

# 不動産 投資 レポート

## 大阪オフィス市場の現況と見通し (改訂版)

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](mailto:take@nli-research.co.jp)

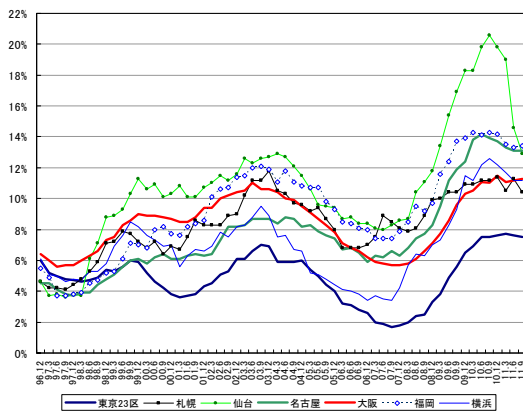
本年9月22日に大阪のオフィス市場の現状とオフィス賃料の見通しを予測した『大阪オフィス市場の現況と見通し』を公表した。今回、現地調査に基づき今後のオフィス供給量の見直しを行い、改めてオフィス賃料の将来予測を実施したので改訂版を提供する<sup>1</sup>。

大阪では2008～2010年にオフィスビルの大量供給があり、これがリーマンショック後の需要減少と重なり市況を大きく悪化させてきた。

他の主要都市と比較しても、多くの都市で空室率がわずかながらピークアウトしはじめているのに対して、大阪では空室率がいまだ高止まりしたままの状況にある(図表-1)。

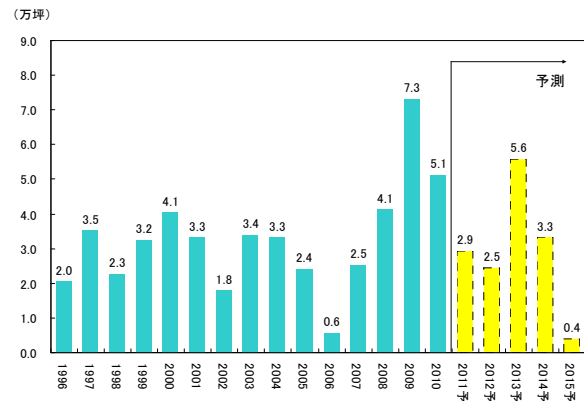
今後、2012～2013年にもオフィスビルの大量供給が計画されていたが、現在、いくつかの計画で延期や見直しなどが進んでおり、2012年と2013年の供給量は過去の見通しより4万坪弱の減少となっている<sup>2</sup>(図表-2)。

図表-1 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所)CBRE 資料(旧データ使用)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 大阪オフィス市場の新規供給動向



(注)新規供給面積:賃貸ビルにおける新規の賃貸可能面積

(出所)新規供給面積は2011年までCBRE資料、2012年以降はニッセイ基礎研究所推計

<sup>1</sup> 改訂前の大阪オフィス市場の見通しは、竹内一雅『大阪オフィス市場の現況と見通し』2011.9.22 不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。改訂前レポートでは、大阪の人口、オフィスワーカー数の推移、人口流入などについても言及している。昨年の大阪オフィス市場については同『大阪オフィス市場の現況と見通し』2010.2.26を、他都市のオフィス市場の見通しは、同『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』2011.8.23、同『札幌オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011年9月13日、同『名古屋オフィス市場の現況と見通し』2011.9.15、同『名古屋オフィス市場の現況と見通し(改訂版)』2011.12.7、同『福岡オフィス市場の現況と見通し』2011.9.20を参照のこと。

