

大阪市のオフィス市場動向

— 借手市場の長期化と求められる新たな事業展開 —

都市開発部 副主任研究員 松村 徹

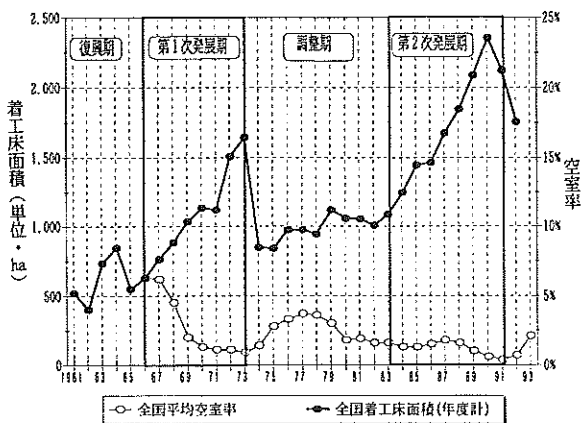
〈要 旨〉

1. 経済のソフト化・サービス化による産業構造の変化がオフィス需要を増加させ、東京都区部や大阪市内など全国の大都市を中心にオフィスビルの集積をもたらした。
大阪市のオフィス市場規模は、オフィス人口とオフィスストックの床面積の推移をみると1980年代以降おおむね順調に拡大を続けてきたといえる。しかし、賃貸オフィス市場について需給バランスを示す空室率と新規賃料の推移をみると、1980年代後半から続いていた貸手市場が崩れ、1992年には借手市場へ移行していることがわかる。
2. 大阪市のオフィス市場を東京と比較すると、市場規模とともにオフィス需要特性にも大きな違いがみられる。例えば、支店経済性やソフト化・サービス化度、国際化度である。バブル崩壊後の現在でも、東京では企業の本社機能を中心に広範な地域間でのオフィス移転が目立つが、大阪市では近傍移転や支店などでのオフィス床面積の縮小が目立つ。このように、両市場は、市場規模の差だけでなく、産業構造や都市構造に基づくオフィス需要の質的な差も大きいと考えられる。
3. 最近のオフィス市場動向を踏まえ、2000年までの賃貸オフィス市場について4つのシナリオで需給推計を行った結果、2000年の空室率が、最も高いケースで8.9%、最も低いケースで0%となった。
この推計結果を基に、大阪市のオフィス市場特性などもあわせ総合的に判断すると、空室率は今後1995～96年にかけて8～10%まで上昇すると考えられる。1996～97年以降は、関西新空港の開港効果により需要が大幅に回復し、一方でオフィス供給が抑制されるため、空室率は低下に向かいビル事業環境は改善する可能性が高い。
また、現在下落傾向にあるオフィス賃料は、空室率がピークに達する1995～96年以前に下げ止まる可能性が高い。
4. 今後のビル事業においては、既存ビルの入居率を高めるなど在庫調整による事業効率向上が最大の課題となる。また、21世紀を視野に入れ今後計画されるビル事業においては、オフィス需要の高度化に対応したオフィス企画や、新たな成長産業に注目した多様なビル事業展開が求められる。
特に、新産業の施設需要を取り込んでいくためには、商業ビルやアミューズメント分野への進出、ビルの分譲など、事務用途にこだわらない、賃貸事業のみにとらわれない事業戦略が必要である。また、低廉な床供給による企業育成など先行投資的な試みも期待される。

はじめに

わが国において、経済のソフト化・サービス化による産業構造の変化がオフィス需要を増加させ、東京都区部や大阪市内など全国の大都市を中心にオフィスの集積をもたらした。この都市のオフィス化を歴史的にみると、1983～91年にかけては戦後2度目の発展期にあたりオフィス着工が大幅に増加したが、いわゆるバブルの崩壊、景気後退に伴い、1992年以降新たな調整期に入っている(図-1)。

図-1 着工床面積と空室率からみた
オフィス化の段階
(全国)



(資料) 建設省「建築統計年報」、(社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」を基にニッセイ基礎研究所が作成

東京圏では、1992年以降も大規模なオフィス竣工が相次ぎ、現在建設中のオフィスも多く供給圧力は依然として強い。これが、不況による需要の低迷と相まってオフィス市場を悪化させている。

それでは大阪市のオフィス市場はどうであろうか。これまで、東京の市場については、多数の実態調査や将来予測が発表されているが、大阪市内では同種のものほとんど見当たらない。この理由は、東京に比べて市場規模が小さくマクロ的分析がなじみにくいことや、データ面の制約が大きい

ことが考えられる。また、オフィスの集中が都心部の住宅を駆逐し、交通渋滞や通勤難を激化させるなど社会問題化している首都と、大阪市など他都市との都市政策上の課題意識の差もあるようだ。

いずれにしても、市場の先行きが不透明な中で、大阪市においてもオフィス市場の長期的な見通しが求められている。

1. 大阪市のオフィス市場動向

(1) 就業人口とオフィス人口の推移

オフィス需要は人口動向と関係が強いことから、最初に大阪市の人口動向についてみてみる。

大阪市の就業人口は、1970～80年の10年間に9万2,000人も減少したが、その後増加し、1990年には246万人となった。その間、関西圏の就業人口に占める大阪市のシェアは1965年の35.5%から低下してきたが、最近では下げ止まりつつある。大阪市の対全国シェアも同様の傾向を示している(表-1)。

表-1 就業人口のシェア推移

	1965年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年
大阪市/関西圏	35.5	32.6	31.9	30.2	29.7	29.6
東京都区部/東京圏	53.3	49.4	48.4	46.1	45.0	44.1
関西圏/全国	13.4	13.9	13.7	13.4	13.4	13.4
東京圏/全国	21.7	22.8	23.8	24.2	25.5	26.7
大阪市/全国	4.8	4.5	4.4	4.1	4.0	4.0
東京都区部/全国	11.5	11.3	11.5	11.2	11.4	11.8

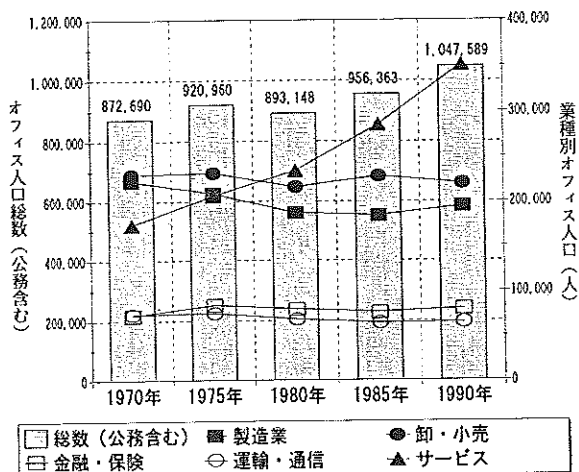
(資料) 総務庁「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

大阪市のオフィス人口^(注1)は、1975～80年の間に2万8,000人減少したがその後増加し、1990年には105万人となった(図-2)。オフィス人口が減少した1975～80年は、第二次オイルショックの時期に当たるが、関西圏、東京圏、全国をみるとオフィス人口は増加しており、これだけでは説明できない。業種別にオフィス人口をみると、大阪市では、卸小売業、製造業、金融保険業、運

(注1) 以下オフィス人口は、国勢調査の職業大分類による専門的・技術的職業従事者と管理的職業従事者、事務従事者の3分類の合計の就業人口をさす。

輸・通信業で減少し、サービス業のみ増加している。これは、円高の進行により業績不振に陥った市内の製造業の事業縮小や、在阪大手商社の東京への大規模な人員シフトなどが主な原因とみられる。

図-2 大阪市のオフィス人口推移

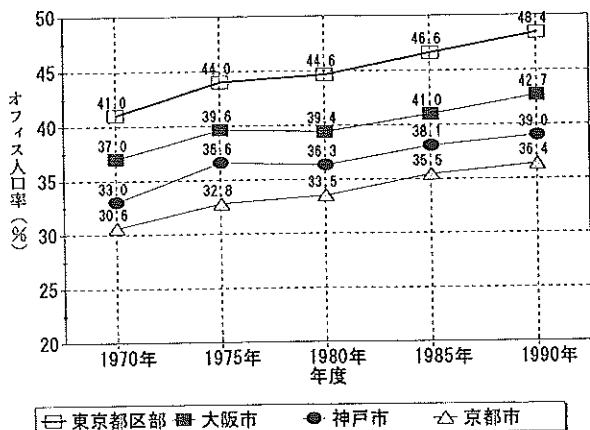


(資料) 総務庁「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

もともと大阪市は、製造業、卸小売業がサービス業を上回っており、東京都区部など他都市と異なる人口構成であった。しかし1980年以降は、製造、卸小売がサービス業を下回り、他の都市と同様の産業構成で推移している。

全就業人口に占めるオフィス人口の比率(オフィス人口率)は、1970年以降おおむね上昇傾向にあり、産業のソフト化・サービス化が進んでいることがわかる(図-3)。

図-3 オフィス人口率の推移



(資料) 総務庁「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

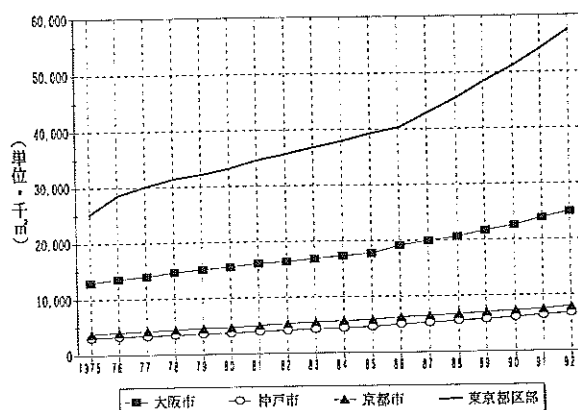
(注2) 東京都「東京都都市白書'94」1994年2月

(2) オフィス床面積の推移

①ストック床面積

1992年の大阪市のオフィスストックの総床面積は2,500万㎡であり、1975年の1,300万㎡から約2倍に増加している(図-4)。

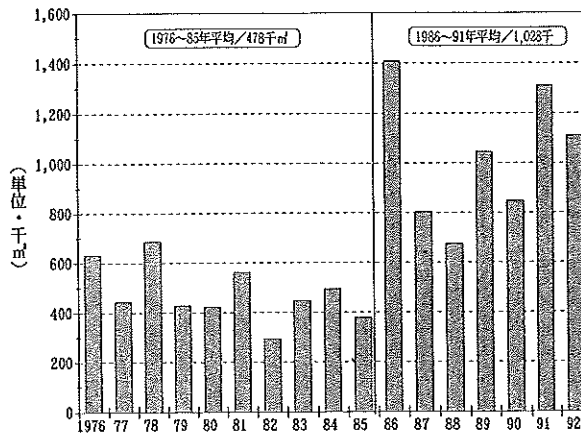
図-4 各都市のオフィスストック床面積の推移



(注) 京都市、神戸市のストック床面積のデータは店舗・百貨店を含んだものであるため、厳密な比較はできない。
(資料) 各市課税資料、統計資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

