

不動産投資レポート

大阪オフィス市場の現状と見通し

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅
 e-mail: take@nli-research.co.jp

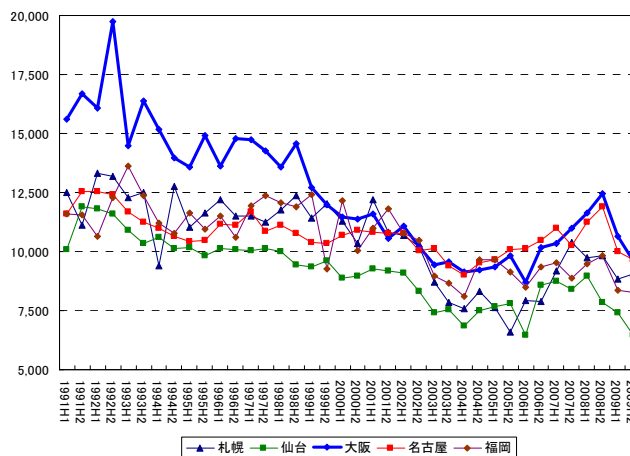
はじめに

現在、大阪のオフィス市況は、東京や他の政令指定都市などと同様、非常に厳しい状況にある。こうした中で、2012年度には梅田北ヤードの先行開発地域の「まちびらき」に伴う大量のオフィス供給が予定されているため、今後のオフィス市況にどの程度の影響があるのかという不安が小さくないようだ。本稿では、大阪市におけるオフィスの市場データを概観した上で、将来のオフィス賃料について試算を行う。

1. 大阪のオフィス賃料・空室率動向

大阪の賃料は長期的にみて大幅な下落傾向にある。1990年代までは、他の主要政令指定都市と比べても賃料は3割以上高かったが、1999年より他の主要都市との差がほとんどなくなり、現在は名古屋と同程度で推移している（図表-1）。2009年下半期（2009H2とする）の、直近の高値からの下落率は23%に達し、主要都市では、仙台に次ぐ高い下落率となっている。

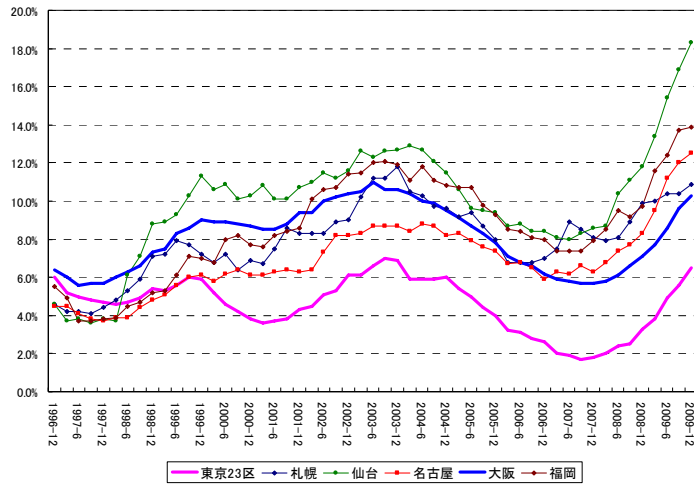
図表-1 大阪および主要政令指定都市のオフィス賃料動向



(出所)ニッセイ基礎研究所

賃料の下落にあわせて空室率も上昇傾向にあり、2009年12月に10.3%に達し、2003年時点(11.0%)とほぼ同等まで上昇した。直近の底からの上昇幅は、東京都区部とほぼ同じ+4.6%(460bp、東京都区部は+4.8%)で、仙台(+10.3%)や名古屋(+6.6%)、福岡(+6.5%)と比べると、さほど大きい上昇率ではない(図表-2)。

