

不動産 投資 レポート

大阪オフィス市場の現況と見通し (2012年度版)

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

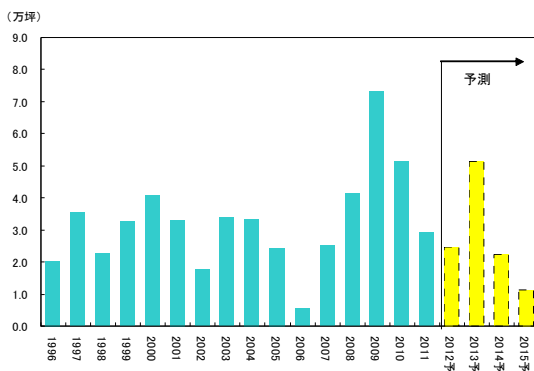
はじめに

2009年以降、大阪では梅田や中之島、御堂筋・本町などの都心部で大規模なオフィス開発が続いている。最近、需要の増加がそうした大量供給を吸収し、都心部を中心にオフィス市況の回復が見られる。本稿では、大阪オフィス市場の現況・課題の把握とともに、オフィス賃料の将来予測を試みる¹。

1. 大阪の新規供給状況

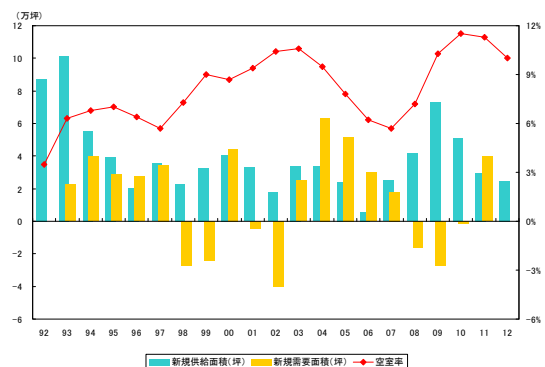
大阪では2008年以降、都心部において大規模なオフィス供給が続いてきた²。2011年、2012年と大規模ビルの供給は3万坪を下回ったが、2013年春にはグランフロント大阪やダイビル本館が竣工するため、再び5万坪を上回ると考えられる(図表-1)。2014年には阿倍野ハルカスの竣工も控えるが、これらの新築ビルでは、延床面積に占めるオフィス面積の比率が高くないため、開発規模の巨大さの割にはオフィス市況への影響は大きくないと思われる³。ただし、1993年以降、需要が5万坪を上回ったのは2004年と2005年しかなく、これまでの需要動向を考慮すると、2013年には供給が需要を上回る可能性が高い(図表-2)。

図表-1 大阪におけるオフィス新規供給



(出所)CBRE、ニッセイ基礎研究所

図表-2 大阪でのオフィス需給状況



(注)2012年は供給のみ記載
(出所)CBRE

¹ 2010年、2011年のレポートは次の通り。竹内一雅『大阪オフィス市場の現況と見通し(改訂版)』不動産投資レポート2011.12.7、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅『大阪オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011.9.22、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅『大阪オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2010.2.26、ニッセイ基礎研究所。

² マルイト難波ビル、中之島ダイビル、土佐堀ダイビル、本町ガーデンシティ、梅田阪急ビル、大阪富国生命ビル、オリックス本町ビル、ノースゲートビルディング、本町南ガーデンシティ、新大阪阪急ビル、中ノ島フェスティバルタワーなど。

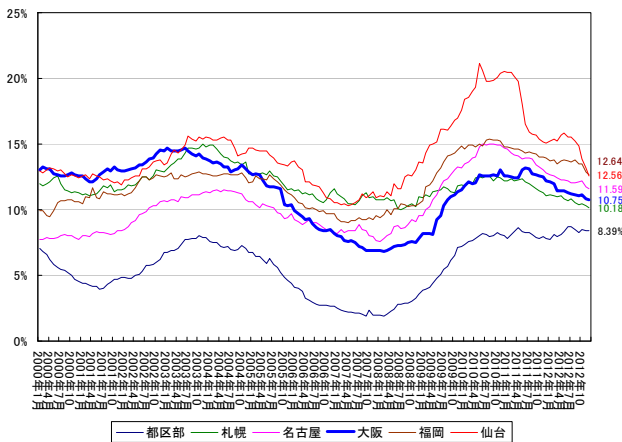
³ オフィス需給への影響が開発規模の割には小さい反面、商業施設への影響は大きいと考えられる。

2. 大阪の空室率・賃料の推移

現在、大阪のオフィス市況は改善方向にある。空室率は2011年6月の13.20%をピークに下落が始まり、現在は10.75%でピークからほぼ2.5ポイントの改善と、過去一年では仙台を除き主要都市で最も空室率の下落幅が大きい（図表-3）。空室率の改善が進む一方で、オフィス賃料はまだ底打ちの状況にはない（図表-4）。現在、大阪の成約オフィス賃料は2007年のファンドバブル期のピークから▲33.4%の下落と、東京都区部とともに主要都市では最も大幅な下落率となっている。

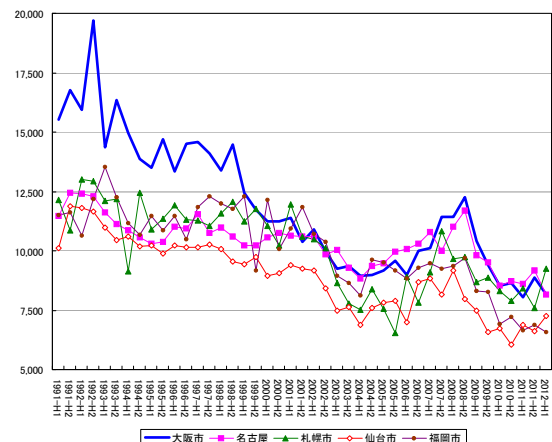
なお、東京都区部を除く他の主要都市では、2010年の夏頃が空室率のピークであったのに対し、大阪のピークが2011年6月と一年遅れたのは、2008年～2010年のオフィス需要の低迷期にオフィスの大量供給があったためと考えられる（図表-1）。