ストックの増加床面積は1976~85年に年平均48万㎡であったが、1986年以降は103万㎡と2倍以上に増加している(図-5)。東京都区部においても同様の傾向がみられ、これについては1980年代後半に一人当たり床面積が大幅に上昇したことが原因と分析されている(注2)が、大阪もおおむね同じ理由によるものと考えられる。

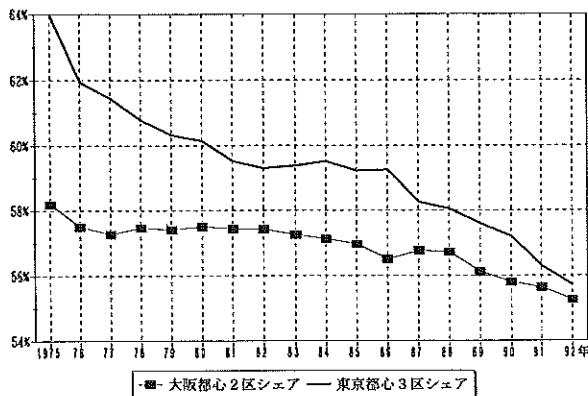
図-5 大阪市のストック床の対前年増加面積の推移



(資料) 大阪市課税資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

都心部のシェアをみると、1992年に都心2区(中央区、北区)が市全体の55.3%を占めていることから、大阪市内では両区が中心的なオフィスゾーンであることがわかる。この割合は1975年以降低下傾向にあり、オフィスの外延化が徐々に進んでいるといえる(図-6)。

図-6 ストック床面積の都心部シェアの推移



(資料) 大阪市課税資料、「東京の土地」を基にニッセイ基礎研究所が作成

表-2 大阪市内の区別本社立地状況

区名	1983年				1993年			
	上場企業	未上場企業	合計	シェア	上場企業	未上場企業	合計	シェア
都島	2	4	6	1.1%	2	3	5	0.8%
福島	5	4	9	1.6%	6	7	13	2.0%
北花	3	0	3	0.5%	4	1	5	0.8%
西	36	20	56	9.9%	44	28	72	10.9%
港	6	4	10	1.8%	7	5	12	1.8%
大正	4	1	5	0.9%	3	2	5	0.8%
天王寺	5	7	12	2.1%	6	7	13	2.0%
渡邊	10	7	17	3.0%	11	6	17	2.6%
西淀川	7	7	14	2.5%	8	5	13	2.0%
東淀川	2	5	7	1.2%	3	8	11	1.7%
東成	3	6	9	1.6%	4	5	9	1.4%
生野	2	0	2	0.4%	2	0	2	0.3%
旭	0	5	5	0.9%	0	7	7	1.1%
城東	6	3	9	1.6%	7	2	9	1.4%
河内野	4	2	6	1.1%	4	2	6	0.9%
住吉	1	1	2	0.4%	1	1	2	0.3%
東住吉	0	1	1	0.2%	0	1	1	0.2%
西成	1	2	3	0.5%	1	2	3	0.5%
淀川	12	15	27	4.8%	12	21	33	5.0%
鶴見	3	2	5	0.9%	3	3	6	0.9%
住之江	0	3	3	0.5%	3	6	9	1.4%
平野	1	1	2	0.4%	3	1	4	0.6%
北	63	62	125	22.1%	70	69	139	21.0%
中央	115	112	227	40.2%	134	131	265	40.1%
大阪市合計	291	274	565	100.0%	338	323	661	100.0%

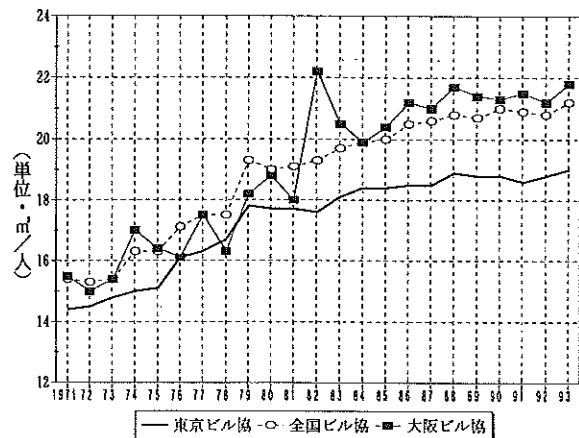
(資料) 東洋経済新報社「会社四季報」、「会社四季報未上場版」を基にニッセイ基礎研究所が作成

大阪市内の本社立地をみると、上場、未上場企業の本社数は1993年に661社で、そのうち都心2区へ6割以上が集中している。次に、西区10.9%、新大阪のある淀川区が5.0%と続く。西区と淀川区は1988~93年にかけてシェアがわずかに上昇している。特に西区ではこの5年間に本社が16社増加し、北区の14社増を上回っている。これに対し都心2区はシェアが低下しており、市内における本社立地の外延化がうかがわれる(表-2)。

②一人当たり床面積

一人当たり床面積は、オフィス人口とともにオフィス需要を推計する際の重要な原単位である。これを延床面積ベースでみると、OA化による執務面積の拡大、ビルの高層化などによる事務室割合(有効率)の減少、共用部分の増加などを背景に拡大傾向にある。賃貸ビルのみを対象にした(社)日本ビルディング協会連合会(以下ビル協と略す)の実態調査によると、大阪市の1991年の一人当たり床面積は21.8㎡である。1971年の15.5㎡から拡大傾向にあるものの、1980年代後半以降は伸び悩んでいる(図-7)。

図-7 一人当たり延床面積の推移



(資料) (社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」を基にニッセイ基礎研究所が作成

(3) 賃貸オフィス市場の推移

①貸室面積

オフィス情報会社（生駒データサービスシステム）のデータからみると、江坂（吹田市）を含む大阪のオフィスゾーン内の貸室面積の合計は1993年に902万㎡である^(注3)。

この貸室総面積に占めるシェアが最も高いのは梅田で13.1%である。次いで、本町9.3%、堂島・中之島8.7%、堺筋本町8.1%、新大阪6.3%、淀屋橋6.2%が続く。これら上位のオフィスゾーンは新大阪を除くと、古くからオフィスが集積してきた地域だが、1989～93年にかけていずれもシェアが低下傾向にある。一方、シェアが上昇したのはOBP（大阪ビジネスパーク）、肥後橋、江坂、谷町4丁目、新大阪などの新しいオフィスゾーンである。

ンである。このことから、大阪のオフィスゾーンが既存のオフィス集積地からその周辺部に拡大していることがわかる（表-3）。

ただし、OBPでは1989～90年にかけて大規模ビルがいくつも竣工したためシェアが急増したが、以後は新築ビルが少ないためシェアは年々低下している。一方、新大阪では今後も大規模ビルの竣工が何件か予定されており、シェアはさらに上昇すると予想される。

②空室率（需給バランス）

同様にオフィス情報会社のデータを見ると、主なオフィスゾーン別の空室率は1990～91年を底に上昇に転じ、1993年12月には一部のゾーンを除き1988年の水準以上になっている。1992年以降はどのゾーンとも空室率が上昇するなかで地域間格差が開いてきている。特に谷町4丁目と新大阪が高く、梅田、淀屋橋は低い（図-8）。なお、1993年12月の大阪の平均空室率は6.3%で、これを貸室面積で表せば57万㎡の空室に相当する。

表-3 オフィスゾーン別の貸室面積シェアの推移

(貸室面積の単位：千㎡)

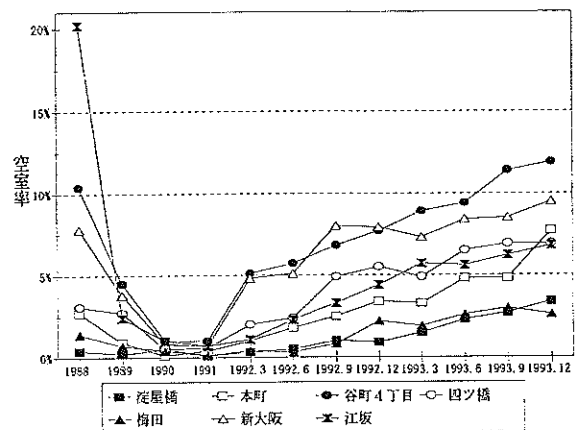
	1989	1990	1991	1992	1993	1993	
						貸室面積	89-93
淀屋橋	6.8%	6.5%	6.4%	6.3%	6.2%	555	-0.6%
北浜	2.8%	3.0%	2.9%	2.8%	2.9%	261	0.1%
本町	10.1%	9.8%	9.3%	9.3%	9.3%	843	-0.7%
堺筋本町	8.5%	8.1%	8.2%	8.2%	8.1%	728	-0.4%
天満橋	4.7%	4.5%	4.3%	4.4%	4.4%	394	-0.4%
谷町4丁目	2.6%	2.8%	2.8%	3.0%	3.0%	268	0.4%
OBP	1.5%	2.8%	2.7%	2.6%	2.5%	229	-1.0%
肥後橋	3.5%	3.8%	3.7%	3.6%	3.8%	347	0.4%
西本町	4.9%	4.9%	5.1%	5.2%	5.1%	464	0.2%
四ツ橋	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%	318	0.1%
心斎橋	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	425	-0.2%
長堀橋	3.3%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	314	0.2%
難波	2.8%	2.7%	2.7%	2.8%	2.8%	252	0.0%
梅田	14.8%	14.2%	13.7%	13.2%	13.1%	1,178	-1.6%
堂島・中之島	9.7%	9.2%	8.7%	8.5%	8.7%	787	-1.0%
西天満・南森町	6.4%	6.3%	6.0%	6.0%	5.9%	533	-0.5%
中津	-	-	1.2%	1.2%	1.4%	123	0.2%
福島	-	-	1.0%	1.1%	1.1%	97	0.1%
新大阪	6.0%	5.9%	6.0%	6.3%	6.3%	570	0.3%
江坂	3.3%	3.5%	3.6%	3.7%	3.7%	337	0.4%
大阪市貸室面積計	7,386	7,830	8,354	8,668	9,021	9,021	-

