

# 不動産 投資 レポート

## 需給環境の改善が続く 大阪オフィス市場

活発な需要に加え新規供給の少なさが市況改善に貢献

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

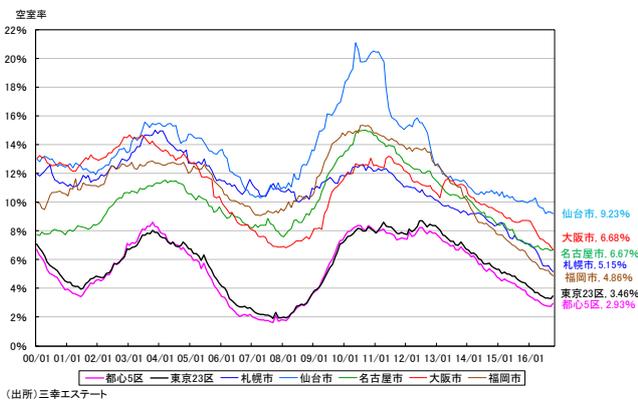
大阪のオフィス市場では、需要の増加に加え 2016 年は大規模ビルの新規供給がないことから空室率の低下が続いている。梅田地区はもちろん、昨年、大規模な自社ビルが複数竣工した影響で空室率が大幅に上昇した淀屋橋・本町地区でも、再び空室率の低下がみられる。現時点では募集賃料の上昇は梅田地区や新大阪地区に限定されているが、新規供給が少なく需要の強さが続いていることから、市況改善は広がっていくと期待できる。本稿では、最近の大阪のオフィス市況の動向を空室率や需要の変化を中心にまとめるとともに、2022 年までの賃料予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 大阪のオフィス空室率・賃料動向

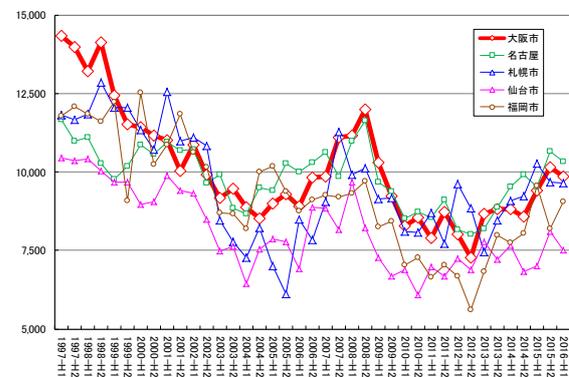
大阪のオフィス市況は、2016 年は大規模ビルの新規供給がないことに加え、需要面でも館内増床、拡張移転、郊外からの移転、自社ビルからの移転などから、順調に回復が続いている。三幸エーステートによると、10月の空室率は6.68%となり、ファンドバブル期（2006～08年頃）の最低値である6.82%（2008年2月）を8年8ヶ月ぶりに下回った（図表-1）。

成約賃料は2016年上期に前期比+7.8%、前年同期比+11.8%の上昇だった（図表-2）。前年同期比では7半期連続の上昇となり、ファンドバブル期のピークの82%の水準に回復している。市内オフィスビルの最高賃料も久しぶりに3万円台に達したようだ。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



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)



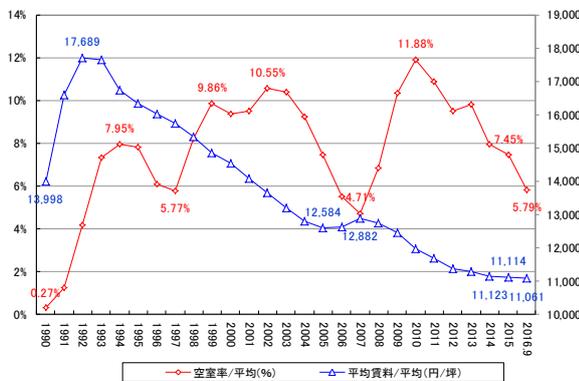
<sup>1</sup> 2016年3月に実施した市況動向と見通し結果は竹内一雅「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」(2016.3.4 不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所)を参照のこと。

