

不動産 投資 レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し (2020年)

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

大阪のオフィス市場では、まとまった空室を確保することが困難な状況が続いている。逼迫した需給環境を反映し、成約賃料はファンドバブル期の水準を上回る水準まで上昇した。本稿では、大阪のオフィス市況を概観した上で、2024年までの賃料予測を行う。但し、本稿では新型コロナウイルスの感染拡大の影響は加味していない。影響を含めた賃料予測は後日報告したい。

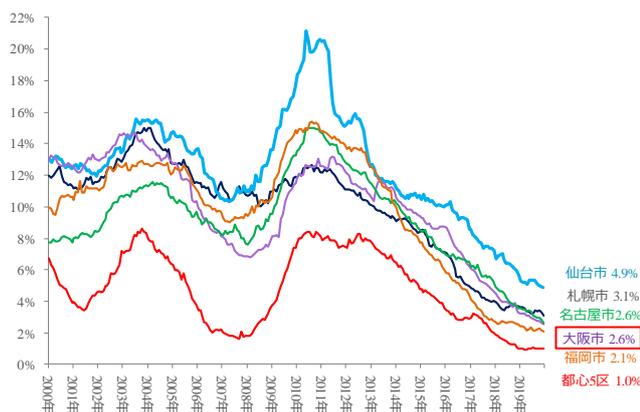
2. 大阪オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

全国主要都市の空室率は、いずれの都市も低下傾向で推移している。三幸エーストによると、大阪市の空室率（2019年12月時点）は2.6%となり、過去最低水準を更新した。大阪のオフィス市場では、まとまった空室を確保することが困難な状況が続いている（図表-1）。

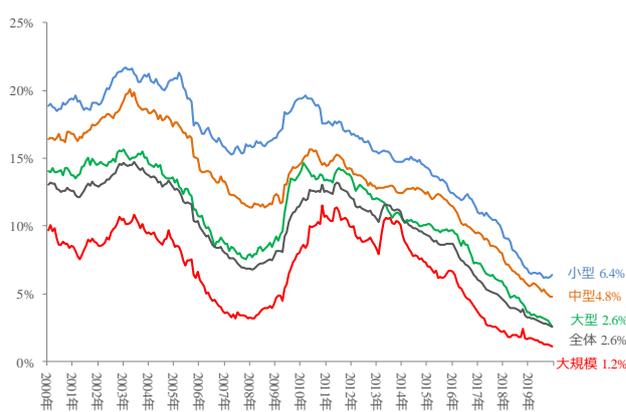
大阪市の空室率を規模別にみると、全ての規模¹で低下傾向が継続している。特に、大規模ビルの空室率は、2016年以降急速に改善が進んでおり、1.2%まで低下した（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エースト

図表-2 大阪オフィスの規模別空室率

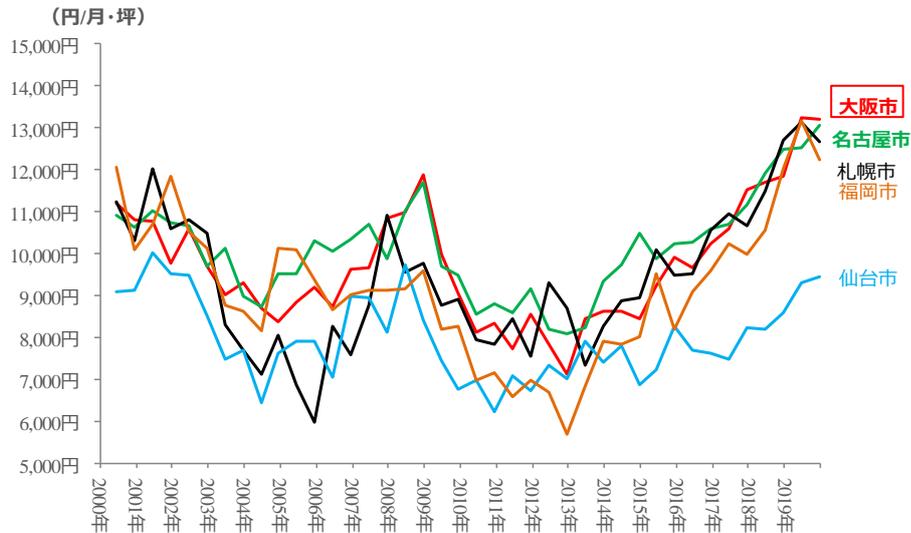


(出所)三幸エースト

全国主要都市の成約賃料は、空室率の改善を背景に上昇基調で推移している。大阪市の成約賃料（2019年下期）は、前年同期比+11.4%の上昇となり、ファンドバブル期（2006年～2008年頃）の水準を上回った（図表-3）。