図表-3 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費を除く賃料
(出所)ニッセイ基礎研究所

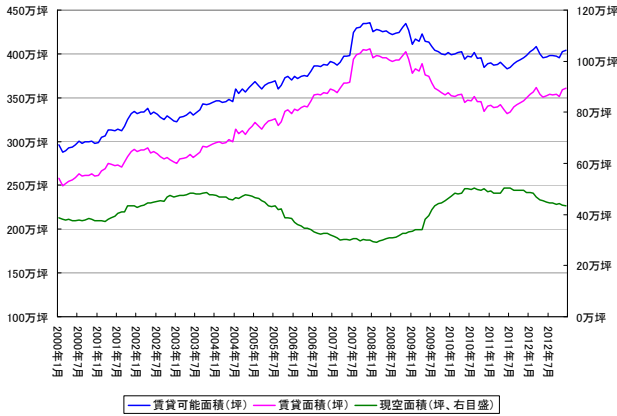
3. 大阪の空室面積・賃貸面積の推移

空室面積も、空室率の低下と同時に減少を続けている。三幸エステートのデータを基に計算すると、大阪市全域（全規模）で、2011年6月のピークから現在までに空室面積は▲16.3%（▲7万1千坪）減少している。三鬼商事のデータを基にした数値でも、大阪ビジネス地区の延床面積千坪以上のビルでは2010年末から▲18.8%（▲4万7千坪）減少している（図表-5、6）⁴。

次に賃貸面積（稼動面積）の動向を確認すると、同様に三幸エステートのデータを基にした数値では、大阪市におけるオフィスビルの賃貸面積の増加は、2012年3月以降、少々停滞しているが、ボトムであった2011年6月以降の増加率は+8.6%（+28万4千坪）となっている。三鬼商事のデータでも、大阪ビジネス地区において、2010年末以降の賃貸面積の増加率は+4.2%（+7万9千坪）に達している。

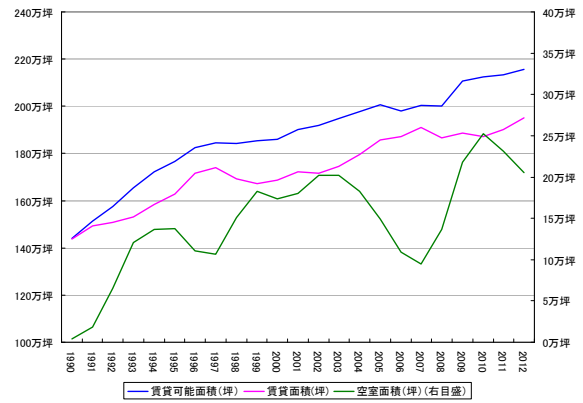
⁴ 三幸エステートと三鬼商事では空室の定義と調査対象が異なる。三幸エステートでは、空室は現空面積ベース（すぐに入居できる面積）であり、調査対象範囲は大阪市全域で規模は全規模を対象としている。一方、三鬼商事では、空室は募集面積ベースであり、調査対象範囲は大阪市のビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）に立地する延床面積千坪以上の主要貸事務所ビルである。そのため、それぞれの空室率にも相違がでている。

図表-5 大阪市における賃貸可能面積、賃貸面積、空室面積の推移(三幸エステート)



(注) 調査対象は大阪市内の全規模ビル
(出所) 三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-6 大阪ビジネス地区における賃貸可能面積、賃貸面積、空室面積の推移(三鬼商事)



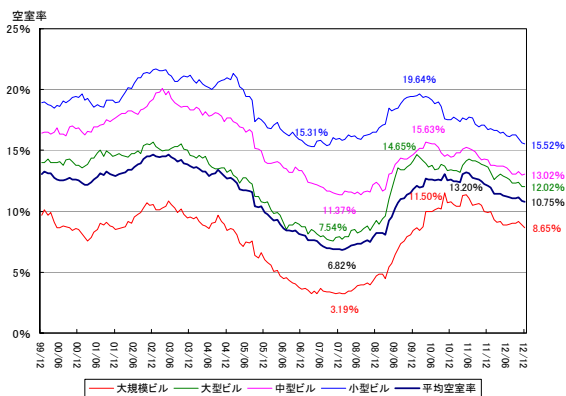
(注) 調査対象は延床面積面積 1000 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(注) 各年末の数値、2012 年のみ 11 月。以下のグラフでも同様。
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

4. 大阪の規模別空室・賃貸状況

大阪の空室率を規模別にみると、2012 年 12 月に大規模ビルは 8.65%、大型ビルは 12.02%、中型ビルは 13.02%、小型ビルは 15.52%である(図表-7)。全ての規模で、リーマンショック後の最悪期から改善が進んでおり、ピーク時からの下落幅は、大規模ビルで▲2.85ポイント(以下 pt とする)、大型ビルで▲2.63pt、中型ビルで▲2.67pt、小型ビルで▲4.12pt となっている。ただし、大規模ビルでは 2012 年 6 月以降、空室率の改善が足踏み状態となっている。