(注) 1. 中津、福島ゾーンの1989年、1990年時点の貸室面積はデータをとっていない。

2. 網掛け部分は1989～93年のシェア増加ポイント数上位5ゾーンを示す。

(資料) 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図-8 主なオフィスゾーン別空室率の推移



(資料) 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」を基にニッセイ基礎研究所が作成

(注3) 本文1-(2)でみた「ストック床面積」と、賃貸オフィスの「貸室面積」との関係は次のとおりであり、以下本文中では特に断らずに使い分ける。

「貸室面積」=「ストック床面積」×貸しビル比率×有効率

空室率を新築ビルと既存ビルに分けてみると、新築ビルの空室率が既存ビルに比べてはるかに高い水準になっている。

また、新築ビルを規模別にみると、1992年は延床面積3,000㎡未満のビルの空室率が21.0%と最も高く、10,000㎡以上の大規模ビルの空室率が最も低い。1993年にかけてどの規模でも空室率が上昇しているが、特に大規模ビルで著しく、1992年とは逆に大規模ビルの空室率が56.2%と最も高くなっている(表-4)。

表-4 新築/規模別空室率

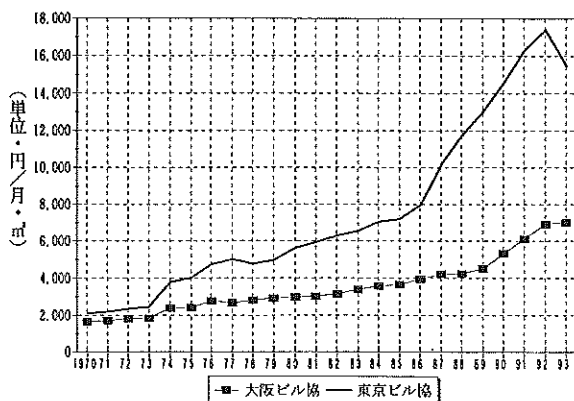
大阪市		(単位・㎡)	
		1992年新築ビル	1993年新築ビル
小規模ビル	空室総面積	24,831	42,398
	貸室総面積	117,622	88,009
	空室率	21.0%	48.2%
中規模ビル 3000-10000平米	空室総面積	20,731	40,442
	貸室総面積	136,914	111,323
	空室率	15.1%	36.3%
大規模ビル 10000平米-	空室総面積	7,929	53,676
	貸室総面積	128,145	95,432
	空室率	6.2%	56.2%

(資料) 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」を基にニッセイ基礎研究所が作成

③ オフィス賃料

ビル協によると、1993年の大阪のオフィスの新規募集賃料(実質賃料ベース)は7,005円/月・㎡(坪当たり約23,000円)である。1960

図-9 新規募集賃料(実質賃料)の推移



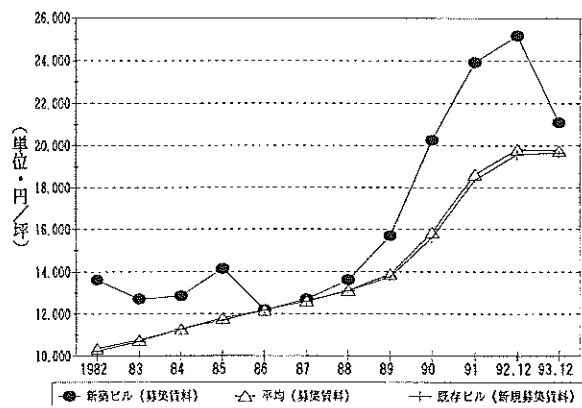
(注) 実質賃料=室料+(敷金×10%+保証金×(10%-保証金利息)÷12)

(資料) (社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」を基にニッセイ基礎研究所が作成

年には1,630円/月・㎡であり、30年間に4倍以上になっている。最近では、1990年に大幅に上昇したため、1960~89年は平均6%程度で推移していた対前年上昇率は、1990~92年の3年間は15%となっている。その後、1993年は需給バランスの悪化から1%の増加となった(図-9)。

オフィス情報会社(三鬼商事)のデータから最近の推移をみると、1986年にほぼ同水準であった新築ビルと既存ビルの募集賃料は、その後新築ビルの賃料が既存ビルを上回り差が拡大した。しかし、1993年には新築ビルの賃料が大幅に下がり差は縮小している(図-10)。

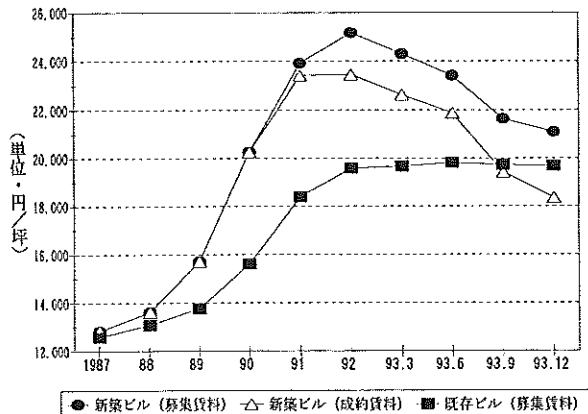
図-10 新築ビルと既存ビルの募集賃料の推移(実質賃料ベース)



(資料) 三鬼商事

1989年から大幅に上昇した新築ビルの募集賃料は、全国的にオフィス市場が調整期に入ったとみられる1991年以降、実際の成約賃料とかい離している。最近では1993年9月、12月とかい離幅が拡大しただけでなく、同12月には新築ビルの成約賃料が既存ビルの募集賃料を下回っている(図-11)。

図-11 募集賃料と成約賃料の推移
(実質賃料ベース)



(資料) 三鬼商事

ここで賃貸オフィス市場を、オフィスゾーン別に入居率、入居率低下幅、新規賃料下落率、契約貸室面積(需要)の純減面積という市場悪化を示す指標で下位から並べ、さらに前後1年の供給増加面積の貸室総面積に占める割合を今後の供給過剰が懸念されるゾーンの指標とみて高いものから並べた。

これら5つの指標で3つ以上上がっているゾーンは、谷町4丁目、中津、北浜、四ツ橋である。その他掲載されたゾーンは、一部を除くと中心的なオフィスゾーンの周辺部が多い(表-5)。

表-5 最近の市場悪化地域

項目	順位	1位	2位	3位	4位	5位
入居率ワースト5		谷町4丁目	中津	前大坂	北浜	四ツ橋
		90.6%	90.7%	91.6%	92.4%	93.5%
入居率低下幅ワースト5 (対前年比)		中津	北浜	四ツ橋	谷町4丁目	堂島・中之島
		-6.8%	-4.9%	-4.1%	-3.7%	-3.6%
新規賃料下落率ワースト5 (対前年比)		堂島	堂島・中之島	四ツ橋	西本町	淀屋橋
		-48.2%	-16.2%	-15.8%	-15.2%	-13.3%
契約貸室面積純減ワースト5 (対前年比・単位坪)		四ツ橋	OBP	新大坂	谷町4丁目	西本町
		-2,953	-2,292	-1,681	-235	-111
前後1年供給増加面積/貸室総面積 ベスト5 (対前年比)		北浜	長堀橋	中津	淀屋橋	前大坂
		17.5%	12.6%	12.4%	12.1%	12.1%

(資料) 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」を基にニッセイ基礎研究所が作成

このように、大阪市のオフィス市場は、オフィス人口とオフィスのストック床面積の推移をみると1980年代以降おおむね順調に拡大を続けてき

たとえる。しかし、賃貸オフィス市場について需給バランスを示す空室率と新規賃料の推移をみると、1980年代後半から続いていた貸手市場が崩れ、1992年には借手市場へ移行していることがわかる。

2. 東京市場との比較

これまでみてきた大阪市のオフィス市場の特性をより明らかにするため、わが国最大のオフィス市場である東京との比較を行ってみる。なお、東西比較のための詳細データは一覧表(表-6)にまとめ随時引用している。

(1) 市場規模

①市場の広域性

大阪と東京のオフィス市場を比較する場合、市場の広がりには注意する必要がある。通勤通学を基にした都市圏人口でみると、東京都市圏は神奈川県、千葉県などの周辺都市を含む2,700万人であるが、大阪都市圏は1,200万人と東京の2分の1以下の規模である。また、京都と神戸は大阪市とは別の都市圏を形成している(表-7)。

表-7 全国の主な都市圏

都市圏	人口(千人)
札幌都市圏	2,102
仙台都市圏	1,415
東京都市圏	27,444
名古屋都市圏	4,955
京都市圏	2,624
大阪都市圏	11,794
神戸都市圏	2,648
広島都市圏	1,715
福岡都市圏	2,141
北九州都市圏	1,483

(注) 国勢調査を基にして、周辺市町村のうち、常住就業通学人口の10%以上が日々通勤通学してくるを一体的な都市圏とみなす。日本開発銀行の試算による。

(資料) 日経消費産業研究所「日経地域情報」No.168 1993を基にニッセイ基礎研究所が作成

表-6 東西市場比較のためのデータ一覧

(※2)

