不動産投資レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し（2021 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は、景気悪化やテレワークの普及などを背景にオフィス需要が低迷し、空室率は上昇基調にある。成約賃料についても需給バランスの緩和に伴い頭打ちとなった。本稿では、大阪のオフィス市況を概観した上で、2025 年までの賃料予測を行う。

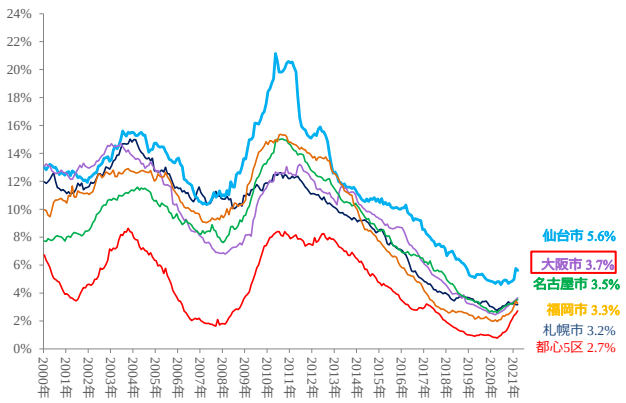
2. 大阪オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

全国主要都市のオフィスの空室率は、2020 年 4 月の緊急事態宣言の発令以降、いずれの都市も上昇傾向で推移している。

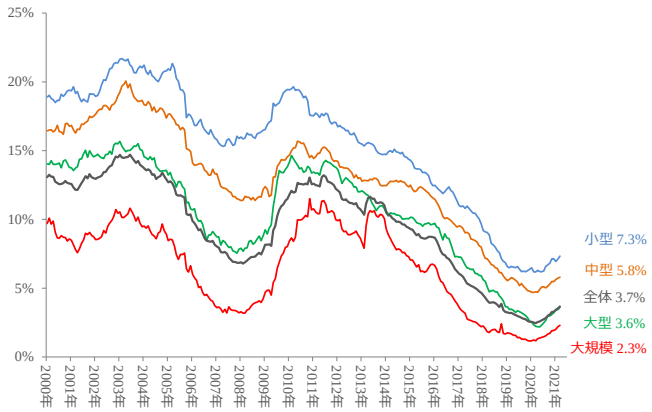
三幸エステートによると、大阪市の空室率（2021 年 3 月時点）は 3.7%となり、前年比＋1.2%上昇した（図表－1）。空室率をビルの規模[1]別にみると、「大規模 2.3%（前年比＋1.1%）」、「大型 3.6%（同＋1.4%）」、「中型 5.8%（同+1.1%）」、「小型 7.3%（同＋1.2%）」となり全ての規模で上昇に転じた（図表－2）。オフィス需要が縮小するなか、まとまった面積の募集では、入居テナントが決定するまでに時間を要する事例が増えている。

図表－1　主要都市のオフィス空室率



（出所）三幸エステート

図表－2　大阪オフィスの規模別空室率



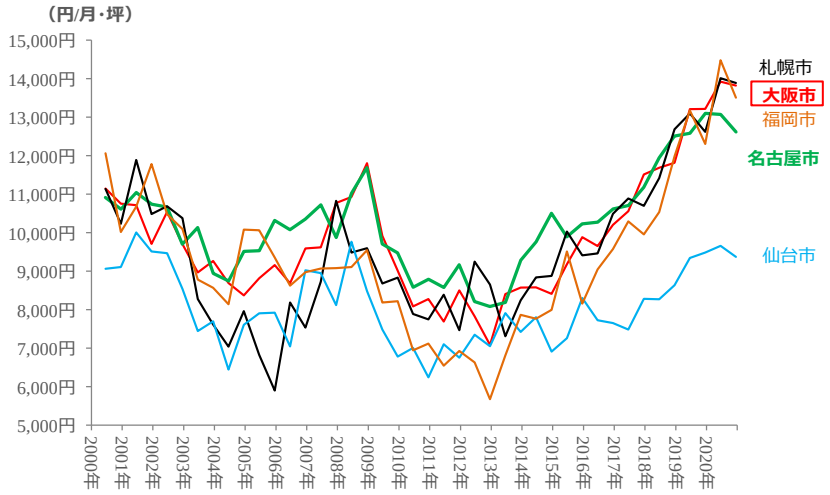
（出所）三幸エステート

[1] 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。

Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移していた。しかし、2020 年下期はオフィスの解約や事業拠点の一部閉鎖などにより空室面積が増加し、賃料にも頭打ち感がみられる。大阪市の成約賃料は 2020 年上期に過去最高水準に達したが、2020 年下期は前期比でマイナス（▲0.7%）となった（図表－3）。

