

不動産投資レポート

大阪オフィス市場の現況と見通し (2015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

1. はじめに

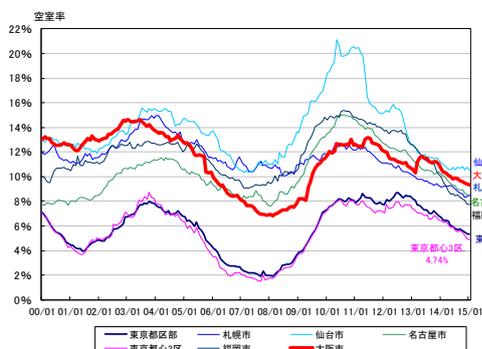
2013年から2014年にかけて、グランフロント大阪、ダイビル本館、あべのハルカスなどの大規模ビルの竣工があったが、大阪のオフィス市況は大きく崩れることはなく改善が進んでいる。しかし募集賃料は底ばいを続けるなど、中小ビルを中心に市況のセンチメントは十分に回復していない。本稿では、大阪オフィス市場の現況把握とともに、2021年までのオフィス賃料の将来予測を行う¹。

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改善が続いている（図表-1）。グランフロント大阪とダイビル本館の竣工が重なった2013年上期にいったん空室率は大きく上昇したが、一年間で竣工前の水準を回復し、その後も順調な回復を見せている。三幸エスレートによると、2015年2月の空室率は9.25%で、リーマンショック後のピーク（13.20%、2011年6月）から3.90ポイントの改善となっている。

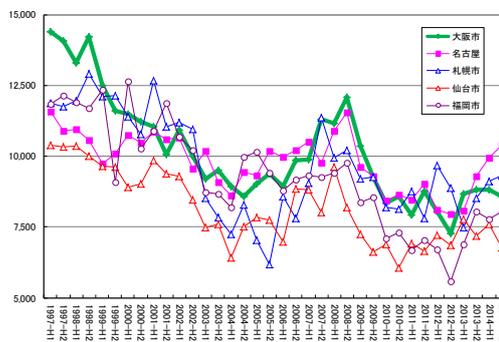
成約賃料は2013年上期を底に大きく回復したが、その後はほぼ横ばいで推移している（図表-2）。一方、募集賃料は長期的な賃料下落傾向の中で底ばいの状況が続いている（図表-3）。ただし、2015年2月には二ヶ月連続の上昇によって前年同月比で久しぶりの上昇となり、募集賃料でも底打ちの兆候が見えてきた²。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エスレート

図表-2 主要都市のオフィス成約賃料 (オフィレント・インデックス)



(出所)「オフィレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 2014年の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\(2014年版\)](#)」不動産投資レポート2014.3.3 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

² 2015年2月の前年同月比の賃料増加は+15円だった。それまでの前年同月比の上昇は、2011年6月に+1円の増加があったが、それ以前では2009年1月の+112円の増加にさかのぼる。

2014年に大阪の平均空室率は着実に低下してきたが、規模別にみると回復に差が見られる(図表-4)。過去一年間に空室率の改善を主導してきたのは大規模ビル³であり(2014年1月~2015年2月の改善は▲2.26ポイント)、大型ビルと中型ビルについてはわずかな改善にとどまっている(大型ビルは同▲0.31ポイント、中型ビルは同▲0.26ポイント)。

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区⁴の賃貸可能面積は217万坪、賃貸面積は200万坪、空室面積は17万坪だった。空室面積は直近のピーク(2010年)から▲32.0%の減少となっている(図表-5)。