		年度	単位	全国	大阪市	東京都区部	大阪/東京	大阪伸び率	区部伸び率
人口関連	常住人口	1990年	人	123,811,167	2,623,801	8,163,573	32.1%	-0.4%	-0.4%
	昼間人口	1990年	人	123,811,167	3,818,000	11,336,823	33.7%	0.1%	0.4%
	就業人口	1990年	人	61,681,642	2,455,334	7,248,689	33.9%	0.4%	1.2%
	オフィス人口	1990年	人	21,197,815	1,047,589	3,510,669	29.8%	0.9%	1.8%
	オフィス人口率	1990年	%	34.4%	42.7%	48.4%			
本社/支社数	製造業のオフィス人口率	1990年	%		34.4%	42.8%			
	本社+単独事業所数(a)	1991年	箇所	1,561,300	73,103	249,006	29.4%		
	支社数(b)	1991年	箇所	936,828	39,623	95,792	41.4%		
オフィス関連	(b)/(a)	1991年	%	60.0	54.2	38.5			
	貸室面積(c)	1993年	千㎡		9,021	24,288	37.1%		
	平均実質賃料(d)	1993年	円/月坪		20,200	47,160	42.8%		
	平均賃料上昇率	1988-92年	%		62.8	48.3			
	市場規模 (c)×(d)	1993年	億円		6,826	41,652	15.9%	33.7%	25.0%
	ストック床面積	1992年	千㎡		24,908	57,347	43.4%		
	都心部のストック床面積/7	1992年	%		55.3	55.7			
従業者数	一人当たり床面積(※1)	1990年	㎡/人		22.1	15.2			
	従業者数(公務除く)	1991年	人	60,018,831	2,680,874	7,197,177	37.2%	1.2%	1.7%
	第3次産業従業者数	1991年	人	40,304,407	1,974,863	5,437,861	36.3%	2.1%	2.6%
	第3次産業比率	1991年	%	67.2	73.7	75.6			
(主要業種別)	出版・印刷業	1991年	人	824,239	75,500	286,393	26.4%	1.4%	1.3%
	卸売業	1991年	人	16,913,221	493,640	1,031,676	47.8%	0.5%	1.0%
	情報サービス・広告業	1991年	人	845,886	85,811	335,405	25.6%	9.1%	9.1%
	その他の事業サービス	1991年	人	1,270,151	99,533	276,991	35.9%	6.2%	7.5%
	専門サービス業	1991年	人	1,608,390	98,732	296,636	33.3%	5.7%	5.7%
	学術研究機関	1991年	人	207,049	5,769	23,579	24.5%	13.2%	4.3%
	政治経済文化団体	1991年	人	209,973	9,867	53,210	18.5%	4.4%	3.5%
	国際化関連	外国会社従業者(対全国比)	1991年	人(%)	46,780	3,515(7.5)	30,816(65.9)	11.4%	
	外国金融保険従業者(同上)	1991年	人(%)	23,225	1,281(5.5)	18,539(79.8)	6.9%		1975年データなし
	外国卸売業従業者(同上)	1991年	人(%)	4,717	653(13.8)	2,805(59.5)	23.3%		1975年データなし

(※3)

産業特化係数	大阪市		東京都区部	
	1975年	1991年	1975年	1991年
出版・印刷業	1.98	1.99	3.10	2.81
卸売業	2.35	2.09	1.82	1.63
情報サービス・広告業	2.43	2.20	3.81	3.21
その他の事業サービス	2.00	1.70	1.85	1.76
専門サービス業	1.24	1.33	1.51	1.49
学術研究機関	0.11	0.61	0.68	0.92
政治経済文化団体	0.86	1.02	2.17	2.05

- (※1) 一人当たり床面積：1990年の課税台帳ベースのオフィス・ストック面積をオフィス人口で除した値
- (※2) 大阪伸び率：1975年から1990年(1991年)までの単年度当たりの伸び率、区部伸び率も同様
- (※3) 市場規模の伸び率は、1987年から1992年の5年間の伸び率を表示

(資料) 常住人口、昼間人口、オフィス人口、同率：総務庁「国勢調査」
 本社+単独事業所数、支社数、従業者数(業種別も含む)、外国会社従業者数：総務庁「事業所統計」
 純増オフィス・ストック面積：自治省「固定資産課税台帳」
 貸室面積、平均実質賃料：生駒データサービスシステム資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

オフィス市場はこのような都市圏の中心部など業務集積地域に形成される。東京では都心部から横浜、千葉など半径30km圏の業務核都市までをひとつの市場とみることができる。これに対し大阪は、淀屋橋、本町ゾーンを中心に市内10km圏程度の限定された市場を形成しており、京都市、神戸市との補完・代替関係はあまりない。

大企業の本社が集積する東京では、研究開発、情報・システム支援、ソフト開発など本社から機能分化した部門の分散立地や郊外移転が起こりやすい。千葉市の幕張新都心や横浜市の港北ニュータウンなど新しく開発された業務地区へ本社オフィ

スの大部分を移転した企業もある。特に最近では、リストラのためのオフィス統合を目的とした多様な移転がみられる(表-8)。

表-8 東京圏の大規模オフィス移転の内訳

移転の種類	企業数	占率
①域内移転	27	33%
②域外移転(郊外部志向)	44	54%
	内23区外へ移転	(14) (17%)
③域外移転(中心部志向)	11	13%
合計	82	100%

- (注) ①域内移転とは、都心3区→都心3区、副都心→副都心、その他23区→その他23区、23区外→23区外というように、同一地域内の移転を表わす。②、③の域外は同様の地域区分で郊外方向への移転と都心方向への移転を表わす。
 (資料) 新聞雑誌等公表資料(～1994.2)を基にニッセイ基礎研究所が作成

表-9 関西圏における最近のオフィス移転事例

移転時期	企業名	移転内容	移転前所在地	移転先所在地	移転先ビル	移転パターン	移転の主な目的
92/2	ミズノ	本社移転	福島区鷺州	住之江区	本社ビル 46,000㎡	市内 ⇒市内	C I導入, 事務所と倉庫の分離
92/4	ネスル日本	営業、マーケティング部門など 本社機能の移転	東京都	神戸市	本社ビル内	東京 ⇒府外	1985年に東京へ移転した機能の再統合
92/11	福助	本社移転	中央区南本町	港区弁天	〒7200 3,386㎡(貸室)	都心 ⇒市内	本社ビルの建て替え、賃貸ビルへの転用
92/12	松下冷機	本社事務所の本社工場との一体化	中央区	東大阪市	本社工場内	都心 ⇒周辺	本社機能のスリム化 オフィスコストの削減
		参考 90/6本社工場から本社事務所の分離・移転	東大阪市	中央区城見	O B P松下IMPビル 2,800㎡(貸室)	周辺 ⇒都心	
93/3	P&G	本社移転・統合	大阪市内6カ所	神戸市六甲7丁目	P&Gビル、リバーセンター 44,000㎡(延床)	都心 ⇒府外	研究開発機能の強化 分散しているオフィスの統合
93/3	メリルリンチ	支店の統廃合	京都市、神戸市	大阪市中央区	瓦町ビル1,193㎡('94年に御堂筋7丁目ビル429㎡へ縮小移転予定、貸室)	府外 ⇒都心	業務縮小による支店の統廃合 京都、神戸支店を閉鎖
93/6	積水ハウス	本社移転・統合	北区中之島、堂島、梅田	北区大淀中	梅田スカイビル 20,000㎡使用	都心 ⇒都心	事業用ビルの自社利用 分散しているオフィスの統合
94/2	バイエル薬品	本社移転・統合	中央区の2カ所	淀川区宮原	新大阪第2森ビル 8,700㎡(貸室)	都心 ⇒市内	分散しているオフィスの統合
92/	阪急電鉄	本社移転	北区梅田	北区茶屋町	本社ビル	都心 ⇒都心	自社ビル建設に伴う移転
92/12	毎日新聞社	本社移転	北区堂島	北区西梅田地区	本社ビル	都心 ⇒都心	業容の再編・強化 本社ビルの老朽化
93/	NTT	システム情報本部の移転	港区	港区弁天	〒7200 3,300㎡(貸室)	市内 ⇒市内	入居ビルの建て替えに伴う移転
93/秋	住友海上火災保険	本社機能の移転・統合	中央区、西区	西区江戸堀	石原ビル 6,600㎡(貸室)	都心 ⇒市内	分散しているオフィスの統合
93/11	キャノン販売	オフィスの縮小移転	中央区城見	北区中之島 西区土佐堀	住友中之島ビル、肥後橋シズビル 3,300㎡(貸室)	都心 ⇒都心	オフィスコストの削減
94/春	横河電機	関西支社の統合	淀川区西中島4カ所、中央区1カ所	吹田市江坂町	大同生命江坂ビル 5,950㎡(貸室)	市内 ⇒周辺	分散しているオフィスの統合
94/秋	さくら銀行	電算センター機能の強化	神戸市中央区	神戸市西区	新神戸センター	府外 ⇒府外	神奈川県大和市のメインセンターのバックアップ機能強化
94/	道上商事グループ	本社移転	東京都	住之江区南港北	A T C (アジア太平洋ビルセンター)	東京 ⇒市内	通関手続きや物流上のメリットに魅力
95/12	三菱マテリアル	大阪支社の移転・統合	北区と中央区の2カ所	北区天満橋	O A P	都心 ⇒都心	

(注) 1. 移転パターンの地域分類は次のとおり

— 都心	— 中央区・北区
— 市内	— その他大阪市内
— 周辺	— その他大阪府内
— 府外	— 大阪府以外の関西圏

2. 面積で(貸室)とあるのは貸室面積表示を示す。その他は延床面積

(資料) 新聞等公開資料(～1994.1)からニッセイ基礎研究所が作成

一方大阪市では、本社や支店のオフィスが市外へ移転することはほとんどなく近傍移転が多い(表-9)。これは、都市圏の広がり差だけでなく、大阪市が東京に比べ支店経済性が強いことなど(後述)も一因である。一般に、支店は販売機能面に特化していることから、そこから新たな業務機能が分化することがない。大阪市のオフィス需要の多くは大阪市に支店を置き、神戸市や京都市には営業所を置くという単純な階層関係でとらえるべきである。

このようなオフィス市場の広域性を考慮すると、東京都区部と大阪市の比較では市場実態を示さない場合も考えられる。しかし、東京周辺都市のデータの制約などから、以下では東京都区部と大阪市の比較を中心に行う。

②市場の規模

オフィス人口について、大阪市の東京都区部に対する割合(以下東西比とする)をみると、29.8%となり、大阪市は東京都区部の3割前後の人口規模であることがわかる。同じく1975~90年の15年間の年平均伸び率は、東京都区部が1.8%、大阪市が0.9%と、東京都区部の方が高い。

オフィスのストック床面積(1992年)は、東京都区部57,347千㎡、大阪市24,908千㎡で、東西比は4割を超える。貸室面積を比較した場合も、東西比は4割に近い。

賃貸ビル事業の市場規模を貸室面積と平均実質賃料から推計すると、東京都区部4兆1,652億円、大阪市6,626億円となり、東西比は15.9%である。面積では4割弱だが、金額換算では東京の平均賃料が大阪の2倍以上あるため差が大きくなっている。