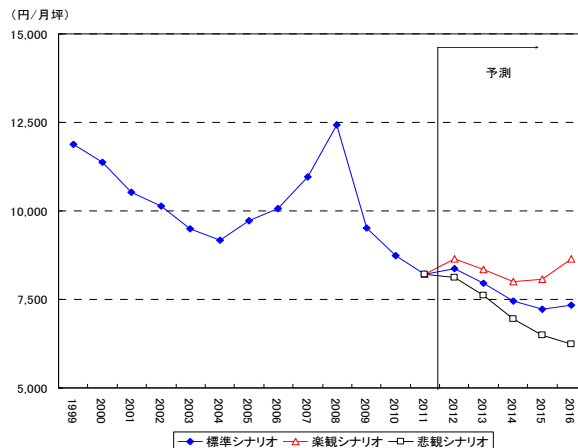
<sup>2</sup> 現在、明らかとなっている大規模なオフィス計画としては、2012年の中之島フェスティバルタワー東地区、2013年のグランフロント大阪、2014年のあべのハルカス、堂島浜ダイビル建替えなどがある。

オフィス供給量見通しの見直しに対応して、オフィス賃料の将来見通しを再推計した。その結果、大阪のオフィス賃料は、2011年から2012年にかけてわずかに上昇した後、2015年まで下落が続くと予測された（図表-3）<sup>3</sup>。2011年から2012年の上昇率は、標準シナリオで+2.0%（楽観シナリオで+5.4%、悲観シナリオで▲1.1%）で、2012年から2015年の下落率は、標準シナリオで▲13.6%（楽観シナリオで▲6.7%、悲観シナリオで▲20.1%）となった。空室率は2012年にいったん下落した後再び上昇し、2013年～2014年は2010年～2011年と同程度の水準で推移し、その後にはだいに下落（回復）すると予測された。

前回（改訂前）の推計結果と比較すると、オフィス開発計画の延期や見直しで、今後の賃料水準はわずかに上昇した<sup>4</sup>。しかし、全般的にみると、大阪のオフィス市場の賃料減少傾向に大きな変化はみられなかった。これは、大阪のオフィス市場は中長期的に需要不足にあり、多少のオフィス供給の延期や見直しでは、供給超過状況を大幅に改善することはできないということを示している。

近年の大阪のオフィスワーカー数減少要因の多くが、現在の産業構造では説明できない大阪独自の地域要因にあることから<sup>5</sup>、これまでの産業政策や都市政策などの延長線上での振興策ではオフィス需要の拡大にはつながらない可能性が高い。大阪では11月27日に大阪市長・大阪府知事のダブル選挙が行われ、橋下徹新市長、松井一郎新府知事が誕生した。中長期的な大阪のオフィス需要の継続的な拡大には、過去にはなかった全く新たな発想やアイデアをも取り込み、大阪の方向性を共有したうえで、官民挙げて経済成長や人口増加、都市全体の魅力の増大などの達成を目指すことが必要ではないだろうか<sup>6</sup>。

図表-3 大阪オフィス賃料の将来予測



(注)2011年～2012年のGDP将来予測はニッセイ基礎研究所の経済見通しを、長期予測は日本経済研究センターの中期経済予測を参考とした。楽観シナリオ、悲観シナリオは、標準シナリオに対して、前年比+0.5%、-0.5%で設定した。  
(出所)ニッセイ基礎研究所

<sup>3</sup> 推計方法については、前述の竹内一雅『[大阪オフィス市場の現況と見通し](#)』2011.9.22 不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。  
<sup>4</sup> 改訂前と比べ、オフィス賃料の推計結果は坪当たり300円未満の上昇にすぎなかった。  
<sup>5</sup> 大阪ではオフィスワーカー数の集積の高さがメリットとして活用されず、反対にリストラ対象として、支店の縮小や統廃合の主要なターゲットにされてきた可能性があり、これがオフィスワーカー数減少への地域要因の高さにつながっていると考えられる。大阪市および主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数のシフトシェア分析については、竹内一雅『[地方主要都市の事務所・営業所従業者数の動向](#)』不動産投資レポート2009年8月5日、同『[大阪オフィス市場の現況と見通し](#)』不動産投資レポート2010年2月26日を参照のこと。  
<sup>6</sup> すでに大阪市、大阪府では多くの成長戦略、特区構想などがある。大阪府は、『[大阪市経済成長戦略](#)』2011年3月や、大阪駅周辺地区を含めた特区構想として『[大阪市 成長戦略拠点特区 構想](#)』2010年6月25日などを公表している。