

不動産 投資 レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し (2022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

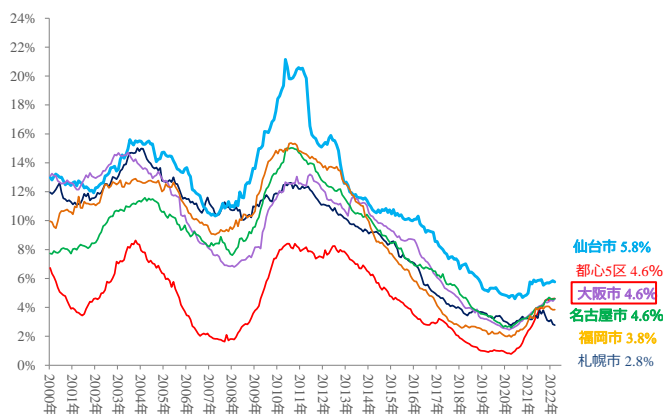
大阪のオフィス市場は、テレワークの普及など先行き不透明感が広がるなか、空室率は上昇基調で推移している。成約賃料についても需給バランスの緩和に伴い頭打ちとなった。本稿では、大阪のオフィス市況を概観した上で、2026年までの賃料予測を行う。

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

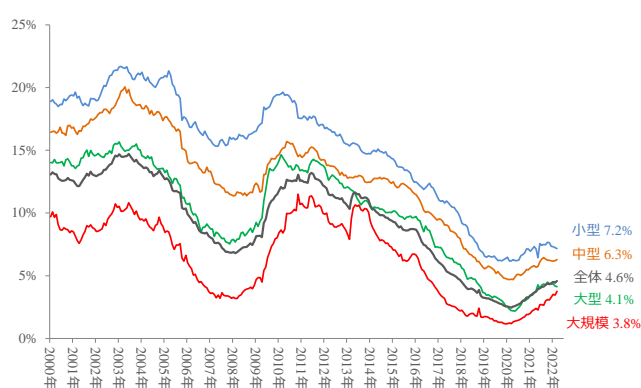
大阪市のオフィス空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、上昇基調で推移している。三幸エーステートによると、2022年3月時点の空室率は4.6%となり、前年比+0.9%上昇した（図表-1）。空室率をビルの規模別にみると、「大規模3.8%（前年比+1.5%）」、「大型4.1%（同+0.5%）」、「中型6.3%（同+0.5%）」、「小型7.2%（同▲0.2%）」となり、「小型」を除く全ての規模で上昇した（図表-2）。オフィス需要が縮小するなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要する事例が増えている。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エーステート

図表-2 大阪オフィスの規模別空室率

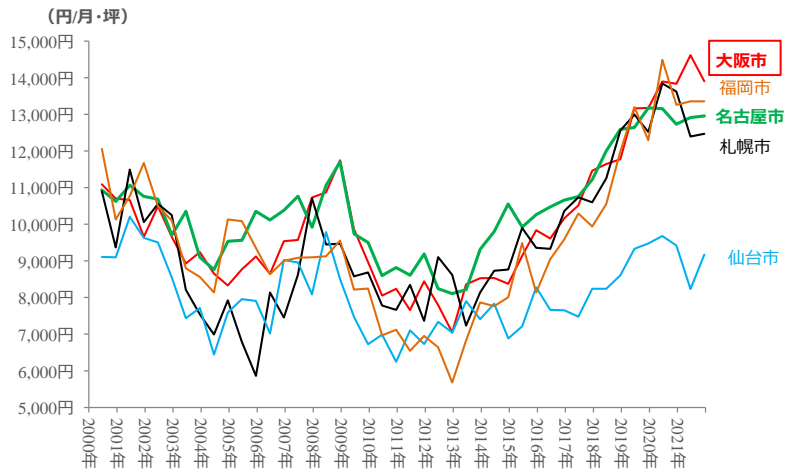


(出所)三幸エーステート

¹ 三幸エー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。

全国主要都市の成約賃料は、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。2021年下期の大阪市の成約賃料は前期比▲4.9%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)

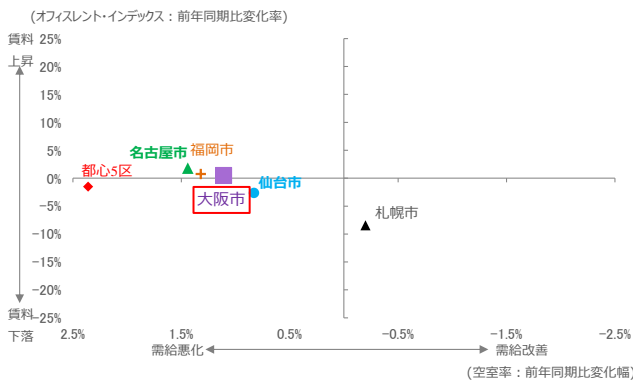


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2021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、札幌市を除く全ての都市で空室率が上昇した。これに対して、成約賃料は概ね横ばいとなっている。大阪市についても、空室率が前年から上昇した一方で、賃料は前年と同水準となった。（図表-4）。