成約賃料が3年以上にわたって上昇傾向にある一方、平均募集賃料は底ばいが続いている（図表-3、4）。空室率の低下が続く中でも、テナントが決まらないビルが募集賃料を引下げて空室を埋めようとする状況が続いているためと思われる。また、多くのテナントの賃料負担力が必ずしも上昇していないことも背景にあるようだ。

規模別にみると<sup>2</sup>、全規模で空室率の低下が顕著だが、6月頃から中小ビルの空室率の改善に足跡がみられる（図表-5）。中小ビルの空室率は、すでにファンドバブル期の最低値を大幅に下回っており、残った空室には、立地や築年、耐震・BCP（事業継続計画）等で競争力の低いビルが多くなりつつある可能性がある。

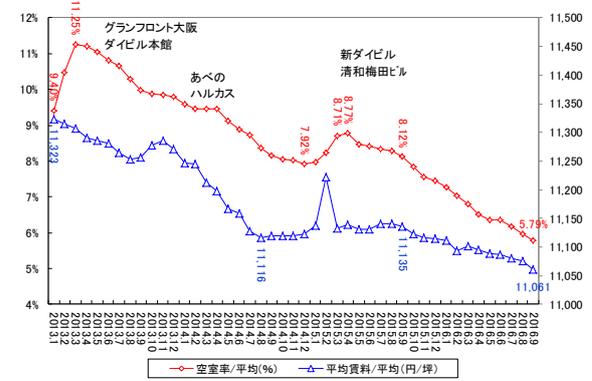
三鬼商事によると、2015年9月時点の大阪ビジネス地区<sup>3</sup>の空室面積は12.7万坪で、直近のピークである2010年末（25.2万坪）からは▲49.6%の減少となっている（図表-6）。

図表-3 大阪ビジネス地区の空室率と募集賃料(年次)



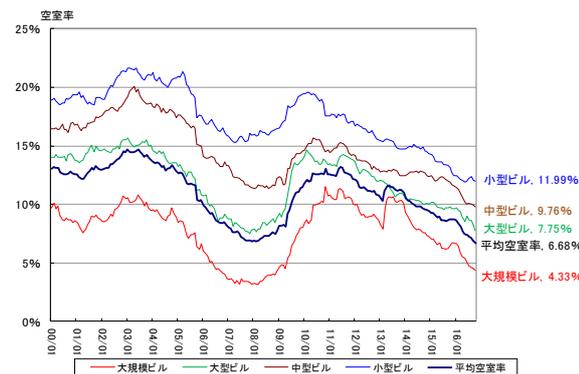
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象(出所)三鬼商事

図表-4 大阪ビジネス地区の空室率と募集賃料(月次)



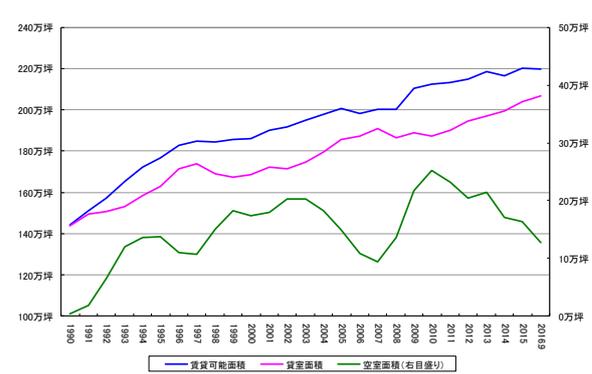
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象(出所)三鬼商事

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-6 大阪ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