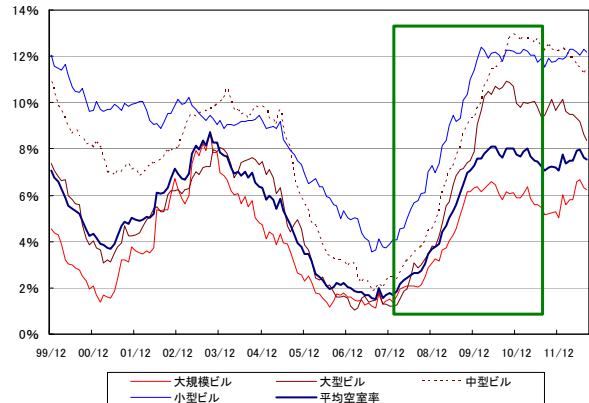
大阪の規模別空室率を長期で見ると、規模間での空室率の折れ線グラフが交差することはなく、ほぼ並行に推移してきた。これは東京都心部において、リーマンショック後に中小ビルの空室率が大幅に上昇し、規模間の格差が拡大してきた状況とは大きな違いとなっている⁵(図表-8)。

図表-7 大阪の規模別空室率



(出所) 三幸エステート

図表-8 東京都心 3 区の規模別空室率(参考)



(出所) 三幸エステート

ところで、図表-5 と図表-6 に示した三幸エステートと三鬼商事のデータを基にして算出した賃貸面積のグラフ形状には大きな違いが見られる。二つのデータは直接比較することはできないが⁶、

⁵ 他の主要都市と比べても、大阪の規模間の空室率が全く交わずに並行に推移する傾向は特徴的である。

⁶ 調査主体や方法が異なるだけでなく、前述したように空室の定義が三鬼商事では募集面積ベース、三幸エステートでは現空室面積ベース(すぐに入居できる面積)と、異なるためである。

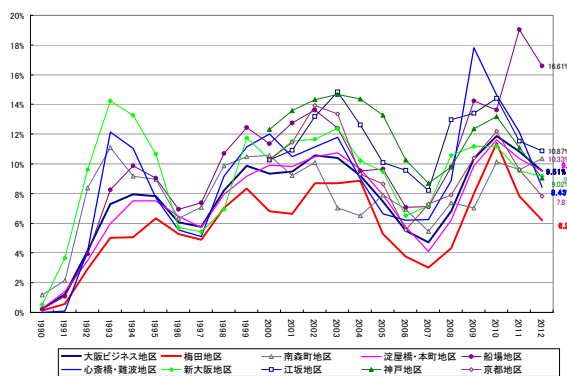
それぞれのデータで 2007 年と 2012 年を比べると、三鬼商事のデータにより算出した数値では都心ビジネス地区の大型ビルで賃貸面積の増加 (+2.2%の増加) がみられる一方、三幸エステートのデータによる数値では大阪市全域全規模の賃貸面積は 2007 年の水準を大きく下回っている (▲13.1%の減少)。これらから、都心大型ビル以外の市内のビル (中小ビルと都心以外的大型ビルの合計) では、2007 年と比べて賃貸面積が減少していることが予測される。すなわち、2007 年と比べると大阪のオフィス需要は、周辺から都心へ、中小ビルから大型ビルへとテナントの移転が進みはじめている可能性が考えられる。なお、自社ビルから賃貸ビルへの移転事例も見られることから、その動きも、都心の大規模ビルの賃貸面積拡大の一因となっていると思われる。

5. 大阪のエリア別空室・賃貸状況

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区全体の空室率は 9.51% で、2010 年 (11.88%) のピークから 2.37 ポイントの低下となっている。多くの地区で 2009 年～2010 年をピークに空室率は低下を始めており、ピークからの下落幅が最も大きいのが心齋橋・難波地区 (▲9.39pt の下落) で、次が梅田地区 (▲5.19 pt の下落) である (図表-9)。船場地区は 2011 年がピーク、南森地区は 2012 年がピークと、他の主要地区より改善が遅れている。主要地区の空室率は現在、梅田地区で 6.20%、心齋橋・難波地区で 8.43%、淀屋橋・本町地区で 9.54%、船場地区で 16.61% である。

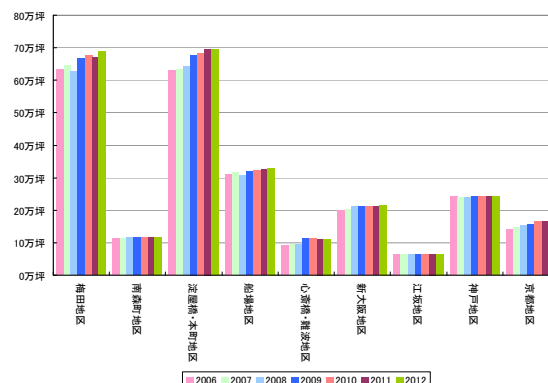
2008 年以降の大規模開発は、地区別のオフィス需給にも影響を与えはじめている。三鬼商事のデータを基に算出した地区別の賃貸可能面積を見ると、2006 年以降、淀屋橋・本町地区では 6 万 4 千坪の増加 (+10.1%)、梅田地区では 5 万 5 千坪の増加 (+8.7%)、心齋橋・難波地区では 2 万坪の増加 (+21.8%) である (図表-10)。

図表-9 大阪圏のエリア別空室率



(出所)三鬼商事

図表-10 大阪ビジネス地区の地区別賃貸可能面積の推移



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

2011 年以降の市況回復により、2010 年末から現在までに、大阪ビジネス地区の賃貸面積 (稼働面積) は 7 万 9 千坪増加している (図表-11)。同期間に、梅田地区では 4 万 6 千坪の増加、淀屋橋・本町地区で 2 万 2 千坪の増加、船場地区では 3 千坪の減少であり、南森地区では増加はほとんど見られなかった。その結果、2010 年末以降の大阪ビジネス地区全体での賃貸面積増加分のうち、梅田地区の比率は 57.7%、淀屋橋・心齋橋地区は 28.0% を占めている。