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）

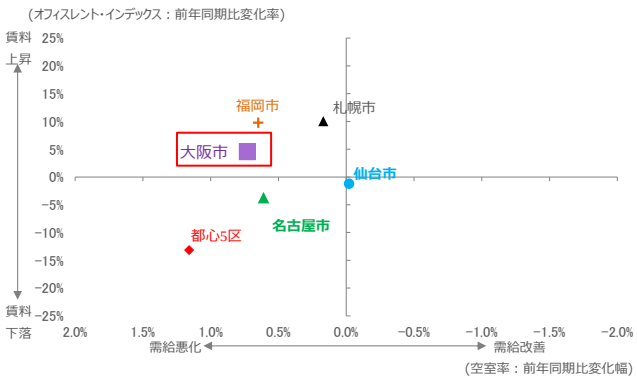


（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2020 年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、仙台市を除く全ての都市で空室率が上昇した。しかし、賃料については上昇と下落で分かれる結果となった。大阪市は、空室率が東京都心 5 区に次いで上昇した一方で、賃料は前年比プラスを確保した（図表－4）。

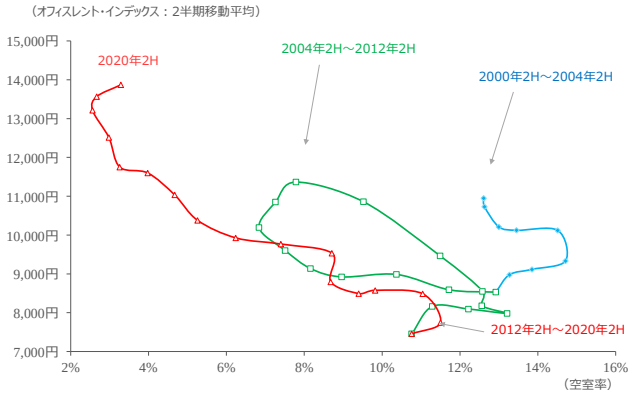
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル[2]は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年下期は「空室率上昇・賃料上昇」局面へ移行し、「空室率上昇・賃料下落」局面に向かいつつある（図表－5）。

図表－4　2020 年の主要都市のオフィス市況（前年比）



（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。

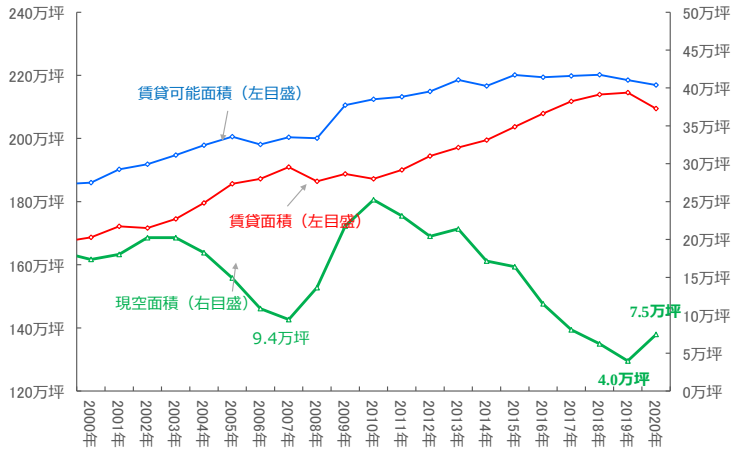
 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

2-2. 需給動向

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区では、新規供給が限られるなか築古ビルの滅失が進んだことで、2020 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、217.0 万坪（前年比▲1.5 万坪）に減少した。

また、2020 年末の賃貸面積（総需要面積）は、オフィス需要の減少を受けて 209.5 万坪（前年比▲5.0 万坪）に減少した。この結果、大阪ビジネス地区の空室面積は 7.5 万坪（前年比＋3.5 万坪）となり、前年からほぼ倍増となった。（図表－6）。