¹ 三幸エーストの定義による。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。

図表-3 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)

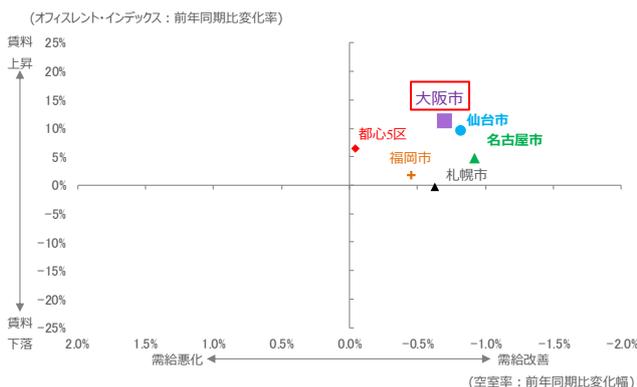


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2019年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、大阪市では、空室率が大きく改善し、賃料も大幅に上昇した(図表-4)。

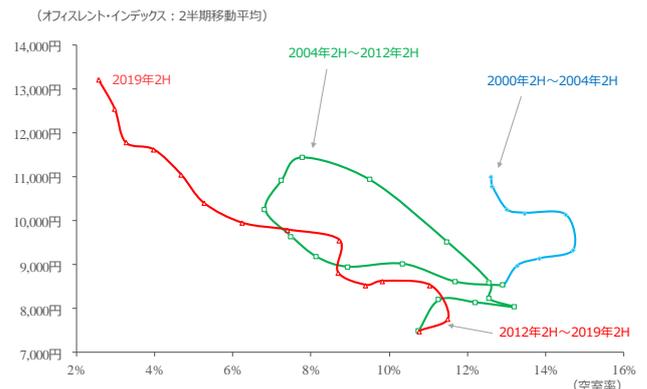
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル²は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いている。前述の通り、空室率は過去最低水準に低下し、成約賃料は、ファンドバブル期の水準を上回った。ただし、空室率は既に3%を切り、これ以上の低下の余地は小さくなっており、「空室率上昇・賃料上昇」あるいは「空室率上昇・賃料下落」局面に近づきつつある(図表-5)。

図表-4 2018年の主要都市のオフィス市況変化



(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-5 大阪オフィス市場の賃料サイクル



(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

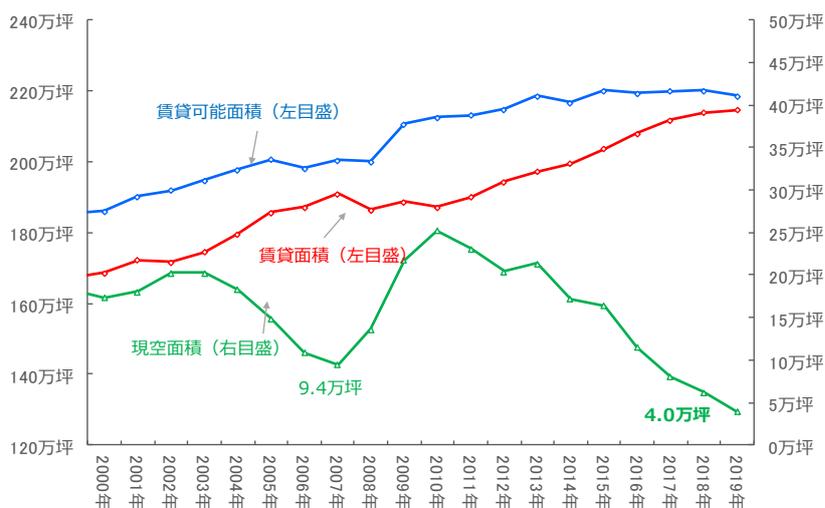
2-2. 需給動向

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区では、賃貸面積（総需要面積）は2011年以降、9年連続で増加している（図表-6）。2019年末の賃貸面積は214.5万坪（前年比+0.6万坪）に達した。