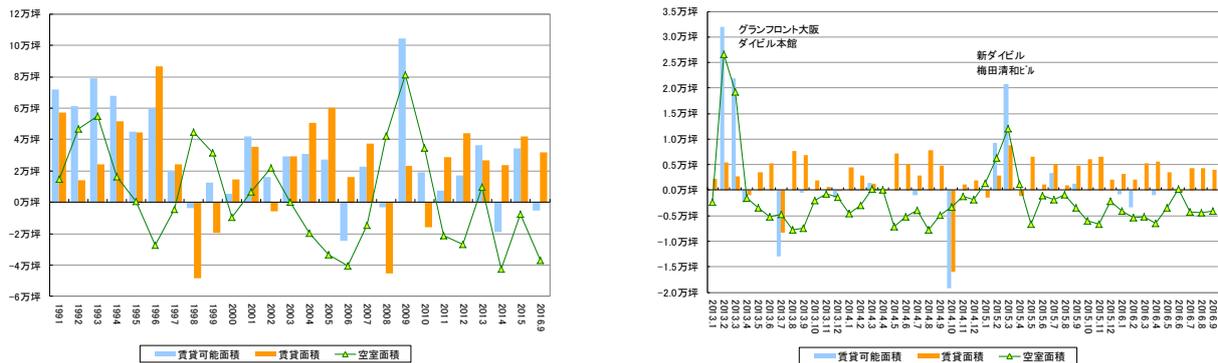
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象(出所)三鬼商事

<sup>2</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>3</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。

### 3. 大阪のオフィス需給と地区別動向

今年、大阪ビジネス地区では大規模ビルの竣工がなく、賃貸可能面積は現時点まで、昨年末と比べ▲5千坪の減少、賃貸面積は+3.2万坪の増加、空室面積は▲3.7万坪の減少となっている（図表-7）。月次で見ると、グランフロント大阪の竣工直後の2013年4月以降、新ダイビルなどの供給があった2015年3月頃などわずかな期間を除き、需要が供給を超過する時期が約3年半続いている。2015年は複数の自社ビルが竣工し、テナントの大量の流出が発生したが、その空室もすでに新規テナントが入居するなど、最近の大阪のオフィス需要は非常に底堅い状況が続いている。

図表-7 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>

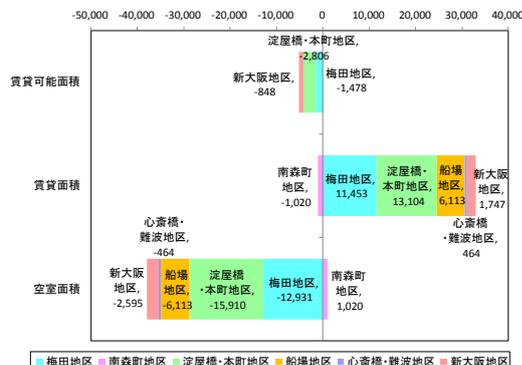


(出所)三鬼商事

今年に入り、大阪ビジネス地区では空室面積の減少が進み、昨年末比で淀屋橋地区▲1万6千坪の減少、梅田地区▲1万3千坪の減少、船場地区▲6千坪の減少と、ほぼ全地区で大幅な改善が進んだ（図表-8）。

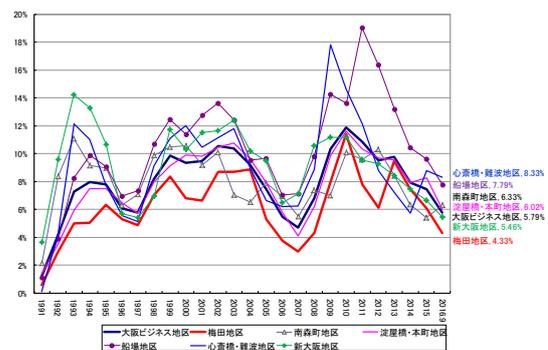
その結果、空室率は、梅田地区で4.33%、新大阪地区5.46%、淀屋橋・本町地区6.02%など、昨年末比で低下している（図表-9、10）。梅田地区と新大阪地区では、ビジネス地区としての評価の高まりを反映して、募集賃料の上昇もみられる（図表-11）。淀屋橋・本町地区では、2015年の複数の自社ビル竣工によるテナント流出の危機を乗り越え、空室率は大きく低下しており、今後の募集賃料上昇に期待がかかる。その一方、インバウンド客の爆買いなどで注目を集めた心斎橋・難波地区では、空室率の横ばいやオフィスの募集賃料の下落が続いており、商業地域・ホテル地域としての性格を強めているようだ。

