

# 不動産投資レポート

## 大阪オフィス市場の現況と見通し (2016年)

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

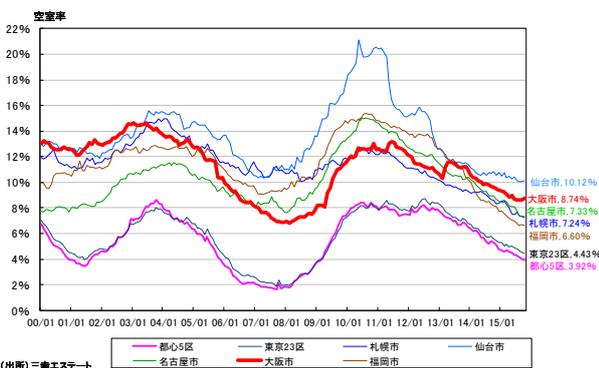
大阪のオフィス市場では、比較的堅調な需要増加が続く中で、2014年から2年続けて低水準の賃貸オフィス供給が続いてきた。今後についても2016は新規供給がなく、2017年と2018年も新規供給量は大きくないため、当面の供給圧力は高くないと考えられる。本稿では、最近の大阪のオフィス市場の現況把握とともに、2022年までの賃料予測を行う<sup>1</sup>。

### 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、拡張移転、郊外からの移転、館内増床、新規進出などのため、順調に回復が続いている。ただし、2015年は自社ビルの大規模竣工が続き<sup>2</sup>、賃貸ビルからの転出があったため、下期の空室率はほぼ横ばいで推移した(図表-1)。2016年2月の空室率は8.41%(前年比▲0.84ポイントの低下)で、仙台市(▲0.66ポイント)に次ぐ改善幅の小ささにとどまった。

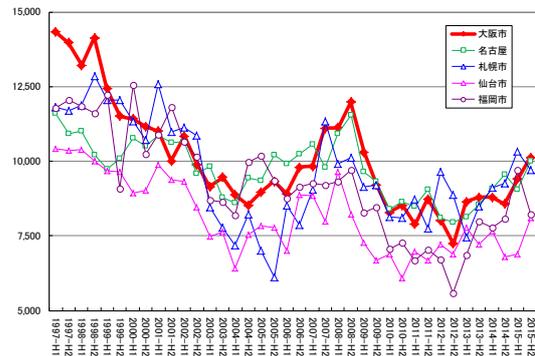
成約賃料は2012年下期から上昇傾向にあり、特に2015年に賃料は大きく上昇した(図表-2)。三幸エステートと共同で開発しているオフィスレント・インデックスによると、2014年下期から2015年下期の賃料上昇率は+18.3%と高かった。最近の底値(2012年下期)と比べると+39.9%の上昇で、ファンドバブル期ピークの84.5%の水準に回復している。

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

<sup>1</sup> 過去の大阪オフィス市場に関するレポートとしては、竹内一雅「[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](#)」(2016.10.28)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\(2015年\)](#)」(2015.3.3)ニッセイ基礎研究所などを参照のこと。

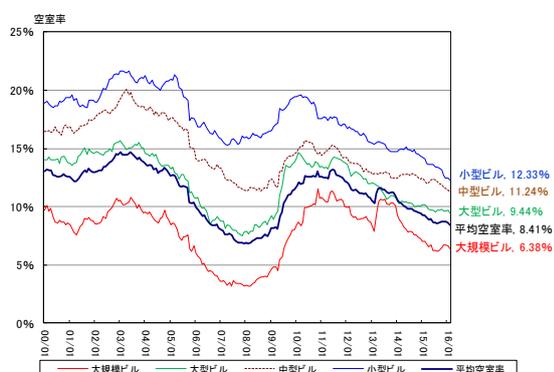
<sup>2</sup> 2015年に供給された主な自社ビルとしては日本生命本店東館、田辺三菱製薬本社ビル、阪和興業本社ビル(HK 淀屋橋ガーデンアベニュー)、KDDI大阪第二ビルなどがあり、自社ビル供給による空室面積の増加は1万5千坪と見積もられている。

規模別にみると、大規模ビル<sup>3</sup>の空室率が2015年8月(6.15%)から12月(6.74%)にかけて上昇した一方、中型ビルと小型ビルでは比較的順調に低下している。2015年の新築ビルは主に2～3月の竣工であったため、8月以降の大規模ビルの空室率上昇は、自社ビルの竣工による影響が中心だったと思われる(図表-3)。

