

不動産 投資 レポート

「大阪・名古屋オフィス市場」 の現況と見通し ～新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて 見通しを改定

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

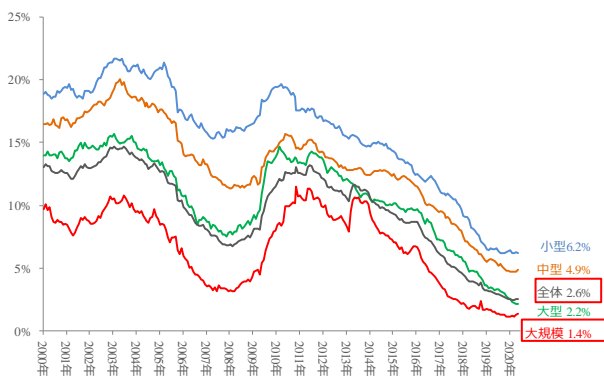
大阪と名古屋のオフィス市場では、まとまった空室を確保することが困難な状況が続いている。逼迫した需給環境を反映し、公表されている統計数値等を見る限り、募集賃料は上昇傾向で推移している。一方、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛要請並びに緊急事態宣言の発令は、民間消費や建設投資、設備投資など経済活動に対して広範囲にわたって甚大な影響をもたらしている。本稿では、大阪と名古屋のオフィスの現況を概観した上で、新型コロナウイルスの感染拡大がオフィス市況に及ぼす影響を踏まえて、2024年までの賃料と空室率の見通しを改定する。

2. オフィス市場の現況

2-1 大阪オフィス市場の現況

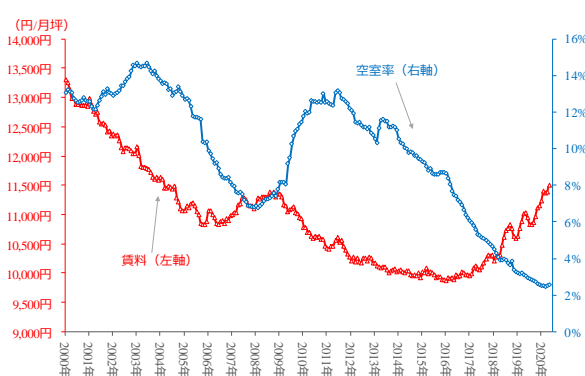
三幸エステートによると、大阪市の空室率（全体）は2014年以降、低下傾向で推移しており、2020年5月時点で2.6%となった。大阪のオフィス市場では、まとまった空室を確保することが困難な状況が続いている。空室率を規模別にみると、全ての規模²で低下傾向が継続している。特に、大規模ビルの空室率は、2016年以降急速に改善が進んでおり、1.4%まで低下した（図表-1）。募集賃料は、需給の逼迫を受けて、上昇傾向で推移しており、2020年5月時点で11,500円/月・坪となった（図表-2）。現状、空室率と募集賃料に新型コロナウイルス感染拡大の影響はみられないが、拡張移転や増床の計画を一旦見直すテナントが増えている模様だ。

図表-1 大阪オフィスの規模別空室率



(出所)三幸エステート

図表-2 大阪オフィスの募集賃料と空室率



(出所)三幸エステート

¹ 吉田資「[「大阪オフィス市場」の現況と見通し\(2020年\)](#)」(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2020年3月23日)、

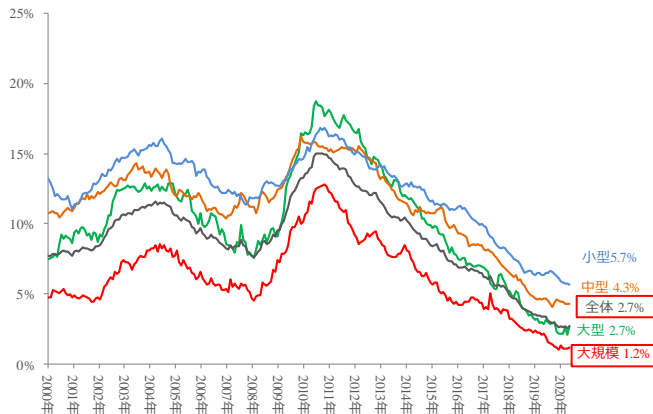
「[「名古屋オフィス市場」の現況と見通し\(2020年\)](#)」(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2020年4月3日)