図表-2 大阪市および主要都市のオフィス空室率動向



(出所)CBRE 総研資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

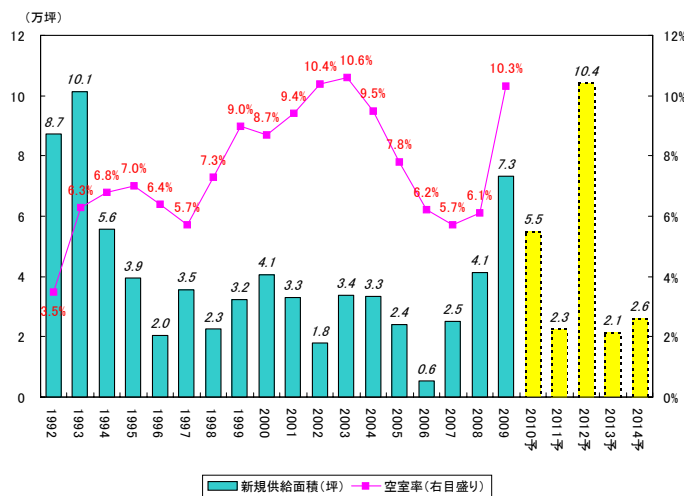
2. オフィスビルの供給動向

大阪では、梅田北ヤードの約7万5千坪など、2012年には大規模な新規供給が予定されている。近年、大量供給がなかったため、単年ではバブル経済末期以来の大規模供給となる(図表-3)。

図表-3から明らかなように、大阪では1995年から2008年までの14年間は、新規供給がさほど多くない時期が続いたが、この間に空室率は大幅な上昇と下落を経験している。これは、供給が安定的でさほど多くなかったのに対し、需要が大幅な不足と超過を生じていたためである。

1994~2009年に、年平均新規供給面積(取り壊し分を考慮しないグロスの供給量)が3万3千坪であったのに対して、新規需要面積は1万4千坪であった。供給超過は年平均1万9千坪となり、この間の累積供給超過は31万坪に達する¹。1994年以降の16年間で新規需要が新規供給を上回ったのは5年間に過ぎない(図表-4)。

図表-3 大阪のオフィスビル新規供給面積と空室率



(注)新規供給面積は貸付可能面積

(出所)新規供給面積:2009年までCBRE 総研、2010年以降はニッセイ基礎研究所推計、空室率:CBRE 総研

¹ ここでの新規供給面積では取壊し分が含まれていないため、供給超過面積はその分だけ過大に見ている。

図表-4 大阪の賃貸オフィスの新規需要面積と新規供給面積



(出所)CBRE「不動産白書」を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. オフィスの需要動向

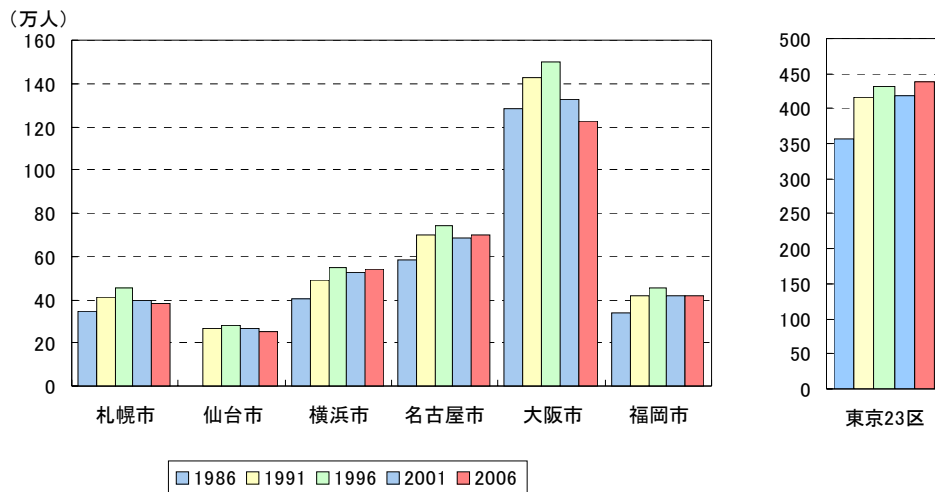
(1) 事務所・営業所従業者数（オフィス・セールスワーカー数）の推移

本稿では、オフィスワーカー数の把握に、事業所・企業統計調査を利用する。ただし、事業所・企業統計調査では、オフィスワーカー数（事務所に勤務する従業者数）を分けて公表していないため、その代替値として事務所・営業所の従業者数（以下、オフィス・セールスワーカー数と呼ぶ）を採用する²。