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区<sup>4</sup>の新築ビルの空室率は、1月の2.45%から、3月には新築ビルの竣工などにより26.0%にまで大幅に上昇したが、その後は、テナントの新築ビル・築浅ビルへの嗜好の強さなどから順調に低下している<sup>5</sup>(図表-4)。2015年の主な新築ビルの稼働率は9割を上まわり、グランフロント大阪の稼働率も85%を越えてきたようだ。

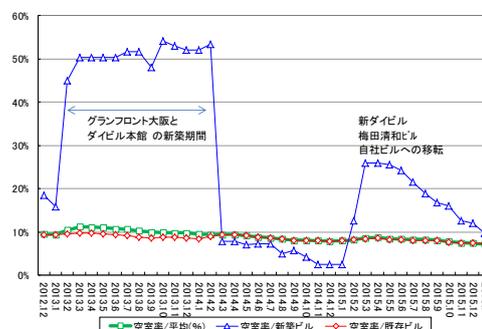
2015年末時点の大阪ビジネス地区の空室面積は16.4万坪で、直近のピークである2010年(25.2万坪)から▲35.0%の減少となった(図表-5)。

図表-3 大阪の規模別空室率



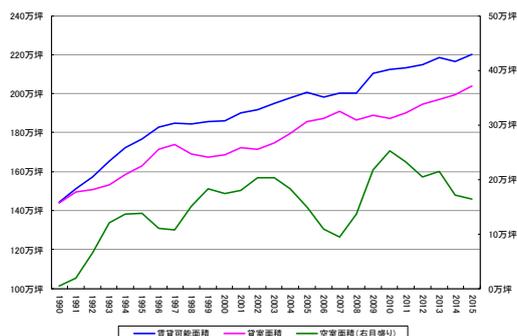
(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100～200坪未満、中型:同50～100坪未満、小型:同20～50坪未満  
(出所)三幸エステート

図表-4 大阪ビジネス地区の新築・既存ビル別空室率



(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)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-5 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

<sup>3</sup> 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。

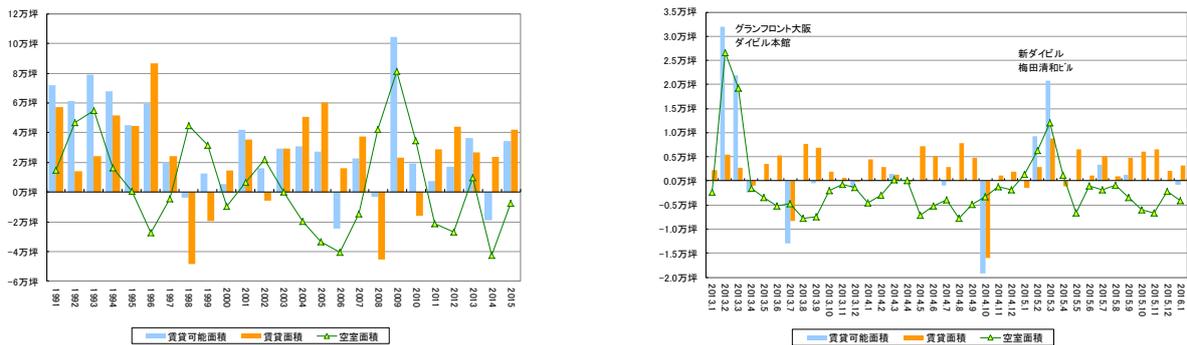
<sup>4</sup> 三鬼商事の定義による。大阪の主要6地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル。

<sup>5</sup> 三幸エステートと三鬼商事では空室の定義に違いがあるため、新築自社ビルへの移転に伴う空室率の影響が現れる時期に相違がある。三鬼商事の空室は募集ベースであり、三幸エステートの空室率の算定は現空ベース(すぐに入居できる空室)である。このため、三鬼商事の空室率では、2月から新築自社ビルへの移転による影響が出ている。

### 3. 大阪のオフィス需給と地区別動向

大阪ビジネス地区では5年連続で賃貸面積が増加し、2015年の賃貸面積は4.2万坪の増加、賃貸可能面積は3.5万坪の増加、空室面積は7.5千坪の減少だった<sup>6</sup>（図表-6）。月次で見ても、新ダイビルなどの供給があった時期を除くと、空室面積は常に減少している。しかも、新築の自社ビルへのテナントの流出を考慮すると、2015年の大阪のオフィス需要はここに表れた数値以上に底堅い状況だったと考えられる。

