

# 不動産 投資 レポート

## 大阪オフィス市場の現況と見通し (2014年版)

金融研究部 不動産市場調査室長 [竹内 一雅](#)  
e-mail: [take@nli-research.co.jp](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 1.はじめに

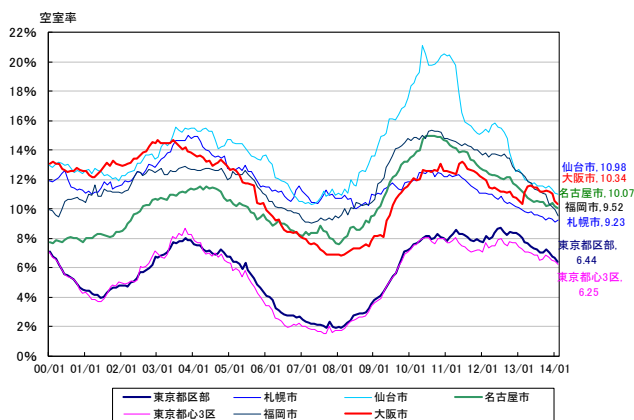
2013年春にグランフロント大阪が開業した。開業前後は、大阪駅北口に広がる大規模開発の竣工により、大阪オフィス市況の悪化が懸念されたが、2014年始めの空室率は2013年始めと同程度にまで市況は回復するなど、危惧されたような悪化はみられなかった。本稿では大阪オフィス市場の現況把握とともに、2020年までのオフィス賃料の将来予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 大阪の空室率・賃料動向

2013年春にオフィス床面積で23万㎡、ホテル棟や住宅棟を含めると総延床面積は85万㎡を上回る大プロジェクトであるグランフロント大阪が開業した<sup>2</sup>。オフィスの大量供給により、大阪のオフィス空室率は2013年2月の10.32%から5月には11.63%まで大きく悪化した(図表-1)。景気回復に伴い、主要都市の空室率が一貫して下がる中で、大阪の空室率上昇は際立っていたが、5月をピークに低下に転じ、2014年2月には10.34%と大量供給前と同水準に回復している。

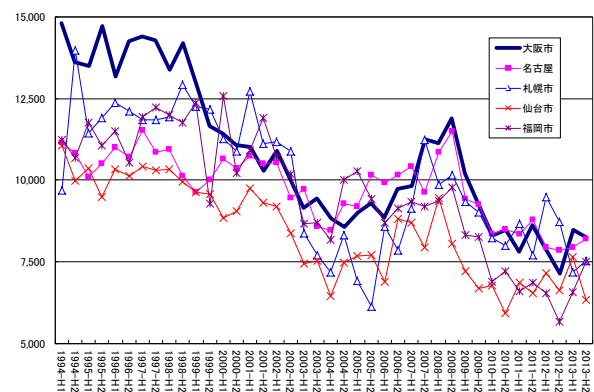
大阪のオフィス賃料は、2012年下期にバブル崩壊後最安値となったが、グランフロント大阪が開業した2013年に賃料は回復し、2013年下期は前年比+15.7%の増加となった<sup>3</sup>(図表-2)。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-2 主要都市のオフィス賃料動向



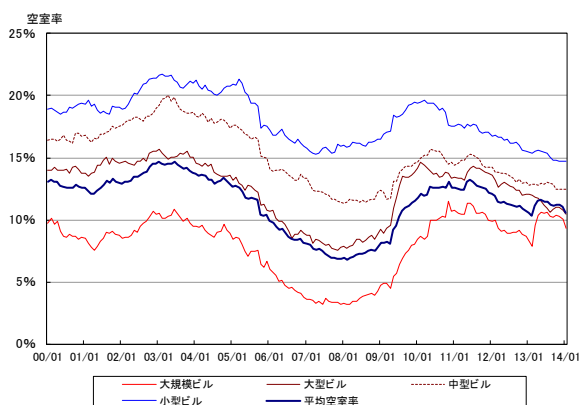
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「[オフィスレント・インデックス](#)」