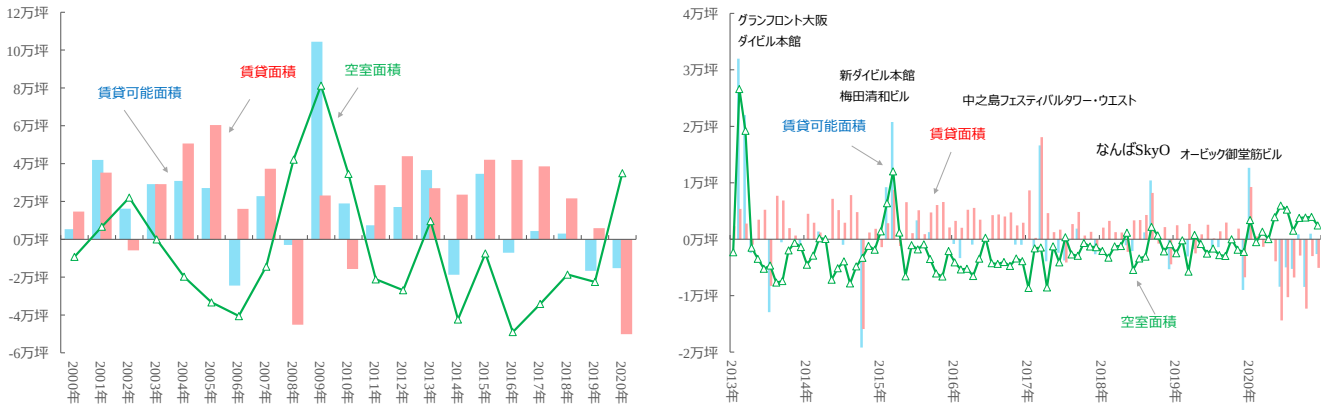
図表－6　大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



（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

2020 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（34.2%）」で、次いで「淀屋橋・本町地区（31.1%）」、「船場地区（14.6%）」、「新大阪地区（9.8%）」、「心斎橋・難波地区（5.2%）」、「南森町地区（5.1%）」の順となっている（図表－8）。

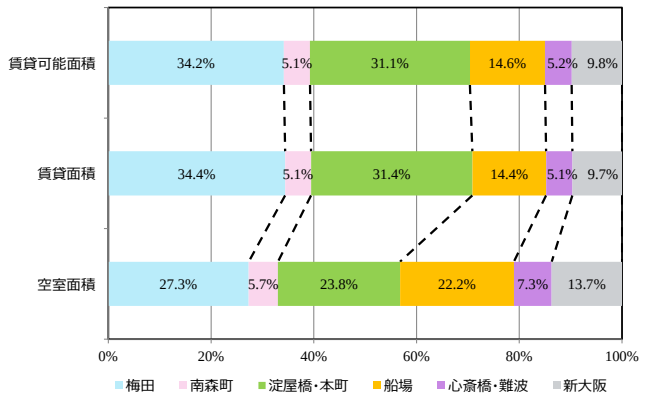
2020 年は、新規供給のあった「淀屋橋・本町地区」（前年比＋0.5 万坪）と「心斎橋・難波地区」（同＋0.2 万坪）で増加した一方で、「船場地区」（同▲1.2 万坪）や「梅田地区」（同▲0.8 万坪）、

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

「南森町地区」（同▲0.1 万坪）は築古物件の滅失等により賃貸可能面積が減少した（図表－9）。

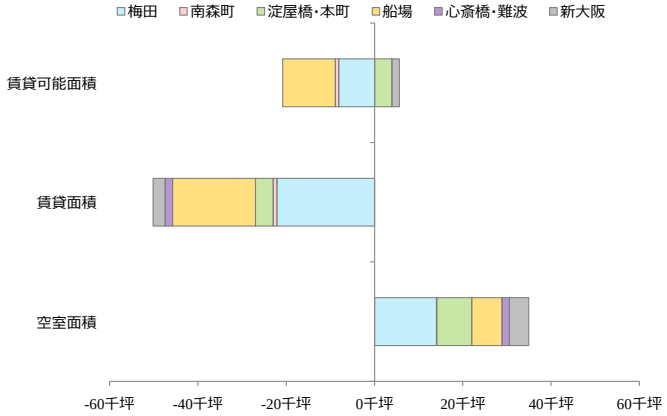
これに対して、賃貸面積は全ての地区で減少した。特に、「梅田地区」（前年比▲2.2 万坪）や「船場地区」（同▲1.9 万坪）で賃貸面積の減少が目立つ。この結果、空室面積は全ての地区で増加し、大阪ビジネス地区全体で＋3.5 万坪の増加となった。

