

不動産 投資 レポート

大阪オフィス市場の現況と見通し (2017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

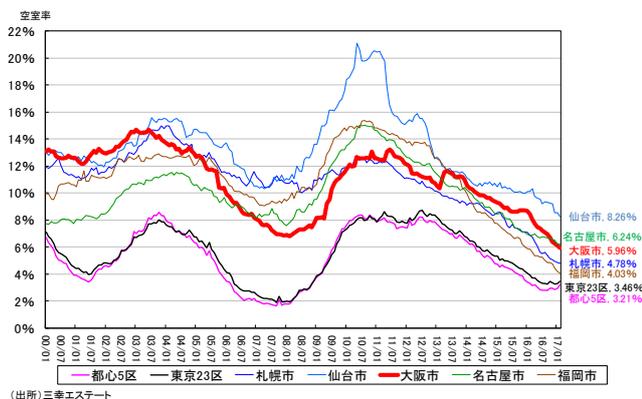
大阪では5年連続でオフィス需要の大幅な増加が続いている。2016年は賃貸ビルの新規供給がなかったためオフィス市況はさらに大きく改善した。今後も2017年から2019年の新規供給量がそれほど大きくないため、空室率の低下傾向が続くと思われる。本稿では、大阪のオフィス市場の現況把握とともに、2023年までの賃料予測を行う¹。

2. 大阪のオフィス空室率・賃料動向

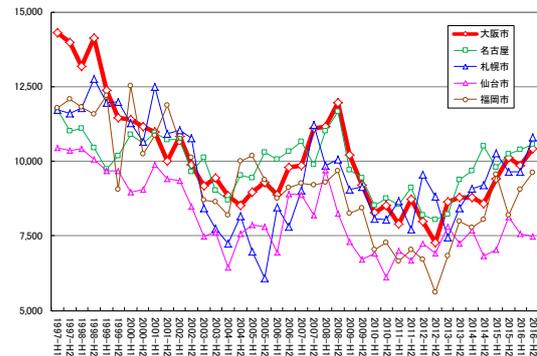
大阪のオフィス市場は堅調な需要拡大に加え、2016年に新築の賃貸オフィスビルの供給がなかったことから市況の改善が続いている。需要面では、事務所の新設や市外・自社ビルからの移転、市内からの拡張移転、建替えに伴う移転、館内増床などが多く見られたことに加え、解約が少なかったことも市況にプラスとなった。三幸エスレートによると、2017年2月の空室率は5.96%で、昨年初め(2016年1月)の8.66%から大幅な改善となった(図表-1)。

成約賃料(オフィスレント・インデックス)も、空室率の改善にあわせて上昇傾向にある(図表-2)。2016年下期の賃料上昇率は前期比で+5.9%、前年同期比で+3.0%の上昇で、リーマンショック後の底値(2012年下期)からの上昇率は43.7%となった。

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)

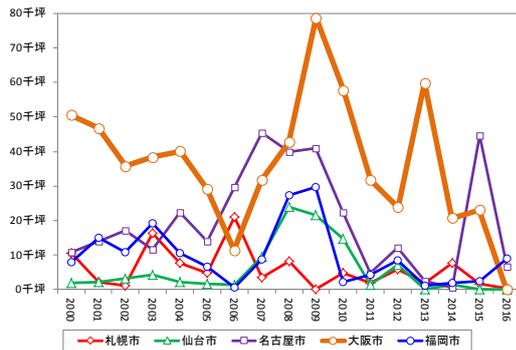


¹ 過去の大阪オフィス市況の見通しに関するレポートとしては、竹内一雅「[需給環境の改善が続く大阪オフィス市場—活発な需要に加え新規供給の少なさが市況改善に貢献](#)」(2016.11.7)ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」(2016.3.4)ニッセイ基礎研究所などを参照のこと。

大阪市では、2016年に新規の賃貸ビル供給がなかったことを含め、2014年以降は過去と比べて低水準の供給が続いている（図表-6）。そのため、大阪ビジネス地区の賃貸面積の増加を、新築ビルと既存ビルに分けてみると、2014年～2016年における新築ビルによる需要吸収は賃貸需要増加全体の1/4にすぎず、2016年は需要増加の全てが既存ビルとなった（図表-7）。