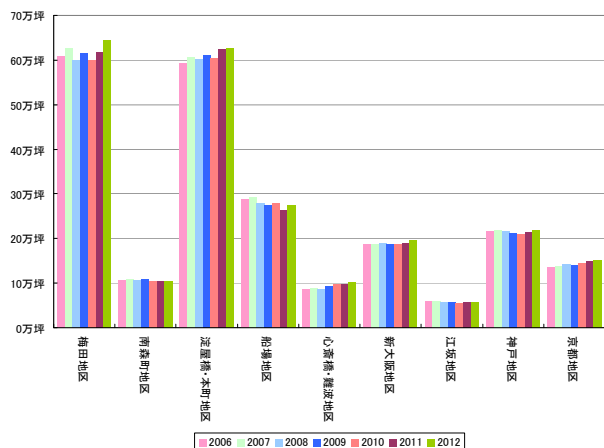
空室面積については、同期間に大阪ビジネス地区で 4 万 7 千坪減少しており、梅田地区はその

72.7%、淀屋橋・心齋橋は 28.1%を占めている⁷。一方、船場地区では空室面積が 1 万 1 千坪の増加となっている（図表－12）。

このように、2010 年以降、梅田地区、淀屋橋・心齋橋地区が中心となって、賃貸面積の増加、空室面積の減少が進展してきた。しかも、船場地区を除き、梅田や淀屋橋・心齋橋地区の需要拡大は必ずしも他地区の需要面積の減少につながっておらず、他地区のオフィス市況を困難にさせたとはいえないようだ。この状況は、全体の需要面積が拡大しているために生じており、三鬼商事のデータを基に算出した数値によると 2012 年には月次データでも需要面積の拡大が続いている。

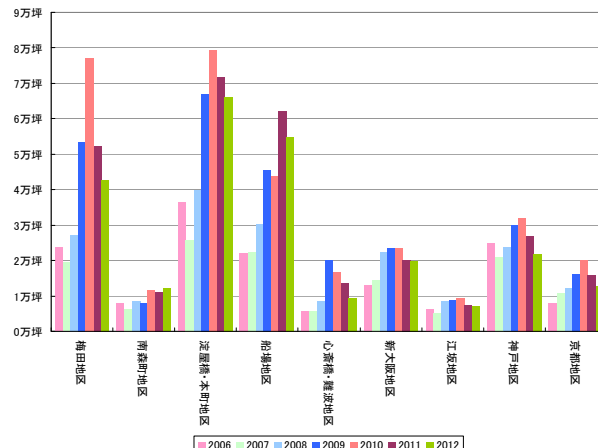
一方、図表－5 にみられるように（三幸エステートのデータを基に算出した数値では）、大阪市内全域全規模では、2007 年水準を回復しておらず、足元でも 2012 年 3 月以降、需要の拡大に停滞がみられる。これらの状況から、大阪ビジネス地区の大型ビル物件では、船場地区を含め、全エリアで需要面積の拡大が続いている一方、三鬼商事の調査エリア対象外となっている京橋・OBP 地区や天王寺地区などを含めた周辺地区の一部や、同様に調査対象外となっている延床面積千坪未満の中小ビルの一部において、需要の停滞や他地区・大規模への移転が発生している可能性が示唆される。

図表－11 大阪ビジネス地区の地区別賃貸面積の推移



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表－12 大阪ビジネス地区の地区別空室面積の推移



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

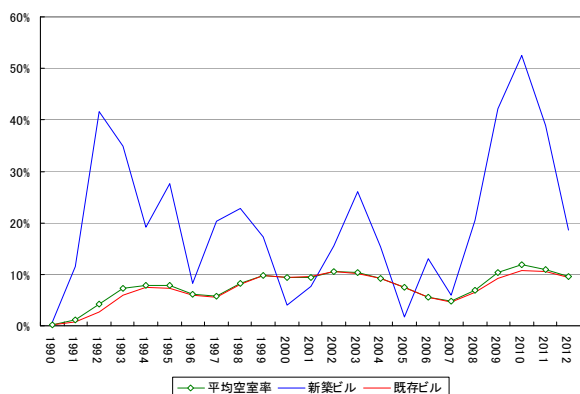
6. 大阪のエリア別新築・既存ビル別空室・賃貸状況

大阪ビジネス地区における空室率は既にみたように 9.51%であり、このうち新築ビルは 18.61%、既存ビルは 9.40%である（図表－13）。新築ビルの空室率は既存ビルを大幅に上回るが、2010 年末の 52.50%から大幅な改善が進んでいる。月次で見ると、2012 年 6 月には 77.82%へと急上昇したが、現在は 20%を下回るところまできている。これは新築ビルの空室が埋まったことに加え、低稼働のビルが築後 2 年目となり、新築ビルの定義から除外されたためと考えられる。

地区別に新築ビル空室率をみると、船場地区の空室率が 84.82%と際立っているが、現在の調査対象新築ビルは大阪ビジネス地区全域で 3 棟のみであり、個別ビルの空室率が直接反映されていると思われる（図表－14）。既存ビルの空室率はおおむね新築ビルの空室率を下回っているが、現在の梅田地区の新築ビルの空室率は 4.83%と既存ビルの空室率（6.24%）を下回っており、最近の梅田地区の新築ビルにおけるテナント集客力の強さがうかがえる（図表－15）。

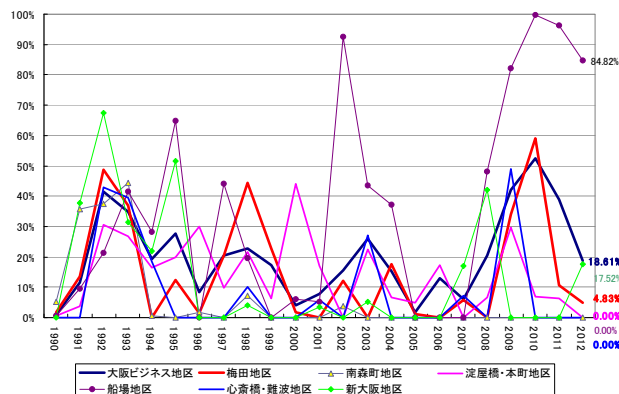
⁷ 船場地区での減少があるため、梅田地区と淀屋橋・心齋橋地区の合計が 100%を上回っている。