<sup>1</sup> 前年度までのレポートも参照のこと。竹内一雅「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2012年度版\)](#)」不動産投資レポート2013.1.9、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  
<sup>2</sup> グランフロント大阪のほかにも、梅田地区ではダイビル本館や、2012年11月の中之島フェスティバルタワーなどの竣工があった。  
<sup>3</sup> グランフロント大阪では既存ビルからのテナント引き抜きを仕掛けず稼働率の上昇をじっくりと待つ対応をしたため、賃料水準の引下げ競争を誘発しなかったといわれている。

規模別の空室率を見ると、全規模で低下傾向にある中、大規模ビルは2013年2月の7.90%から5月の10.64%へと大幅に上昇している(図表-3)。その後、大規模ビルの空室率は下落に転じたが、今度は大型ビルで8月から10月にかけて10.64%から10.99%へと空室率の悪化が見られた。

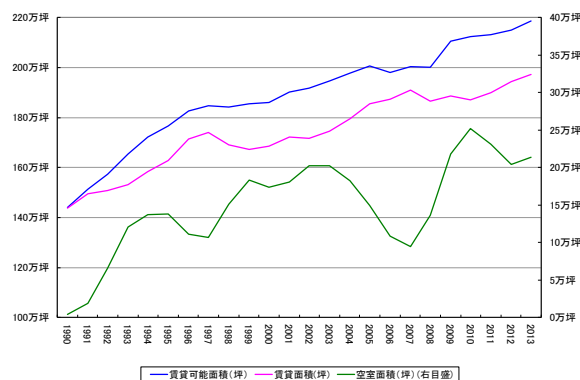
大阪ビジネス地区の2013年末の賃貸可能面積は219万坪、賃貸面積は197万坪、空室面積は21万4千坪で、空室面積は空室率と同じくまだかなり高い水準にある(図表-4)。

図表-3 大阪市の規模別空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 大阪ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の推移



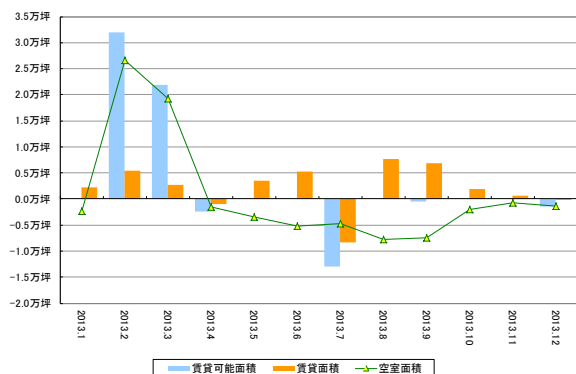
(出所)三鬼商事

### 3. 大阪のオフィス需給と地区別動向

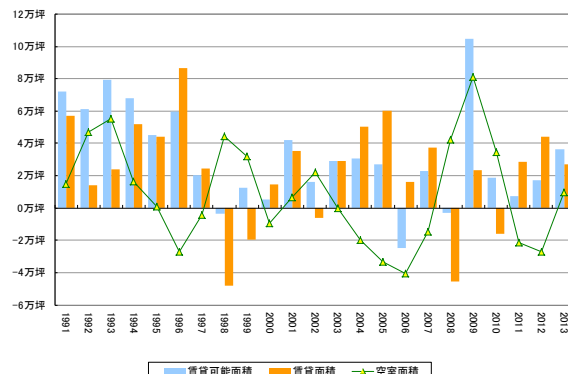
2013年のグランフロント大阪の新規供給は、改善が進んでいた大阪ビジネス地区<sup>4</sup>の需給関係に大きな影響を与えた。2013年は3月までに賃貸可能面積の増加は5万4千坪に達し、賃貸面積の増加が1万坪にとどまったため、空室面積は4万4千坪の増加となった(図表-5(月次))。その後は、秋にかけて賃貸面積の増加や賃貸可能面積の減少などがあったため空室の減少が進んだ。