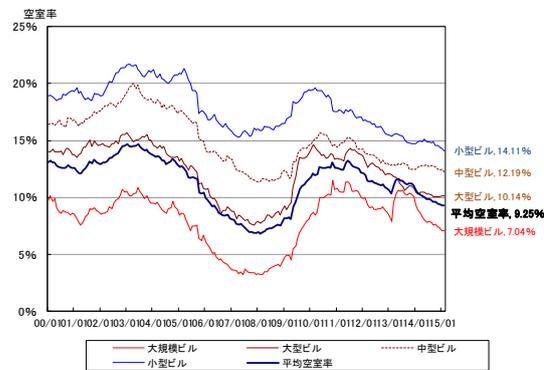
最近の大阪オフィス市場の特徴として、新築ビルの床面積の増加に比べて総賃貸可能面積の増加がさほど多くはないという点がある。三鬼商事の調査対象物件数をみても、2010年から2014年の5年間に、新築ビルは24棟の増加だったが、ビル総数は839棟から828棟へと▲11棟の減少であり、既存ビルは▲35棟の減少だった(図表-6)。築年が古くなったビルの新築ビルへの建替えだけでなく、都心を中心に進むマンション開発等のため取り壊しもかなりの規模になると考えられる。

図表-3 大阪ビジネス地区の空室率と募集賃料



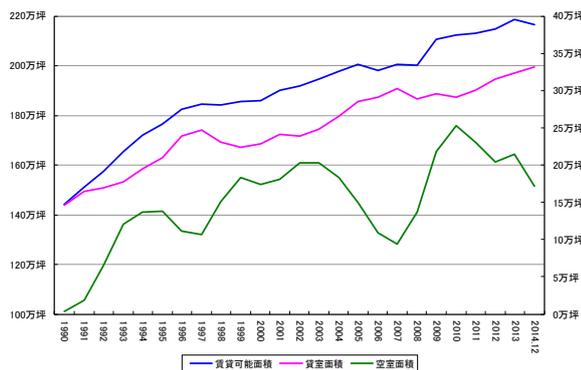
(出所)三幸エステート

図表-4 大阪の規模別空室率



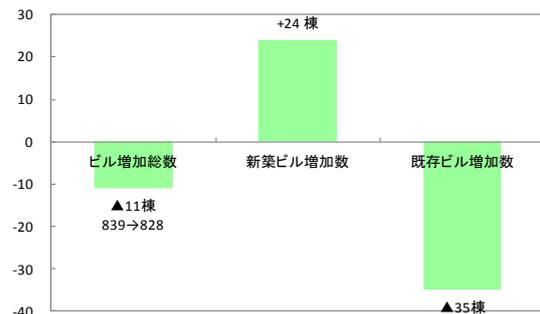
(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満
(出所)三幸エステート

図表-5 大阪ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(出所)三鬼商事

図表-6 大阪ビジネス地区の主要賃貸ビル増減数(2010年~2014年)



(注)三鬼商事の調査対象物件数(大阪ビジネス地区内の延床面積千坪以上の主要賃貸ビル)の変化。
(注)既存ビル増加数はビルの全体増加数から新築ビル増加数を減じて算出
(出所)三鬼商事

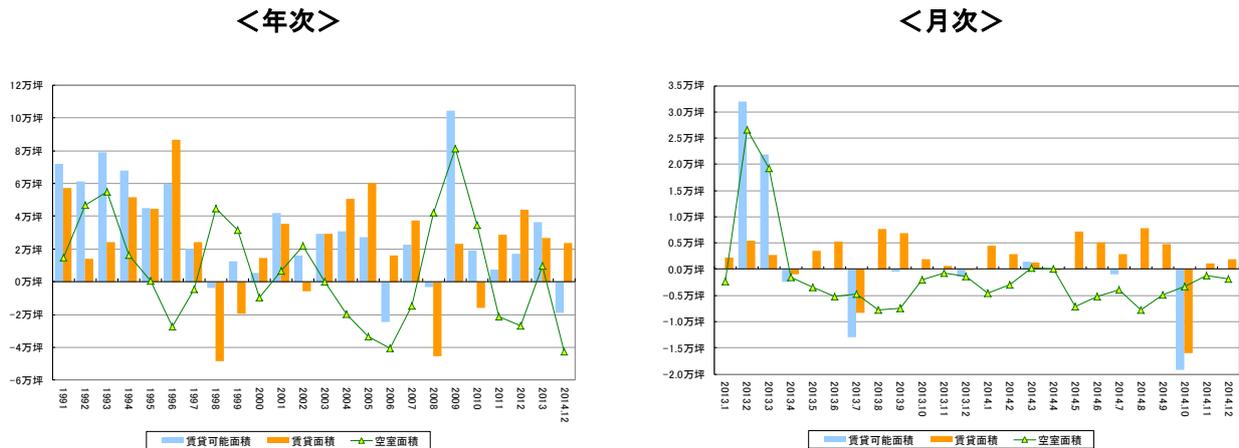
³ 三幸エステートの定義による。大規模は基準階面積200坪以上、大型は同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満の賃貸ビル。
⁴ 三鬼商事の定義による。大阪の主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区)からなる。

