

# 不動産 投資 レポート

## 大阪オフィス市場の現況と見通し

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](mailto:take@nli-research.co.jp)

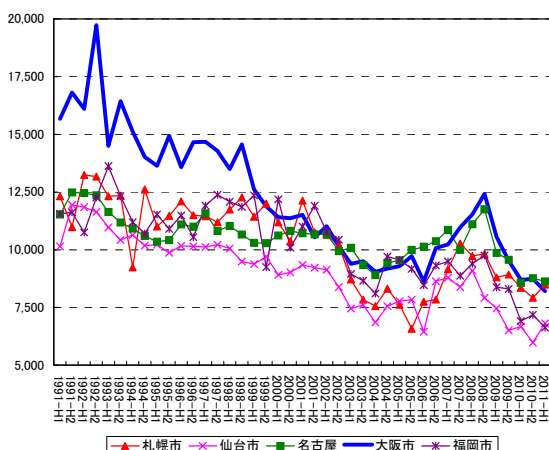
### 1. はじめに

大阪では大阪ステーションシティが開業するなど、JR大阪駅周辺を中心に新たな賑わいをみせている。近年、オフィスビルの供給に関しては梅田や中之島、本町などを中心に大規模な開発が続き、今後はグランフロント大阪を先行地区とする梅田北ヤードの竣工もひかえている。一方、オフィス需要は、供給の伸びに追いつかない状況が続いている。本稿では、昨年を引き続き、大阪オフィス市場の現況を把握するとともにオフィス賃料の将来予測を試みる<sup>1</sup>。

### 2. 大阪の空室率・賃料動向

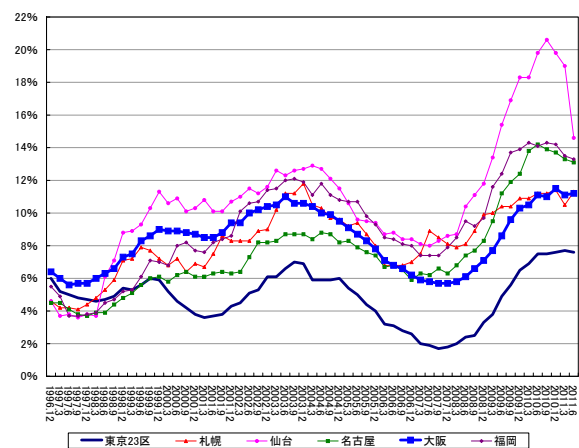
大阪は主要政令指定都市の中で、バブル経済崩壊後に最もオフィス賃料水準が低下した都市の一つである。ニッセイ基礎研究所が作成している賃料指数によると、大阪のオフィス賃料は、2008年のピークから直近（2011年上期）までの下落率は▲33.9%に達している（図表-1）。1991年～1992年のバブル経済末期には、他の4都市に比べ3割程度賃料が高かったが、現在では名古屋、札幌と同水準、福岡、仙台より2割程度高い状況となっている。空室率は現在、1990年代半ば以降で最も高い水準にあるが、主要政令指定都市では最も低く11%程度で推移している（図表-2）。

図表-1 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-2 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所)シービーリチャードエリス資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>1</sup> 前回の大阪のオフィス市場の現況と賃料予測は竹内一雅『大阪オフィス市場の現況と見通し』2010年2月26日を、他都市のオフィス市場の見通しについては、竹内一雅『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』不動産投資レポート2011年8月23日、同『札幌オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011年9月13日、同『名古屋オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011年9月15日、同『福岡オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート9月20日を参照のこと。

### 3. 大阪のオフィス需給動向

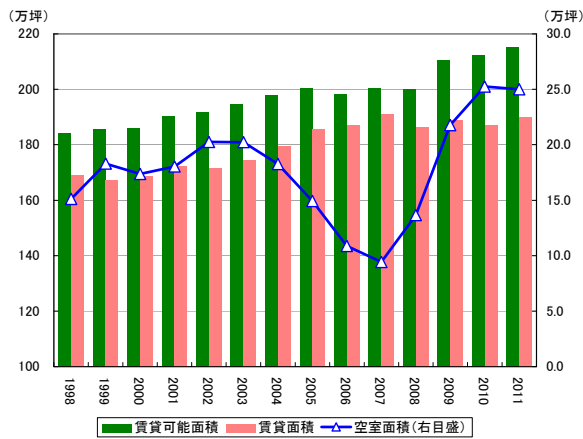
大阪では、2008年以降、大規模なオフィス供給が続いている。特に大規模な開発をみても、2008年の淀屋橋三井ビルディング、ブリーゼタワー、2009年のマルイト難波ビル、中之島ダイビル、淀屋橋スクエア、土佐堀ダイビル、2010年の本町ガーデンシティ、梅田阪急ビル、大阪富国生命ビル、2011年のオリックス本町ビル、ノースゲートビルディング、本町南ガーデンシティなどがある。