図表-13 大阪ビジネス地区の
新築・既存ビル別空室率



(出所)三鬼商事

図表-14 大阪ビジネス地区の
地区別新築ビル空室率

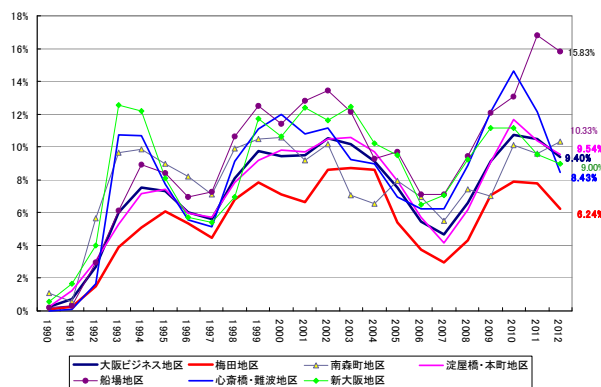


(出所)三鬼商事の資料を基に作成

大阪ビジネス地区全体のオフィス賃貸面積の増加は、2012年は5万1千坪と2005年以来の規模であった(2012年は11月末までの数値)。このうち、新築ビルは2万1千坪、既存ビルでの面積増加は3万坪となっている⁸(図表-16)。

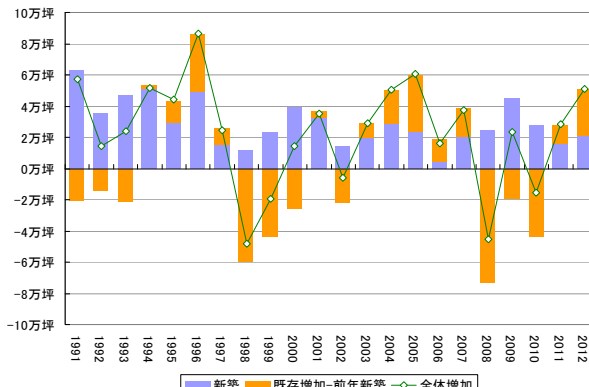
図表-16を見る限り、大阪ビジネス地区での新築ビルによる新規需要は、オフィス市況が好調のときも不調のときも、多くの年では2万坪を上回る程度である。図表-1でみたように、新規供給は平均して3万坪を超えているため、その差分は新築ビルの供給超過として空室になってきたと考えられる。

図表-15 大阪ビジネス地区の
地区別既存ビル空室率



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-16 大阪ビジネス地区の
新築・既存ビル別賃貸面積増加分



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

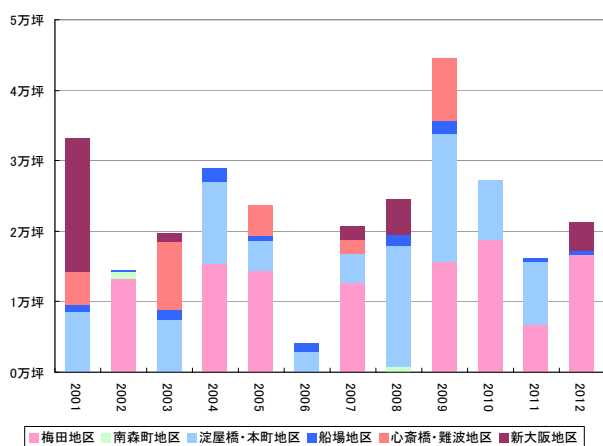
新築ビルにおける地区別の賃貸需要は、供給の有無・多寡という点からも梅田地区と淀屋橋・本町地区の比率が圧倒的に高い(図表-17)。2008年~2012年の新築ビルの賃貸面積13万4千坪のうち、梅田地区が43.3%、淀屋橋・本町地区が39.5%を占めている。特に2010年~2011年はこの2地区が賃貸面積の98~100%を占めてきた。

⁸ ここでは、次の方法で需要面積の増加を新築と既存に分けた。全体面積=新築ビル面積+既存ビル面積 であるから、t期の面積増加(Δ)は、 $\Delta \text{全体面積} = (\text{新築}_t + \text{既存}_t) - (\text{新築}_{t-1} + \text{既存}_{t-1}) = \text{新築}_t + (\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1}$ 。新築_tを新築ビルの面積需要とし、 $(\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1}$ を既存ビルの増加面積とした。

既存ビルでも同様に、梅田地区と淀屋橋・本町地区がその増減の主体となってきた（図表-18）。ただし、2012年では、既存ビルの増分に占める構成比は、梅田地区が34.5%、船場地区が35.0%、淀屋橋・本町地区が15.0%、心斎橋・難波地区が14.1%と、他地区の比率が相対的に高い。