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、2013年初頭の大量供給時に賃貸需要はさほど大きく増加しなかったが、その後、大規模ビルを中心に着実な増加が続き、グランフロント大阪の稼働率も7割から8割に近づいているようだ⁵（図表-7右図）。年ごとの増加をみても、2014年は賃貸可能面積が減少したにもかかわらず2万坪を上回る増加となった（図表-7左図）。その結果、2014年の空室面積は4万坪を上回る減少となり、これは1991年以降における最大の減少だった。

2014年の賃貸可能面積の大幅な減少は、10月の大幅な賃貸可能面積の減少の影響も大きい。これは、新阪急ビルや南海会館ビルの取り壊しなどが重なったためである⁶。

図表-7 大阪ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

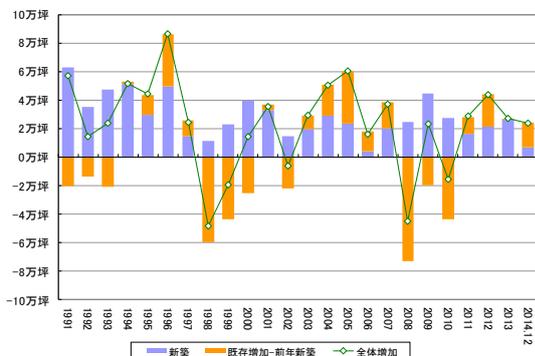


(出所)三鬼商事

2014年にはあべのハルカスや淀屋橋ミッドキューブ、宇治電ビルなどが竣工した。三鬼商事によると2014年末の新築ビルの空室率は2.45%とほぼ満室となっている。これにより、2014年の大阪ビジネス地区の賃貸面積の増加分のうち新築ビルが約3割を占めた（図表-8）。

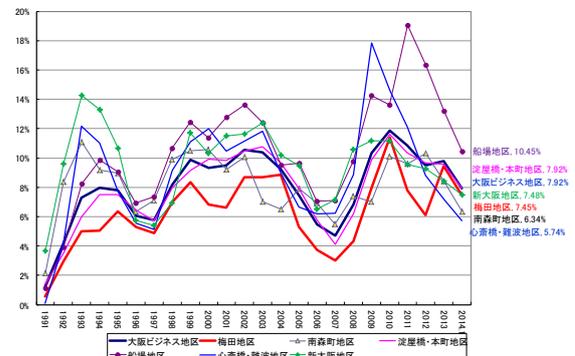
地区別の空室率は、心斎橋・なんば地区で5.74%と最も低く、梅田地区でも7.45%まで回復してきた（図表-9）。ここ数年は船場地区と心斎橋・難波地区の回復が顕著となっている。

図表-8 大阪ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増加分



(出所)三鬼商事

図表-9 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

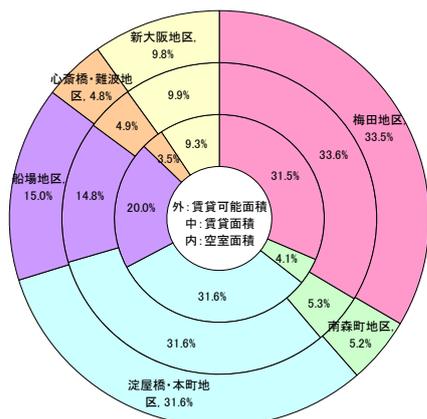
⁵ ジョーンズラングラサール「ジャパンプロパティダイジェスト2014年第4四半期」、週刊住宅新聞2014年11月24日号など