² 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。

2-2 名古屋オフィス市場の現況

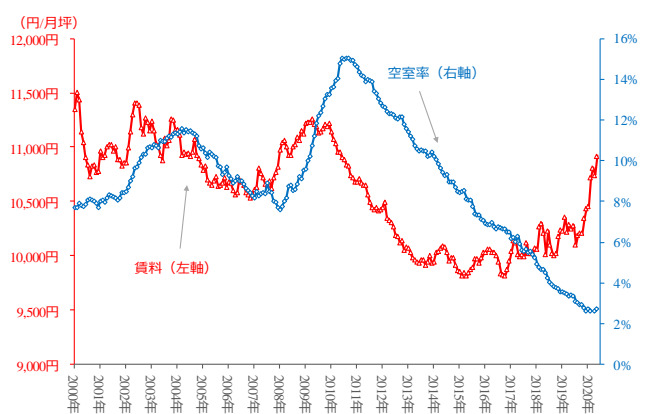
名古屋市の空室率（全体）は2010年をピークに低下傾向で推移しており、2020年5月時点で2.7%まで低下した。空室率を規模別にみると、全ての規模で低下基調が続いている。特に、大規模ビルの需要は一段と強く、空室率は1.2%まで低下した（図表-3）。募集賃料も上昇傾向で推移しており、2020年5月時点で10,900円/月・坪となった（図表-4）。名古屋オフィス市場でも、空室率と募集賃料に新型コロナウイルス感染拡大の影響は今のところみられないが、足元では、テナントが賃料の一時的な減額や猶予を依頼する事例が出ている模様である。

図表-3 名古屋オフィスの規模別空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 名古屋オフィスの募集賃料と空室率



(出所)三幸エステート

3. 新型コロナウイルスの感染拡大がオフィス需要に及ぼす影響

大阪と名古屋のオフィス市場では旺盛な需要が新規供給を上回り、空室率は低下傾向で推移してきた。こうしたオフィス需要を牽引する要因として、(1) 就業者数の増加、(2) 働き方改革を背景としたオフィス環境の改善に対する意識の高まり、(3) 大型イベント開催およびインフラ整備の経済波及効果への期待、等が挙げられる。以下では、新型コロナウイルス感染拡大がこれらの要因にどのような影響を及ぼすのか、考察したい。

(1) 就業者数の増加

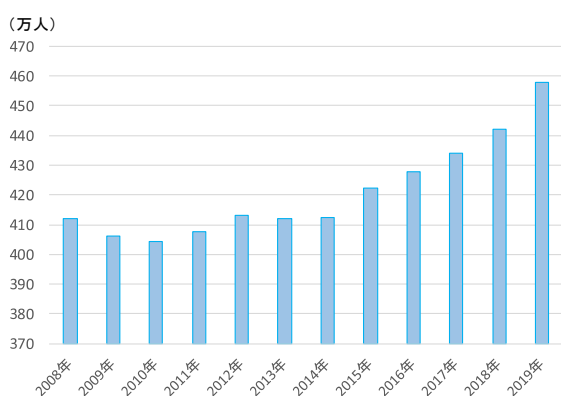
大阪府の就業者数は、2015年以降増加傾向で推移しており、2019年には471.4万人（対前年+15.7万人・+3.6%）となった（図表-5）。また、愛知県の就業者数も2016年以降増加傾向で推移している。2018年には400万人を超え、2019年の就業者は419.1万人（対前年+11万人・+2.7%）に達した（図表-6）。こうした就業者数の増加がオフィス需要を下支えしてきた。

しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、雇用環境は悪化している。厚生労働省「職業安定業務統計」によれば、2020年4月の大阪府の有効求人倍率は、4か月連続で悪化して1.25（前年同期比▲0.30）となった（図表-7）。また、愛知県の有効求人倍率は12か月連続で悪化して1.35（前年同期比▲0.53）となった。愛知県は41年連続で工業製品出荷額が全国トップであり、雇用環境は、自動車産業をはじめとする製造業の景況感に左右される。2020年第1四半期の業況判断DI(自動車)は▲6となり、14四半期ぶりにマイナスに転じた。自動車産業は、米中貿易摩擦や中国景気減速の長期化に、新型コロナウイルス感染拡大の影響が加わったことで、生産活動は広範囲に