図表－8　大阪ビジネス地区の地区別オフィス面積構成比（2020 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（2020 年）



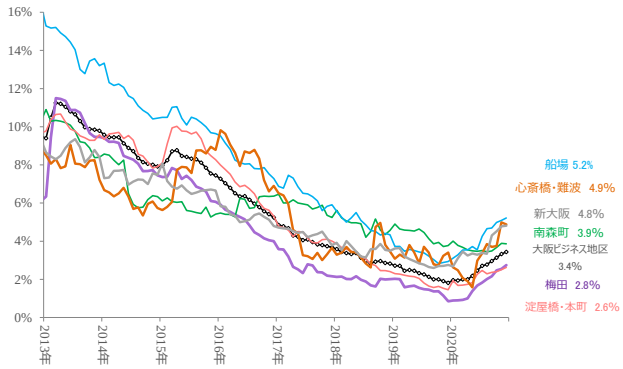
（出所）三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

大阪の空室率（2020 年 12 月時点）をエリア別にみると、2020 年は「心斎橋・難波地区」を除くすべての地区で上昇した（図表－10 左図）。特に、「船場地区：5.2%（前年比＋2.3%）」と「新大阪地区：4.8%（同＋2.1%）」で大きく上昇した。

また、募集賃料（2020 年 12 月時点）をエリア別にみると、「心斎橋・難波地区（前年比＋4.9%）」・「新大阪地区（同＋3.1%）」・「梅田地区（同＋1.8%）」・「淀屋橋・本町地区（同＋1.1%）」が上昇する一方、「船場地区（同▲0.9%）」は下落となった（図表－10 右図）。

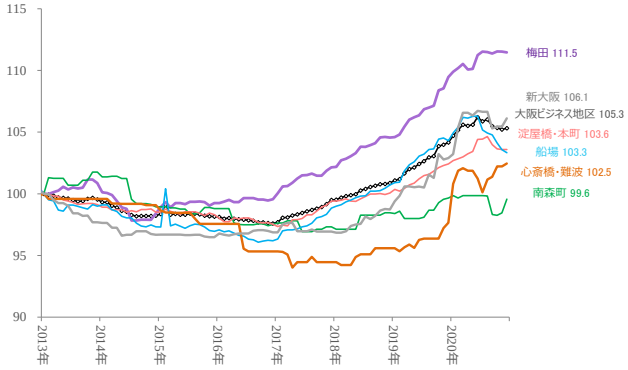
図表－10　大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移（月次）

＜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

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

3. 大阪オフィス市場の見通し

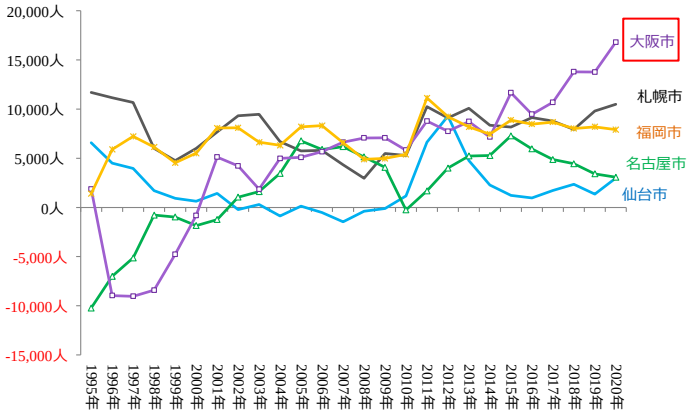
3-1. 新規需要の見通し

① オフィスワーカーの見通し

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、拡大傾向が続いている。2020 年の転入超過数は+16,802 人となり、他の主要都市と比較して人口流入が高い水準にある（図表－11）。

