

不動産 投資 レポート

さらなる需要拡大が期待される 大阪オフィス市場

自社ビル竣工により拡大する空室の解消が当面の課題

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

1. はじめに

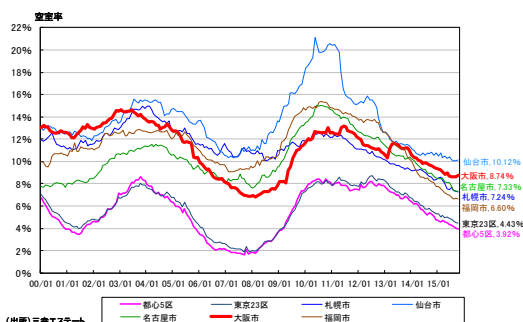
大阪のオフィス市場は需要の増加により空室率の低下が続いている。一方、エリア別には淀屋橋・本町、心斎橋・難波地区で空室率の上昇が見られる。募集賃料も底ばいが続いており、規模や立地による二極化は解消には至っていない。今後の新規供給が少ないため中期的には市況改善が期待できるが、2015年は自社ビルの竣工が続き、賃貸ビルから自社ビルへの転出が進んだため、11月以降、淀屋橋・本町地区を中心にいったん空室率の上昇が予想される。本稿では、最近の大阪のオフィス市況の動向を空室率や需要の変化を中心にとりまとめるとともに、2021年までの賃料予測を行う¹。

2. 大阪のオフィス空室率・賃料動向

大阪のオフィス空室率は他の主要都市と同様、改善が続いている（図表-1）。2013年にはグランフロント大阪とダイビル本館の竣工に伴い空室率は大きく上昇したが、その後、低下傾向にある。2015年10月の空室率は8.74%であり、リーマンショック後のピーク（13.20%）からの低下傾向に変化はない。

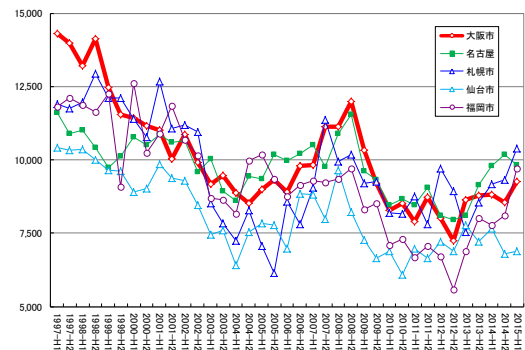
成約賃料は2013年から2014年にかけて横ばいで推移してきたが、2015年上期に前期比で8%を上回る上昇となった（図表-2）。最近の底値である2012年下期と比べると28%の上昇で、ファンダブル時のピークの77%の水準にまで回復してきた。

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成約賃料
(オフィスレント・インデックス)



(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

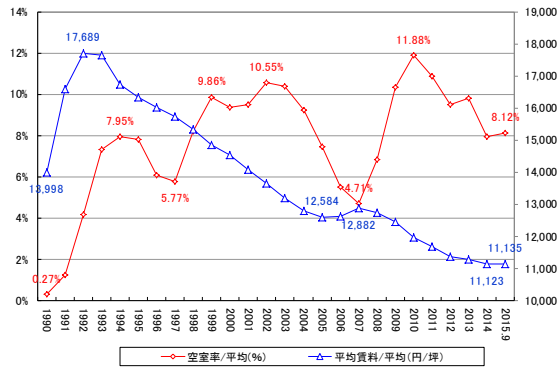
¹ 2015年3月に実施した市況動向と見通し結果は竹内一雅「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2015年\)](#)」不動産投資レポート2015.3.3 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

成約賃料が上昇傾向にある一方、募集賃料は底ばいの状態が続いている（図表-3）。月次で見ると、募集賃料は2014年8月を底にわずかではあるが上昇をうかがう状況にある（図表-4）。この間に新ダイビルと梅田清和ビルの竣工に伴う空室率の上昇があったが、募集賃料の底ばいの中でのわずかな上昇傾向に大きな変化はなく²、市況改善への動きは続いている（図表-5）。

規模別にみると、最近の空室率は大規模ビルと小型ビル³で改善が進み、大型ビルと中型ビルの改善はわずかにとどまっている（図表-6）。なお、長期的にみると、大規模ビルと大型ビルがファンダブル期（2005～08年）の空室率の最低値を上回るのに対し、中型ビルと小型ビルでは当時の最低値とほぼ同等か下回る水準となっている。