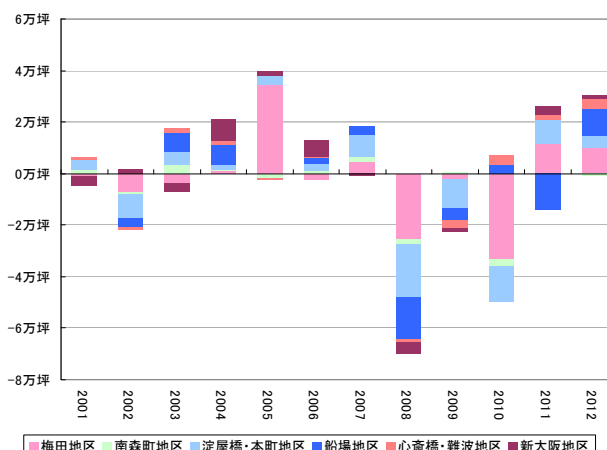
現在の大阪オフィス市場を取り巻く経済・社会・人口環境を考慮すると、昨年比への賃貸面積の増加が5万坪（三鬼商事の調査）というのはかなりの規模の拡大といえる。その要因としては、既存ビルの需要拡大だけでなく、すでに議論したように、自社ビルや大阪ビジネスエリア以外からの転入や、三鬼商事の調査対象外となっている延床面積千坪未満のビルからの転入が一定以上生じているのではないかと予想される。

図表-17 大阪ビジネス地区の地区別新築ビルの賃貸面積



(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

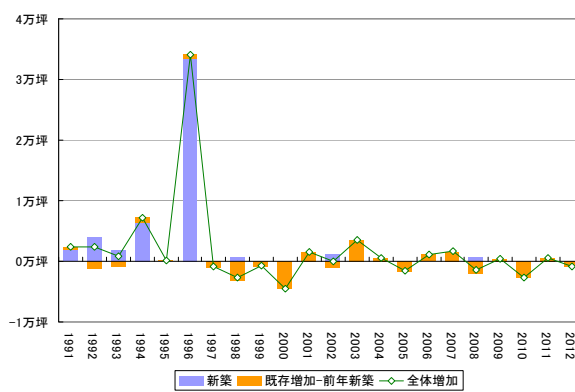
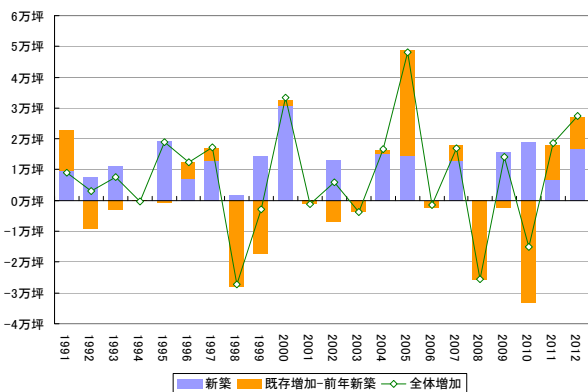
図表-18 大阪ビジネス地区の地区別既存ビルの賃貸面積増加分(既存ビル増分-前年新築)



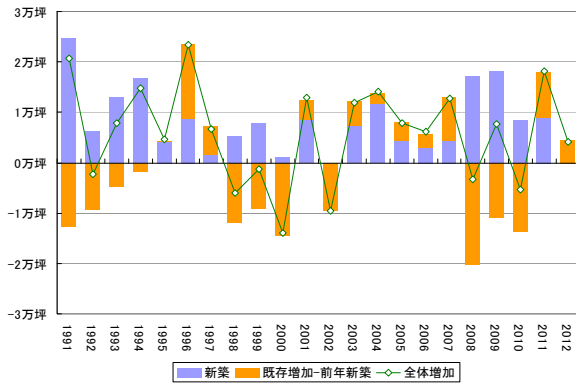
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

以下に、参考までに三鬼商事のデータを基に算出した地区別の新築・既存ビル別賃貸面積の増減を記載する（図表-19）。梅田地区や淀屋橋・本町地区で大幅な既存ビルの減少があるのは、オフィス不況の変化等による賃貸面積の減少だけではなく、オフィスビルの建替えによる減少も含まれるので注意が必要である。

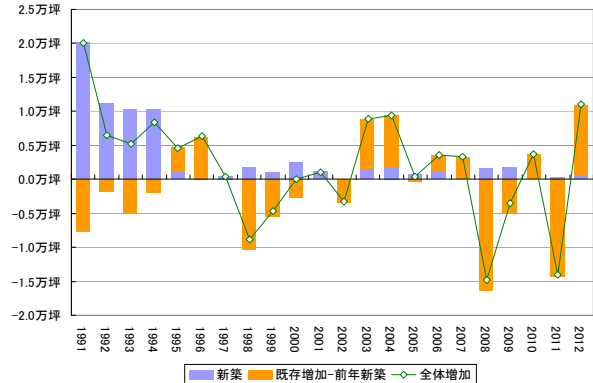
図表-19 大阪ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増加分
梅田地区 南森町地区