2013年の年間でみると、大阪ビジネス地区の賃貸可能面積は3万7千坪の増加となる一方、賃貸面積は2万7千坪の増加であったため、空室面積は1万坪増加した(図表-5(年次))。

図表-5 大阪ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分  
(月次) (年次)



(出所)三鬼商事



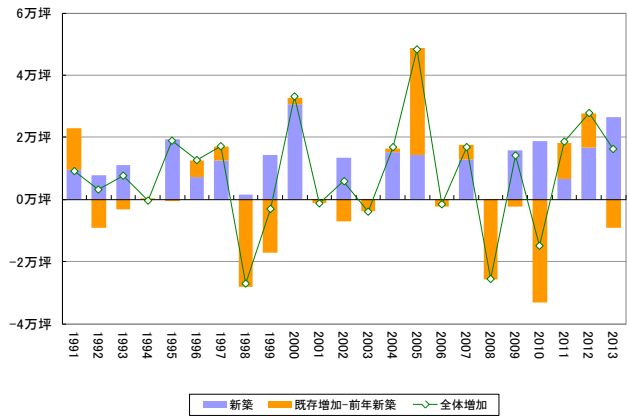
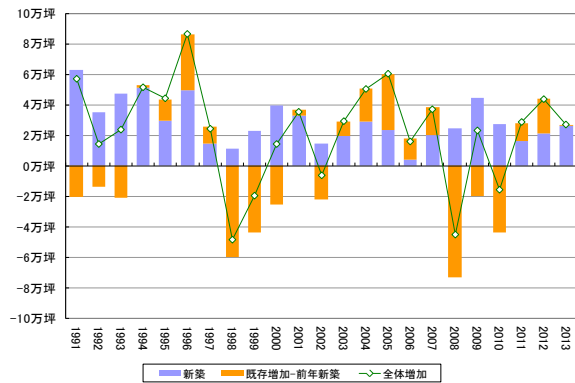
(出所)三鬼商事

<sup>4</sup> 三鬼商事の定義による。主要6地区(梅田地区、南森地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)から成る。詳しくは三鬼商事「大阪の最新オフィス市況」を参照のこと。

賃貸面積は3年続けての増加であったが、2013年の増加面積は2012年の6割程度にとどまった。このうち新築ビルは98%と需要増加の大部分を占めている（図表-6）。近年、大阪ビジネス地区全体では、市況の好調・不調とは関係なく、新築ビルの賃貸面積は2万坪～3万坪程度であり、2013年も新規供給の多さにかかわらず、新築ビルへの入居面積（賃貸面積）は2万6千坪程度と平均的であった。

昨年、梅田地区と船場地区で、需給面積について特徴的な推移が見られた。梅田地区では賃貸可能面積の増加が4万坪を上回り、バブル崩壊後で最大の供給があった（図表-7）。賃貸面積も1万6千坪の増加と少なくともはなかったが、供給の4割弱の吸収にとどまったため、空室面積は2万7千坪の増加となった。一方、船場地区では新規の供給が少ない中で、2年続けて賃貸面積が1万坪程度の増加となったため、空室面積が大きく減少した（図表-8）。

図表-6 大阪ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増加分  
(大阪ビジネス地区全体) (梅田地区)



(注)「既存増加-前年新築」は前年新築分を含めた既存ビルの増分  
(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

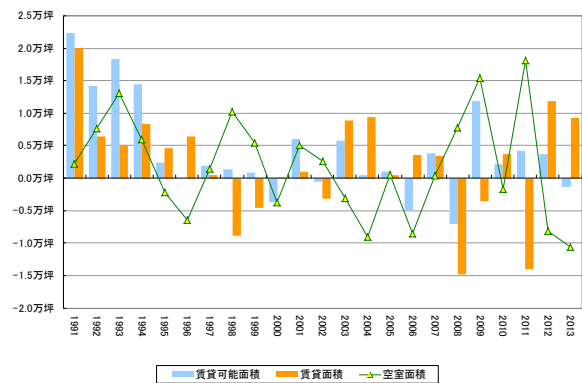
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 梅田地区の賃貸オフィスの需給面積増加分