③都心部のオフィス集積度

都心部のストック床面積のシェアは、1992年に大阪都心2区55.3%、東京都心3区55.7%とほぼ同じであるが、図-6でみたように1975年

以降の東京の低下割合は大きく、東京都区部の方が外延化のすすみ方が速いといえる。

ちなみに、都心部および周辺主要区について1平方キロ当たりの鉄道駅の集中度をみると、東京駅のある千代田区が4.8カ所と最も多く、次いで大阪市浪速区3.2カ所となっている。大阪市はもとも南部から発展したため浪速区や天王寺区の鉄道駅が多くなっている。東京でも台東区が多いのはかつて上野や浅草が中心性を持っていたためと考えられる。これに大阪、東京の両中央区が2.5カ所で続く。大阪の北区と東京の港区は都心区でありながらそれほど多くない(表-10)。このように都心部へのオフィス集積度は同じでも、鉄道駅の集中度でみれば、大阪市は東京都区部に比べ全体的に低いといえる。

表-10 都心および周辺区の鉄道駅集中度

(単位:駅数/区)

大阪市	北 区	中央区	福島区	西 区	天王寺区	浪速区	淀川区	住之江区
	1.3	2.5	1.5	1.5	2.1	3.2	0.9	0.7

東京都区部	千代田区	中央区	港区	新宿区	台東区	品川区	渋谷区	豊島区
	4.8	2.5	1.9	1.1	2.1	1.4	1.5	1.5

- (注) 1. 集中度は区内の鉄道駅数(私鉄、地下鉄含む)を区の面積(km²)で除した。同一駅に複数の路線が入っているときは路線数を駅数としている。
2. 網かけ都心区。なお住之江区は都心区に隣接していないが、南港の大規模開発があるため、豊島区は副都心として位置づけられているため参考までに掲載した。

(資料) ニッセイ基礎研究所

(2) 需要特性

①支店経済性

大阪市内の事業所は、1981~91年にかけて2万増加し11万事業所になったが、対全国シェアをみると5.0%から4.5%に低下している。

1991年の事業所数内訳は、本社(複数の事業所がある場合)が14.8%、支社が35.1%、単独事業所が50.1%である。他の政令指定都市と比較すると、本社割合が高いのが特徴である。ただ

し、1981年以降は本社割合が低下する一方、支社と単独事業所の割合が上昇し、他都市との差は縮小している。本社と単独事業所の合計数と支社数の東西比をみると、前者の東西比は29.4%、後者は41.4%となっている（表-11）。

表-11 全国主要都市の本社・支社・単独事業所の立地

	事業所数				シェア		
	合計	本社数	支社数	単独事業所数	本社数	支社数	単独事業所数
札幌市	30,597	3,469	11,845	15,283	11.2%	39.7%	50.0%
仙台市	-	-	-	-	-	-	-
名古屋市	56,063	8,316	21,069	26,678	14.8%	37.6%	47.5%
大阪市	32,514	17,485	30,131	44,659	18.5%	32.6%	49.5%
神戸市	23,977	3,821	9,028	11,128	16.0%	37.6%	46.5%
京都市	25,761	4,151	8,050	13,560	16.1%	31.2%	52.6%
広島市	19,751	2,579	8,300	8,871	13.0%	42.0%	45.0%
福岡市	28,216	3,085	14,066	9,065	11.7%	53.0%	34.5%
東京都区部	235,161	49,146	73,091	174,014	16.5%	24.7%	59.0%
全国	1,841,635	242,314	654,755	944,565	13.2%	35.0%	51.8%

	事業所数				シェア		
	合計	本社数	支社数	単独事業所数	本社数	支社数	単独事業所数
札幌市	44,084	4,129	17,928	22,027	9.4%	40.7%	50.0%
仙台市	25,845	2,248	13,392	10,205	8.7%	51.5%	39.8%
名古屋市	71,290	8,607	28,314	34,369	12.1%	39.7%	48.2%
大阪市	112,729	16,687	39,623	56,419	14.8%	35.1%	50.1%
神戸市	31,659	3,755	13,212	14,692	11.9%	41.7%	46.4%
京都市	32,755	4,271	10,637	17,847	13.0%	32.5%	54.5%
広島市	28,493	2,894	12,039	13,576	10.1%	42.2%	47.6%
福岡市	35,942	3,531	18,193	13,218	9.0%	53.4%	37.6%
東京都区部	344,738	47,997	95,792	201,049	13.9%	27.8%	58.3%
全国	2,439,128	267,742	936,828	1,234,558	10.7%	31.5%	51.8%

（資料）総務庁「事業所統計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

このことから、大阪市は他の政令指定都市よりも本社割合が高いという特徴があるが、東京と比較すると、近年支店性が強くなりつつあるといえる。

②ソフト化・サービス化度

経済のソフト化・サービス化による産業構造の変化が、オフィス需要を増加させてきたことから、いくつかの指標を比較してみる。

1990年のオフィス人口率は、東京都区部48.4%、大阪市42.7%と、大阪市は東京より低い。ソフト化・サービス化が経済・産業のメガトレンド

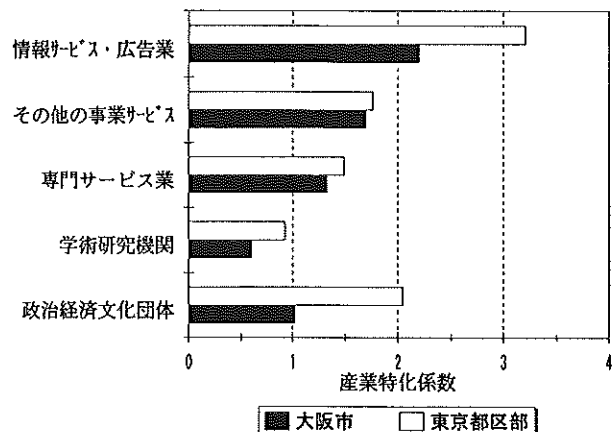
（注4）産業特性をみる指標で、ある都市における業種別の就業人口構成が全国平均に比べてどれだけ特化しているかを示す。

ドとして今後も全国的に進展するとみれば、大阪のオフィス人口率はいずれ現在の東京の水準まで上昇する可能性がある。

全産業に占める第三次産業従業者数の割合（第三次産業比率）は、東京都区部75.6%、大阪市73.7%と、大阪市の方がやや低い。第2次産業（製造業）でも研究開発部門や情報管理部門などオフィスで働く就業者が増加しているが、製造業のオフィス人口率をみると、東京都区部42.8%、大阪市34.4%と、東京都区部では製造業のソフト化・サービス化が進んでいることがわかる。

都市型サービス業の産業特化係数^(注4)は、いずれも東京都区部の方が高い（図-12）。ただし、1975~91年の変化をみると、出版・印刷業と専門サービス業、政治経済文化団体は大阪市が上昇し東京都区部は低下している。学術研究機関の特化係数はともに1.0を切り全国平均を下回っているが、どちらも大幅な上昇傾向にある。

図-12 都市型サービス業の産業特化係数（1991年）



（資料）総務庁「事業所統計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

③国際化度

東京では都心部を中心に外資系企業による一定規模のオフィス需要があり、延床2万㎡以上の大型ビルを一棟借りする外資系金融機関もある。ま

た、東京周辺部に本社ビルを賃借したり、購入するなど思い切ったオフィス移転を行う企業も少なくない。このように国際化の進展度合いはオフィス需要の観点から重要な指標と考えられる。

そこで、国際化の指標として外国会社従業者数、外国金融保険従業者数、および外国卸売業従業者数の対全国シェアをみると、東京都区部は65.9%、79.8%、59.5%、大阪市は7.5%、5.5%、13.8%と他の指標と比べ大きな差があり、世界都市東京が特徴づけられる。

ただし、この4月、大阪南港にオープンしたアジア太平洋トレードセンター（以下ATC）にはアジア諸国から多数の卸売業者が進出しており、大阪市では今後アジア企業の進出による国際化が進むとみられる。

④ オフィス需要の拡大構造

オフィス需要の増加がオフィス人口の増加と一人当たり床面積の増加により表されるとした場合、1985～90年にかけて、大阪市は東京都区部に比べオフィス人口増加の寄与率が低く、一人当たり床面積の増加の寄与率が高かった（表-12）。なお、一人当たり床面積をみると、ビル協のデータでは東京都区部19.0㎡/人、大阪市21.8㎡/人と大阪の方が広がっている。

表-12 オフィス需要の拡大構造（1985～90年）

		増加率
① オフィス人口増加率 (1985～1990年)	大阪市	9.5%
	東京都区部	12.7
② 一人当たり床面積増加率 (1985～1990年)	大阪市	15.9
	東京都区部	15.1
③ ストック床面積増加率 (1985～1990年)	大阪市	27.0
	東京都区部	30.0
④ オフィス人口増加のストック床面積増加への寄与率	大阪市	37.4
	東京都区部	45.7

(注) 1. ストック床面積=需要ではないが、1985～1990年にかけては需給が均衡していたとして便宜上需要とみなしている。

2. ③=①+②+①×②、このとき①×②=0として

④=①/①+②

(資料) ニッセイ基礎研究所

⑤ オフィス移転需要の強さ

バブル崩壊後の現在でも、東京では企業の本社機能を中心に広範な地域間でのオフィス移転が目立つが、大阪市では近傍移転や支店などでのオフィス床面積の縮小が目立つ。大阪ではコスト削減や業務効率化のための大規模なオフィス移転が東京に比べて起こりにくいが、これは次の理由によると考えられる。

- 大阪市内の賃料の地域間格差は東京ほど大きくなく、移転コストを考慮するとコスト削減メリットが小さい。
- 小規模なテナントが多く移転によるスケールメリットが少ない。
- オフィスのタコ足的分散が少なくオフィス統合ニーズが少ない。
- 御堂筋沿の一等地でも、古いビルに低い賃料で入居しているテナントも少なくなく、この場合どこへ移転しても賃料が上がるため移転動機が働きにくい。
- 東京のようにオフィス立地が郊外にまで外延化しておらず、業務機能の受け皿となる郊外の成熟したオフィス集積地区がない。
- 丸の内や大手町のように特定地区のブランド性が東京ほど重要視されるわけではなく、地域間のブランド格差が小さい。

⑥ 最近の賃貸オフィス需要の伸び

賃貸オフィスにおける1990年以降の入居面積の年間増加分（需要の純増）の推移をみると、東京都区部では1993年に貸室面積ベースで約40万㎡純減している。これに対し大阪は、縮小傾向にあるものの1993年でもまだ9万㎡の純増である（表-13）。このことから、大阪のオフィスゾーンでは東京都区部のオフィスゾーンより賃貸オフィス需要の伸びの弱まり方は小さいといえる。