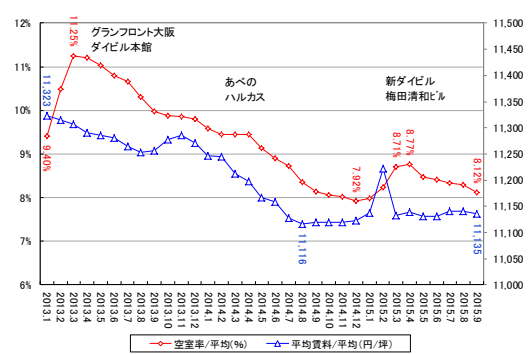
ザイマックスによると大阪市内オフィスビルの賃貸面積は270万坪あり、このうち中小ビル⁴が48%、大規模ビルが52%を占めている（図表-7）。築20年未満のビルは中小ビルで21万坪、大規模で56万坪あるため、大阪市内の築20年未満のオフィスビルのうち中小ビルは27%にすぎない。このように、中小ビルは大規模ビルに比べ相対的に築年が古いため、テナントがBCPを重視したオフィス選びを重視する中で、今後の空室率の低下に課題が残る。

図表-3 大阪ビジネス地区の空室率と募集賃料(年)



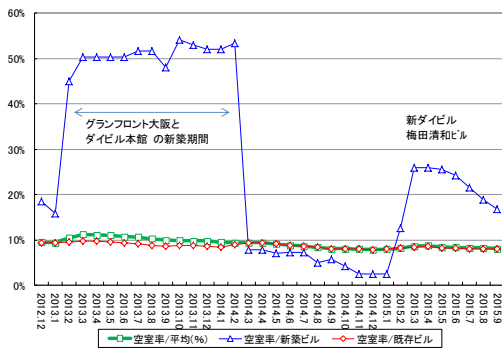
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

図表-4 大阪ビジネス地区の空室率と募集賃料(月)



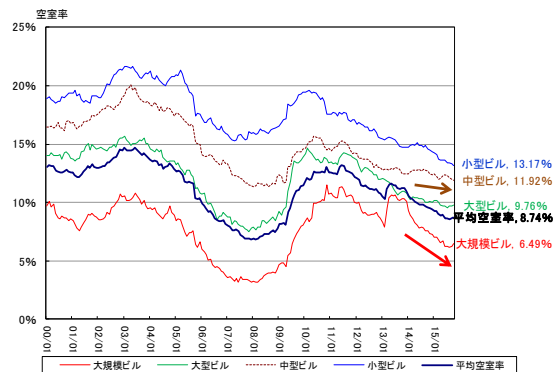
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

図表-5 大阪ビジネス地区の新築ビルと既存ビルの空室率



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

図表-6 大阪の規模別空室率



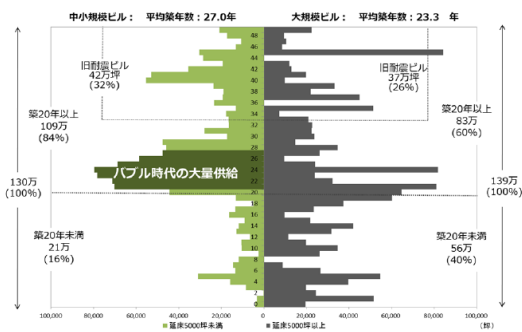
(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満(出所)三幸エステート

² 2015年2月に募集賃料の急上昇があるが、三鬼商事によると新築ビルの募集はこの月にのみ出しておりその影響と思われる。

³ 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積200坪以上、大型は同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満。

⁴ ザイマックスの定義によると大規模ビルは延床面積5千坪以上、中小ビルの集計対象は同3百坪以上5千坪未満のビル。

図表-7 大阪市内オフィスビルピラミッド



(注)2014年時点における延床面積300坪以上の主な用途が事務所の賃貸オフィスビルを対象。
 大規模ビル：延床面積5千坪以上、中小規模：同3百～5千坪
 (出所)ザイマックス「大阪市：オフィス新規供給量調査とオフィスピラミッド2015」
 (ニュースリリース、2015.7.10)