(出所)三鬼商事

図表-8 船場地区の賃貸オフィスの需給面積増加分



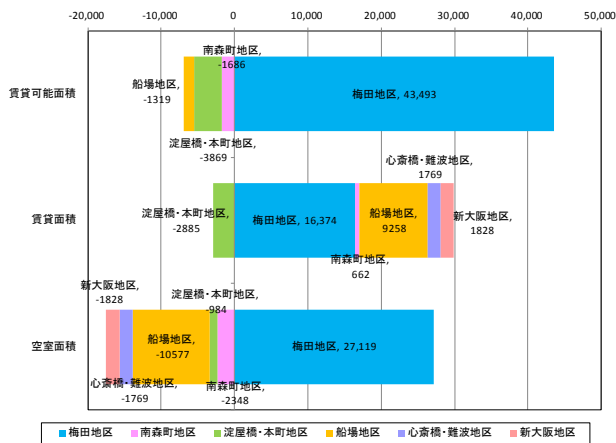
(出所)三鬼商事

2013年の一年間に、大阪ビジネス地区の賃貸可能面積は3.7万坪増加したが、このうち梅田地区で4.4万坪（構成比119%）の増加があった一方、その他の全地区で賃貸可能面積は減少か不変だった（図表-9）。賃貸面積の2万7千坪の増加のうち、梅田地区は61%、船場地区が34%を占め

た。空室面積は1万坪の増加であったが、増加は梅田地区のみ（2万7千坪の増加）で、その他の地区では、船場地区の1万坪の減少をはじめ、全地区で空室面積は減少した。淀屋橋・本町地区の空室面積の減少は、賃貸可能面積の減少による。なお、大阪ビジネス地区のオフィス賃貸可能面積の33.5%が梅田地区に、31.4%が淀屋橋・本町地区に集積している（図表-10）。

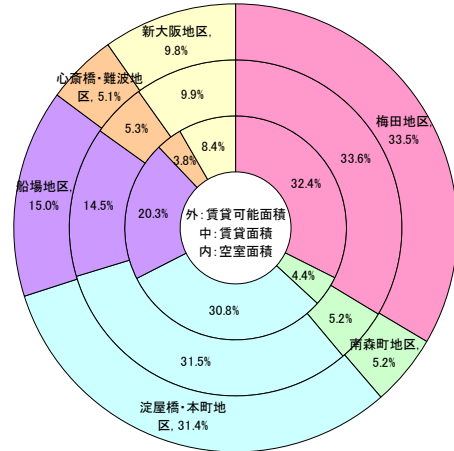
こうした地域別の需給状況の結果、ほとんどの地区で空室率は低下したが、梅田地区でのみ2012年末の6.12%から2013年末の9.58%へと上昇した（図表-11）。2013年の空室率は、心斎橋・難波地区で7.22%、新大阪地区で8.41%、淀屋橋・本町地区で9.58%、船場地区では13.20%となった。

図表-9 大阪ビジネス地区の地区別賃貸オフィスの需給面積増加分(2012年-2013年)



