4572. 1009
mari.kumagai@colliers.com

詳細は以下の者にご連絡ください：

時田 勝司
日本代表 |
マネージング・ディレクター
+81 3 4572. 8607
katsuji.tokita@colliers.com

岩瀬 弾
キャピタルマーケット・インベストメントサービス |
エグゼクティブ・ディレクター
+81 3 4572.8603
hazumu.iwase@colliers.com

太田 英輝
キャピタルマーケット・インベストメントサービス |
エグゼクティブ・ディレクター
+81 3 4572.1005
hideki.ota@colliers.com

荒深 友志
オフィス・リーシング |
シニア・ディレクター
+81 3 4572.1030
yuji.arafuka@colliers.com

コリアーズ・インターナショナル・グループ・インクについて

[コリアーズ・インターナショナル・グループ](#) (NASDAQ:CIGI, TSX : CIGI) は業界トップクラスの国際不動産投資管理サービス会社です。世界68か国で、14,000人以上の起業家精神に長けた専門家を擁しており、グローバル企業・不動産オーナーおよび投資家へ幅広いサービスを提供しています。コリアーズは、経験豊富な首脳陣が率いる企業で20年以上にわたり株主に年率利回り40%以上をもたらした実績があります。2018年には28億ドル(連結では33億ドル)の企業収益を計上し、預かり資産高260億ドル以上を管理しております。

コリアーズの最新情報については、弊社の [ウェブサイトwebsite](#)    を参照してください。

著作権 © 2019年コリアーズ・インターナショナル

この文書に記載される情報は信頼できる情報源から入手されたものです。弊社では正確な情報を提供すべく努力していますが、保証は致しません。弊社は不正確な内容についての責任は一切負わないものとします。読者には、本報告書に記載される情報に基づいて行動を起こす前に、専門家に相談されることをお勧めします。