わたって停滞しており、今後も、雇用環境の悪化は避けられない見通しである。一般財団法人アジア太平洋研究所「関西経済の現況と予測」によれば、関西の就業者は 1033.5 万人(2019 年度)から 1026.8 万人 (2021 年度) へと減少し、失業率は 2.6%(2019 年度)から 4.0% (2021 年度) へ上昇すると予測されている。また、公益財団法人中部圏社会経済研究所「新型コロナウイルス感染症が全国・中部圏の産業別の雇用に与える影響について」によれば、愛知県の就業者数は▲18.2 万人 (2019 年比▲4.4%) 減少すると予測されている (図表-8)。就業者の減少数を産業別にみると、「製造業」が▲5.4 万人と最も多く、次いで「卸売・小売業」▲4.8 万人、「宿泊・飲食・サービス業」▲3.2 万人となる見通しである。

したがって、これまでオフィス需要を支えてきたオフィスワーカー数は減少に向かう可能性が高いと考えられる。

図表-5 大阪府の就業者数



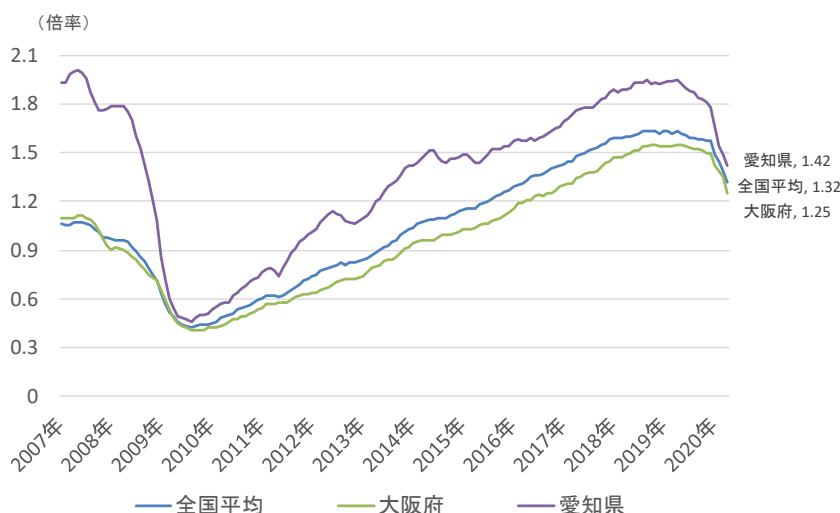
(出所)大阪府「大阪の就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-6 愛知県の就業者数



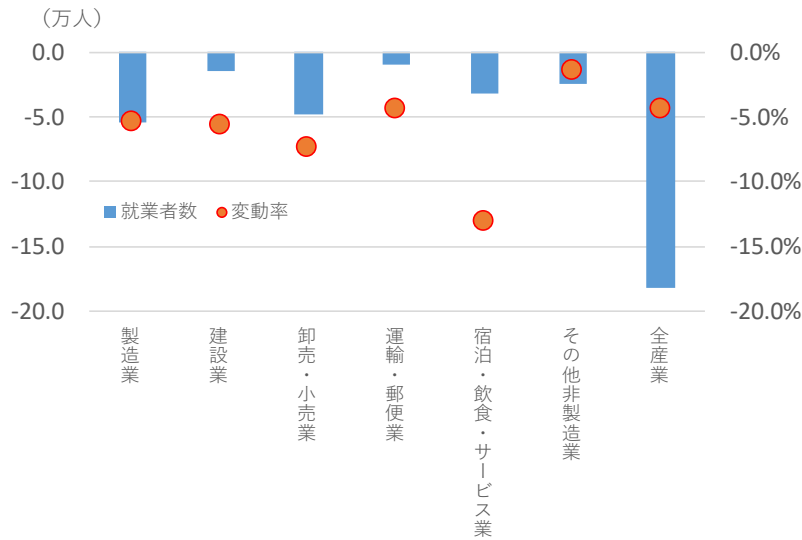
(出所)愛知県「あいちの就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-7 有効求人倍率