図表-5にあるように、大阪市のオフィス・セールスワーカー数は、1996年以降、大きく減少を続けている。1996年から2006年の10年間の減少数は27万7千人（▲18.5%）で、次に減少数でも多い札幌が7万人（▲15.5%）であることから、他の主要都市と比較しても、その減少数の大きさは際立っている。同期間に、東京都区部では6万6千人の増加（+1.5%）であり、仙台市は2万8千人の減少（▲10.0%）、横浜市は1万人の減少（▲1.8%）、名古屋市は4万8千人の減少（▲6.5%）、福岡市は3万7千人の減少であった（▲8.1%）。

² オフィスワーカー数の把握には、国勢調査の実数値を用いるのが基本であるが、近年、国勢調査では労働力状態の不詳値が拡大し、オフィスワーカー数の実態把握が困難となっている。国勢調査における不詳値の規模や、事業所・企業統計調査を利用する場合の注意点などについては以下を参照のこと。竹内一雅『東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか？－国勢調査の不詳値拡大により把握が困難に』ニッセイ基礎研究所不動産投資レポート、2008年10月2日。竹内一雅『地方主要都市の事務所・営業所従業者数の動向』ニッセイ基礎研究所不動産投資レポート2009年8月5日。

図表－5 主要都市のオフィス・セールスワーカー数の推移



(注)1986年の仙台市は事業所・企業統計調査における集計対象外
(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

(2) オフィス・セールスワーカー数の増加要因分析 (シフトシェア分析)

大阪市におけるオフィス・セールスワーカー数の減少はどのような要因によるのであろうか。以前に実施したシフトシェア分析の結果³から、大阪市の部分を解説する。ここではオフィス・セールスワーカー数の全国との増加率の格差を、産業構造要因と地域要因の各要因に分けて検討する⁴。

図表－6 が、大阪市および主要政令指定都市に関するシフトシェア分析の結果である。大阪市のオフィス・セールスワーカー数増加率の特徴として、第一にあげられるのが、1986年以降、全国の上増加率を上回ったことがないということである。第二に、その要因をみると、2001～2006年の産業構造要因は7都市で最も低く、オフィス・セールスワーカー数の増加という観点でみた成長産業の集積が、都市の規模に比べて不足している可能性が考えられることである。第三に、地域要因はこの4期間にプラスになったことがなく、しかもその貢献度が非常に大きいことから、オフィス・セールスワーカー数の減少の多くが、産業構造以外の地域独自の要因に起因することである。

図表－6 地方主要都市のオフィス・セールスワーカー数の全国との増加率格差要因(1991～2006年)

	1986-91年			1991-96年			1996-2001年			2001-06年		
	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因
札幌市	4.1%	0.5%	3.6%	1.2%	0.7%	0.5%	-6.0%	0.7%	-6.7%	-2.5%	0.1%	-2.6%
仙台市				-4.0%	0.8%	-4.7%	2.3%	0.1%	2.2%	-5.2%	0.0%	-5.2%
横浜市	7.0%	2.0%	5.0%	3.3%	-0.4%	3.7%	3.4%	1.2%	2.2%	2.2%	2.5%	-0.3%
名古屋市	6.0%	-1.3%	7.4%	-2.9%	1.0%	-3.9%	-1.4%	0.0%	-1.5%	2.5%	-0.1%	2.6%
大阪市	-3.1%	-0.8%	-2.4%	-4.3%	1.6%	-5.8%	-4.8%	0.5%	-5.3%	-7.2%	-0.9%	-6.3%
福岡市	8.6%	-0.7%	9.3%	0.4%	0.1%	0.3%	-1.5%	0.5%	-2.1%	0.8%	-0.4%	1.2%
東京23区	2.2%	1.0%	1.2%	-5.4%	1.6%	-7.0%	3.9%	1.2%	2.7%	5.1%	0.6%	4.5%