しかし、最近竣工した大型ビルは、オフィス情報会社が把握するゾーン外への立地もかなり多いため、東京の賃貸オフィス需要が純減

しているとは一概にいけない。例えば、横浜のオフィスゾーンも需要が純減したが、ゾーン外のランドマークタワー（約6～7万㎡の貸室が埋まった）を合わせれば全体では純増になる。

また、東京では都区部から区外への大規模なオフィス移転も少なくないことから、東京圏全域で需要の増減をみる必要もある。

表-13 対前年需要増加面積（貸室面積ベース）

(単位: ㎡)

オフィスゾーン	1990年	1991年	1992年	1993年
大阪市	558,000	350,000	189,000	89,000
東京都区部	1,302,000	1,156,000	919,000	-397,000

(注) 1. 原データ単位は坪のため㎡に換算している。
 2. 大阪市には江坂地域（吹田市）も含む。
 (資料) 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」を基にニッセイ基礎研究所が作成

(3) 空室率

賃貸オフィス市場の需給バランスを示す空室率は、どちらの市場も1990～91年前後から上昇に転じている。ビル協データでは、1993年4月時点で東京1.8%、大阪2.0%と大阪の方がやや高い。一方、1993年12月時点のオフィス情報会社のデータでは東京9.1%、大阪6.3%と大阪の方が3ポイント近く低い。後者のデータはビル協に比べ、平均的なオフィス市場の実態を表している

といわれ、現時点では大阪のオフィス市場の方が空室率は低いと考えられる。

その他、両オフィス市場の定性的な特徴をまとめると表-14のように整理できる。

このように、大阪市のオフィス市場を東京のオフィス市場と比較すると、市場規模とともに産業構造や都市構造に基づくオフィス需要の特性にも大きな差がみられる。

3. 大阪市の賃貸オフィス需給推計

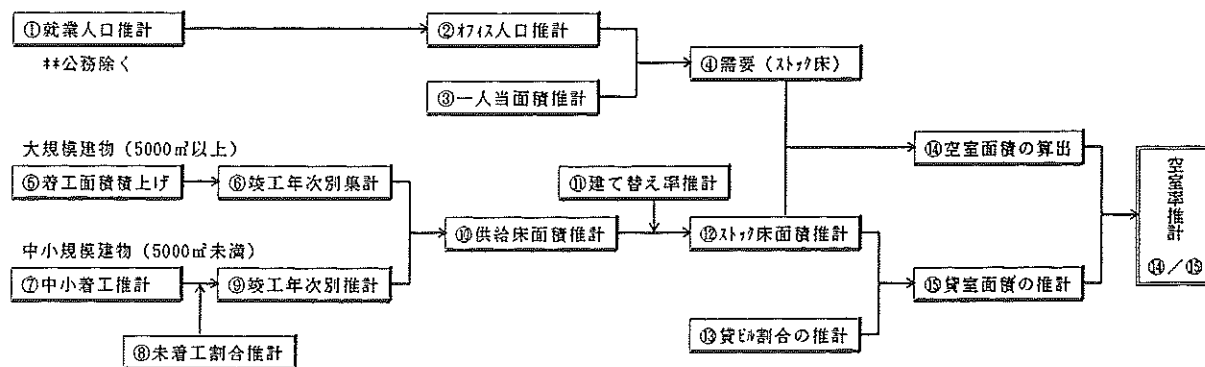
これまでみてきた市場動向を踏まえ、大阪市の賃貸オフィス市場について2000年までの需給推計を行ってみる。

(1) 需給推計の手法

オフィス需要は、需要の原単位の変化に注目した手法と、経済成長率との相関に注目した手法により、前提条件の変化を加えた4つのシナリオ(①～④)を用いた。供給は、大規模なオフィスビル計画を積み上げた数値に中小規模ビル推計を加味したものを共通して用いた(表-15)。

なお、手法①、②の推計方法を簡単なフロー図に表しておく(図-13)。

図-13 シナリオ①②の空室率推計フロー



(資料) ニッセイ基礎研究所

表-14 東京圏と大阪市のオフィス市場の特徴

	東京圏	大阪市
市場の広域性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部を中心に、副都心、業務核都市などがネットワークを構成。オフィス集積地が半径30km圏に分散している ・ 規模が大きく市場の全体像や動向が把握しにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市と神戸、京都市のオフィスに代替や補充関係はほとんどなく、市内10km圏が主な市場である ・ 大体の市場の動向が把握できる
立地する業務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都区部には企業の本社立地が多い ・ 本社機能の分化によってオフィス需要が多様で、分散立地しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西圏の中心都市であり、本社も多いが支店も多く、東京に比べれば支店経済性が強い
オフィスの統合ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本社を中心に規模拡大によるタコ足配置が多く統合ニーズが強い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支店が多く分散配置が少ないことから統合ニーズはそれほど強くない
企業の都心志向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心3区の利便性、ブランド性が高く都心志向は強い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 御堂筋や本町などが一等地とされるが立地ブランドの格差はそれほど大きくない
オフィス移転	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3区内移転が中心だが、30km圏内で本社移転を行う事例も少なくない。本社機能の分離や分散が広域で行われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近傍移転がほとんどで郊外移転は少ない、東京への本社移転もバブル前にほぼ一巡、 ・ 大規模な移転需要は多くない
外資系企業のオフィス需要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行・証券会社を中心に大きく、都心部を中心にかなりの需要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支店が中心でそれほど大きくないが、閑空効果で増加が期待できる
市場内の賃料格差	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在でも東京都区部内で10~1万円台までと格差が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5~1万円台のときもあったが、現在せいぜい3~1万円台
公民共同の大規模開発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業コンベを行った大規模開発プロジェクトが多かった 東京臨海部、MM21、幕張、両国、モノリス、ハイジア等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ATC、WTC、土地信託のプロジェクト（弁天町、新大阪）以外に大規模な公民共同のオフィス開発は少ない ※ただし、神戸市にはハーバーランド、六甲アイランド等大型コンベ事業が多い
開発事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手デベロッパーから一般事業会社まで多数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京ほど多様・多数でない 関東系のデベロッパーの動きは少ない
転貸物件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非常に多く、立地のあまり良くない物件も多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手デベロッパーの転貸事業は少ない
バブル期の需要の強さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 着工時にテナントが全て内定したビルが少なくなかった 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ピーク時でも竣工するまで入居確定しなかったといわれる

(注) 市場の広がりがあるので東京は区部とせず、東京圏としている。
(資料) ニッセイ基礎研究所

表一15 オフィス需給の推計手法と特徴

手法	需給推計の考え方		手法の特徴
	前提条件 (シナリオの設定)	需給の推計	
(1) 需位の単位変化した注目した手法	① 趨勢シナリオ	<p>需給推計の増加は、就業の増加、就業人口の増加、ワーカークラスの増加、OA化や共用部の増加などによる一人当たりの延床面積の増加により説明できる。</p> <p>そこで、それぞれの原単位を推計し、両者の積をオフィス需要とする。</p> <p>ここでは、オフィス人口推計の基となる、就業人口の成長パターンを2つのシナリオに分ける。</p> <p>① 今後、大阪市の対関西圏就業人口シェアが現在の水準のまま一定で推移する。趨勢を重視したシナリオ。</p> <p>② 同じシェアが関西圏空港効果により上昇する。大阪市の活性化に強く期待したシナリオ。</p>	<p>(需要推計)</p> <p>この手法は、マクロの長期的なオフィス需要把握のため有効であると考えられるが、原単位の将来推計値の設定が結果を大きく左右することになる。</p> <p>特に一人当たり床面積は、マクロで推計した場合と個々のケーススタディによる平均値とのかい離が大きく、ここで用いる一人当たり床面積はあくまで推計のための計算基礎である点に注意を要する。</p> <p>また、人口推計に基づく需要の設定は、長期予測に向いているが短期的な景気変動を反映することが難しい。</p> <p>(供給推計)</p> <p>大規模なオフィスビル開発では、商業などオフィス以外の用途部分もあり、純粋なオフィス用途部分を分離する必要がある。</p> <p>過去の建替え率を、今後の建替え率として用いてよいのかという課題がある。</p>
	② 関空効果シナリオ	<p>① 今後、大阪市の対関西圏就業人口シェアが現在の水準のまま一定で推移する。趨勢を重視したシナリオ。</p> <p>② 同じシェアが関西圏空港効果により上昇する。大阪市の活性化に強く期待したシナリオ。</p>	
(2) 需と経長との相関した注目した手法	③ 実質GDP成長率 2.5%シナリオ	<p>オフィス需要は企業業績により変動すると考えられることから、経済成長率(実質GDP)とオフィス需要の相関に注目し、将来の成長率推計を基にオフィス需要を推計する。</p> <p>このとき、需要は経済成長率の実動に1年以上遅れる関係として推定している。</p>	<p>(需要推計)</p> <p>この手法は、将来の経済成長率の設定が重要であり、中期経済見通しが必要になる。</p> <p>また、ここで用いた関係式では、経済成長率が長く限りオフィス需要も増加することになるため、今後予想される労働力人口の減少期や経済の成熟期にはそのままではまらないと考えられる。</p> <p>(供給推計)</p> <p>上記に同じ</p>
	④ 実質GDP成長率 3.5%シナリオ	<p>オフィス需要は企業業績により変動すると考えられることから、経済成長率(実質GDP)とオフィス需要の相関に注目し、将来の成長率推計を基にオフィス需要を推計する。</p> <p>このとき、需要は経済成長率の実動に1年以上遅れる関係として推定している。</p>	

(注) これら以外の手法に、オフィス情報会社の把握している賃貸オフィスデータを用いて、市場の需給の年間変動量だけに注目して将来の需給量をそれぞれ積み上げていく簡便な手法がある。これは、賃貸オフィスゾーン毎の試算も可能であり、過去の経験から河床の目安を示すのには適している。しかし、データ蓄積が少なく長期トレンドがわからなから、長期的な推計にはなじまないのここには用いない。