現在の大阪のオフィス市場の苦境は、2008年以降の大幅な供給超過が理由と考えられる。特にリーマンショックで需要が低迷した2009年に、大規模オフィスビルの竣工が重なったことが大きく影響している。

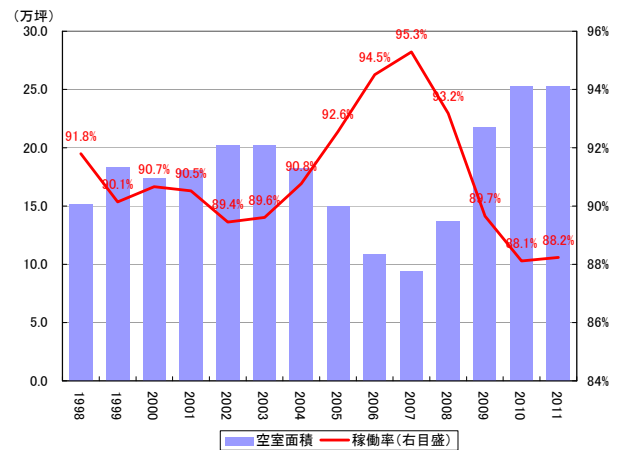
三鬼商事によると、賃貸可能面積（供給面積）は2007年の200万坪から2011年（7月）には215万坪へと、15万坪の増加となった（図表-3）。一方、賃貸面積（需要面積）は、2007年の191万坪から2011年の190万坪へと若干の減少となっている。このため、空室面積は2007年の9万坪から2011年には25万坪に上昇し、稼働率は95.3%から88.4%へと大幅に低下した（空室率は4.7%から11.6%へ拡大）（図表-4）。大阪の2009年以降の賃貸可能面積の増加は、他の主要政令指定都市と比べても著しい（図表-5）。需要は2009年と2011年に増加がみられるが、2008年と2010年の減少を補うことはできていない（図表-6）。

シービーリチャードエリス（以下、CBREとする）の資料には、2004年から2006年までの需要面積が新規供給面積を上回る状況と、2008年以降の大幅な供給超過の状況が示されている<sup>2</sup>（図表-7）。CBREの資料では三鬼商事のデータとは異なり、2008年～2010年の新規需要は連続してマイナス（減少）となっている。これらの結果、2007年に5.7%まで低下した空室率は、2010年には11.5%まで上昇（悪化）している。