(注)1986年の仙台市は事業所・企業統計調査における集計対象外
(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

³ 分析の詳細は、竹内一雅『地方主要都市の事務所・営業所従業者数の動向』ニッセイ基礎研究所不動産投資レポート2009年8月5日を参照のこと。

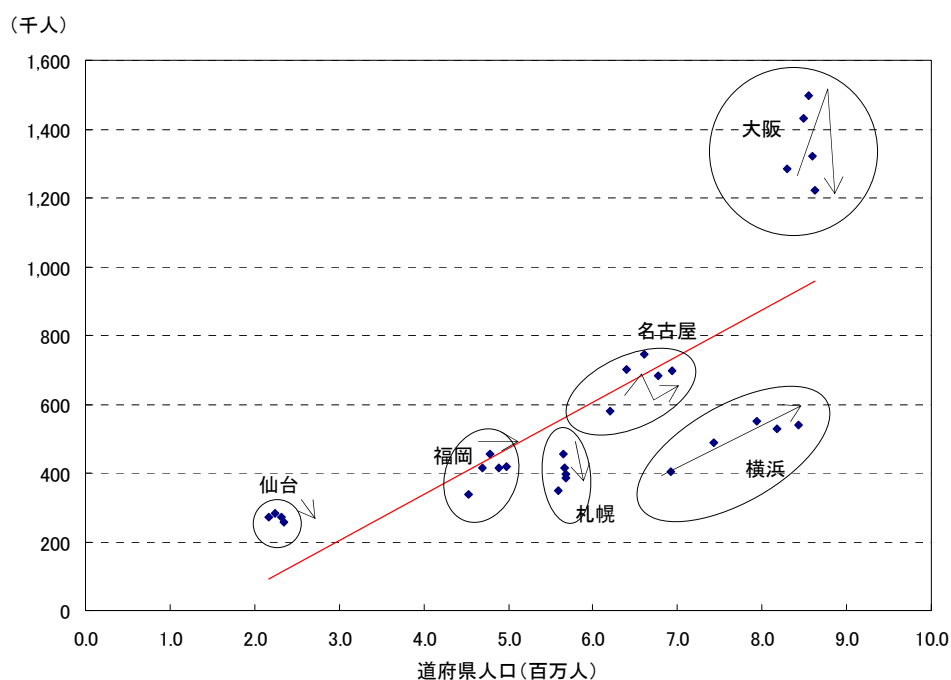
⁴ 産業構造要因とは産業構造の違いが各都市の従業者数の増加に与える効果(当該産業の全国的な従業者増加率を各都市の産業構造に適用した場合の効果で、産業集積で説明できる部分)であり、地域要因とは産業構造要因では説明できない地域独自の効果を示している。

さらに、大阪市のオフィス・セールスワーカー数について、他の主要政令指定都市と異なる点の一つに、属する道府県の規模に比べ、より多くのオフィス・セールスワーカーが集積していることが指摘できる（図表－7）。

図表－7に示した回帰直線からの上方乖離度が、大阪市のオフィス・セールスワーカーの拠点性の高さを示しているといえる。2006年の大阪府の人口（866万人）に相当するオフィス・セールスワーカー数は約100万人で、実際の120万人と比べた約20万人の乖離分が、大阪市のオフィス・営業所の拠点性の高さに起因すると考えられるだろう。