(出所)厚生労働省「職業安定業務統計」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-8 新型コロナウイルス感染症が雇用に与える影響
産業別就業者の減少数と減少率(愛知県)



(出所)公益財団法人中部圏社会経済研究「新型コロナウイルス感染症が全国・中部圏の産業別の雇用
に与える影響について」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(2) 働き方改革を背景としたオフィス環境の改善に対する意識の高まり

① オフィス環境改善の取り組み

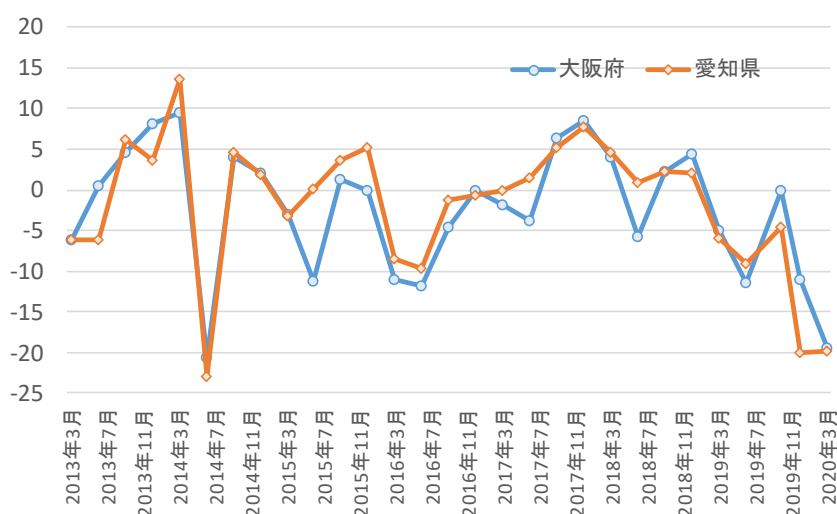
2016年より始まった「働き方改革」に多くの企業が積極的に取り組んでいる。デロイトトーマツ「働き方改革の実態調査」によれば、「働き方改革を推進中」もしくは「実施した」を回答した企業の割合は、約9割に達した。「働き方改革」の一環でオフィス環境の整備に取り組む企業は多い。従業員満足度の向上、人材採用時の優位性確保などを目的に、リフレッシュルームなどの共用部や充実した打ち合わせスペースを備えるオフィスへの移転を検討する企業は増えていた。

財務省財務総合政策研究所「法人企業景気予測調査」によれば、企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」の割合を引いた「企業の景況判断BSI」(2020年第1四半期時点)は、大阪府で▲19.4、愛知県で▲19.9となり、景況感が急速に悪化している(図表-9)。

また、賃料の支払いが大きな負担となっている事業者が増えている模様だ。大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウイルス感染症による経済等への影響調査」によれば、「最も負担の大きな経営課題」として、「人件費の支払い」(33%)との回答が最も多く、次いで「賃料の固定費の支払い」(17%)との回答が多かった(図表-10)。

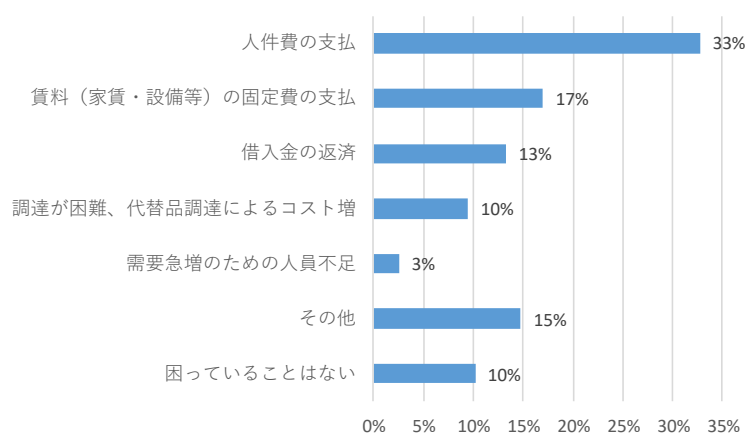
前回の世界金融危機時には、景況感が大きく後退した後に企業業績が低迷し、オフィス市況も悪化に向かった。足元では、新型コロナ感染拡大を受けて企業の事業環境が悪化しており、先行き不透明感が強まっている。今後、売上が伸び悩み、収益が厳しくなることが予想される中、お金をかけてまでオフィス環境を改善しようとする動きはひとまず鈍化する可能性が高い。