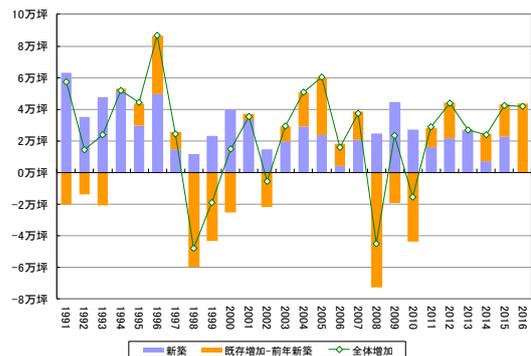
三幸エステートのネット・アブソープション⁴（吸収需要）の調査でも、5年連続で6万坪を上回る高水準が続いており、最近の大阪でのオフィス需要の強さが示されている（図表-8）。

図表-6 主要都市の新規供給面積



(出所)三幸エステート、基準階面積 50 坪以上

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

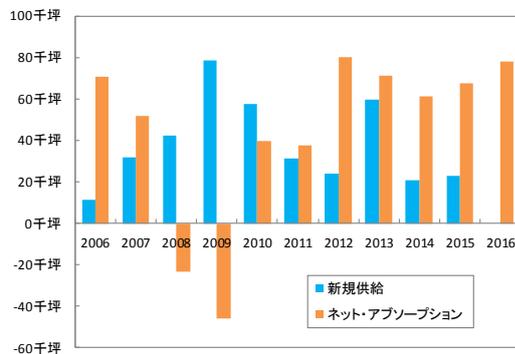


(出所)三鬼商事

大阪ビジネス地区では、ほとんどの地区で 2016 年の空室率の改善は顕著である（図表-9）。特に改善幅が大きかったのが淀屋橋・本町地区で、2015 年末の 8.27%から 5.31%へと大きく改善した。淀屋橋・本町地区では 2015 年に大規模な自社ビルの竣工が続いたことでテナントの大量転出が発生し、2016 春までに空室率が大幅に上昇したが、その後、需要の増加で空室率は低下が続いている（図表-10 左図）。同様に梅田地区や船場地区でも 2016 年を通じて空室率は着実に改善している。

募集賃料（月次）は、梅田地区で上昇傾向にあるが、空室率の低下が顕著な淀屋橋・本町地区や船場地区でも、まだ募集賃料は底打ちしたといえる状況にはない（図表-10 右図）。

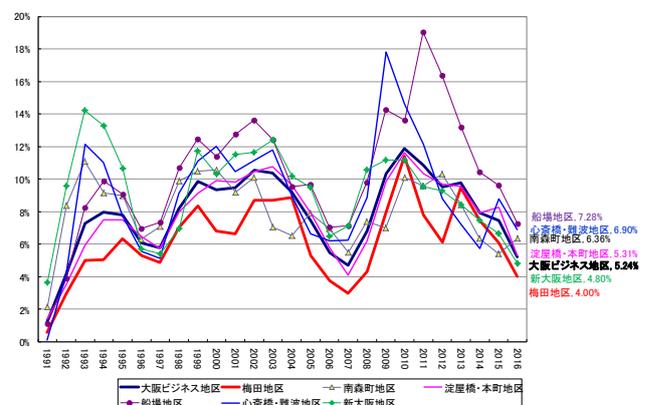
図表-8 大阪の新規供給とネットアブソープション



(注)ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出。調査対象は大阪市全域。

(出所)三幸エステート

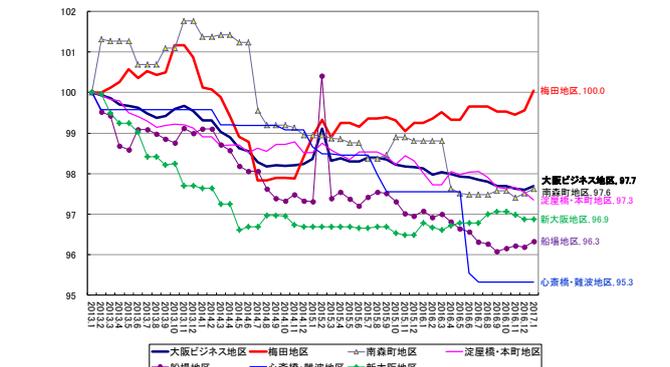
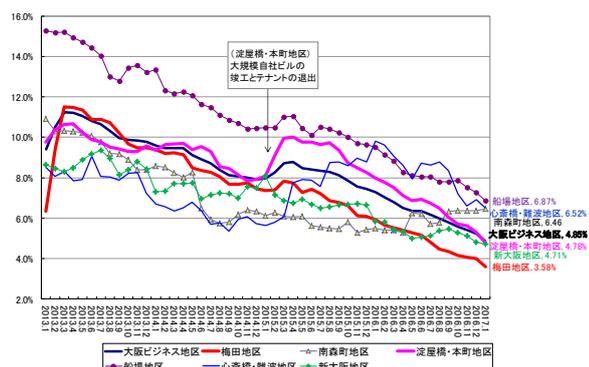
図表-9 大阪ビジネス地区の地区別オフィス空室率（年次）