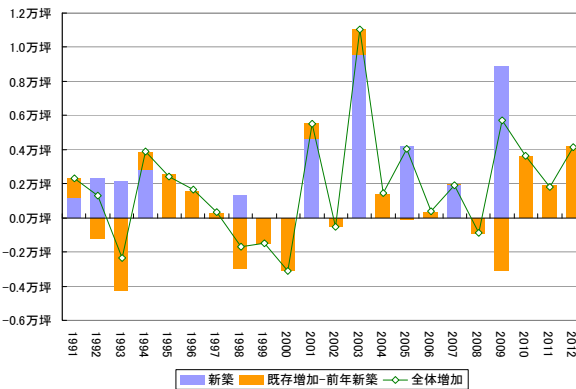
淀屋橋・本町地区



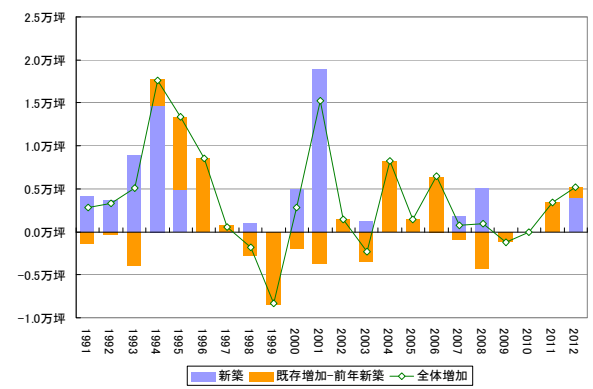
船場地区



心斎橋・難波地区



新大阪町地区



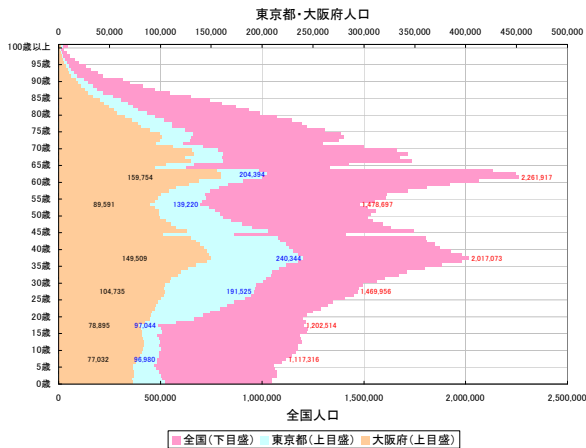
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

7. 大阪の人口動向

大阪府の人口ピラミッドを東京都と比較すると、団塊世代の比率の高さが特徴としてあげられる。団塊世代（2010年国勢調査時点で61～63歳）の人口比率は5.35%で、東京（4.56%）ばかりでなく、全国（5.18%）をも上回っている（図表-20）。団塊ジュニア世代（同36～38歳）との人口比をみると、団塊世代が7.1%上回っており、東京では団塊ジュニア世代が15.4%上回っているのは対症的な状況となっている。また、団塊世代の人口は、現在の大学新卒世代（同18～20歳）の1.79倍であり（東京では1.54倍）、大阪では団塊世代の退職に伴うオフィスワーカー数の減少圧力が、東京と比べて相対的に強いと考えられる。

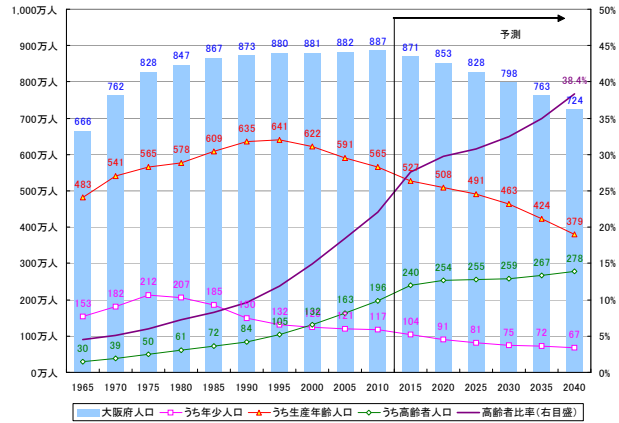
大阪府の人口動向をみると、すでに生産年齢人口（15歳～64歳）は1995年の641万人をピークとして2010年には565万人へと▲11.9%もの減少となっており、2010年～2015年には団塊世代の退職によりその減少は拡大する（図表-21）。これまで、生産年齢人口の減少に関わらず、大阪のオフィス需要が減少してこなかったことの一要因として、大阪府の人口が2010年までは増加しており、オフィス需要の縮小圧力がさほどなかったためと思われる。しかし、今後は、大阪府および周辺府県の人口減少の影響が、大阪のオフィス需要ににだいに現れてくる可能性がある。

図表-20 大阪・東京・全国の人口ピラミッド(2010)



(出所)国勢調査を基に作成

図表-21 大阪府の年齢別人口見通し



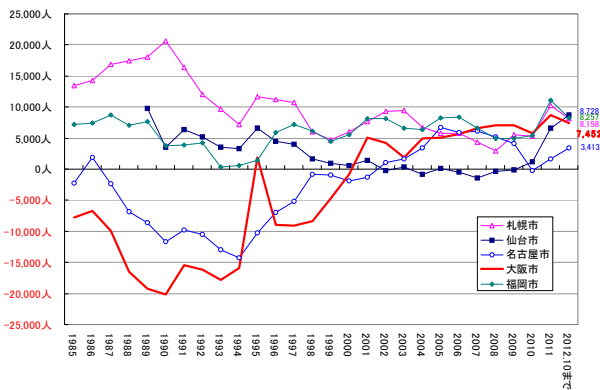
(出所)大阪府人口減少社会白書

大阪府の合計特殊出生率は2011年に1.30であり、都府県では東京や北海道に次ぎ、8番目に低い出生率となっている。このため大阪の人口増加には、転入者数の増加が欠かせない。

大阪市の2012年の転入超過数をみると、主要5都市(札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)の中で4番目であり、名古屋とともに人口規模に比べて転入超過数が少ない都市といえる⁹(図表-22)。

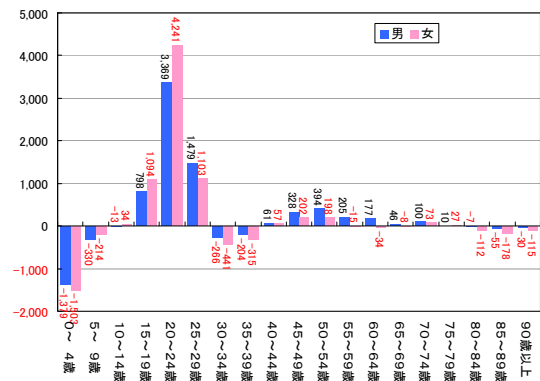
その大阪への人口流入を背負っているのが、10代後半から20代前半の特に女性である(図表-23)。この年齢層を含めた女性の転入超過は、大都市における特徴といえる。こうした女性の流入の促進やその定着、より働きやすい職場作りや産業育成、子供を持つ世帯が子供を育てやすい環境作りなどをさらに行う必要があると思われる。それが、大阪の魅力の拡大とともに、転入者の増加やオフィス市場の活性化にもつながっていくのではないだろうか。