一方、新規供給に限られる中、築古ビルの減失が進み、賃貸可能面積（総供給面積）は、2018年末の220.1万坪から2019年末の218.5万坪へと減少した（前年比▲1.7万坪）。

結果、2019年末の大阪ビジネス地区の空室面積は4.0万坪（前年比▲2.3万坪）まで減少し、ファンダブル期のボトムである9.4万坪（2007年末）を大幅に下回っている。

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



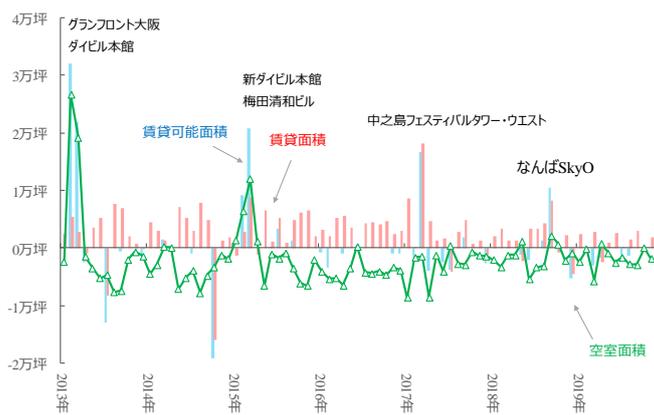
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



<月次・増減>



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

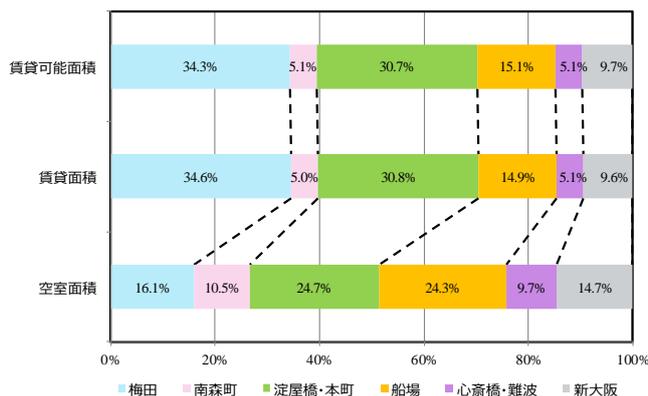
2-3. エリア別動向

2019年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは、「梅田地区 (34.3%)」で、次いで「淀屋橋・本町地区 (30.7%)」、「船場地区 (15.1%)」、「新大阪地区 (9.7%)」、「心斎橋・難波地区 (5.1%)」、「南森町地区 (5.1%)」の順となっている（図表-8）。

2019年は、新規供給が限定的な中で築古物件の減失等が進み、賃貸可能面積が増加したエリアはなかった。特に、「梅田地区」(▲0.9万坪)や「淀屋橋・本町地区」(▲0.5万坪)、「新大阪地区」(▲0.1万坪)、「船場地区」(▲0.1万坪)で賃貸可能面積の減少が進んだ(図表-9)。

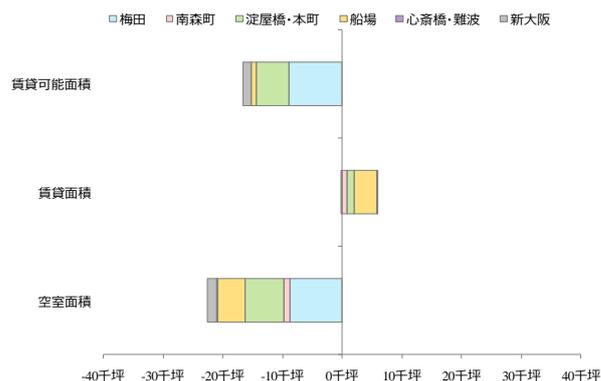
一方、賃貸面積は、「船場地区」(+0.4万坪)、「淀屋橋・本町地区」(+0.1万坪)、「南森町地区」(+0.1万坪)等で増加した。この結果、空室面積は全ての地区で減少し、大阪ビジネス地区全体で▲2.3万坪減少した。

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2019年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-9 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2019年)