図表-3 大阪オフィス市場の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



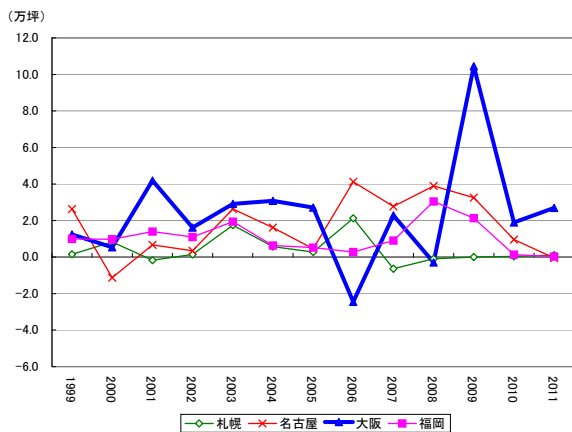
図表-4 大阪オフィス市場の空室面積・稼働率



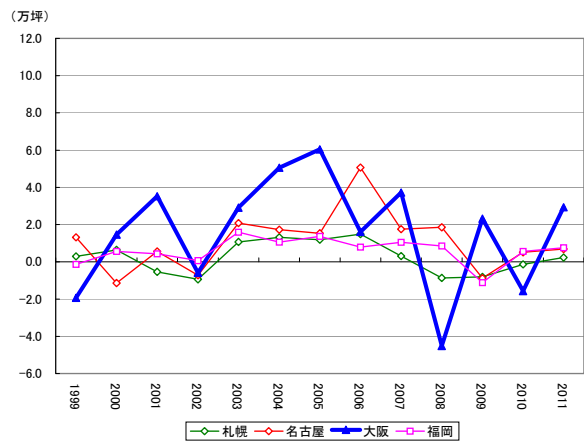
(注)2011年は7月の数値、基準階面積100坪以上のビル  
 (注)賃貸可能面積：三鬼商事の表記における貸室面積のこと。賃貸面積：貸室面積-空質面積で求めた。  
 (出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>2</sup> CBRE の新規供給量には取り壊しなどの減失分が含まれていない。

図表-5 主要政令指定都市の賃貸可能面積増分

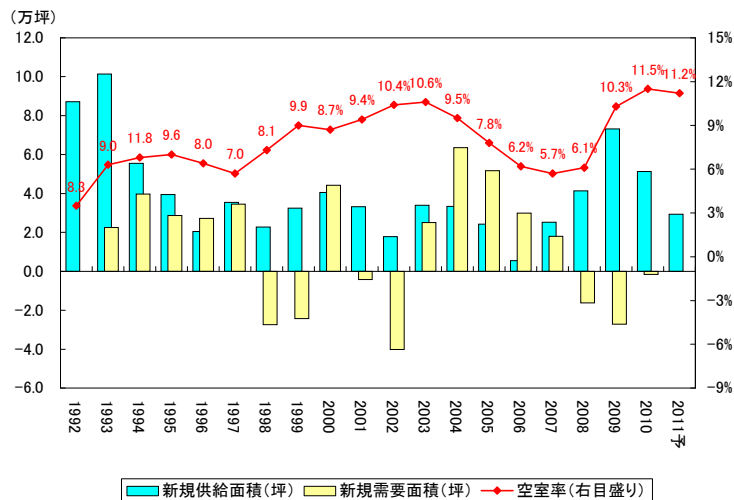


図表-6 主要政令指定都市の賃貸面積増分



(注)2011年は7月の値  
(出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 大阪オフィス市場の新規需給動向



(注)2011年の新規需要面積は開示されていない  
(出所)CBRE 資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

### 3. オフィス市場の今後の需要と供給

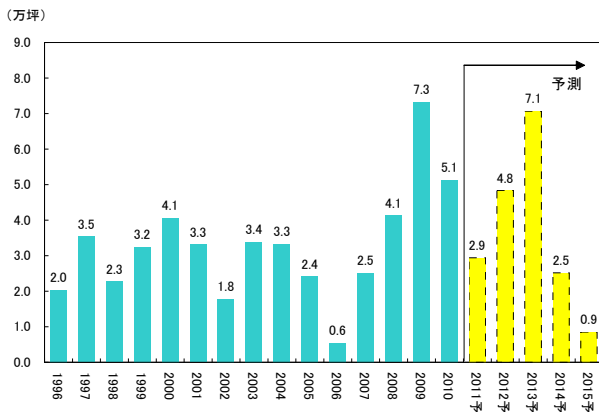
CBREによると、大阪オフィス市場の新規供給面積は、大規模供給があった2008年～2010年の合計で17万坪であった。2011年～2014年の四年間に予定されている新規供給面積も17万坪であり、今後、大規模オフィスの竣工が続くことが明らかになっている<sup>3</sup>。

なお、2011年～2013年に計画されている新規供給面積は大阪の15万坪に対し、札幌では7千坪、名古屋で3万坪、福岡は8千坪となっている<sup>4</sup> (図表-8、図表-9)。

<sup>3</sup> 梅田の北ヤード、中之島、天王寺などで大規模開発の竣工が予定されている。さらに、オリエンタルランドの進出決定で大きな話題となったが、着工の延期により竣工時期が未定となっている大阪中央郵便局の建替え計画(延床面積21万坪)なども、そのうち動き出すと考えられる。