(資料) ニッセイ基礎研究所

(2) 推計結果

シナリオ①～④による推計結果は以下のとおりである(表-16)。

表-16 大阪市の賃貸オフィス市場
空室率推計結果

手法	項目	1995年	2000年
①趨勢シナリオ	空室面積 (㎡)	1,565,639	1,678,629
	賃貸オフィス延床面積 (㎡)	18,335,315	18,869,639
	空室率 (%)	8.5	8.9
②閑空効果シナリオ	空室面積 (㎡)	1,971,539	706,781
	賃貸オフィス延床面積 (㎡)	18,335,315	18,869,639
	空室率 (%)	10.8	3.7
③実質GDP 2.5%シナリオ	空室面積 (㎡)	2,534,502	997,132
	賃貸オフィス延床面積 (㎡)	18,335,315	18,869,639
	空室率 (%)	13.8	5.3
④実質GDP 3.5%シナリオ	空室面積 (㎡)	2,534,502	-126,694
	賃貸オフィス延床面積 (㎡)	18,335,315	18,869,639
	空室率 (%)	13.8	0

(注) ④では2000年に空室率がマイナスになるが、需要が潜在化する
とみて0%としている。
(資料) ニッセイ基礎研究所

①趨勢シナリオ

空室率は1995～2000年まで8%台で推移し、2000年には8.9%となる。これはほとんどの年度で需要増を供給増が上回るためである。

②閑空効果シナリオ

空室率は1995年にかけて一旦上昇するものの、その後低下し2000年には3.7%となる(図-14)。これは、1995年以降は毎年の需要増が供給増を上回るからである。

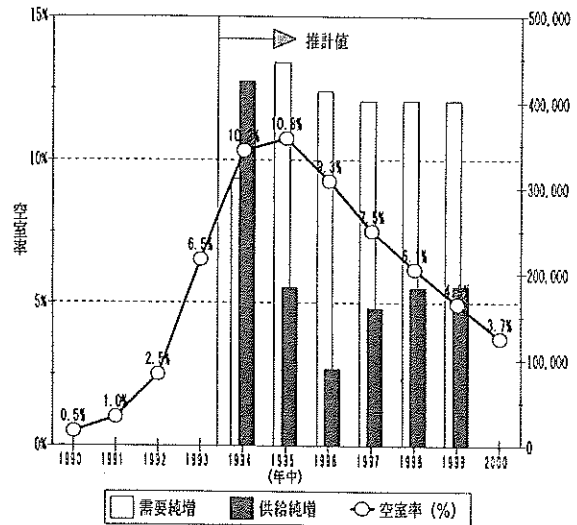
③実質GDP成長率2.5%シナリオ

足元の景気の悪さを反映して1994～95年に需要が純減し、1996年までは空室率は急上昇し、その後大幅に低下し2000年には5.3%となる。

④実質GDP成長率3.5%シナリオ

③と同様に、1996年までは空室率は急上昇し、その後大幅に低下し2000年には需給がバランスする。

図-14 空室率推計結果(②閑空効果シナリオ)



(注) 需要、供給純増は1年間の純増面積、空室率は年初の値を示す。
(資料) ニッセイ基礎研究所

このように需給推計の結果、2000年の空室率は最も高いケースで8.9%、最も低いケースで0%となった。これらの推計手法には表-15で整理したような長所・短所があり、推計結果の読み取りはこの特徴を踏まえて行う必要がある。

例えば、①の手法で前提条件の変化がどの程度推計結果に影響を与えるかを試算してみる。需要推計の原単位である一人当たり床面積がわずか0.5㎡(増加率2.2%)増えれば、2000年の空室率は3.0ポイントも低下する。また、今後竣工する大規模オフィスビルの用途で、商業店舗など事務所以外の用途が2倍に増加すれば、2000年の空室率は0.7ポイント低下する(表-17)。

表-17 推計の前提変化と推計結果の変化

	2000年の空室率 (%)	低下ポイント
基本パターン (①趨勢シナリオ)	8.9	—
一人当たり床面積の増加 (2000年 22.6㎡ → 23.1㎡)	5.9	▲ 3.0
・建替率5%の増加 (20% → 25%)	8.0	▲ 0.9
・大規模オフィスビル事務所以外用途割合の増加 (10% → 20%)	8.1	▲ 0.7

(資料) ニッセイ基礎研究所

また、実質 GDP 成長率はニッセイ基礎研究所の中期経済見通しで 1995～2000 年年平均 2.4%と予測されており、経済が安定成長期に入っていることからみてもシナリオ④の 3.5%という設定はかなり過大であると考えられる。

次項では、これら 4 つの推計結果を基に、大阪市のオフィス市場特性なども総合的に勘案し、今後の市場見通しを提示する。

4. 今後の市場見通し

以下では大阪市の賃貸オフィス市場について、空室率の上昇が予想される 1995～96 年までの見通しと、それ以降の長期的な見通しに分けて整理する。

(1) 1995～96 年までの需給バランス

①空室率の上昇

オフィス需要についてみると、需要の回復は景気回復に遅れることから、1994 年度に予測されている低い経済成長率を考慮すると今後急速な回復は期待できず、当分低い伸びが続くと考えられる^(注5)。

オフィス需要と実質経済成長率の関係を重視したシナリオ③、④では、需要は 1994～95 年に 12 万㎡も純減する。しかし、1980 年代まで続いた関西系企業の東京シフトはすでに一巡していること、産業構造もソフト化・サービス化していること、東京圏に次ぐ巨大な都市圏の中心都市であることなどから、オフィス人口の伸びは鈍化しても、1975～80 年にかけてみられたような人口純減は

ないとみられる。このため、今回の不況が深刻化しない限り需要が大幅に減少する可能性は小さいと考えられる。

一方、オフィス供給は短期的には抑制効果が働かず、1994～95 年の 2 年間に 1993 年の 3 倍近い量の賃貸ビル面積が純増すると予想される。現在、大阪市内で 1994 年以降に竣工が予定されている延床面積 1 万㎡以上の大規模な賃貸オフィスビル計画だけでも、110 万㎡にのぼる。

なお、1990～95 年の 5 年間の供給規模を大阪市の全ストック床面積と比べてみると、1990 年時点のストックの 5 分の 1 に近い量 (18.6%) が上乗せされる計算になる^(注6)。

このような需給関係からみて、1995～96 年にかけて空室率は 8～10%まで上昇すると考えられる^(注7)。東京に比べバブルの後遺症が小さいという見方もあるが、大阪市でも大規模なオフィス供給がしばらく続き、需要の急回復も期待できないことから、借手市場は長期化するとみられる。

②オフィス賃料の下げ止まり

オフィス賃料について長期的な動向を予想することは難しいが、需給バランスの見通しと最近の賃料動向を踏まえると次のように考えられる。

先にみたように大阪市では、すでに 1993 年 12 月時点で新築ビルの成約賃料が既存ビルの募集賃料を下回っている。しかし、今後空室率の上昇に従い賃料もどこまでも下落を続けるよりも、次の理由から空室率がピークに達する前に下げ止まる可能性の方が高い。

(注5) 大阪市は東京に比べ支店経済性が強いことから、景気回復はまず東京から起こり、大阪市の景気回復は東京より遅れるとの見方もある。

(注6) 東京都区部の供給推計では、同じ割合が 27.3%と既存ストックの 4 分の 1 以上となる。

(注7) 今回の不況によるホワイトカラーの合理化がオフィス需要にどのように影響するかについては、今後の検討課題である。例えば、大阪市では 50 坪 (165 ㎡) 未満の小規模なフロアを借りている支店や営業所が 4 分の 1 と最も多いが (住信基礎研究所「関西のオフィス需要等に関するアンケート調査」)、小規模だけに人員を一部削減してもフロアを一部分だけ解約することは難しい。このため、人員削減があってもオフィス床面積が変化しないケースも少なくないと考えられる。いずれにしても、本社の多い東京都区部と支店経済性の強い大阪市では人員合理化の方法とオフィス需要への影響が異なっているとみられる。

大阪では東京ほど企業のオフィス移転需要が強くないため、テナント引き抜きのための賃料引下げ競争が激化しにくい。また、新築ビルでは借入金利や建築コストなど事業収支面から賃料の最低水準がある程度決まっており、どこまでも賃料を引き下げには限界がある。一方、テナント側が実際に払っている継続賃料は月坪1～2万円^(注8)であり新規募集賃料との格差が小さくなってきているとみられる。

このことからオフィス賃料は、一部地域やビルで大きな引下げの動きはあっても、空室率がピークに達する前に下げ止まる可能性が高い。

③賃貸オフィスの在庫調整

借手市場が長期化する中で、ビル事業においては既存ビルの入居率を高めるなど在庫調整による事業効率の向上が最大の課題となる。すでに、空室を埋めるため、他のビルのテナント引き抜き、賃貸ビルの自社使用、あるいはグループ企業店舗の自社賃貸ビルへの統合などが増加しているが、今後はオフィスの他用途への転換も増加すると考えられる。すでに、大阪よりはるかに大量の空室を抱える東京では、中小規模のビルを中心に様々な用途転換の試みが見られる(表-18)。

一方、テナント企業の意識は、当面はコスト削減ニーズが中心で賃料水準の低さが最も重視されるとみられる。しかし、今後企業業績の回復に従い、立地条件や電気容量、個別空調など実用的な設備の対価として適正な賃料水準を考える、いわばコストパフォーマンスを重視した総合的な判断を行う企業も増加してくるとみられる。このため、現在空室を抱える大型の新築ビルでも、設備やグレードに対して割安な賃料提示ができれば、新規テナント確保の可能性は十分にあると考えられる。

(2) 1996～97年以降の需給バランス

①関空効果による需要の大幅回復

大阪市の長期的なオフィス需要を考える場合、1994年秋に開港する関西新空港の直接・間接の経済的波及効果(いわゆる関空効果)を考慮する必要がある。

空港に直接関連する消費効果や物流効果についての試算はすでにいくつか行われており、大阪府や関西圏の経済成長押し上げが期待されている。これに加え、広域的な都市間交通ネットワークの整備による業務・商業・住宅など新たな建設・消費需要の発生が予想され、このような間接的な分野まで考慮すれば、関西圏の活性化にかなりの貢献が期待できる。特に、広域的な交通インフラ整備により一層拠点性が高まるとみられる大阪市が、関空開港による直接・間接の経済効果を最も享受する可能性が高い。

たとえば、新空港と大阪市内とは鉄道・道路利用で短時間にアクセスできることから、旅客増加による宿泊拠点としてのホテル需要、業務拠点としてのオフィス需要が大阪市内を中心に盛り上がるとみられる。また、ベイエリアや都心部で大型の商業レジャー開発が相次いでおり、このような市内への都市型レジャー施設の集積が、広範な地域からの集客に結び付くと考えられる。