⁶ 三鬼商事大阪支店への電話取材による。

大阪ビジネス地区で現在、最も賃貸可能面積が広いのは梅田地区（構成比は33.5%）で、ついで淀屋橋・本町地区（同31.6%）、船場地区（同15.0%）、新大阪地区（同9.8%）、南森地区（同5.2%）、心斎橋・難波地区（同4.8%）である（図表-10）。

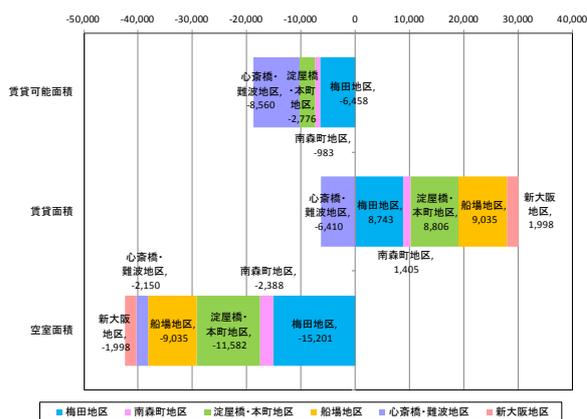
2014年に大阪ビジネス地区全体で空室面積は▲4.2万坪の減少だった。このうち、梅田地区が▲1.5万坪の減少で最も大きく、次いで淀屋橋・本町地区（▲1.2万坪）、船場地区（▲0.9万坪）と続き、南森町地区と心斎橋・船場地区、新大阪地区はともに▲2千坪の減少だった（図表-11）。

図表-10 大阪ビジネス地区の地区別
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
オフィス需給面積増加分(2014年)



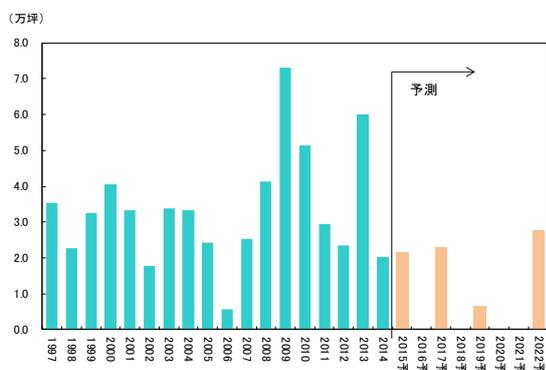
(出所)三鬼商事

4. 大阪の新規供給・人口見通し

大阪では、現在公表されている大規模賃貸ビルの開発計画は多くはない（図表-12）。大規模な供給としては、2015年の新ダイビル、2017年中ノ島フェスティバルタワー・ウエスト（仮）などである。ただし、この図のほかにも2015年は日本生命新東館や田辺三菱製薬本社、阪和興業本社などの自社ビルの供給があり、これらの企業が入居していた賃貸オフィス床が空室となるため、賃貸オフィスビル市場での供給圧力となることが予想されている。

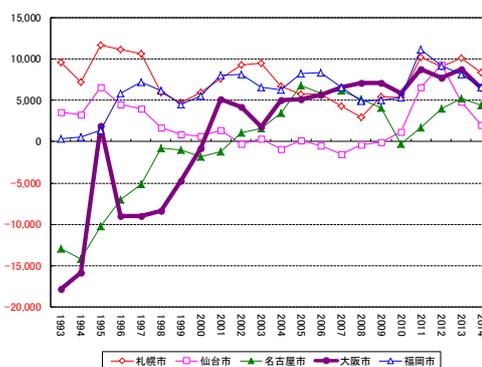
住民基本台帳人口移動報告によると、2014年に大阪市の転入超過数は6,525人（前年比▲2,204人の減少）となった（図表-13）。2014年は転入者数が100,474人（同+5,640人）と2002年以来の10万人台となった一方、転出者数が93,949人（同+7,844人）と転入者数の増加を上回る転出があったことが転入超過数の減少につながった。