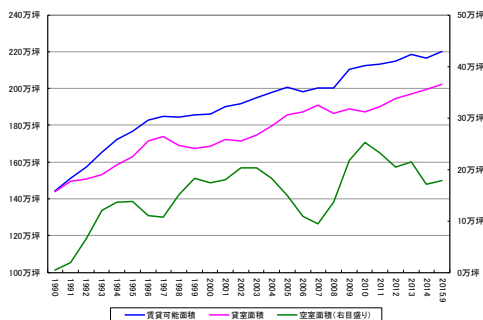
3. 大阪のオフィス需給と地区別動向

三鬼商事によると、現在、大阪ビジネス地区⁵の賃貸可能面積は220万坪、空室面積は17.9万坪である（図表-8）。空室面積は直近のピークから▲7.4万坪（▲29.0%）の減少となっている。空室面積は順調に減少しているが、ファンドバブル期の2007年末と比べると1.9倍の水準であり、現時点では需給が逼迫している状況にあるとはいえない。

2015年は新ダイビルや梅田清和ビル、HK 淀屋橋ガーデンアベニューなどの竣工があった。2014年に続き供給は比較的低水準で、今後も新規供給圧力は低い状況が続くと考えられる（図表-9）。

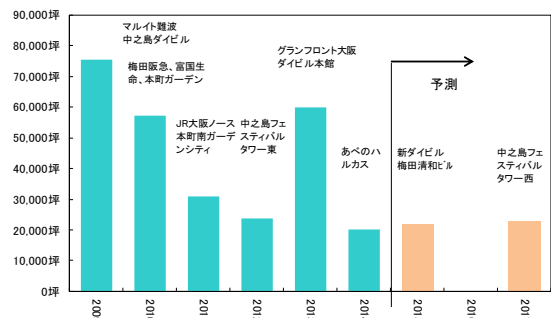
新規供給が少ない中、大阪ビジネス地区では5年連続で賃貸面積は増加が続くなど、大規模ビルを中心に需要は堅調に増加している⁶。ただ、2015年の需要増加は供給増加に届かず、現時点では空室面積が昨年末より増加し空室率は悪化した状況にある（図表-10）。

図表-8 大阪ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
 (出所)三鬼商事

図表-9 大阪における大規模賃貸ビルの新規供給計画

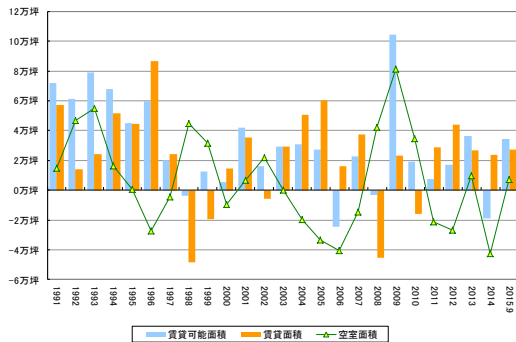


(出所)三幸エステート「RENT DATA2015」

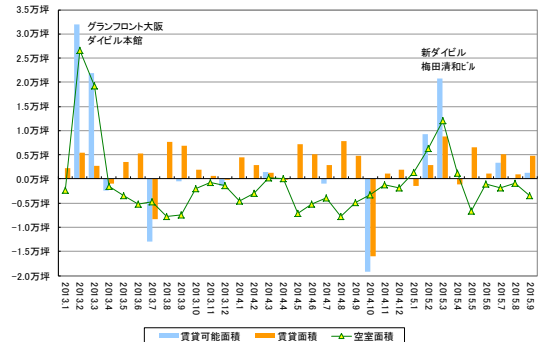
⁵ 三鬼商事の定義による。大阪の主要6地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル。
⁶ 三鬼商事によると2014年の一年間に空室面積は▲4.2万坪の減少で、ファンドバブル期を上回り、1991年以降で最大の減少となった。ただし2014年の空室面積の大幅減の半分近くはオフィスビルの再開発など賃貸可能面積の減少によるものであり(新阪急ビルや南海会館ビルの取り壊しなど)、需要増加自体は必ずしも突出して強いものではなかった。