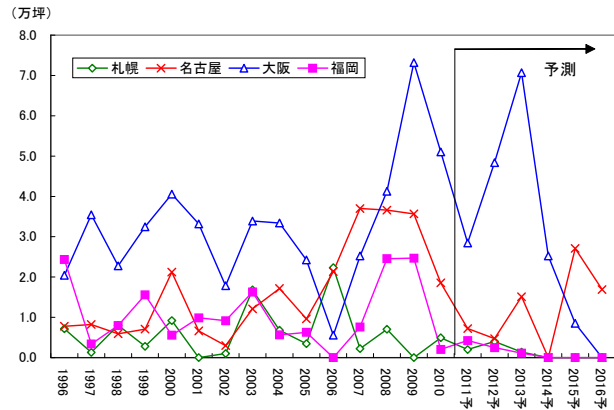
<sup>4</sup> 1996年～2010年の年平均新規供給面積は、札幌で6千坪、名古屋で1万7千坪、大阪で3万3千坪、福岡で1万1千坪であった。

図表-8 大阪オフィス市場新規供給動向



(注)新規供給面積:賃貸ビルにおける新規の賃貸可能面積  
(出所)新規供給面積は2011年までCBRE資料、2012年以降はニッセイ基礎研究所推計

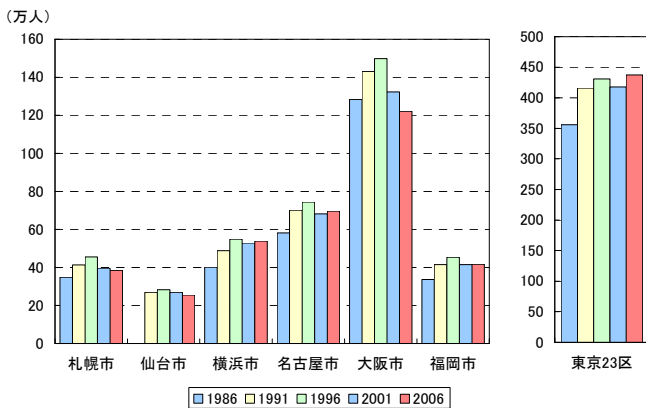
図表-9 主要都市オフィス市場の新規供給面積



事業所・企業統計調査によると、大阪市の事務所・営業所に勤務するオフィスワーカー・セールスワーカー数は、1996年の150万人から2006年には122万人へと大きく減少している(図表-10)。この間の減少率は▲18.5%であり、主要政令指定都市の中では、札幌の▲15.5%を上回り、最大の減少率となっている。

大阪市の生産年齢人口(15~64歳人口)は減少傾向が続いている<sup>5</sup>(図表-11)。2001年以降、市外からの人口は転出超過から転入超過に転じており、最近では毎年5千人~7千人ほどの純増がみられる(図表-12)。特に今年は東日本大震災後に例年を上回る転入超過があった(図表-13)。ただし、今後も生産年齢人口の減少が見込まれており、国立社会保障人口問題研究所の予測によると、2010年の170万人から、2015年には161万人、2020年には156万人に減少する<sup>6</sup>。

図表-10 主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数



(注)事業所の形態として、事務所・営業所に勤務する従業員数  
(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