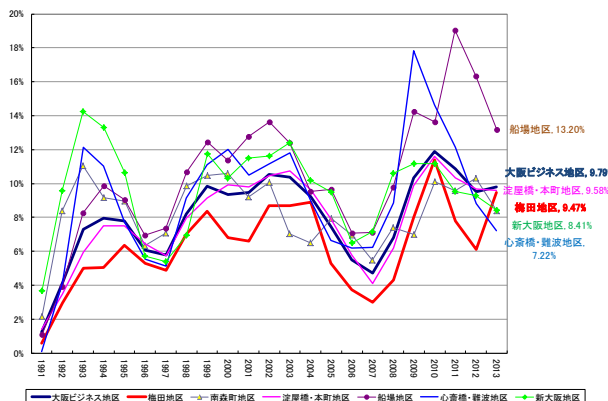
(出所)三鬼商事

図表-10 大阪ビジネス地区の地区別の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積構成比



(出所)三鬼商事

図表-11 大阪ビジネス地区の地区別オフィス空室率



(出所)三鬼商事

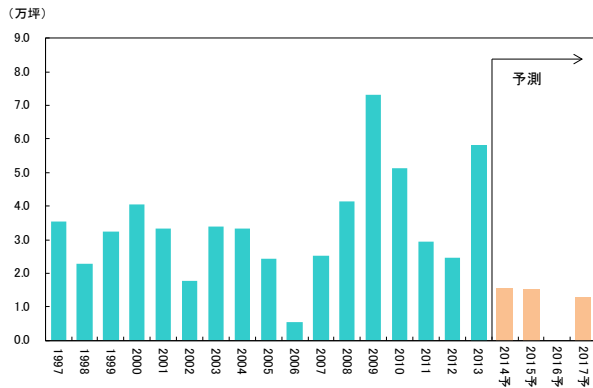
#### 4. 大阪の新規供給・人口見通し

2013年に大阪では梅田を中心に約6万坪の新規供給があり、それが空室面積と空室率の上昇をもたらした（図表-12）。2014年以降は2万坪に満たない新規供給が続くと考えられている。このため、今後数年間は新規供給による市況悪化圧力は弱まると考えられる。

大阪は東京などの他の主要都市と比べ、団塊世代の人口比率が比較的高い地域である（図表-13）。

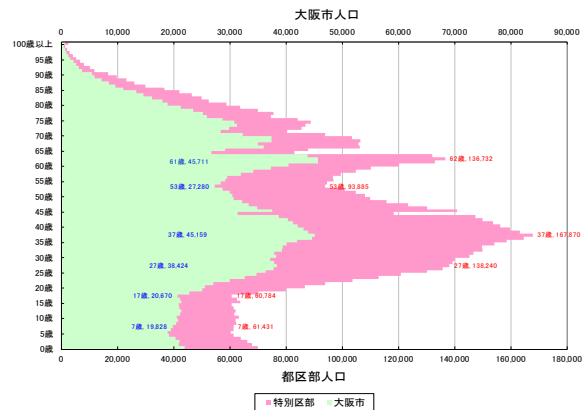
現在、団塊世代が65歳に達し、退職が進むとともに、団塊世代が生産年齢人口（15歳以上64歳以下）外となる時期でもある（図表-14）。また、大阪ビジネス地区の賃貸面積は、前年の大阪市の生産年齢人口（15～64歳）の増減に敏感に反応して増減する傾向がみられる<sup>56</sup>（図表-15）。なお、2013年は前年と比べ生産年齢人口の減少が1万5千人を上回っており、団塊世代が65歳となる時期を考慮すると、ほぼ同等の減少が2013年を含めて4年ほど続くと考えられる。このため、2014年以降の数年間、賃貸面積に減少圧力が強まると考えられる<sup>7</sup>。

図表-12 大阪における大規模ビルの新規供給



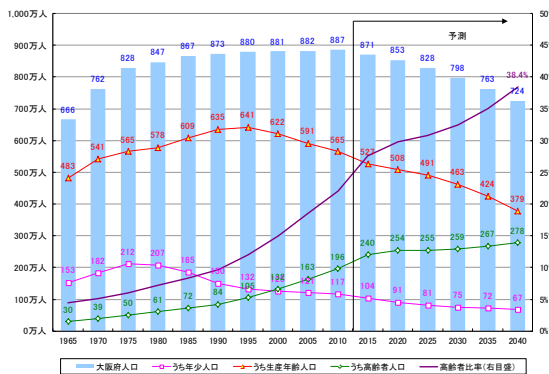
(出所)CBRE、ニッセイ基礎研究所

図表-13 大阪・東京の人口ピラミッド(2010)