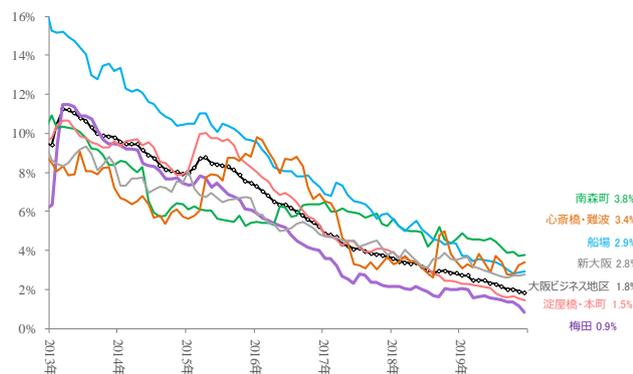
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

大阪の空室率をエリア別にみると、2019年は「心斎橋・難波地区」を除くすべての地区において、低下基調で推移した(図表-10左図)。特に、「梅田地区」の空室率(2019年12月時点)は0.9%となり、2002年以降で過去最低水準まで低下した。

また、募集賃料をエリア別にみると、「梅田地区」・「淀屋橋・本町地区」・「船場地区」では2017年初から、その他の地区の賃料(「南森町地区」・「新大阪地区」・「心斎橋・難波地区」)では2018年以降上昇に転じている(図表-10右図)。

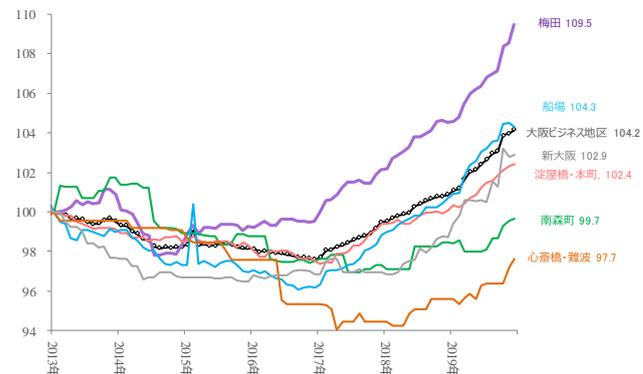
図表-10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(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)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

<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)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

3. 大阪オフィス市場の見通し

3-1. オフィスワーカーの見通し

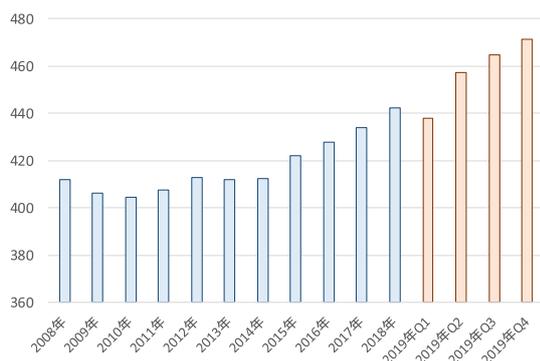
大阪府の就業者数は、増加傾向で推移しており、2019年第4四半期には471.4万人（対前年同期+22.2万人）に達した（図表-11）。

就業者の増加を支えている要因の1つは、大阪市内への旺盛な人口流入である。総務省「住民基本台帳人口移動報告」によると、大阪市の転入超過数³は2000年以降、拡大傾向で推移している。2019年の大阪市の転入超過数は+13,762人と、他の主要都市と比較しても人口流入が高水準であることがわかる（図表-12）。一方、大阪圏（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県）の転入超過数は、▲4,688人と人口流出が続いており、大阪市に一極集中する傾向が強まっている（図表-13）。

また、2025年に開催予定の大阪万博への期待は大きい。帝国データバンクが2019年1月に実施した「大阪万博に関する企業の意識調査」によれば、大阪府に所在する企業の60%が大阪万博の開催が自社に「プラスの影響がある」と回答した。約2兆円と試算されている経済波及効果への期待などから、大阪市の就業者は更に増加することが見込まれる。