さらに、大阪湾岸の多数の開発プロジェクトがバブル崩壊と不況の影響で事業計画の見直しを迫られている中で、大阪市の優位性が相対的に高まっている。これは、周辺都市での計画がリゾート開発など需要創造型の開発が多いため不況期には事業化が難しいのに対し、大阪市内の開発計画は経済機能の集積度や商圏の広さを考慮すればある程度事業性は高いとみられるからである。

このような関空効果が本格的に出てくる1995年以降に、全国的な景気の回復が重なれば、オフィス人口の増加と今回のリストラでかなり圧縮され

(注8) 住信基礎研究所「関西のオフィス需要等に関するアンケート調査(1993年6～7月実施)」1994年1月

表-18 最近のオフィス用途転換等の事例

用途転換等の類型	ビル名	所在地	内容
ビジネスホテルへ転用	ホテルJリンクス後樂園	文京区小石川	地上10階、地下1階、延床面積1,269㎡のオフィスビルを建築途中に設計変更し、93.12、完成。
貸し金庫とトランクルームへ転用	パシフィッククレフ芝	港区芝大門	地上9階、地下1階、延床面積2,585㎡のオフィスビルを完成後改修した。
美術館へ転用	Aビル	渋谷区松濤	地上3階のオフィスビルを美術館に転用した。
個室オフィスを設置	虎ノ門実業会館	港区虎ノ門	ビルの地下3階のフロアを細かく仕切って、個室オフィスとして賃貸する。1室当たり約5.6㎡で28室ある。月額賃料は、11万5千円。
賃貸ビルを売却し、本社グレードに内外装一新	興亜火災銀座ビル	中央区銀座	竣工後10年もたっていない標準的なグレードの賃貸ビルを売却し、買い主はOA化対応など内外装更新して第2本社ビルとして利用。
低価格飲食中心の商業ビルに業態変更	Bビル	中央区	ほとんど空室だった8階建てのビルを、カジノバー、しゃぶしゃぶ食べ放題付きのカラオケルーム、ビアホールなど低価格の商業ビルに業態変更し、成功している。
カラオケボックスに転換	Cビル	多摩市	オフィスビルとして完成したが、1年以上入居がなく、カラオケボックスと居酒屋に転換した。事例他に多数あり。
金融機関の集積ビルから物販・飲食重視したテナント構成に転換	大宮ステーションフロント（仮称/94.5開業予定）	大宮市	JR大宮駅西口で建設していた国際金融ビル「ストック・アンド・バンクシティ（延床2万㎡）」を、物販4フロア、飲食1フロアを設けた商業・業務ビルにテナント構成を変更した。
オフィスからシティホテル誘致に計画変更	国際ファッションセンター（計画）	墨田区	オフィス需要の低迷で事業収支計画の策定が暗礁に乗り上げていた第3セクターは、オフィス賃貸事業に代わりシティホテル誘致を検討している。
銀行店舗の閉鎖後、ファミリーレストランに転換	D～Fビル	港区六本木、新宿区市ヶ谷他	ファミリーレストランのデニーズは、飯倉店（第一勧銀）、市ヶ谷店（あさひ銀行）、新大久保店（幸福銀行）と、リストラで銀行店舗が閉鎖された後に進出している。

（資料）新聞雑誌等公表資料（～1994.4）を基にニッセイ基礎研究所が作成

たとみられる一人当たり床面積の再拡大により、大阪市内のオフィス需要が大幅に回復する可能性が高いと考える。

②オフィス供給の抑制

今回の推計では、オフィス供給量は1995年を

ピークに2000年まで低い伸びが続くとしているが、以下の点からみて2000年までのオフィス供給量が今回の予測以上に大きく増加しないと考えられる。

まず、今後景気が回復した場合でも、供給量は急には増えないと予想される。これは大手事業者

が現時点で多くの空室を抱えていることから、実際の市場がかなり回復するまで新規事業着手が難しいこと、大規模開発は計画・建設期間が長く、着手したとしても竣工が2000年以降になる場合が多いとみられるからである。また、中小ビル事業では需給が均衡するまで賃貸オフィスの着工が見送られるとみられる。ただし、供給面の若干の不安材料は、竣工時期や開発規模などが不明のため今回の見通しに算入していないいくつかの大規模な開発計画の動向である。今後、着工が先送りされるか、着工され2000年までに竣工するかなどその動向に注目しておく必要がある。

次に、市場のアナウンスメント効果も供給抑制の方向に働くとみられる。東京ではオフィス市場の長期見通しが各調査機関などから発表され、市場関係者の間では2000年までは市場回復はないという見方が大勢を占めている。このような観測の下で、大手の開発事業者は大規模なビル事業の新規開拓をほとんど停止するなど事業方針の見直しを行っている。しかし、大阪市では空室率の上昇傾向が続いているものの、長期的な見通しが議論されたり発表されることはほとんどなかった^(注9)。

今後、楽観、悲観いずれにせよ市場関係者に一定の合意が形成されてくれば、そのアナウンスメント効果により事業計画の修正が行われる可能性がある。このとき、供給増加に向かう可能性は低い。仮に悲観の見方が強い場合には、オフィス供給に一層の抑制圧力がかかり実際の需給バランスは予想されたほど悪化しない。逆に、楽観的な見方が強い場合では、計画を延期していた大規模なオフィス開発が着工したり新規の事業計画が始動することが想定されるが、景気回復時と同様の理由で、2000年までの供給量が急増することはないとみられる。

③空室率の低下

以上のような需給関係からみて、1996～97年以降の大阪市の空室率は低下に向かう可能性が高いと考えられる。ただし、関西新空港開港にもかかわらず市内のオフィス需要の回復力が弱ければ、空室率は低下せず8～10%の水準で推移する可能性もある。

5. ビル事業の長期的課題

以上のように大阪市のオフィス市場は、ビル事業の観点でみれば、2000年にかけて事業環境の改善が期待できる。しかし、21世紀を視野に入れ今後計画されるビル事業においては、需要の高度化に対応したオフィス企画や、新たな成長産業に注目した多様なビル事業展開が求められる。

(1) 需要者指向のオフィス企画

2000年にかけてオフィス需給が緩和していくとみられるものの、1992年以降長期にわたり借手市場が続いた結果、オフィスユーザーのビル選択条件はかなり厳しいものになっていると考えられる。特に賃料水準については、立地条件や設備内容の対価として適正であるかという点がこれまで以上に重視されるであろう。このため、既存のオフィス集積地から離れた周辺部でのオフィス開発では、本社オフィスの移転などまとまった需要を確実に見込んだ上で事業計画を進める必要がある。このように、高度化するオフィス需要に対応したきめの細かいオフィス企画が求められる。

(2) 新しい成長産業群に注目したビル事業

1980～90年代にかけてソフトウェア開発などコンピュータ関連業務の拡大が大量のオフィス需要を生み出したように、2000年にかけて新たな成長産業群が大きなビル需要を生み出す可能性が

(注9) 1994年4月、オフィス情報会社の三鬼商事が2000年までの市場見通しを発表した。

ある。大阪市を中心とする都市圏人口は、東京に次ぐ規模であるだけでなく世界有数の規模でもある。このように大阪市を一大消費地として捉えなおせば、新たなビル事業機会がみえてくる。

ジンベイ鮫の泳ぐ大型水槽を持つ海遊館（大阪市港区）はわが国で最も成功した都市型レジャー施設のひとつであり、開館後3年半の入館者数は1,500万人にのぼる。2つの超高層ビルをつないだ世界的にも斬新なデザインの梅田スカイビル（北区）では、賃貸オフィスには空きがある一方で最上部の空中庭園が人気を集め、入場料収入がかなりの額にのぼっているという。

今後も市内では、大阪シティドーム（西区）やユニバーサルスタジオ（此花区）など魅力的な施設の建設が計画されており、関西新空港や広域的な鉄道・道路網を利用して、国内だけでなく海外からも集客が期待できる。これら施設による集客増加は、直接的には商業ビルやホテル需要の拡大に結びつくだけでなく、副次的には施設の存在が業務地区も含めた都市全体の魅力を高める効果もある。

これをより長期的な視点で見れば、都市型商業・レジャー産業は、高度な情報通信技術と結びついたり、独自の運営ノウハウやソフトウェアを開発・蓄積することにより、21世紀を担う新しい産業の核に成長する可能性が十分ある^(注10)。新産業分野の拡大は、結果として新たなオフィス需要や研究所需要の創造につながることも多い。例えば、昨年10月、大証に上場したテレビゲームソフト開発の(株)カプコンは、大阪府中央区に延床面積1万6,700㎡の自社ビルを建設し、市内の賃貸ビルに分散していたオフィスを統合する予定である。このようなゲームソフト会社の急成長は10年前には予想もできなかったことである。

また、外国企業も今後の成長が見込める分野である。特に大阪市では、経済成長著しい東アジア

諸国からの日本進出が新しいオフィス需要を生み出すことが期待できる。すでにATCにはアジア地区を中心に21ヶ国・地域から99社が進出している他、台湾や中国が自国企業の日本進出の足場として大阪市内に拠点を置いている。後者は、いずれも自社ビルを取得しており、強い不動産所有意欲がうかがえる。

ビル事業者がこのような成長産業の施設需要を取り込んでいくためには、商業ビルやアミューズメント分野への進出、ビルの分譲など、事務用途にこだわらない、あるいは賃貸事業のみにとられない多様な事業展開を行う必要がある。

また、創業まもない企業に対する低廉なインキュベート型オフィスの提供や賃貸契約条件面での柔軟な対応など、企業育成のための先行投資的な試みも期待される。

おわりに

2000年以降、わが国の労働力人口が減少し人口構成の高齢化も一層進むことが確実である。今後、経済のソフト化・サービス化は続くものの、わが国のオフィス化は成熟段階を迎えつつあるといえ、一人当たり床面積の大幅な拡大がなければ、オフィス需要は量的には頭打ちになってくるとみられる。

また、東京はすでに都心部と周辺都市との広域的な経済ネットワークを形成しており、都市圏としてみれば経済中枢機能の東京一極集中傾向は今後も続くと考えられる。

それだけに、経済的な地盤沈下が指摘される大阪市においては、閑空効果とともに、新たな成長産業の育成による地域経済の活性化に大きな期待がかかっている。大阪市におけるこれからのビル事業においても、新たな市場創造のための積極的な事業展開が期待される。

(注10) ニッセイ基礎研究所ではこのような新産業分野を「あすなる産業群」と名付けている。「インダストリアルレビュー94年度主要産業の展望」1994年2月