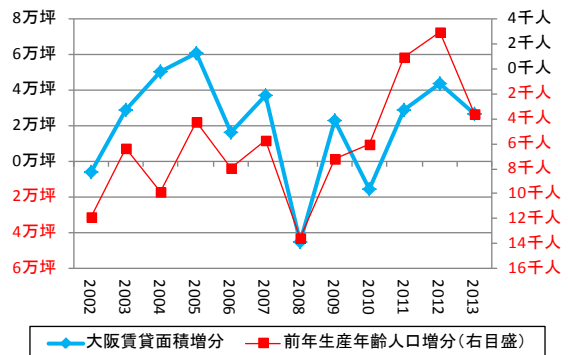
(出所)国勢調査

図表-14 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

図表-15 大阪ビジネス地区の賃貸面積増分と前年の大阪市生産年齢人口増分



(注)脚注5を参照のこと  
(出所)三鬼商事、住民基本台帳に基づく人口(日本人、大阪市)

<sup>5</sup> ただし、賃貸面積の増分は各年12月末日、住民基本台帳に基づく人口は各年3月31日時点のため、調査時期に違いがあることに注意。なお、図表-13の国勢調査は2010年10月1日現在の調査。

<sup>6</sup> 事業所・企業統計調査のデータ(1986年～2006年)に基づく5年ごとのシフト・シェア分析によると、事務所・営業所従業者数に関して、大阪府は①全国の増加率を一度も上回ったことがない、②事務所・営業所従業者数に関する成長産業の集積が他の主要都市に比べ不足している、③地域(の特殊)要因による従業者数の減少が非常に大きい(支店縮小の動き等と考えられる)などの特徴がみられた。この分析については、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、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、を参考のこと。なお、事業所・企業統計調査は、2009年より経済センサスに統合されたが、経済センサスでは事務所・営業所従業者数などの職種別従業者数の調査を行っていないため、上記の分析は2006年以降実施することができない。

<sup>7</sup> 大阪府を含めた主要都市の人口移動の動向と特徴については、竹内一雅「震災後の国内人口移動(2)ー主要都市の人口移動と特徴」不動産投資レポート2013.11.26、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「震災後の国内人口移動(1)ー大都市圏の人口移動と特徴」不動産投資レポート2013.11.25、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

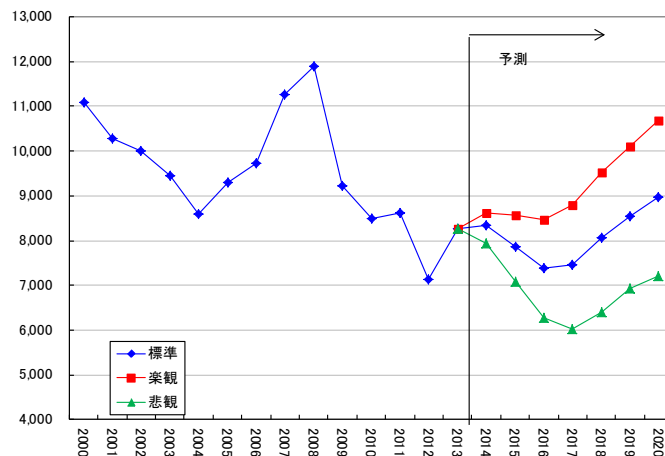
## 5. オフィス賃料の見通し

大阪の今後のオフィス供給や人口動向、経済成長率などを考慮したオフィスの需給の見通しをもとに、2020年までの賃料見通しを推計した<sup>8</sup>。

推計の結果、大阪のオフィス賃料は、2013年から2014年にかけてわずかに上昇した後に下落し、2016年を底に上昇が始まると予測された（図表-16）。

2013年から2016年（標準シナリオで次のボトム）までの下落幅は、標準シナリオで▲10.5%、楽観シナリオで+2.6%、悲観シナリオで▲24.0%となった。その後、賃料は上昇し、2020年には2013年と比べ、標準シナリオで+8.7%、楽観シナリオで+29.5%、悲観シナリオで▲12.6%になると予測された<sup>9</sup>。なお、2014年から2016年の下落は、団塊世代の退職による生産年齢人口の減少と、それに伴うオフィス需要減少への影響が反映されている（図表-15）。