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別  
 オフィス需給面積増分(2015年末~16年9月)



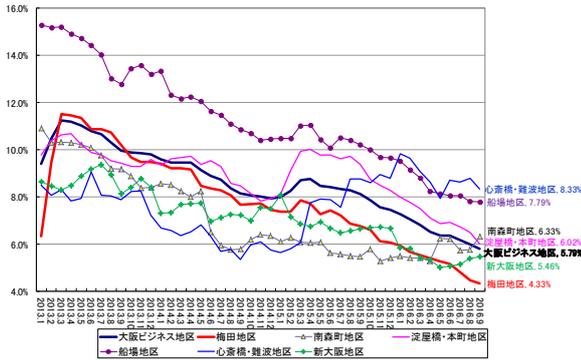
(出所)三鬼商事

図表-9 大阪ビジネス地区の地区別  
 オフィス空室率(年次)



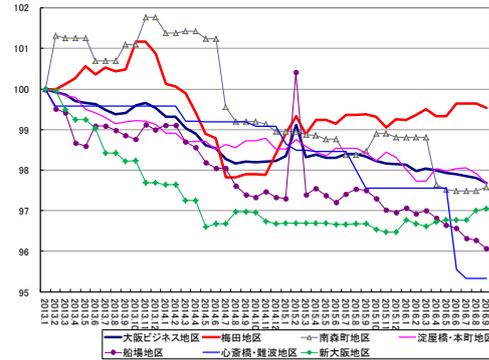
(出所)三鬼商事

図表-10 大阪ビジネス地区の地区別  
オフィス空室率(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-11 大阪ビジネス地区の  
募集賃料(2013.1=100)



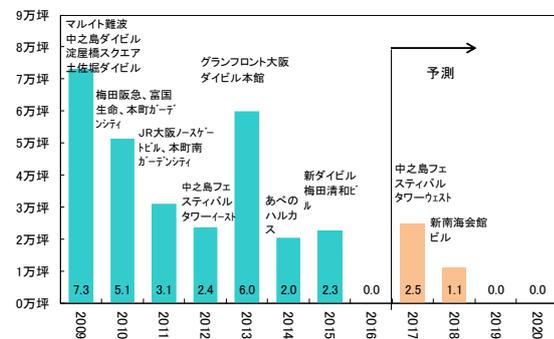
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

#### 4. 大阪の新規供給と都心部での人口急増

大阪では今後もオフィスの新規供給量は低水準で推移すると見込まれている(図表-12)。2017年には中之島フェスティバルタワー・ウェスト、2019年には新南海会館ビルの竣工が予定されているが、全体としての供給量は少なく、2019年、2020年も現時点では大規模ビルの供給予定はない<sup>4</sup>。供給量の少なさに加え、都心部における中小ビルのホテルやマンションへの建替えも市況改善に貢献している。2010年以降、大阪ビジネス地区では30棟の賃貸ビルが竣工したが、一方で既存ビルは38棟減少している。

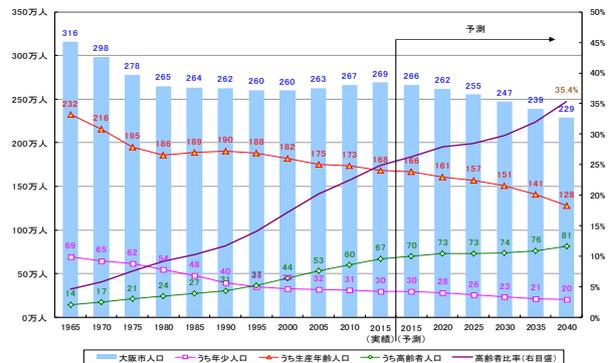
大阪市の人口は減少が見込まれている(図表-13)。その一方、都心部では大幅な人口増加が進んでいる(図表-14、15)。特に、中央区、北区、西区などのビジネスエリアでは人口増加率が高く、参考値ながら(2013年から外国人の数値が含まれるため)、1995年~2016年までの増加率は中央区で+78.1%、北区で+44.6%、西区で+64.2%という高い増加率となっている。こうした都心部での人口増加は、旧耐震の小規模ビルなどの建替えを促し、ストック調整を進めるだけでなく、都心部オフィスビルにおけるテナント構成の多様化をもたらしている。