図表-6 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>

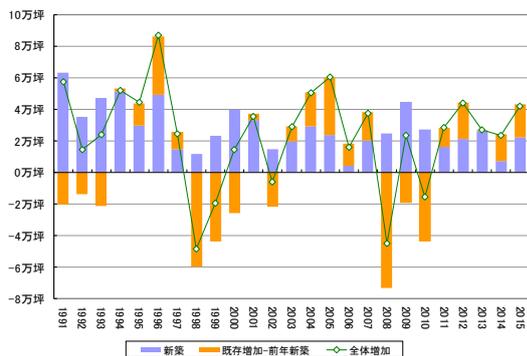


(出所)三鬼商事

大阪ビジネス地区内の賃貸面積の増加を新築ビルと既存ビルに分けると、2015年は新築面積と既存ビルがほぼ半分ずつの増加となっている（図表-7）。新築ビルの高稼働率を考えると、新規供給をほぼ吸収した上で既存ビルでの大幅な需要増加があったといえる<sup>7</sup>。

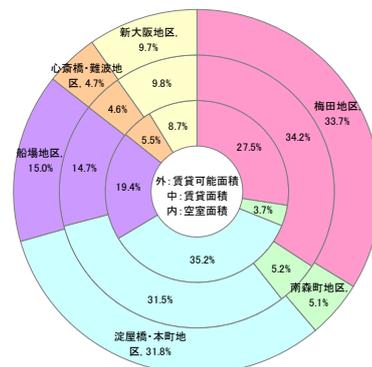
地区別にみると、大阪で現在、最もオフィスの集積があるのが梅田地区（構成比 33.7%）で、次いで淀屋橋・本町地区（同 31.8%）、船場地区（同 15.0%）、新大阪地区（同 9.7%）、南森町地区（同 5.1%）、心斎橋・難波地区（同 4.7%）の順となっている（図表-8）。

図表-7 大阪ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分



(出所)三鬼商事

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別オフィス面積構成比



(出所)三鬼商事

2015年は新ダイビル、清和梅田ビル、HK 淀屋橋ガーデンアベニューなどの新規供給があり、こ

<sup>6</sup> 前年(2014年)は建替え等の募集停止による賃貸可能面積の減少が大きかったことが空室面積の減少に大きく貢献した。

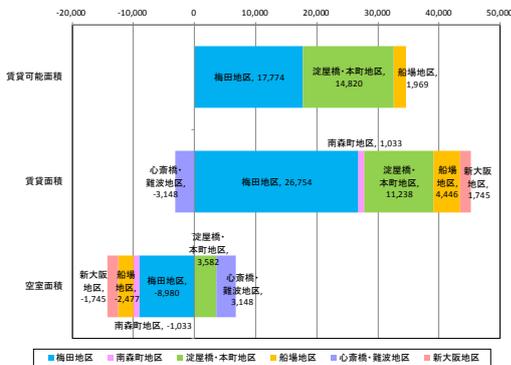
<sup>7</sup> 既存ビルでの需要増加面積は、新築の自社ビルに転出した分を差し引いた結果であるため。これらの転出がなければ既存ビルの一年間の増加分としては、1996年や2005年に匹敵し1991年以降で最大規模の増加になっていたようだ。

これらのビルが立地する地区（梅田地区、淀屋橋・本町地区）で賃貸可能面積と賃貸面積の増加が顕著だった<sup>8</sup>（図表－9）。賃貸面積は梅田地区での増加が最も多く（+2.7万坪）、次いで淀屋橋・本町地区（+1.1万坪）だった。賃貸面積の減少は心斎橋・難波地区でのみ見られた。

地区別に空室率の動きをみると、2015年に空室率が最も改善したのは梅田地区（7.45%→6.07%）で、次いで南森地区（6.34%→5.42%）だった（図表－10）。逆に空室率が悪化したのが心斎橋・難波地区（5.74%→8.78%）と、淀屋橋・本町地区（7.92%→8.27%）だった。