図表-10 大阪ビジネス地区の賃貸オフィスの需給面積増加分

<年次>



<月次>



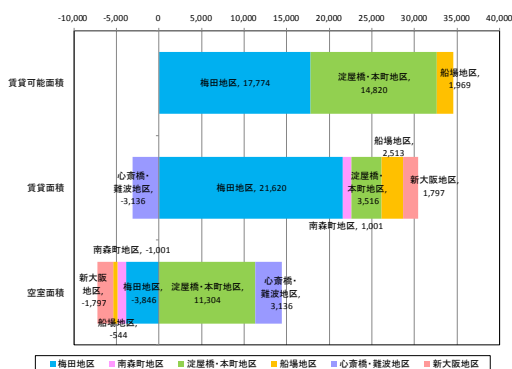
(出所)三鬼商事

大阪ビジネス地区では2015年に入り、梅田地区で空室が減少する（▲4千坪の減少）一方、淀屋橋・本町地区（+1万1千坪の増加）や心齋橋・難波地区（+3千坪の増加）では他地区への移転などにより空室が増加している⁷（図表-11）。

地区別の需給の偏りを反映し、梅田地区で空室率が低下（昨年末7.45%→2015年9月6.76%）する一方、淀屋橋・本町地区（同7.92%→9.37%）や心齋橋・難波地区（同5.74%→8.77%）では空室率の大幅な上昇が見られた（図表-12、13）。募集賃料も、梅田地区で昨年末から上昇が見られる一方、淀屋橋・本町地区では横ばい、心齋橋・難波地区では低下傾向が続いている（図表-14）。

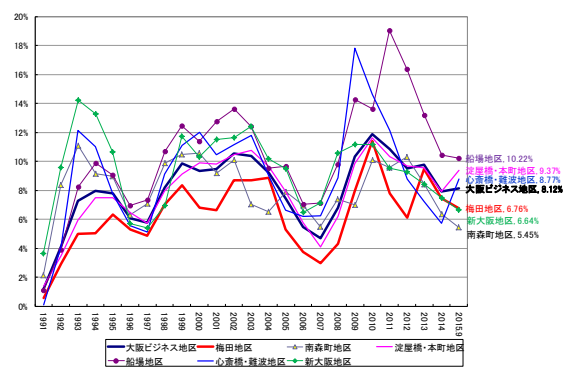
2015年は自社ビルの供給が目立った。日本生命本店東館や田辺三菱製薬本社ビル、阪和興業本社新ビル（HK 淀屋橋ガーデンアベニュー）、KDDI大阪第二ビルなどであり、これらの企業が入居していた賃貸ビルからの転出が進んでいる。自社ビル完成に伴う賃貸ビル市場での空室増加は約1万5千坪といわれており、空室の募集が本格化する11月以降、淀屋橋・本町を中心に一時的に空室率が上昇することが考えられる。ただし、2016年に大規模供給が予定されていないことと、堅調な需要⁸やビルの立地の良さなどのため空室はしだいに減少していくと予想される。

図表-11 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2014年末~15年9月)



(出所)三鬼商事

図表-12 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス空室率推移

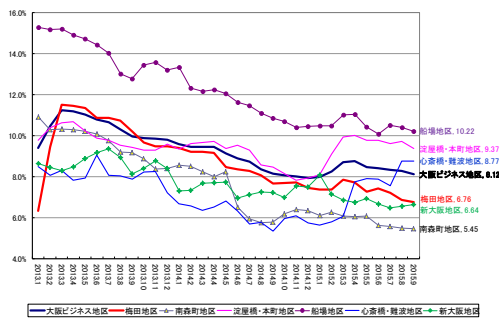


(出所)三鬼商事

⁷ 淀屋橋・本町地区では供給が需要の増加より大きく、心齋橋・難波地区では供給の増加がない中で需要（地域外への移転など）が減少している。

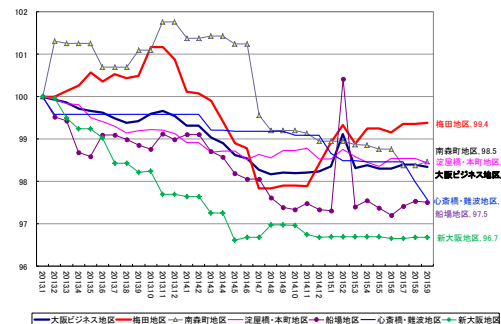
⁸ 最近5年間（2015年を含む）の年平均の賃貸面積の増加は+3.0万坪に達する（図表-10）。

図表-13 大阪ビジネス地区の地区別空室率



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

図表-14 大阪ビジネス地区の募集賃料(2013.1=100)