(出所)三鬼商事

⁴ ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出している。

図表-10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)
 <空室率> <募集賃料(2013.1=100)>



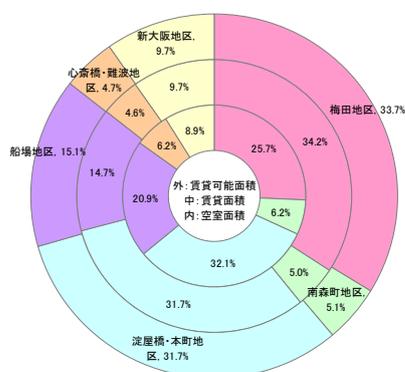
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事

(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

大阪ビジネス地区で、2016 年末現在、最も賃貸可能面積が集積しているのが梅田地区（全体の33.7%）で、次いで淀屋橋・本町地区（同31.7%）、船場地区（同15.1%）、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-11）。

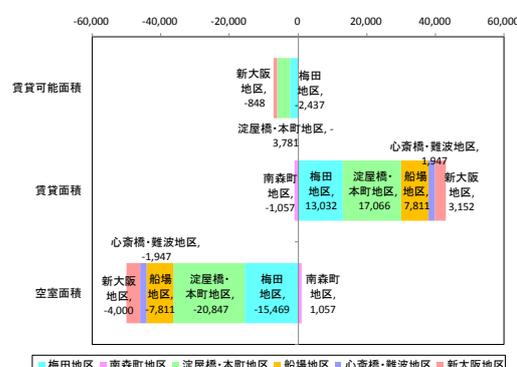
2016 年は新規供給がなかった一方、賃貸面積は淀屋橋・本町地区で+1 万 7 千坪の増加、梅田地区で+1 万 3 千坪の増加、船場地区で 8 千坪の増加など、南森町地区以外の全地区で需要の増加が見られた（図表-12）。その結果、空室面積は、淀屋橋・本町地区で▲2 万 1 千坪、梅田地区で▲1 万 5 千坪の大幅な減少となった。

図表-11 大阪ビジネス地区の地区別
 オフィス面積構成比(2016 年)



(出所)三鬼商事

図表-12 大阪ビジネス地区の地区別
 オフィス需給面積増分(2016 年)



(出所)三鬼商事

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とダイビルの竣工以降、賃貸オフィスビルは低水準の新規供給が続いてきた。特に 2016 年は新規の賃貸オフィスの供給がないという近年では初めての事態となった（図表-13）。今後も大規模オフィスの供給計画は少なく、2017 年は中之島フェスティバルタワー・ウェストが、2018 年は新南海会館ビルが計画されている程度であり、その後は 2020 年の平野町 4 丁目計画や 2022 年の梅田 1 丁目 1 番地計画（大阪神ビルディング、新阪急ビル

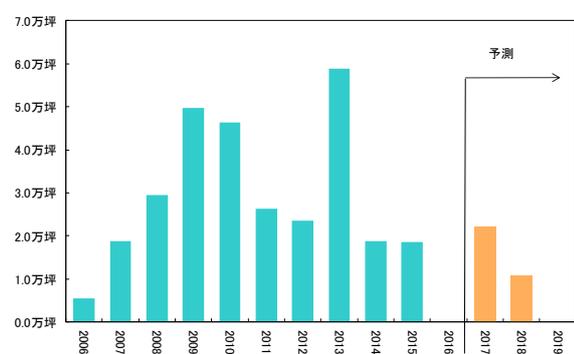
建替計画)の供給が予定されている⁵。

住民基本台帳人口移動報告によると、2016年の大阪市の転入超過数は+8,846人と、2005年から12年連続で5千人を上回り、近年で最高水準の大幅な転入超過が続いている⁶(図表-14)。