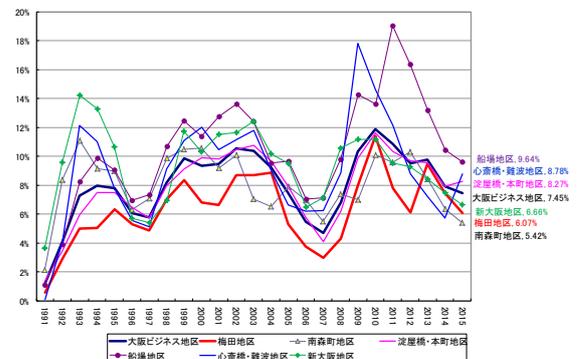
空室率の推移を月次で見ると、年間で空室率の悪化が見られた心斎橋・難波地区では、2015年3月までは大阪ビジネス地区で最も低い空室率だったが、その後大きく上昇している（図表－11）。心斎橋・難波地区はビジネス地区内で最もオフィス集積の規模が小さいため（図表－8）、地区外への移転等による空室率上昇への影響が大きいためと思われる<sup>9</sup>。募集賃料については、2015年を通して、横ばいかわずかに下落する地区が多かった（図表－12）。

図表－9 大阪ビジネス地区の地区別  
オフィス需給面積増分(2015年)



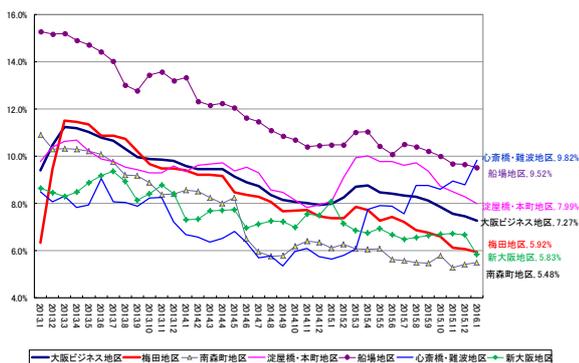
(出所)三鬼商事

図表－10 大阪ビジネス地区の地区別  
オフィス空室率(年次)



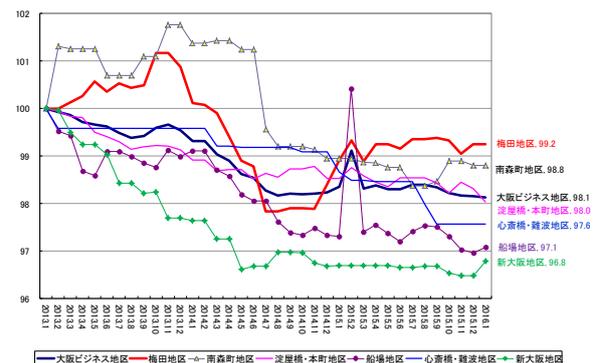
(出所)三鬼商事

図表－11 大阪ビジネス地区の地区別  
オフィス空室率(月次)



(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－12 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

<sup>8</sup> 淀屋橋・本町地区では、自社ビルへのテナント移転の影響が大きかったため結果的に空室面積は増加した。

<sup>9</sup> 自社ビルの移転によるテナントの移転が多く発生した淀屋橋・本町地区では、三鬼商事のデータによると2015年3月までに大きく空室率が上昇し、その後は改善が続いている。三鬼商事のデータでは、新築自社ビルへの移転による空室率への顕在化が三幸エステートよりも早めの2015年2月から表れている。脚注5を参照のこと。

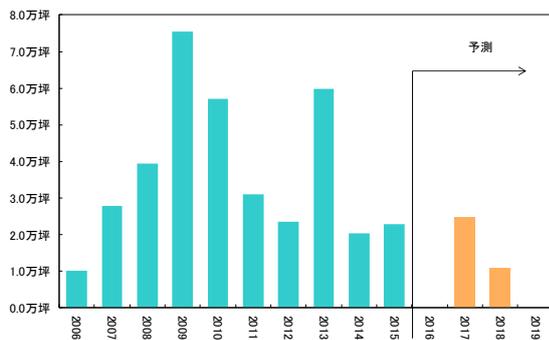
#### 4. 大阪の新規供給・人口見通し

大阪では 2013 年のグランフロント大阪やダイビルの供給（約 6 万坪）以降、新規のオフィス供給量は比較的 low 水準で推移している（図表-13）。2016 年は市内での大型以上のビル供給は全くなく、2017 年に中之島フェスティバルタワー・ウエスト、2018 年に新南海会館などが計画されているが、当面のオフィス供給水準は過去と比べると多くはない<sup>10</sup>。