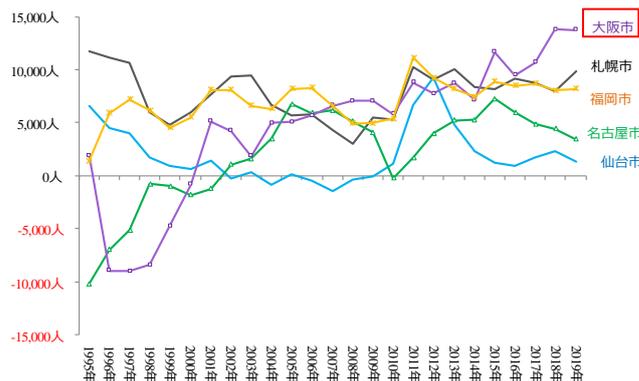
以上の状況を鑑みると、今後5年間で大阪市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいといえよう。

図表-11 大阪府の就業者数



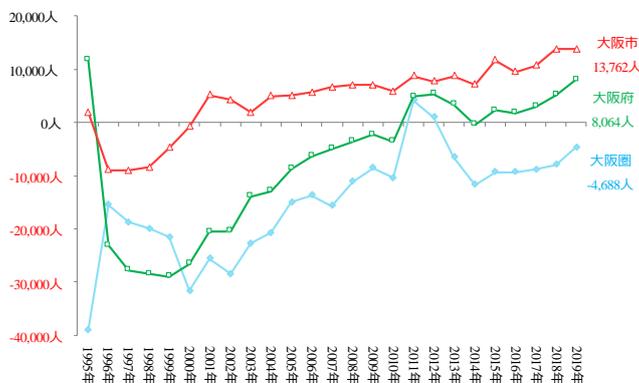
(出所)大阪府「大阪の就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-12 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-13 大阪圏、大阪府、大阪市の転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

³ 転入超過数=転入人口-転出人口

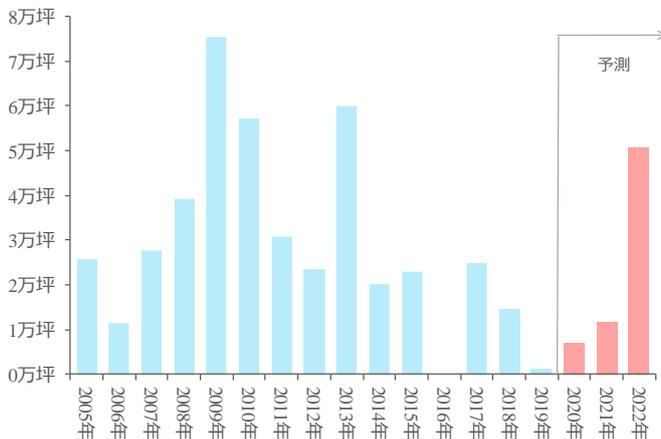
3-2. 新規供給見通し

大阪のオフィスの新規供給は、2014年以降限定的な状況が続いている（図表-14）。今後の大規模ビルの新規供給も、2020年に「オービック御堂筋ビル」、2021年に「新サンケイビル建替プロジェクト」等が竣工を迎えるが、低水準が続く見込みである。

大阪の過去5年間の新規供給面積が総ストックに占める割合は、2.0%であった。主要都市と比較すると、仙台市（0.8%）に次いで小さい（図表-15）。過去10年間でみても新規供給面積の割合は1割弱に留まっており、築浅オフィスの希少性が高い状況にある。

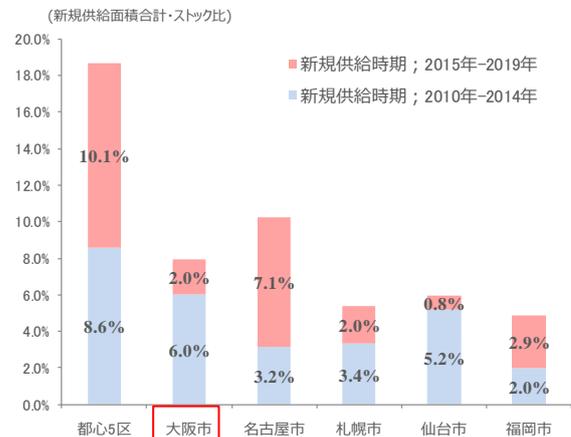
ただし、2022年には、「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」（大阪神ビルディングと新阪急ビルの一体建替）や「日本生命淀屋橋ビル」、JR西日本不動産開発による「（仮）新大阪オフィス計画」等、大規模ビルの竣工が複数棟予定されており、新規供給量は5万坪を超える見込みである。また、2023年以降も、「梅田3丁目計画（大阪中央郵便局跡）」や「淀屋橋駅西地区開発」等、大規模開発が計画されている。