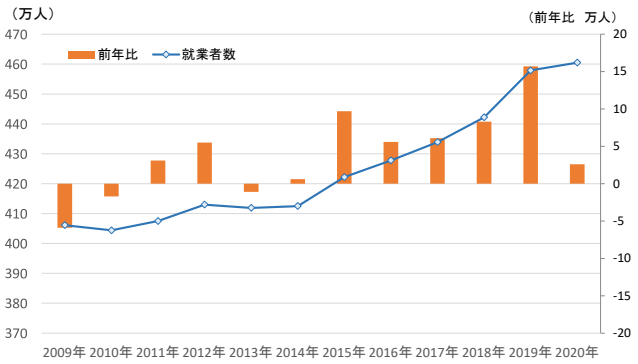
また、大阪府の就業者数も増加している。2020 年の就業者は 460.5 万人（前年比＋2.6 万人）となり、7 年連続で増加した（図表－12）。

図表－11　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－12 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

一方で、新型コロナウィルスの感染拡大は、労働市場に多大な影響を及ぼしている。以下では、大阪のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「近畿地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「非製造業」の「企業の景況判断 BSI[4]」（近畿地方）は、2020 年第 2 四半期に「▲51.9」と一気に悪化した（図表－13）。翌第 3 四半期はプラスに回復したもののその後は再び悪化し、2021 年第 1 四半期は「▲15.7」となった。全国平均の動きと比較した場合、近畿地方の低下幅はやや大きい傾向がみられる。

また、「非製造業」の「従業員数判断 BSI[5]」（近畿地方）は、「25.8」（2020 年第 1 四半期）から「+2.7」（第 4 四半期）へ大幅に低下し、足もとでは「+8.9」まで回復している（図表－14）。しかし、コロナ禍による「雇用環境」への影響は、企業の景況感と同様、全国平均と比べて大きい傾向にある。

---

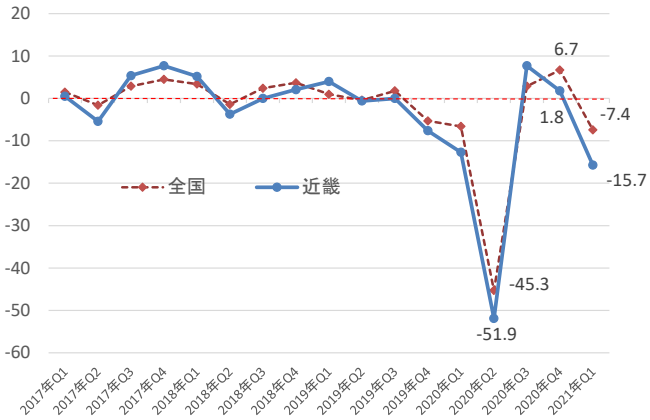
[3] 転入超過数＝転入人口－転出人口

[4] 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」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

[5] 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

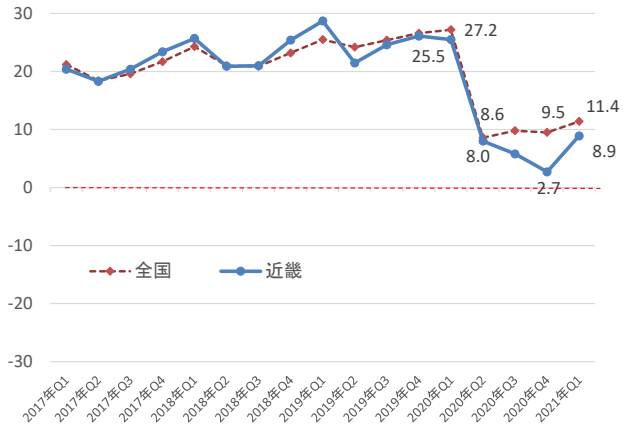
 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

図表－13　企業の景況判断 BSI（非製造業）



（出所）内閣府・財務省「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－14　従業員数判断 BSI（非製造業）



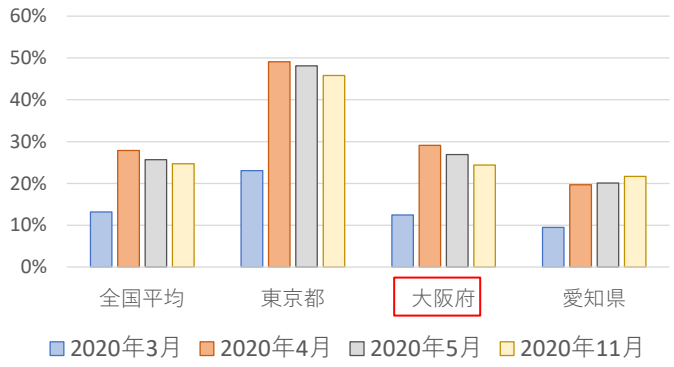
（出所）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