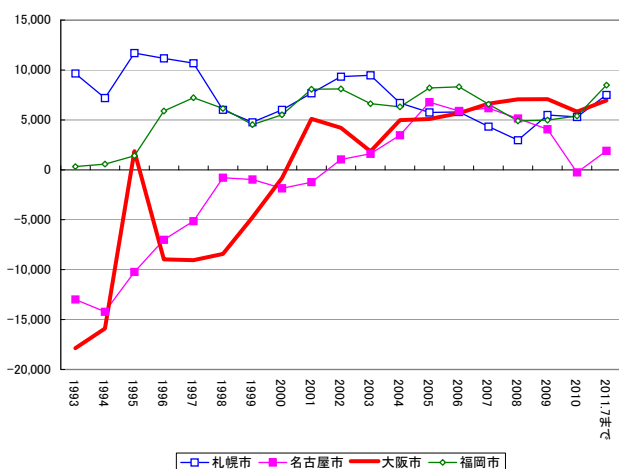
図表-11 大阪市内生産年齢人口の推移と見通し



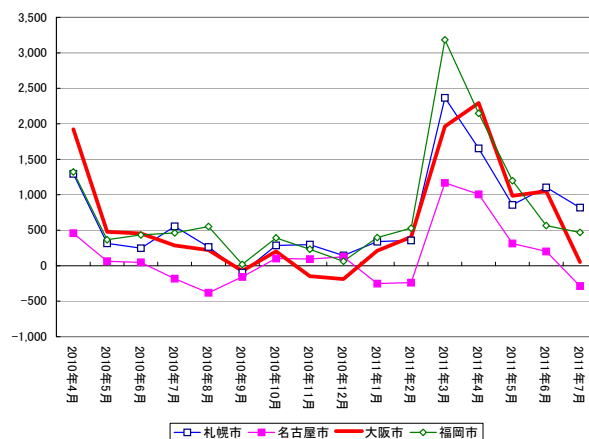
(注)2011年までは住民基本台帳に基づく人口(各年3月末日)。2015年と2020年は将来人口推計。なお、将来値は実績値にあわせて補正して図示した。  
(出所)総務省統計局資料、国立社会保障・人口問題研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>5</sup> 住民基本台帳に基づく人口によると、2011年には前年に比べ+2,877人の増加とわずかながら増加がみられた。ただしこれは転入超過数が同程度の方、この年に65歳となった人口が極端に少なかったためと考えられる(図表-15参照)。  
<sup>6</sup> 本文は、国立社会保障・人口問題研究所による将来の生産年齢人口の予測値をそのまま記載した。国勢調査速報によると2010年の大阪市の生産年齢人口は172万人である。図表-11では、2005年の国勢調査および2010年の国立社会保障・人口問題研究所の予測値と、対応する「住民基本台帳に基づく人口」の数値との不一致が大きいため将来値を調整して図示した。なお、本文で記載した国立社会保障・人口問題研究所の予測は、2005年までの国勢調査の数値を基にしたものである。

図表-13 主要都市への転入超過数の推移(年、人)



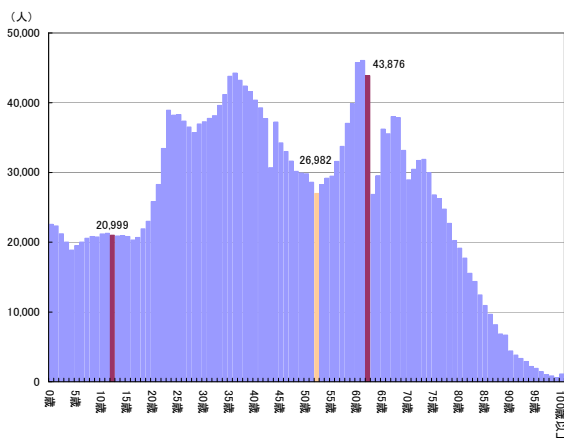
図表-14 2010年4月以降の主要都市の転入超過数の推移(月、人)



(注)図表-10の2011年の数値は2011年7月までの合計  
(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

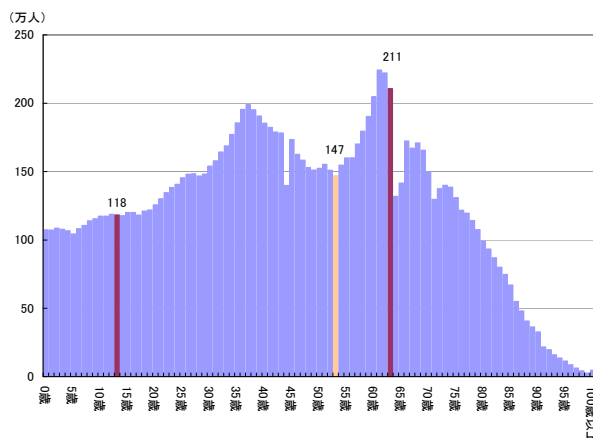
今後の生産年齢人口の動向を考えるための参考として大阪市および全国の人口ピラミッドをみると、大阪市、全国ともに、2011年に65歳となる人口は非常に少なく、一方、2012年に65歳となる人口は非常に多い(図表-15、図表-16)。今後も大阪市への転入超過数に大きな変動がないと仮定すると、オフィスの大量供給が予定されている2012年~2014年に生産年齢人口は大幅に減少すると考えられる<sup>7</sup>。ところで、大阪市では団塊世代の次の世代の人口が、団塊世代を大きく下回り、2012年に55歳となる年齢層は、団塊世代のピークより4割程度少ない(全国は3割少ない)。このため、今後、転入超過数が現状のまま推移すれば、2018年以降に生産年齢人口がいったん増加に転ずる可能性もあると思われる。