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

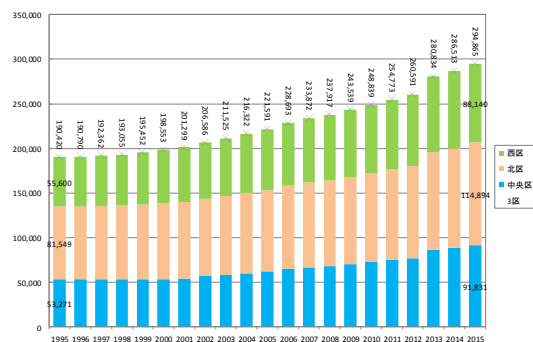
4. 大阪都心部における人口の急増

近年、大阪都心部では築古のオフィスビルからタワーマンションなどへの建て替えが進んでおり、都心部でのオフィス面積の減少がオフィス市況にプラスに働いている。

都心部におけるマンション開発は、都心部の人口を大きく増加させている。住民基本台帳によると、大阪都心3区(中央区・北区・西区)の人口は、1995年から2015年までの20年間に+10万4千人増加(+72.4%)しており⁹、同期間の大阪市全体の増加数(+19万2千人)の54.4%を占めている(図表-15)。大阪市では同期間に人口が増加した区は15区で減少した区は9区で、増加率が高い区は中央区(+72.4%)、西区(+58.5%)、北区(+40.9%)、天王寺区(+39.8%)、浪速区(+37.0%)だった¹⁰(図表-16)。

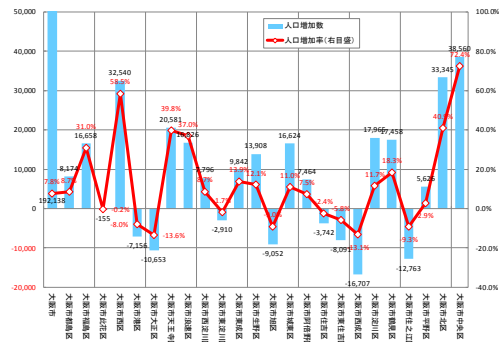
都心部での居住人口の増加は、小売店や個人向けサービス業を増加させ、都心部でのにぎわいを増すとともに、オフィス市場にもプラスに働いていると考えられる。また、最近では訪日外国人旅行者の急増により、大阪では8月のホテルの稼働率が95%を超えるなど¹¹、ホテル客室数の逼迫が進んでいる。そのため、都心部ではホテル開発も積極的に計画されるようになっており、住宅開発の進展と同様、中期的にはオフィス市況改善への効果が期待できる。

図表-15 大阪都心3区人口(中央区・北区・西区)



(注)2013年まで4/1時点、2014年から1/1時点。なお、2012年まで日本人人口、2013年から外国人を含む総人口であることに注意。(出所)住民基本台帳に基づく人口

図表-16 大阪市の区別人口増加数・増加率(1995~2015)



⁹ 2013年までは4月1日時点、2014年からは1月1日時点。2012年まで日本人人口、2013年からは外国人を含むことに注意。

¹⁰ 減少率が高い区は、大正区(▲13.6%)、西成区(▲13.1%)、住之江区(▲9.3%)、旭区(▲9.0%)、港区(▲8.0%)など。

¹¹ オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」より。

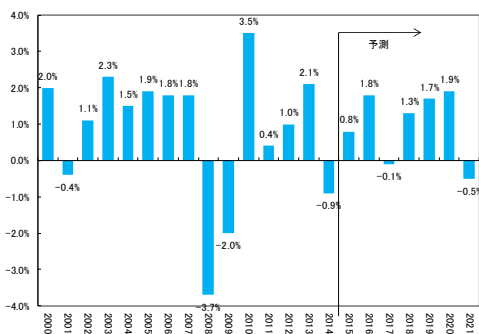
5. 大阪のオフィス賃料見通し

大阪の今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率（図表－17）などに基づいたオフィス需給の見通しから、2021年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表－18）。

推計の結果、大阪のオフィス賃料は、2015年から2016年（上期の数値、以下同じ）にかけて上昇（2015年比で+1.7%）するが、いったん2017年にかけて賃料は下落（同▲1.3%）した後に上昇に転じ、2021年には同+12.1%になると予測された。