図表-22 主要都市の転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-23 大阪市の男女別転入超過数(2011年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

8. 大阪のオフィス賃料見通し

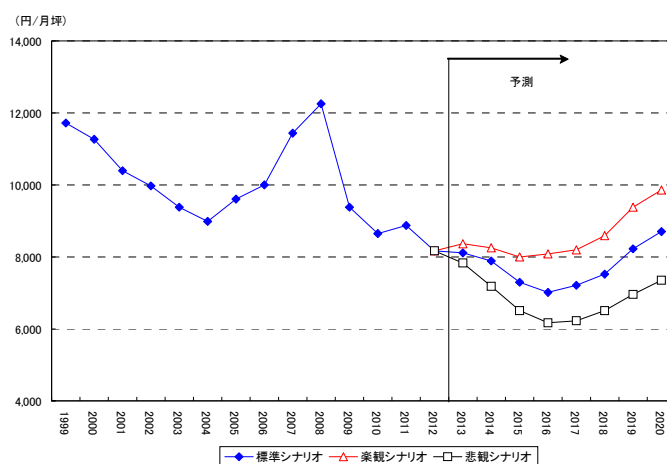
大阪のオフィス需給の見通しをもとに、2020年までの長期の賃料見通しを推計した。ここでは、

⁹ 主要都市の人口は2010年の国勢調査によると、札幌市が191万人、仙台市が105万人、東京都区部が895万人、名古屋市が226万人、大阪市が267万人、福岡市が146万人である。なお、仙台市は震災後に転入超過数が急増している。

今後予定されている消費税による影響を考慮した経済成長率見通しを元に推計を行っている¹⁰。

推計の結果、大阪のオフィス賃料は、2012年から2013年は横ばいで推移した後に、2016年まで下落を続け、その後上昇に転ずると予測された（図表-24）。標準シナリオにおける2012年から2016年までの下落率は▲13.9%である¹¹。楽観シナリオでは2013年から2015年までわずかに上昇・下落するが、2012年からの2015年までの下落率は▲1.8%とほぼ横ばいと考えている。一方、悲観シナリオでは2016年まで大幅に賃料が下落し、2012年からの下落率は▲24.4%である。2016年以降は、団塊世代の退職や消費税増税の影響などが減殺されるとともに、新規供給の減少や築古ビルの取り壊しなどからオフィス需要が供給を上回り、しだいに市況が改善すると考えている。

図表-24 大阪市のオフィス賃料見通し



(出所)ニッセイ基礎研究所

おわりに

大阪市のオフィス市況は、梅田や淀屋橋・本町などの新築大規模ビルの主導により改善が進むと同時に、船場や心齋橋・難波における賃貸面積の拡大や、中小ビルにおける空室率の低下なども見られるなど、全般的に需要の拡大が進んでいると考えられる。その一方で、周辺部の中小ビルにおける、テナント確保への苦境も多く耳にする。都心大型ビルでの市況改善は進行しているが、2007年末時点と比べると、市内賃貸オフィス需要全体は必ずしも拡大しておらず、中小ビルから大規模ビルへ、築古ビルから新築ビルへ、周辺から都心へという流れが生じている可能性がある。

また、大阪は団塊世代が多い都市である。すでに大阪府の生産年齢人口はピークから大きく減少しているが、今後は人口も減少期に入ることから、団塊世代の退職の進展に伴いオフィス需要の減少が顕在化する可能性がある。また、出生率が低く、都市規模の割には人口流入が必ずしも大きくはないため、現況のままでは、団塊世代退職等によるオフィス需要減少分の穴埋めを、流入人口に期待することも難しい。さらに、大阪のオフィスワーカー数の要因分析からは、過去のオフィスワーカー数の減少は、成長産業の不足といった現在の産業集積からは説明できず、それ以外の大阪の

¹⁰ 斎藤太郎『中期経済見通し(2012~2022年度)~険しい経済正常化への道のり』Weekly エコノミスト・レター、2012.10.15、斎藤太郎『2012~2014年度経済見通し~底入れを探る日本経済』および、直近の実質GDP成長率。

¹¹ 空室率のピークは2015年~2016年と予測している。

独自要因に起因することが明らかとなっている¹²。

今後のオフィス需要の拡大のためには、この春に開業を控えているグランフロント大阪などを核に、大阪全体の魅力とオフィス需要の拡大を図ることが必要と思われる。しかし、もし、そうした新たな需要拡大が達成できず、現在までのトレンドで推移するならば、われわれの推計では、大阪のオフィス市況は、需要不足により 2014 年から 2016 年にかけて賃料の下落や空室率の拡大に見舞われ、地区間の競争激化や、規模間・築年間の格差が拡大する可能性がある。たとえ大阪のオフィス需要の拡大が達成できない場合でも、2016 年以降は、団塊世代退職の影響等がなくなり、市況も改善方向に向う可能性があるため、ビルオーナーや投資家は、それまでに、ビルの強みや弱みを把握した上で、競争力を維持・向上させることが必要と思われる。

¹² 竹内一雅『[大阪オフィス市場の現状と見通し](#)』不動産投資レポート 2010.2.26 ニッセイ基礎研究所 図表-6、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 2009.8.5 ニッセイ基礎研究所 図表-10、11 を参照のこと。そこでは、大阪におけるオフィスワーカー数の減少は、成長産業の不足や衰退産業の集積等では説明できないことを示すとともに、過去の大阪の拠点性の高さと、それゆえに 1990 年代から 2000 年代半ばまでは拠点性の低下から支店縮小など企業のリストラ対象となりやすかった可能性などを指摘している。