図表－9 企業の景況判断 BSI



(出所)財務省財務総合政策研究所「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表－10 最も負担の大きい経営課題



(出所)大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウイルス感染症による経済等への影響調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

② 在宅勤務の増加

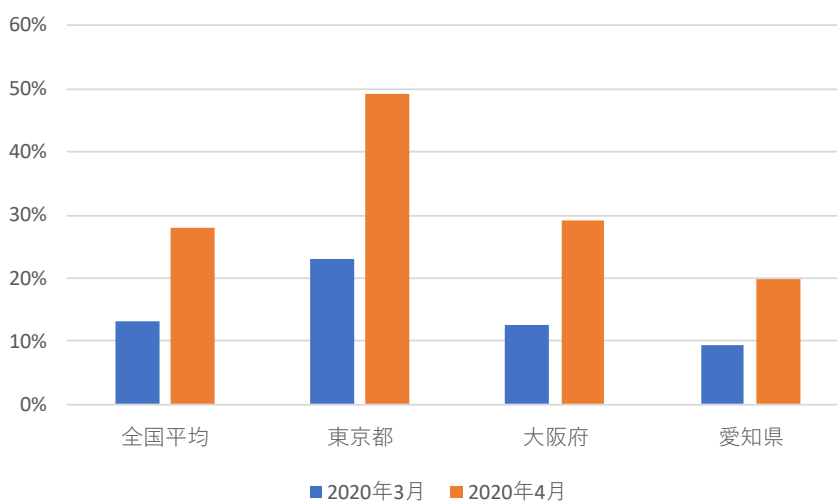
パーソル総合研究所の「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」によれば、従業員のテレワーク実施率は、2020年3月調査（3月9日～15日）の13%から2020年4月調査（4月10日～12日）の28%へと増加した。テレワーク実施率を都道府県別にみると、東京都は49%となり半数近くを占めたのに対して、大阪府では29%、愛知県では20%となっている（図表－11）。

ただし、大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウイルス感染症による経済等への影響調査」によれば、大阪府のテレワーク（在宅勤務）実施率は、「緊急事態宣言前（4月7日以前）」の17%から「休業要請後（4月14日以降）」の44%へと大きく増加しており（図表－12）、大阪府でも在宅勤務が急速に普及している。テレワーク実施率を業種別にみると、「情報通信業」（93%）が最も高く、次いで「金融業、保険業」（75%）、「学術研究、専門・技術サービス業」（69%）が高い。

先行研究では、「在宅勤務」の生産性について、「コミュニケーションの量」が重要な指標となると指摘されている。「情報通信業」や「学術研究、専門・技術サービス業」においても、何らかのコミュニケーションが必要とされることから、多くの企業が「オフィス勤務」から「在宅勤務」へ直ちにシフトする蓋然性は低いと思われる。