図表-15 大阪市の人口ピラミッド (2009年10月1日現在)



(注)2012年に15歳、65歳となる年齢を黄色で、55歳となる年齢を青色で表記  
(注)大阪市 HP より大阪市推計人口

図表-16 全国の人口ピラミッド (2010年10月1日現在)



(注)2012年に15歳、65歳となる年齢を黄色で、55歳となる年齢を青色で表記  
(注)平成22年国勢調査速報

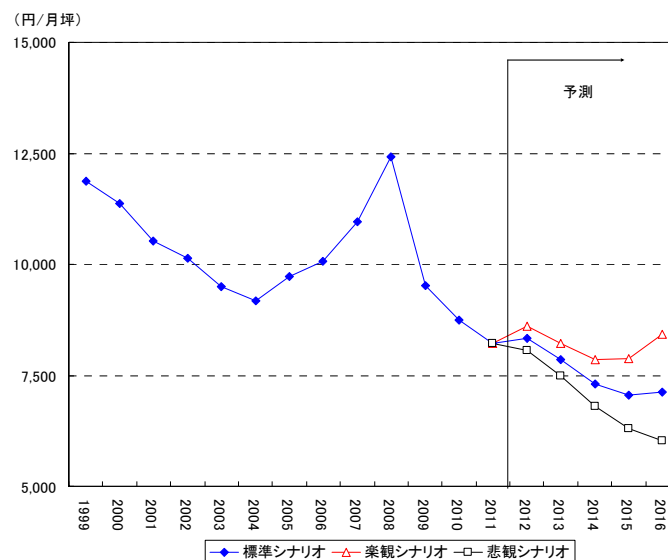
<sup>7</sup> 従って、大幅に増加する床面積を高稼働させるには、オフィスワーカー数の観点からみると一般的には高齢者(65歳以上)の継続雇用や、現在オフィスワーカーではない人の新規採用、他都市からの転入増加などが必要になると考えられる。

#### 4. 大阪オフィス賃料の予測結果

今後の大阪のオフィス賃料を予測するために、大阪オフィス市場の供給面積と需要面積を、GDP成長率、生産年齢人口、前期までのオフィス賃料、都心3区のオフィス賃料などから求め、それを基に大阪オフィス市場の賃料関数を推計した。これに、今後の経済見通しや人口予測、オフィスビルの新規供給見通しなどの数値を代入することで将来のオフィス賃料を予測した。

推計の結果、大阪のオフィス賃料は、2011年から2012年にかけてわずかに上昇した後、2015年まで下落が続くと予測された(図表-17)。2011年から2012年の上昇率は、標準シナリオで+1.4%(楽観シナリオで+4.7%、悲観シナリオで▲1.8%)で、2012年から2015年の下落率は、標準シナリオで▲15.3%(楽観シナリオで▲8.3%、悲観シナリオで▲21.8%)となった。空室率は2012年にいったん下落した後再び上昇し、2013年~2014年は2010年~2011年と同程度の水準で推移し、その後にしだいに下落(回復)すると予測された。

図表-17 大阪オフィス賃料の将来予測



(注)2011年~2012年のGDP将来予測はニッセイ基礎研究所の経済見通しを、長期予測は日本経済研究センターの中期経済予測を参考とした<sup>8</sup>。楽観シナリオ、悲観シナリオは、標準シナリオに対して、前年比+0.5%、-0.5%で設定した。  
 (注)各年下期の数値を各年の代表値としている。  
 (出所)ニッセイ基礎研究所

#### 5. おわりに

大阪では2008年以降、オフィスの大量供給を、需要が吸収しきれない状況が続いている。本稿の推計によると、今後、2011年から2012年に賃料がわずかながら上昇する可能性があるが、2012年~2014年におけるオフィスの大量供給に対しては、需要が供給を吸収しきれず、供給超過から再びオフィス賃料の下落が続く(オフィス市況は悪化を続ける)という予測が得られた。