図表-12 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-13 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

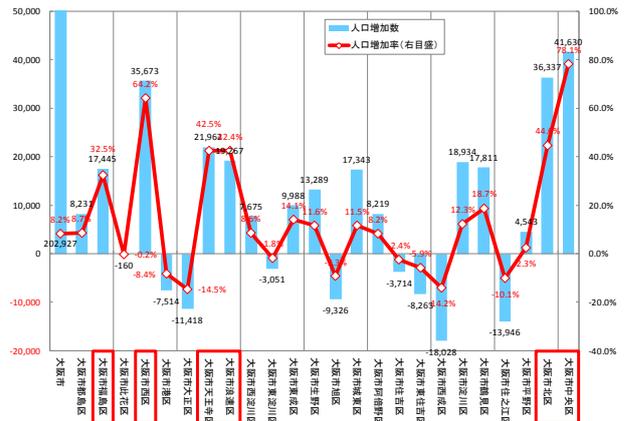
<sup>4</sup> 今後、2022年の梅田1丁目1番地計画(大阪神ビル・新阪急ビル建替え)のほか、うめきた2期区域開発、梅田3丁目計画(大阪中央郵便局跡地開発)などでオフィスが供給される見込みである。

図表-14 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。このため2013年に人口が急増。(出所)住民基本台帳に基づく人口

図表-15 大阪市都心3区の人口増加数・増加率(1995~2016)



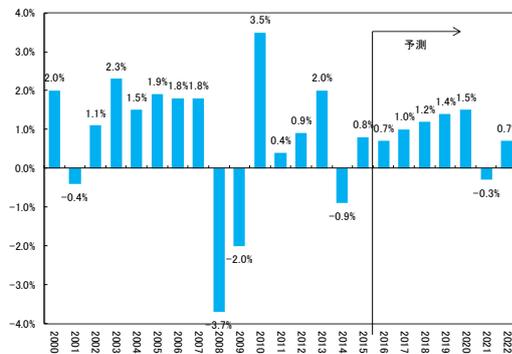
## 5. 大阪のオフィス賃料見通し

大阪の今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率(図表-16)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>5</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、2016年から2020年まで上昇が続き(各年上期の数値、以下同じ)、2021年から下落が始まると予測された。2016年から17年の上昇率は+3.6%、17年から18年は+5.1%の上昇と予測された<sup>6</sup>。

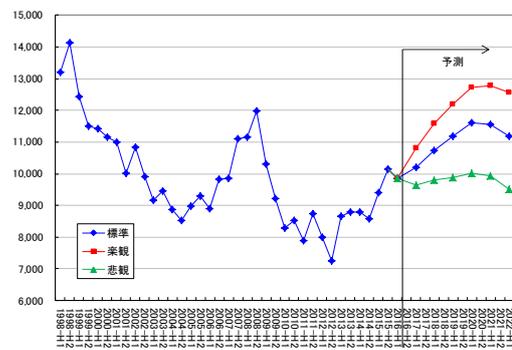
今後のピークの賃料は、2016年と比べて、標準シナリオで+18.0%(2020年)、楽観シナリオで+29.9%(2021年)、悲観シナリオで+1.7%(2020年)だった。

図表-16 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(2016~2026年度)」(2016.10.14)

図表-17 大阪オフィス賃料見通し



(注)消費税率は2019年に10%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・インデックス」(出所)将来見通しは「オフィス・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