ただ、1996年以降、大阪府人口がほぼ一定で横ばう中で、オフィス・セールスワーカー数が大幅に減少していることは、拠点性の弱まりを示しているとも考えられる。特に、企業のリストラとインターネットなど情報インフラの整備は、例えば「西日本の拠点」といった広域拠点の役割の明確化を迫り、支店の縮小、統廃合などによるオフィス・セールスワーカー数の削減を進める要因となった可能性がある。シフトシェア分析における、地域要因のマイナスの高さは、こうした拠点性の低下との関連があるかもしれない。

図表－7 各都市のオフィス・セールスワーカー数と道府県人口(1986～2006年)



(注) 図中の赤線は各都市のオフィス・セールスワーカー数を道府県人口で説明した場合の回帰直線を示す
 図中の矢印はオフィス・セールスワーカー数の経年推移の方向
 (出所) 事業所・企業統計調査、住民基本台帳を基にニッセイ基礎研究所が作成

4. オフィス賃料の将来予測(試算)

オフィス供給量やオフィス・セールスワーカー数、実質GDP成長率などを説明変数として、大阪市のオフィスの空室率関数および賃料関数を求め、これに説明変数の将来予測値を代入して将来の大阪市の将来オフィス賃料を試算した⁵（図表－8）。なお、実質GDP成長率については、ニッ

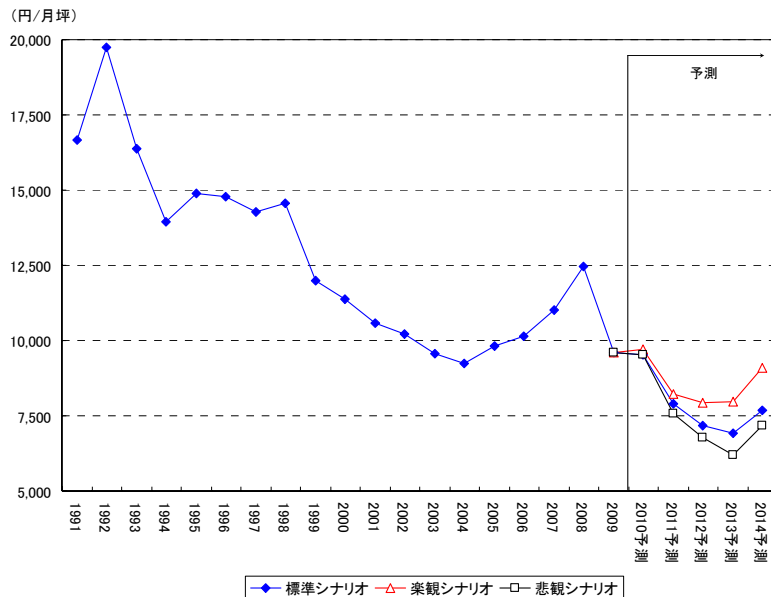
⁵ 本推計の当てはまりは高かったが、同様に当てはまりの高い、他の推計方法を採用した場合の将来値が、本推計とかなり異なる

セイ基礎研究所の中期経済見通し⁶を利用した。

本試算結果（図表－8）によると、標準シナリオでは、2011年から2012年にかけて賃料は大きく下落し、2013年に底を打った後に上昇に転じると予測された。賃料水準が底となる2013年は、直近のピークである2007年と比べ44.6%の下落（約7千円/月坪）であった（2009年からは28%の下落であった）。各年の対前年変化率は、2009年に▲23.0%（実績）、2010年に▲0.5%、2011年に▲17.3%、2012年に▲9.2%、2013年に▲3.7%の下落が続いた後、2014年に+11.3%の上昇と試算された。

また、北ヤードの供給がなかった場合の推計も実施したが、本推計の結果では、月坪300円程度の影響しか見られなかった。これは、図表－3、4で見たように、大阪市では新規の供給量が空室率や賃料に与える影響が必ずしも強くなく、新規需要の大きさにより市況が左右される傾向が強いためと考えられる。