転入超過数(日本人)を男女年齢別に見ると、15~29歳で大幅な純流入があり、この年齢層が大阪市の転入超過を支えている(図表-15)。同時に、30歳代と10歳未満の純流出の多さは、ファミリー層が大阪市内に定着せず、市外へ転出していることを示していると思われる。

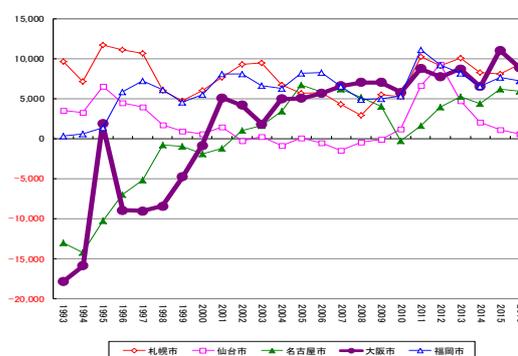
国勢調査によると、大阪市の2015年の人口は269万2千人で、2010年と比べ+2万6千人の増加となった(図表-16)。国立社会保障・人口問題研究所によると、2015年の人口は266万4千人と予測されており、東日本大震災以降の転入超過数の増加などが、予測を上回る人口増加を達成させたと考えられる。なお、2016年の大阪市の推計人口も270万2千人と増加が続いている。

図表-13 大阪のオフィスビル新規供給見通し



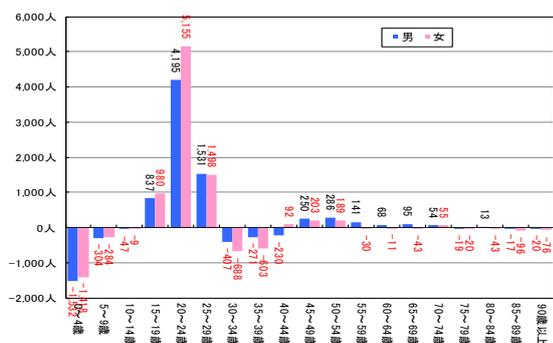
(出所)三幸エステート

図表-14 主要都市の転入超過数



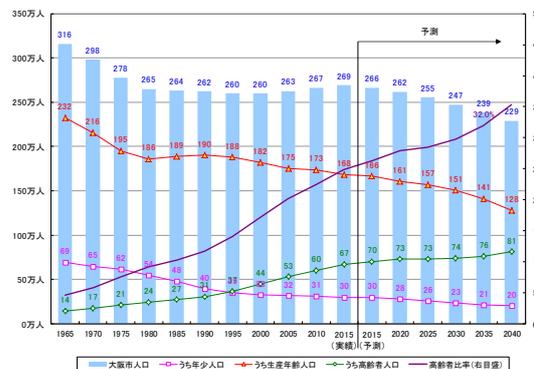
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 大阪市の男女年齢別転入超過数(2016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、国立社会保障・人口問題研究所

⁵ その他、スケジュール等は未確定であるが、うめきた2期地区の再開発や、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。

⁶ なお、大阪府では東日本大震災後の2012年に+5,381人まで転入超過数が増加したが、2016年には+404人に縮小している。また、大阪圏(大阪府、兵庫県、京都府、奈良県)では▲9,335人の転出超過だった。大阪圏主要都市の2016年の転入超過数は、京都市▲121人、大阪市+8,846人、堺市▲2,004人、神戸市▲550人と、大阪市以外は全てで転出超過となった(2015年は京都市で+917人の転入超過だった)。このように、人口面でみると大阪圏では大阪市への一極集中傾向にある。