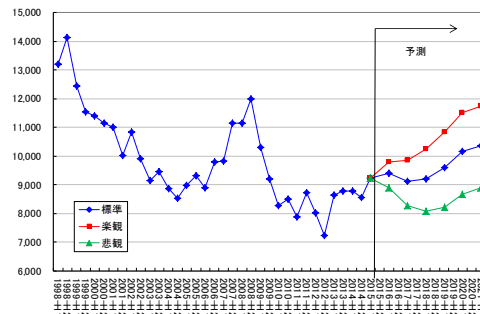
楽観シナリオでは2016年に同+5.8%の上昇、2017年に同+6.6%、2021年に同+26.9%と予想され、悲観シナリオでは2016年に同▲3.7%の下落、賃料が底となる2018年に同▲12.7%、2021年に同▲3.7%という結果だった。

図表－17 実質 GDP 成長率の実績と見通し



(注)横軸は年度。2021年度に消費税率は12%に引き上げられると想定
(出所)ニッセイ基礎研究所経済研究部「中期経済見通し(2015～2025年度)」201510.09 ニッセイ基礎研究所

図表－18 大阪オフィス賃料見通し



(注)各年上期の賃料を記載
(出所)実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
(出所)将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

6. おわりに

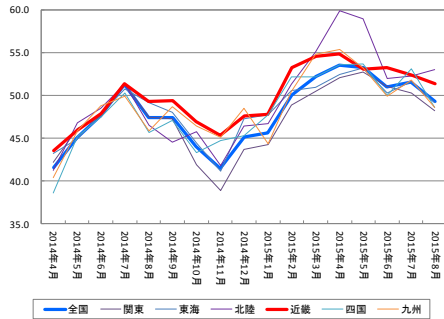
景気ウォッチャー調査によると、近畿では景気の現状判断（方向性）DIが2015年2月から7ヶ月連続で改善しており（図表－19）、景気の水準（現状判断）DIも50を上回るなど、他地域と比べ相対的に景気回復が強く認識されている。大阪市内の中小企業の夏季ボーナス支給比率も62.9%と2008年以来の高さとなった（図表－20）。こうした景況感の改善が続く中で、大阪のオフィス需要は、周辺エリアや自社ビルからの移転などもあり、比較的強い状況が続いている。

2015年は自社ビルの竣工が続いたことで賃貸ビルから自社ビルへの転出が進んでおり、それによる空室の募集が本格化する11月以降、淀屋橋・本町地区を中心に空室率が上昇する可能性が高い。自社ビル供給による影響は約1万5千坪と少なくない規模であるが、2016年に大規模ビルの供給が予定されていないことから、いったん空室率が上昇しても需要の増加によって堅調に低下していくことが見込まれる。というのも、大阪ビジネス地区における最近5年間の平均需要増加面積は3万坪に達するからだ。当面、空室率の上昇が見込まれるが、大きく市況が崩れる供給量ではないので、ビルオーナーは賃料の値下げ競争などで対応せず、時間をかけてビルの魅力を高める努力などを続ける必要があると思われる。

大阪のオフィス市場は需要の増加が進みながらも、なかなか市況改善の実感が広がらない状況にある。その理由の一つが、賃料の底打ちが実感できないことと、立地や規模・築年などにおける二極化が解消されていないことと思われる。オフィス市況の景況感改善のためには、IT系やコンテン

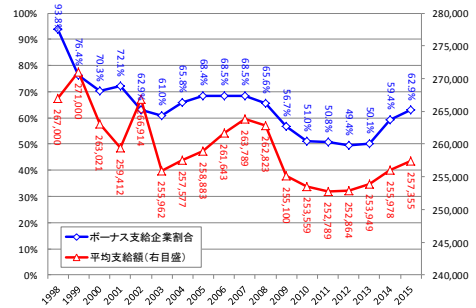
ツ産業など、賃借面積を大きく拡大する成長企業・産業のさらなる育成と拡大が望まれる。また、大阪市は比較的、高齢者の多い都市でもあり、高齢者雇用や女性雇用などの一層の進展にも期待したい。

図表-19 地域別景気ウォッチャー調査



(出所)内閣府「景気ウォッチャー調査」

図表-20 大阪市内中小企業の夏季ボーナス支給企業比率・平均支給額



(出所)大阪シティ信用金庫「中小企業の夏季ボーナス支給状況」(2015.6.29)を
基にニッセイ基礎研究所が作成