大阪のオフィス市況は需要が強い状況が続いている。館内増床が多く、域外や自社ビルからの移

<sup>5</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経済研究部「[中期経済見通し\(2016~2026年度\)](#)」(2016.10.14)。

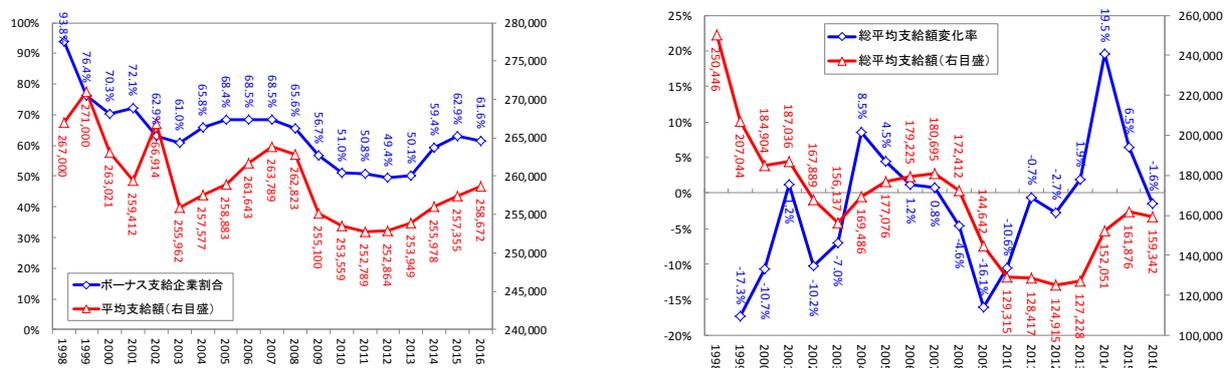
<sup>6</sup> 2016年3月に発行した竹内一雅「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」(2016.3.4、ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート)では、2017年に賃料のわずかな低下(調整)が予測されていたが、今回の予測では、2017年4月の消費増税が2019年10月に延期されること、最近のオフィス需要の強さと供給の少なさなどから賃料の調整は発生しないという推計結果が得られた。

転も引き続き見られる。一方、募集賃料の上昇が梅田地区などに限定されることもあり、賃貸ビルオーナーの景況感や見通しは必ずしも楽観的ではなく、それが新規開発の少なさや、築古ビルなどの建て替え先をホテルやマンションとする理由ともなっており、これらが中小ビル等のストック調整を進め、空室率をさらに低下させている。

今後については、2017年4月の消費税増税が2019年10月に延期されたことにより、2017年から2018年の市況悪化は回避されたと考えている。2017年に竣工するフェスティバルタワー・ウェストでは順調にテナントの内定が進んでいるといわれるなど、既に公表されている新規供給計画による市況悪化への影響は小さく、2020年までは成約賃料の上昇が続くと考えられる。オフィス市況の改善傾向が明確になりつつあるため、募集賃料の底打ちが明らかになれば、中規模ビルなどの開発計画が再開する可能性も高い。

こうした楽観的な見通しの背景には、堅調な経済状況が続くと考えられることや(図表-16)、人手不足の継続などがある。大阪市内の中小企業の2016年夏期ボーナスの支給状況を見ても、支給額は前年比で+0.51%の伸びと、5年連続での上昇となっている(図表-18)。ただし、支給企業の比率は昨年の62.9%から61.6%へと減少しており、非支給企業を含めた平均支給額は▲1.6%と4年振りの減少となった。円高の進展などにもなう企業業績の悪化により、企業のオフィス需要が最近の急増からブレーキが踏まれるようであれば、本稿における予測よりも賃料上昇は下押しされる可能性がある。

図表-18 大阪市内中小企業の夏季ボーナス支給状況  
支給企業割合と平均支給額 総平均支給額とその変化率



(注)ここでは、平均支給額に支給企業割合を乗じたものを総平均支給額とした。

(出所)大阪シティ信用金庫「中小企業の夏期ボーナス支給状況」

(ご注意)本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。