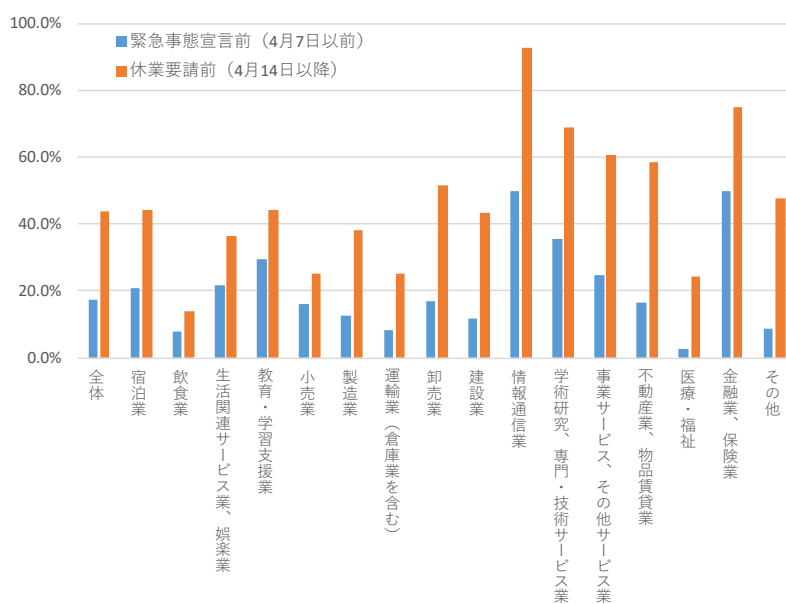
しかし、「オフィス勤務」において、いわゆる「3密」の回避がこれまで以上に求められるなか、「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせた新たなワークスタイルが定着していく一方、「3密」回避でオフィスをゆったり使うという可能性があり、オフィス需要に与える影響を引き続き注視したい。

図表-11 従業員のテレワーク実施率



(出所) パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-12 大阪府 テレワーク(在宅勤務)実施率



(出所) 大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウイルス感染症による経済等への影響調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3) 大型イベント開催およびインフラ整備の経済波及効果への期待

① 大阪・関西万博

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。大阪府・市「大阪IR基本構想(案)」によれば、万博の経済波及効果は、開業初年度(建設時+運営)までに2兆円、開業以降は毎年7,600億円と試算されており、オフィス需要にもプラスの効果が期待されていた。

しかし、大阪・関西万博の開催計画を示した登録申請書の承認を得る見込みだった博覧会国際事務局総会の開催(2020年6月開催予定)が新型コロナウイルスの影響により延期された。2020年10月に開催予定であったドバイ万博も1年延期が決定した。

松井一郎大阪市長は6月4日の定例記者会見で、カジノを含む統合型リゾート(IR)の全面開業は、2027~28年度になるとの見通しを明らかにした³。万博との相乗効果が期待されていたため、万博への来場者数や万博に関連した施設開発計画等への影響が懸念される。

② リニア中央新幹線の開通

中部圏社会経済研究所「中部圏経済白書2018」によれば、リニア中央新幹線の名古屋駅開業(2027年開業予定)に伴う経済波及効果は、愛知県で2兆2,738億円(全国で14兆8,204億円)と推計されている。「名駅周辺」と「栄地区」では、リニア開業を見据えた再開発事業も進展しており、就業者数の増加要因になることが期待されている。

しかし、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言の発令を受けて、出張などのビジネス利用や観光利用が激減し、東海道新幹線の利用者数(2020年3月・東京駅)は前年比▲59%となった。JR東海「令和2年3月期決算説明会資料」によれば、新型コロナウイルスの感染拡大により、2019年度の営業収益は▲750億円程度減少したとのことである。リニア中央新幹線の工事計画は着実に進めていくとしているが、今後も東海道新幹線の旅客収入の低迷等が続けば、資金繰りから開業計画の見直しが迫られ、開業を見据えた再開発の進捗などへの影響が懸念される。