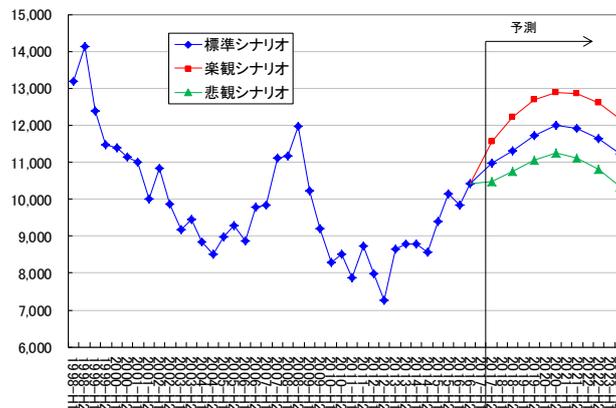
5. 大阪のオフィス賃料見通し

大阪における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需給の見通しから、2023年までの大阪のオフィス賃料を予測した⁷。

大阪のオフィス賃料は需要の強さと、需要に対する供給の少なさから、当面、上昇が続くという予測された（図表-17）。標準シナリオによると、オフィス賃料は、2016年（下期、以下同じ）から2020年にかけて+15.0%上昇（2016年下期比）した後には下落が始まり、2023年には同+7.5%になるという結果が得られた。

当面の賃料のピークまでの上昇率は、楽観シナリオで23.5%（2016年下期比）、悲観シナリオで+7.9%で、2023年の賃料水準は楽観シナリオで+16.7%、悲観シナリオで▲1.0%だった。

図表-17 大阪オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の賃料を記載、消費税率は2019年に10%に引き上げられると想定。
(出所)「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

大阪のオフィス市場は、堅調な経済や人口の増加に支えられた力強い需要増加に加え、新規供給の少なさもあり、市況の好調が続いている。新規供給が低水準で推移すると見込まれることから、梅田地区はもちろん、それ以外の地区の需給も引き締まる方向にある。さらに、梅田地区の大規模ビルにおける賃料上昇に伴い、相対的に賃料の低いビルへの需要が増加することで、梅田地区以外や、中規模ビル、築古ビルでの募集賃料の底打ちの可能性も高まっている。

このように、当面、大阪では地区別や築年別、規模別などに存在する市況の二極化が緩和することが期待される。ただし、中長期的には大阪市でも人口の減少が予測されており、短期的にも世界的な政治・経済・社会面での不透明性の高まりが、市況に悪影響を及ぼす可能性も考えられる。

近年、大阪のオフィスストックの伸びが新規供給量を大きく下回る状況が続いているが、これは、新たな新築オフィスビル建設のための取り壊しとともに、築古オフィスビルを中心としたホテルや住宅への建替え・コンバージョン（用途変更）などのための賃貸募集を停止するビルが多かった結果と考えられる。こうしたストック調整もまた、大阪オフィス市況の好調の一面を支えてきたのは間違いない。

大阪のオフィス市場全体としては好立地のオフィスビルのさらなる供給による業務機能と都市間

⁷ 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、斎藤太郎「[2016～2018年度経済見通し～16年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」2016.12.8などを基に、今後の実質GDP成長率見通しを設定した。

競争力の強化が求められる一方で、競争力の低いビルの建替え・コンバージョンなどが、オフィス市況の改善や機能更新にとって重要であることも変わらないだろう⁸。競争力に課題のある築古の中小ビルなどのオーナーにとっても、オフィスビルとしての中長期的な生き残りへの見通しを踏まえた、ビルの魅力と競争力向上への努力や、ビルの最善の運用方法に関する検討を進めることが重要になっているのではないだろうか。大阪市の人口が増加し、利回りが低く、売買市況が堅調であることから、検討を進めるのに好適な時期が続いていると考えられる⁹。

⁸ 本稿の推計では、オフィスストックに対する賃貸募集の停止や取り壊しのペースはこれまでと同等と想定しており、過去と比べて募集停止・取り壊しの規模が拡大すればオフィス市況は予測よりも改善し、募集停止・取り壊し規模が縮小すればオフィス市況は予測よりも悪化する。

⁹ 梅田1丁目1番地計画(大阪神ビルディング、新阪急ビル建替計画)に加え、時期は未定だが、うめきた2期地区や梅田3丁目計画(大阪中央郵便局跡地開発)など、今後も梅田地区における大規模オフィスの新規供給と業務機能の集中が見込まれる。このため、将来的には大阪のオフィス需要は再び、梅田に加え淀屋橋・本町、新大阪などの一部のオフィス地区とそれ以外の地区の間で二極化傾向が拡大する可能性が高いと思われる。