図表-12 大阪における大規模賃貸ビル新規供給計画



(出所)CBRE、三幸エステート

図表-13 主要都市の転入超過数

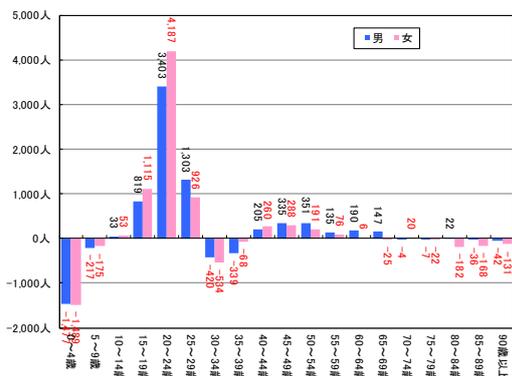


(出所)住民基本台帳人口移動報告

転入超過数を男女年齢別にみると、大阪市では30歳代で男女ともに転出が超過となっている(図表-14)。以前は東京などでもUターンや結婚などに伴う近県での住宅購入などから、30歳代の転出超過が見られたが、2013年現在、主要都市(東京都区部、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)で30歳代での転出超過が明確に見られるのは大阪市のみである。

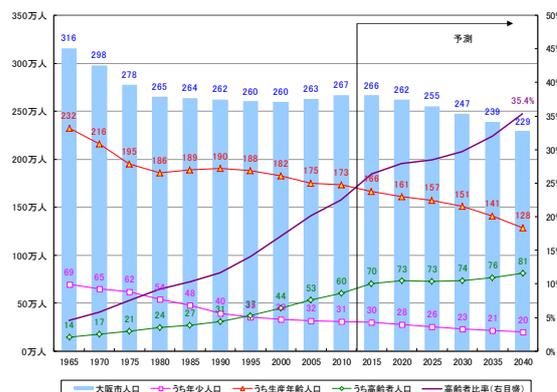
大阪市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、2015年(266万人)まで増加が続いた後に減少が始まるとされている(図表-15)。生産年齢人口はすでに減少が続いており、2010年の173万人から、2015年には166万人、2020年に161万人と、今後は当面、5年ごとに▲5万人程度の減少が続くと予測されている。

図表-14 大阪市の男女年齢別転入超過数(2013年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 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、国立社会保障・人口問題研究所

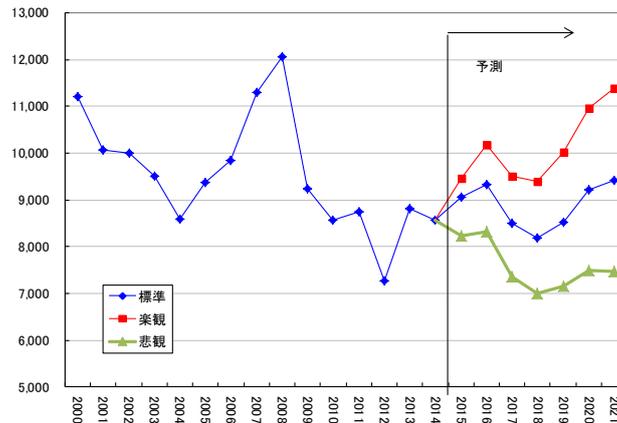
5. 大阪のオフィス賃料見通し

大阪における今後のオフィス供給や人口流入、経済の成長見通しなどに基づくオフィス需給の見直しから、2021年までの大阪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、2016年(下期、以下同じ)まで2014年下期比で+8.8%上昇した後に、2018年まで下落(同▲4.5%)するが、再び上昇して2021年には同+9.9%になると予測された(図表-16)。

楽観シナリオでは、当面の賃料上昇は2016年までに+18.7%(2014年下期比)の上昇で、その後の賃料下落時の底は2017年に同+9.6%、2021年には同+32.9%となった。悲観シナリオでは、2014年に続いて当面は下落が続く、2018年に2014年下期比▲18.3%の下落となった後にわずかずつであるながら上昇し、2021年には同▲12.4%に回復するという結果だった。

図表-16 大阪オフィス賃料見通し



(注) 各年下期の賃料を記載
 (出所) 賃料の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) 賃料の将来見通しは「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