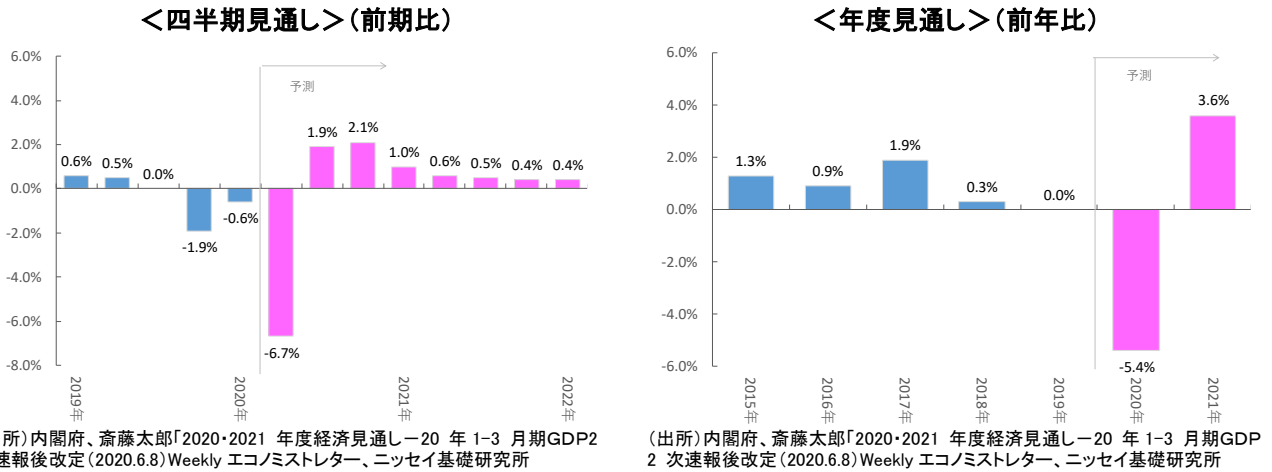
4 オフィス市場の見通し

4-1 経済見通し

2020年1-3月期の実質GDPは、新型コロナウイルスの感染拡大を受けた政府の自粛要請の影響で、民間消費、住宅投資、設備投資などが減少し2四半期連続のマイナス成長となった。ニッセイ基礎研究所では、2020年4-6月期の実質GDPは、政府の緊急事態宣言を受けて前期比▲6.7%と、リーマン・ショック後の2009年1-3月期(同▲4.8%)を超えるマイナス成長を予想する(図表-13)。その後も企業の倒産や失業者の急増などによりV字回復のための経済基盤が損なわれることで、経済活動が元の水準に戻るまでにかかなりの時間を要する見込みである。実質GDP成長率は2020年度が▲5.4%、2021年度が反動で+3.6%を予想するが、元の活動水準までには回復しない見込みである。

³ 日本経済新聞「大阪IR、全面開業27~28年度に コロナ禍で遅れ」(2020年6月4日)

図表-13 実質 GDP 成長率見通し



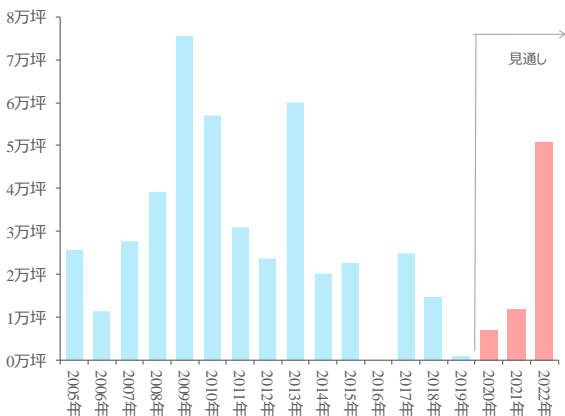
4-2 大阪オフィス市場の見通し

2020年3月に公表した「大阪オフィス市場」の現況と見通し(2020年)によれば、2021年まで新規供給が限定的なことから(図表-14)、「空室率は当面の間、低い水準を維持し、成約賃料は2019年の賃料を100とした場合、2020年は103、2021年は104に上昇する」としていた。

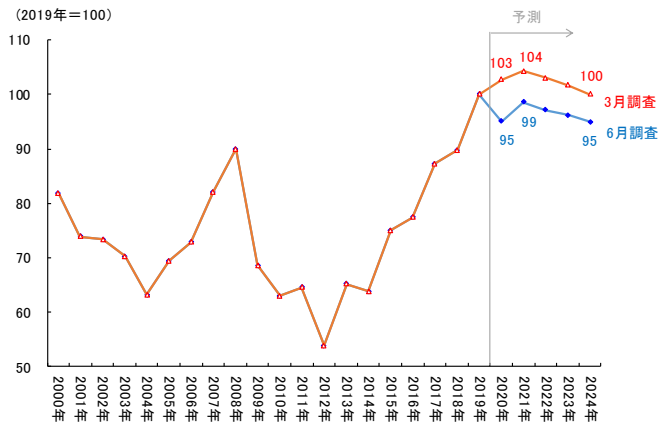
新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、これまで増加してきた就業者数は今後、減少に向かうだろう。また、オフィス環境を改善する動きがひとまず鈍化するとともに、「在宅勤務」を取り入れた新たなワークスタイルが定着していく可能性がある。オフィス需要の押し上げが期待されていた大阪・関西万博開催への影響も懸念される。以上を鑑みると、大阪のオフィス需要は当面弱含むと考えられ、空室率は、現在の水準から上昇すると見込む。2022年以降も、梅田駅や淀屋橋駅周辺中心に、複数の大規模ビルの竣工が計画されており、空室率は緩やかな上昇が続く見通しである。