図表-14 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-15 主要都市の新規供給動向（2019年ストック対比）



（出所）三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

3-3. 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測⁴、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2024年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表-16）。

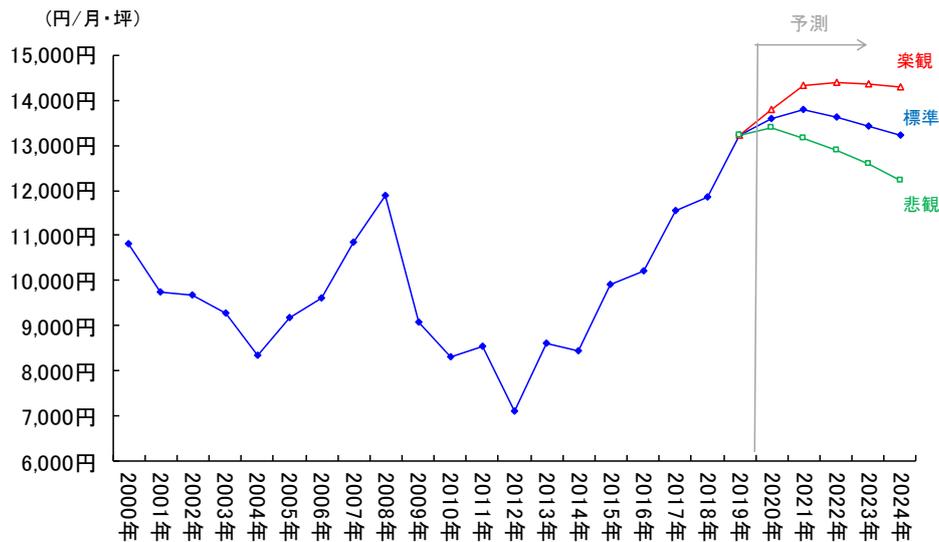
大阪の空室率は、2021年まで新規供給が限定的なこともあり、当面の間、極めて低い水準を維持する見通しである。2022年以降は、梅田駅や淀屋橋駅周辺中心に、複数の大規模開発が計画されており、空室率の上昇が見込まれるが、大幅な上昇には至らないと予想する。

大阪のオフィス賃料は、逼迫した需給状況を反映し、当面の間、上昇が続くと予想される。2019年の賃料を100とした場合、2020年の賃料は103、2021年は104に上昇する見通しである。

2022年以降は、大規模開発に伴い空室率が上昇し、賃料は2022年から2024年にかけて弱含みで推移すると見込む。

⁴ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2019～2029年度\)](#)」(2019.10.15)などを基に設定。

図表-16 大阪のオフィス賃料見通し



(注) 年推計は各年下半期の推計値を掲載。
 (出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 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

4. おわりに

本稿で示した成約賃料の見通しは、過去 10 年平均と同程度の経済成長を前提にしており、新型肺炎（コロナウイルス）の感染拡大が日本経済に及ぼす影響を考慮していない。感染拡大に伴う大幅な経済減速などを想定した賃料予測は、後日別稿で報告したい。

当然のことながら、新型肺炎の感染拡大が日本経済に悪影響を及ぼすことは不可避である。東京商工リサーチ「第 2 回新型コロナウイルスに関するアンケート調査」（調査期間 3 月 2 日～8 日）によれば、「新型コロナウイルス発生による事業活動への影響」について、55%が「現時点ですでに影響が出ている」、40%が「今後出る可能性がある」と回答した（図表-17）。既に、訪日客の減少や、各種イベント中止に伴う消費の落ち込み、中国工場の稼働停止に伴うサプライチェーンの混乱等が顕在化している。