大阪では空室率の改善が続き、成約賃料は底を打ったにも関わらず、募集賃料は上昇せず、中小ビルを中心に市況のセンチメントは十分に回復していない。2014年は大型ビルと中型ビルの空室率の改善がほとんど進まなかったのも、中小ビルの市況感が強気になれない理由のひとつと思われる。

しかし、本稿で見てきたように、オフィス需要（賃貸面積）は大規模ビルを中心に着実に増加しており、地区別の空室率も大きく改善してきた。

本稿の推計では、2016年までに賃料は9%程度上昇した後に、消費税率の引き上げがある2017年から下落に転じるという結果となった。昨年（2015年）の予測では、2015年は生産年齢人口の減少による需要の減少から賃料は下落すると予測していた。しかし、自社ビルや郊外からの移転を含む需要の増加が生産年齢人口の減少の影響を吸収したようにみえる⁷。

需要の増加に加え、大阪市中心部では既存ビルの取り壊しが続いており、それがオフィス需給を引き締め、空室率の改善に寄与している模様だ。実際、大阪都心部ではマンション開発による人口増加が進んでおり、かなりのオフィスがマンション用に転換されている。また、外国人観光客の急増によりホテル用地の需要も急速に高まっている。本稿の予測では、築年が経過したオフィスがマンション用地やホテル用地として取り壊される流れは今後も変わらないと考えており⁸、それがオフィス賃貸可能面積の抑制を通じて賃料を下支えする結果となった。

2015年は2014年に続き、都心部での自社ビルの竣工が多く、賃貸ビルに入居していた部署などが、完成した自社ビルに入居することによる二次空室の発生も見込まれる。ただし、ここ数年の賃

⁷ ただし、2014年のオフィス市況の好調さと65歳以上の就業の増加などから、生産年齢人口の減少による賃貸オフィス面積の減少への影響が先延ばしになった可能性もある。その場合は2015年以降のオフィス需要の減少圧力・オフィス賃料の下方圧力になるとと思われる。生産年齢人口と賃貸オフィス面積の関係については、[2014年のレポート](#)を参照のこと。

⁸ 耐震改修促進法の改正（[建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正](#)、平成25年11月施行）や、耐震への関心の高まり、BCP（事業継続計画）の策定、さらには分散事業所の集約、都心大規模ビルへの入居による知名度向上などのため、テナントは築浅の大規模ビルへの選好が高まっており、築古の中小ビルの競争力低下は避けられない。築年が経過し十分な稼働や賃料が確保できない中小ビルの住宅やホテルへの再開発は、国内外からの投資資金の流入と、都心部でのマンション開発の進展による都心居住の利便性の高まりや急増するホテル需要の中で、今後も進展すると思われる。今後、毎年のオフィスビルの取り壊し規模が拡大すれば、オフィス市況はさらに改善し、取り壊し規模が縮小すればオフィス市況の悪化要因となる。

貸面積の増加の勢いを考慮すると、ビルによっては多少の時間がかかるかもしれないが、全体的にはさほどの時間はかからず需要の増加で空室分は埋められていくと思われる。

当面のオフィス賃料はわずかながら上昇するという予測となったが、長期的にみると 90 年代から続く下落がようやくとまり、底ばい圏での推移が続く見通しともいえる。今後、大阪のオフィス市況がさらに活性化し、賃料の中期的な上昇を実現するためには、起業の育成や観光産業の活性化などに加え、団塊世代の再雇用や女性・外国人雇用の拡大などの積極的な雇用、出生率の増加などによる人口増加、20～30 歳代を含めた多くの人が入りやすくなる訴求力のある活力と魅力ある街づくり等⁹が、全国的な人口減少が加速化していく中でこれまで以上に必要となるのではないだろうか。

⁹ The Economist 誌による”[THE SAFE CITY INDEX 2015 – Assessing urban security in the digital age](#)”(本編)([日本版サマリー](#))では、大阪は世界 50 都市の中で、東京、シンガポールに次いで 3 位に入っている。たとえば安全都市という側面を強調することも、国際的な観光や不動産投資に対して訴求力を持つのではないだろうか。