パーソル総合研究所の「新型コロナウィ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、大阪府におけるテレワーク実施率は、2020 年 4 月調査で 29%と大きく増加したが、その後低下傾向にある（図表－15）。

また、大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウィルス感染症に関する府内企業の実態調査」（2020 年 7 月調査）によれば、大阪市のテレワーク（在宅勤務）導入率は 50%で、エリア別では、「都心部地域[6]」の導入率（58%）が高くなっている（図表－16）。

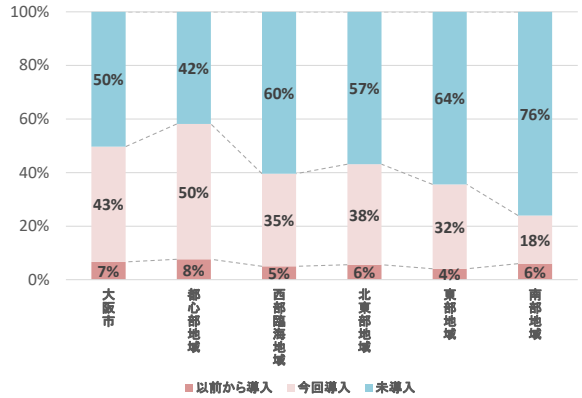
大阪におけるテレワーク実施率は東京と比べて低いものの、コロナ禍を経て「在宅勤務」を導入する企業は増加しているようだ。今後とも「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせた働き方が続くと予想され、オフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表－15　従業員のテレワーク実施率



（出所）パーソル総合研究所「新型コロナウィ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－16　大阪市　テレワーク（在宅勤務）導入率



（出所）大阪府商工労働部・政策企画部「新型コロナウィルス感染症に関する府内企業の実態調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

大阪市では、コロナ禍においても就業者数は増加しており、今後 5 年間でオフィスワーカー数が減少する懸念は小さいと言える。しかし、コロナ禍が「企業の経営環境」と「雇用環境」に与えたダメージは全国平均と比べてやや大きく、「在宅勤務」の導入企業も増加している。以上のことを鑑みると、大阪市のオフィスワーカー数の拡大は当面は力強さに欠けることが予想される。

[6] 北区、中央区、天王寺区、福島区、西区、浪速区

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

② 大型イベント開催（大阪・関西万博）の経済波及効果への期待

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、新型コロナウィルスの感染拡大により、2020 年 6 月に開催予定であった博覧会国際事務局総会が延期され、開催計画にあたる登録申請書の承認が予定より半年遅れるなど、開催準備に対するコロナの影響が懸念される。

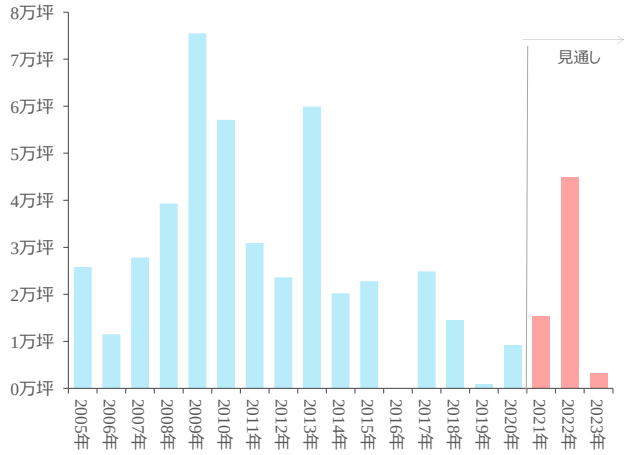
また、大阪府と大阪市は、カジノを含む統合型リゾート（IR）の実施方針において、開業時期を明記しない方針を固め、IR の開業時期は事実上、白紙となった[7]。万博との相乗効果が期待されていたため、万博への来場者数や万博に関連した施設開発計画等への影響が懸念される。