図表-16 大阪市のオフィス賃料見通し



(注)各年下期の賃料を記載  
 (出所)実績値：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」  
 将来値：ニッセイ基礎研究所

## 6. おわりに

大阪では2013年のグランフロント大阪の開業により、梅田地区の新規供給が大きく増加するとともに、需要を上回る供給のため空室面積が拡大した。過去数年、梅田地区の一人勝ちといわれる状況が続く中で、需給緩和からの賃料の引き下げ合戦が強く懸念されたが、賃料の引下げ競争とその他地区への波及はおきず、じっくりと需要の拡大を待つ状況が続いている。

大阪の賃貸面積は3年連続で増加が続いており、2013年は梅田だけでなく、船場や新大阪などでも需要の増加が見られ、オフィス市況は全般的に好調に推移している。大阪では好立地の築浅大規模ビルが比較的安価な賃料で入居できることやBCP（事業継続計画）対応として、自社ビルや周辺部の工場地域からの移転がみられるとともに、集約による移転や拡張も続いている。また、都心居住の増加に伴い、築古ビルのマンションへの建替えもみられ、こうした動きが賃貸可能面積の減少

<sup>8</sup> 推計に利用した経済予測値は、以下のレポートを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所経済研究部『[中期経済見通し\(2013～2023年度\)～日本経済再生への道筋](#)』Weekly エコノミストレター2013年10月11日号、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2014・2015年度経済見通し](#)』Weekly エコノミストレター2014年2月18日、ニッセイ基礎研究所。なお、ニッセイ基礎研究所では上記中期経済見通しで2019年に消費税が10%から12%に増税されると想定している。

<sup>9</sup> 空室率は2014年にいったん底を打った後に上昇し、2016年にピークとなり、2019年に底を打ち上昇に転ずると予測された。

につながり、オフィス需給の改善（空室面積の減少）を後押ししている。

大阪のオフィス市場では今後数年間、大規模供給が少ないことから、オフィス需給は改善方向に向かうとの期待が強い。ただし、現時点での空室率がかなり高い水準にあるため、このまま需要が推移したとしても賃料の本格的な上昇には時間がかかると思われる。

当面の懸念としては、団塊世代の退職による生産年齢人口の減少と、それに伴うオフィス需要の減少である。大阪のオフィス需要は生産年齢人口の増減に敏感に反応する傾向があるため、2015年から2016年にかけて市況が悪化（空室率の上昇とオフィス賃料の下落）する恐れがある<sup>10</sup>。本稿の推計では、2014年から2016年まで市況の悪化が続くが、リーマンショック後の最悪な状況までには至らず、団塊世代退職の影響が過ぎれば、需給関係は大きく改善し、2020年まで市況は改善が続くと考えられる。

団塊世代退職の影響を低減し、大阪のオフィス需要をこれまで以上に拡大させるために、団塊世代の再雇用や女性雇用の拡大に加え、大阪駅・なんば駅・天王寺駅周辺の業務・商業集積を中心に、より多くの人口流入を促すような魅力ある街づくりを期待したい。

---

<sup>10</sup> 大阪市の団塊世代の人口は、2010年の国勢調査によれば各年齢で4万人～4万6千人である一方、新たに生産年齢人口となる若年人口は各年齢で2万1千人程度である。従って生産年齢人口が維持されるためには、この差を埋めるだけの人口移動が必要となる。2012年の大阪市への15歳～24歳の転入超過数は12,051人だった。図表-15、13を参照のこと。