住民基本台帳人口移動報告によると、2015 年の大阪市の転入超過数は前年比+69.7%（11,076 人）の大幅な増加で、主要政令指定都市の中で最も転入超過数が多くなった（図表-14）。転入超過数（日本人）を男女年齢別にみると、大阪市では 20 代の転入超過が顕著で、2015 年は 13,108 人（前年比+2,923 人の増加）で、大阪市全体の転入超過数を大きく上回っている（図表-15）。

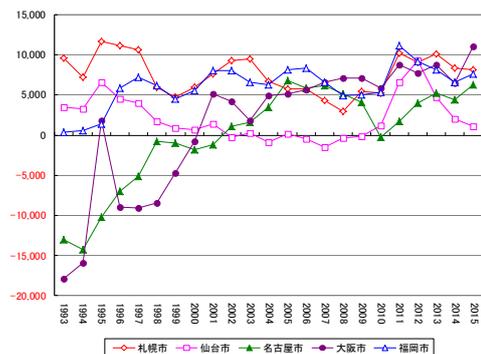
国勢調査（速報）によると 2015 年の大阪市の人口は 269.2 万人となり、2010 年（266.5 万人）から+2.6 万人の増加となった（図表-16）。国立社会保障・人口問題研究所では 266.4 万人と 5 年前と比べ若干の減少を予測しており、転入超過数の増加などから予測を上回る人口増加となったようだ。

図表-13 大阪のオフィスビル新規供給見通し



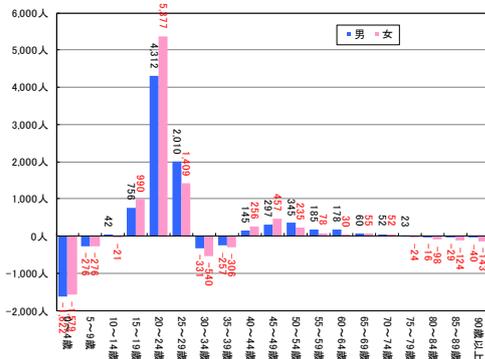
(出所)三幸エステート

図表-14 主要都市の転入超過数



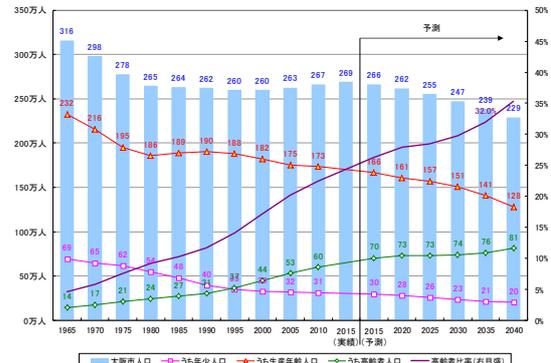
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 大阪市の男女年齢別転入超過数 (2015 年、日本人)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-16 大阪市の年齢 3 区分別人口の現況と見通し



(出所)国勢調査各年(2015 年は速報)、国立社会保障・人口問題研究所

<sup>10</sup> 今後、梅田 1 丁目 1 番地計画(大阪神ビル・新阪急ビル建替え)、うめきた 2 期区域開発、梅田 3 丁目計画(大阪中央郵便局跡地開発)などでオフィスが供給される見込みである。

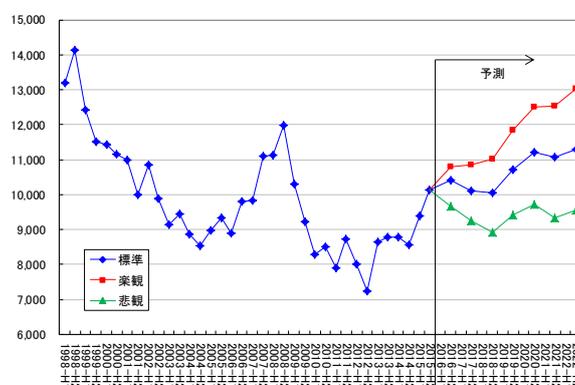
## 5. 大阪のオフィス賃料見通し

大阪の今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率などに基づいたオフィス需給の見通しから、2022年までの大阪のオフィス賃料を予測した<sup>11</sup>（図表-17）。