大阪のオフィス賃料は、空室率の上昇に伴い、2019年の賃料を100とした場合、2020年の賃料は95へと下落する見通しである(図表-15)。その後は、経済の回復とともに、賃料は一旦上向くものの、大規模ビル竣工に伴う空室率の上昇等により、2022年から2024年にかけて、弱含みで推移すると見込む。

図表-14 大阪のオフィスビル新規供給



図表-15 大阪のオフィス成約賃料見通し (2019年の成約賃料=100)



4-3 名古屋オフィス市場の見通し

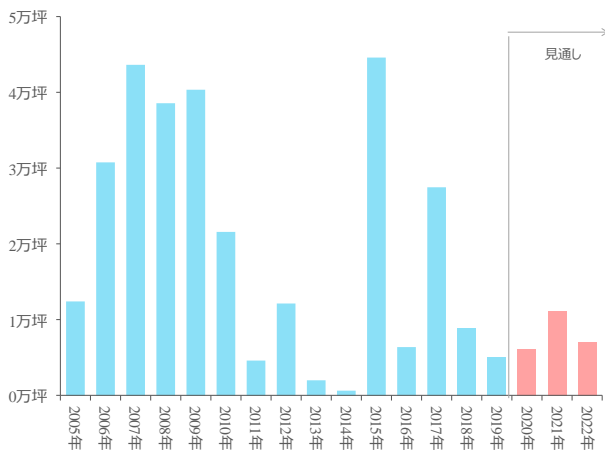
2020年4月に公表した「名古屋オフィス市場」の現状と見通し（2020年）によれば、新規供給が限定的であることから、「空室率は低い水準を維持し、成約賃料は2019年の賃料を100とした場合、98から99の水準で推移する」とみていた。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、自動車産業をはじめとする製造業の景況感は急速に悪化している。また、リニア中央新幹線の開業および開業を見据えた再開発の進捗への影響も懸念されている。

以上を鑑みると、名古屋のオフィス需要は当面弱含むと考えられ、空室率は、現在の水準から上昇すると予測する。成約賃料は空室率の上昇に伴い、2019年の賃料を100とした場合、2020年の賃料は95に、2021年は92へと下落する見通しである（図表-17）。

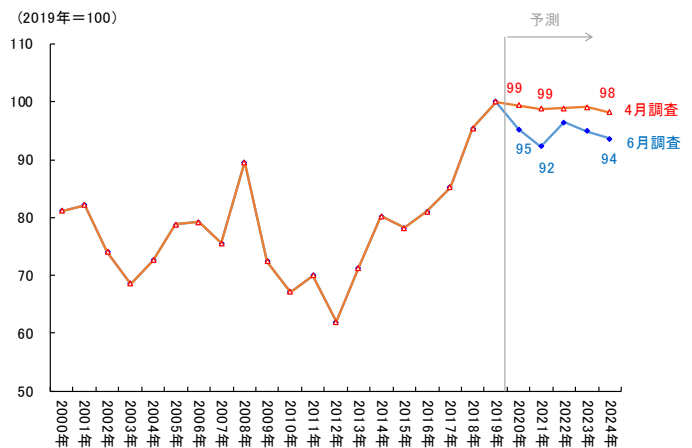
「名駅地区」と「栄地区」では、2027年のリニア中央新幹線開業を見据えて、大規模オフィスビルの開発が複数計画されている。市場へ与える影響は大きいことから、その開発動向には注視する必要があるようだ。

図表-16 名古屋のオフィスビル新規供給



(出所)三幸エステート

図表-17 名古屋のオフィス成約賃料見通し
(2019年の成約賃料=100)



(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。