図表－8 大阪オフィス賃料の将来予測（試算）



（注 1）実質 GDP の将来予測値（標準シナリオ、楽観シナリオ、悲観シナリオ）はニッセイ基礎研究所経済調査部門の中期経済見通しを用いた。中期経済見通しの標準シナリオによると、実質 GDP 成長率は、2010年の+1.5%以降、+2.0%、+1.9%、+1.6%、+1.7%と推移する。
 （注 2）各年下期の賃料を基に推計。
 （出所）ニッセイ基礎研究所

おわりに

現在、梅田北ヤードの開発を目前に控え、大阪のオフィス市況に関して悲観的な見通しを聞くことが多い。ただし、本稿で分析したように、大阪のオフィス市場の課題は、供給量の抑制よりも需要の拡大にあると思われる。上記のオフィス賃料の試算においても、梅田北ヤードの供給は、大きな影響を与えるものではなかった。

1996年以降、大阪のオフィス・セールスワーカー数は大幅な減少を続けている。シフトシェア分析からは、大阪には、オフィス・セールスワーカー数という観点からみた成長業種の集積が十分で

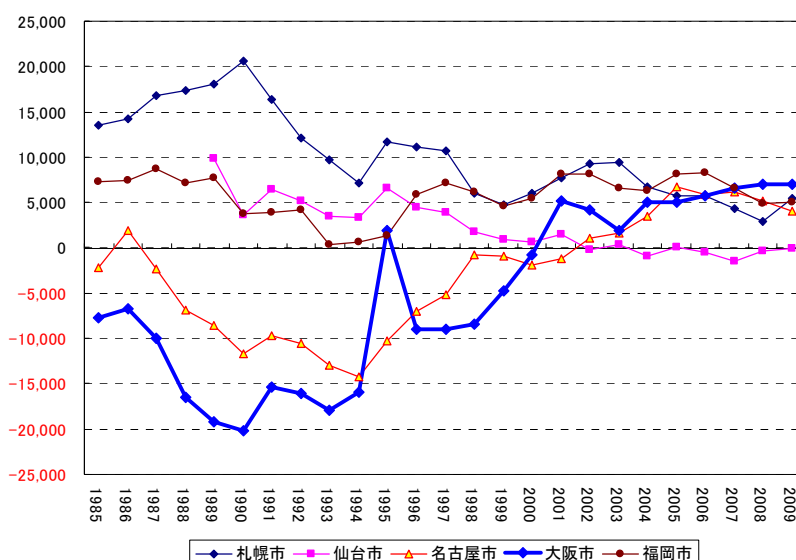
結果が得られるものがあつた。そのため、本推計は試算として提示する。

⁶ ニッセイ基礎研究所経済調査部門『中期経済見通し～存在感増す新興国経済』Weeklyエコノミスト・レター2009年10月9日、ニッセイ基礎研究所

はなく、しかも、減少の多くが、産業構造以外の地域特有の要因に起因しているという結果が得られた。特に、従来のオフィス・セールスワーカー数の集積の高さ・拠点性の高さは、スケールメリットによる産業の集積をさらに進める働きよりも、反対にリストラのためのバッファーとして、支店の縮小、統廃合などの削減対象とされてきた可能性さえ考えられる。

大阪が経済拠点性を高め、オフィス需要を継続的に拡大するためには、これまでの産業集積の延長線上で考えるだけでは困難かもしれない⁷。大阪市では、近年、人口移動の転出が転入を上回ってきたが、2001年を境に転入が転出を上回り、年間7千人ほどの社会増加がみられるようになってい

図表-9 大阪市の人口純流入の推移



(出所)住民基本台帳人口移動報告

⁷ 例えば、橋下大阪府知事が主張する経済特区の創設によるオフィス床需要の創出や、あるいは新規産業育成のための大胆な支援、アジア諸国との連携強化なども一つの案かもしれない。そうした様々な新たな努力が、将来賃料の試算結果における、楽観シナリオや、それより高い水準で賃料下落を抑え、次の成長につながっていくのではないだろうか。