大阪でオフィスの大量供給が予定されている2012年~2014年は、団塊世代が65歳に達する時期でもある。つまり大量供給は、オフィス需要を支える生産年齢人口が大幅に減少する時期にちょうど重なってしまう。今後、オフィス需要の不足により市況が悪化するという本稿の推計ではある

<sup>8</sup> ニッセイ基礎研究所の経済見通しは、[斎藤太郎『2011.2012年度経済見通し~大震災からの復興に新たな逆風』](#)Weekly エコノミスト・レター2011年8月16日、ニッセイ基礎研究所、と、日本経済研究センター中期経済予測班『第37回中期経済予測改定 全原発停止なら年7兆円の経済損失も一火力代替で17年度にも経常赤字に』2011年6月14日を参考に設定した。

が、実はオフィス需要自体は経済見通し等にあわせてかなりの増加を想定している。オフィス需要が供給を吸収し、賃料が上昇に転ずるためには、そうした需要想定を上回るさらなる需要の積み増しが必要となる。しかし、近年の大阪のオフィスワーカー数の減少要因の多くが産業構造では説明できない大阪の独自要因によることを考慮すると<sup>9</sup>、需要の大幅な積み増しは容易ではないと思われる。しかも、現在竣工時期が明確となっていない大規模開発計画等が動き出した場合は、それらがさらに需給関係に影響を与えてしまう。

本稿の推計のように、今後数年間、オフィスの供給過剰状態と賃料の下落が続くのであれば、オフィスエリア間（梅田・中之島・御堂筋・堺筋・本町・難波・天王寺等）の競争激化やエリア間格差の拡大がもたらされる可能性がある<sup>10</sup>。また、今後は東京と同様、オフィスの震災対策（耐震診断・耐震補強・津波対策の実施）や省エネ対策等の強化も不可避と考えられる<sup>11</sup>。賃料の下落や空室の増加の中でのこれらの対策投資の必要性の高まりとその負担は、エリア間だけでなく、個々のオフィスビル間格差を拡大させるかもしれない<sup>12</sup>。

大阪のオフィス市況は、今後数年間、供給過剰状況が続く可能性が高い。オフィスの需要不足の解消には、これまでの産業構造や都市構造の延長線上では達成困難と思われる。中長期的な大阪のオフィス需要の継続的な拡大には、過去の発想を越えたアイデアをも取り込み、大阪の方向性を共有したうえで、官民挙げて経済成長や人口増加、都市全体の魅力の増大などの達成を目指すことが必要ではないだろうか<sup>13</sup>。

<sup>9</sup> もともと大阪は、他の主要都市と比べてもオフィスワーカー数の減少が大きく、シフトシェア分析によると、減少の多くが産業構造要因以外の地域要因に起因している。このことから、大阪にはオフィスワーカー数という視点でみた成長産業の集積が十分ではないだけでなく、現在までの大阪の拠点性の高さ（オフィスワーカー数の集積）が集積のメリットとして活用されず、反対にリストラ対象として、支店の縮小や統廃合の主要なターゲットにされてきた可能性も考えられる。こうした大阪市および主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数のシフトシェア分析については、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年8月5日、同『[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年2月26日を参照のこと。

<sup>10</sup> その場合、エリア間の空室率や賃料格差の拡大、利回り格差の拡大などが考えられ、その結果、エリア間の優勝劣敗が明らかになる可能性もある。

<sup>11</sup> 地震調査研究推進研究本部の「[全国地震同予測値図2010年版](#)」によると、東日本大震災以前の評価であるが、今後30年以内に震度6弱以上の地震に見舞われる確率（県庁所在地における確率）は、大阪府で60.3%であり、東京都の19.6%を大きく上回っている。オフィスビルの地震リスク等に関しては、竹内一雅『[オフィスビルの地震リスク\(PML値\)と賃料・利回り](#)』を参照のこと。

<sup>12</sup> 一方、賃料の下落は、新たなオフィス需要の掘り起こしに役立つ可能性も高い。

<sup>13</sup> すでに大阪市、大阪府では多くの成長戦略、特区構想などがある。大阪市は、『[大阪市経済成長戦略](#)』2011年3月や、大阪駅周辺地区を含めた特区構想として『[大阪市 成長戦略拠点特区 構想](#)』2010年6月25日などを公表している。