3-2. 新規供給見通し

大阪のオフィスビルの新規供給は、2014 年以降限定的な状況が継続している（図表－17）。

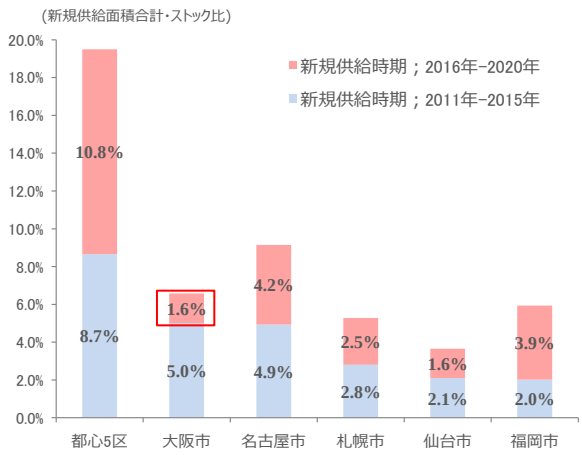
大阪の過去 5 年間の新規供給面積が総ストックに占める割合は、1.6%であった。主要都市と比較すると、仙台市（1.6%）と並んで低い水準にある（図表－18）。過去 10 年間でみても、新規供給面積の割合は 1 割弱に留まっており、築浅オフィスビルは希少性の高い状況にある。

図表－17 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－18 主要都市の新規供給動向（2020 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

2021 年は、「本町サンケイビル」等が竣工予定であるが、新規供給は引き続き低水準に留まる見通しである。しかし、2022 年には「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」、「新大阪第 5 ドイビル」、「日本生命淀屋橋ビル」等、大規模ビルの竣工が複数予定されており、新規供給は 4 万坪を超える見込みである。2023 年は一旦落ち着くものの、2024 年以降は「梅田 3 丁目計画（大阪中央郵便局跡）」や「うめきた 2 期」等の大規模開発が竣工を迎える予定である。

[7] 共同通信ニュース「大阪IR施設、開業時期が白紙に―コロナ禍、事業者に配慮」」2021/2/11

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

3-3. 賃料見通し

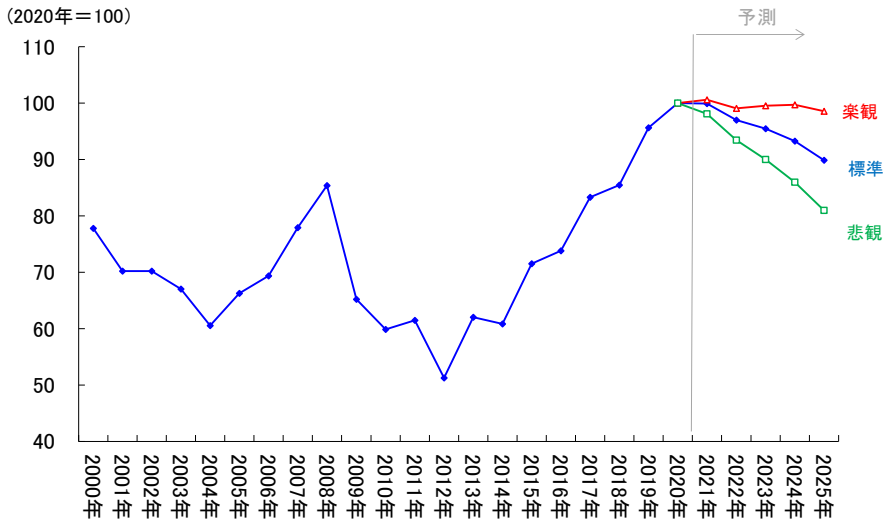
前述の新規供給見通しや経済予測[8]、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2025 年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表－19）。

新型コロナウィルス感染拡大により、企業の経営環境や雇用環境が大きなダメージを受けるなか、「在宅勤務」を導入する企業も増加しており、オフィスワーカー数の増加は力強さを欠く見通しである。また、景気への波及効果が期待される大阪・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見通しである。

一方、新規供給については梅田駅や淀屋橋駅を中心に複数の大規模開発が計画されており、2022 年以降増加する見込みである。今後、大阪の空室率は緩やかな上昇が継続すると予想する。

大阪のオフィス成約賃料は、需給バランスの緩和に伴い下落基調で推移する見通しである。2020 年の賃料を 100 とした場合、2021 年の賃料は「100」、2022 年は「97」、2025 年は「90」に下落すると予想する。ただし、ピーク(2020 年)対比で▲10%下落するものの、2018 年の賃料水準「85」を上回る水準にとどまり、リーマンショック後のような大幅な賃料下落には至らない見通しである。

図表－19　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

[8] 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(2020～2030 年度)」(2020.10.13)、などを基に設定。

(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。