推計の結果、大阪のオフィス賃料（標準シナリオ）は、2014年（下期、以下同じ）から2015年にかけて大きく上昇したために、2016年までの上昇率はわずかにとどまるが（2015年比で+2.7%）、その後の2018年までの下落（同▲0.8%）も小幅なものと予測された。2019年から賃料は再び上昇をはじめ、2022年に2015年比+11.5%になるという結果が得られた。

楽観シナリオでは上昇が続き、2022年に2015年比で+28.7%になると予測された。悲観シナリオでは2015年から2018年（2015年比で▲11.8%）まで下落が続き、その後上昇に転じ2020年に同▲4.1%、2022年に同▲5.7%という結果になった。

図表-17 大阪オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の予測賃料を記載  
 (注) 消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定。  
 (出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレイト・インデックス」  
 (出所) 将来見通しは「オフィスレイト・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

大阪のオフィス市場では、供給の少なさから当面、市況の改善が続くことが予測される。堅調な需要に比べて供給計画が少ないため、2017年の消費税率が10%に引上げられることによる景気悪化の影響も大きなものにはならないという見通しとなった。

オフィス需要の増加も堅調である。2015年は自社ビルの供給による賃貸オフィスからの移転が約1.5万坪あったと言われているにも関わらず、需要が大きく増加したことは、大阪のオフィス市場の力強さを示すものといえる。大阪市は転入者数の増加が顕著で、2015年の国勢調査では予測以上の人口増加が見られた。人口増加もオフィス需要の増加にプラスに働いていると考えられる。

現在、大阪では訪日外国人旅行者が急増し、心齋橋などを中心に外国人向けの商業販売が活況を呈している。大阪では近年、住宅開発が大きく進展してきたが、それに加えインバウンドの拡大によるホテルや商業開発も大きく進展することが期待される。そうした流れが競争力の低下したオフィスビルの建替えなどオフィスストックの更新や調整に貢献すると思われる。

<sup>11</sup> 推計で利用した経済成長率は以下の経済見通しを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所保険研究部・経済研究部「[中期経済見通し\(2015~2025年度\)](#)」(2015.10.9)ニッセイ基礎研究所と齊藤太郎「[2016・2017年度経済見通し\(16年2月\)](#)」(2016.2.16)ニッセイ基礎研究所。なお、消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定している。

当面、大阪のオフィス市況の底堅さは継続すると思われる。その中で、今後も築浅の大規模ビルが好まれる流れは変わらないだろう。周辺立地の築古ビルなどでも、空室率の低下や賃料の底打ち・上昇が続く可能性が高い。しかし、国立社会保障・人口問題研究所によると 2015 年以降、大阪市では人口の減少やさらなる高齢化の進展が予測されている。競争力がさほど高くない周辺立地の築古中小ビルを中心に、今後の競争力の維持可能性を考慮した中長期的なビルの利用方法についての検討を、ビル賃貸市況や不動産売買市況の良いこの時期だからこそ、改めて検討する必要があるように思われる<sup>1213</sup>。

---

<sup>12</sup> うめきた 2 期区域の都市計画決定がなされていないため、本稿の予測では、うめきた 2 期におけるオフィス供給面積の想定は行っていない。うめきた 2 期の開発で大量のオフィス床面積が供給される場合は、大阪駅周辺への業務機能のさらなる集中が進展するとともに、いったん落ち着くと思われる大阪市内でのオフィス市況の二極化が再び拡大する可能性が高いと思われる。

<sup>13</sup> 少し古い分析となるが、1986 年～2006 年の事務所・営業所従業者の増加数の要因分析(シフトシェア分析)によると、当該期間における大阪市内事務所・営業所従業者数の減少は、成長産業の不足要因(産業要因)とともに、人口要因や他地域と比べたリストラの進展など産業構造では説明できない地域特有の要因(地域要因)が、他の主要都市大きいことが明らかとなった。竹内一雅「[地方主要都市の事務所・営業所従業者数の動向](#)」(2009.8.5)、竹内一雅「[大阪オフィス市場の現状と見通し](#)」(2010.2.26)を参照のこと。なお、これらの分析は事業所・企業統計調査のデータを基に分析しているが、事業所・企業統計調査の経済センサスへの移行に伴い、事業所・営業所従業者数の調査を行わなくなったため、同じデータを利用した直近までの分析は実施できなくなっている。