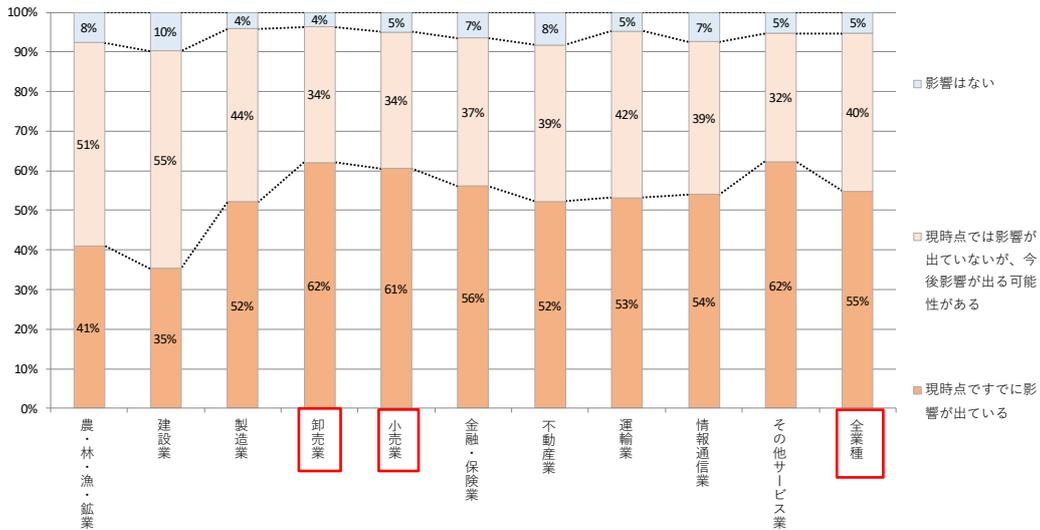
大阪市のオフィスワーカー⁵の業種内訳をみると、「卸売業、小売業」の占める割合（13%）が最も大きく、続いて、「製造業」（12%）、「情報通信業（IT）」（12%）となっている（図表-18）。「卸売業、小売業」と「製造業」の占める割合は、主要都市の中で最も大きい。

上述のアンケート調査によれば、「卸売業」では 62%、「小売業」でも 61%の企業が「現時点ですでに影響が出ている」と回答しており、他業種に先んじて企業活動への悪影響が出ている。これらの業種で、企業業績の悪化等を懸念する企業が増えれば、当然ながらオフィス需要は弱含む。

また、感染防止のため、在宅勤務を実施する企業は増加している。働き方改革の進展や人手不足も相まって、求められる職場環境（ワークプレイス）のあり方は急速に変化しており、引き続きこれらの環境変化について注視したい。

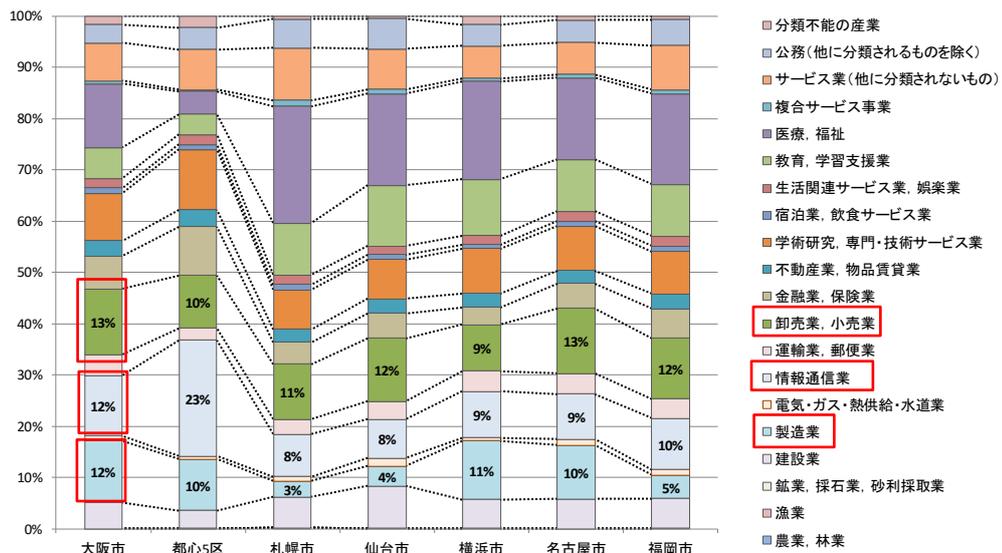
⁵ 従業地による職業別就業者のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の合計。

図表-17 新型コロナウイルス発生による事業活動への影響



(出所)東京商工リサーチ「第2回新型コロナウイルスに関するアンケート調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-18 オフィスワーカーの業種内訳



(出所)総務省「平成27年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(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もありません。