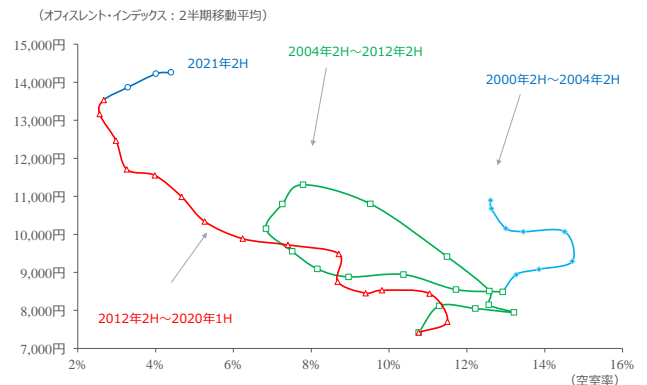
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル²は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が長期的に続いていたが、2020年下期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へと移行し、「空室率上昇・賃料下落」局面に向かいつつある（図表-5）。

図表-4 2021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

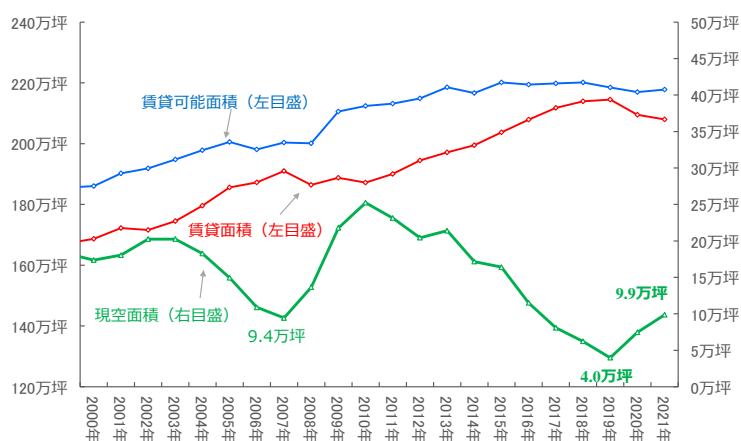
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

2-2. 需給動向

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区では、「本町サンケイビル」や「新大阪第2 NKビル」等、大型ビルが竣工したことに伴い、2021年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、217.8万坪（前年比+0.8万坪）に増加した。

一方、2021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207.9万坪（前年比▲1.5万坪）となった。この結果、大阪ビジネス地区の空室面積は9.9万坪（前年比+2.4万坪）となり、前年から+32%増加した（図表-6）。

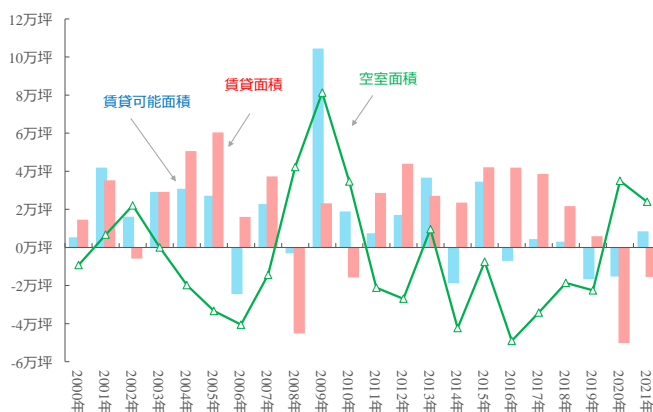
図表-6 大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



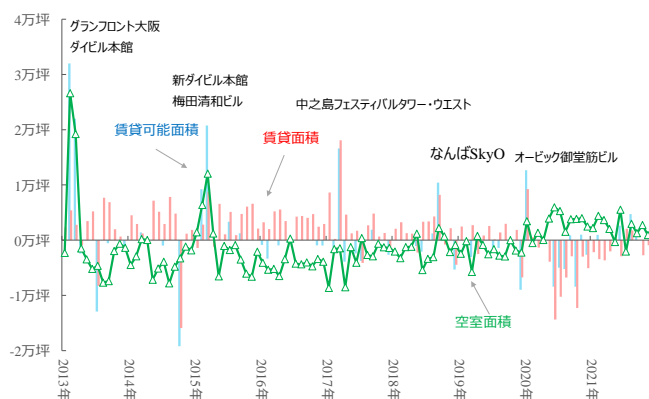
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

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が作成

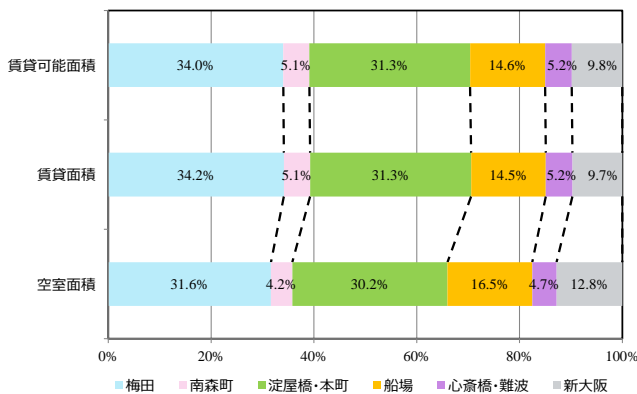
2-3. エリア別動向

2021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 (34.0%)」で、次いで「淀屋橋・本町地区 (31.3%)」、「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）。

2021年は、「淀屋橋・本町地区」(前年比+0.6万坪)と「新大阪地区」(同+0.2万坪)で新規供給があり、賃貸可能面積が増加した(図表-9)。

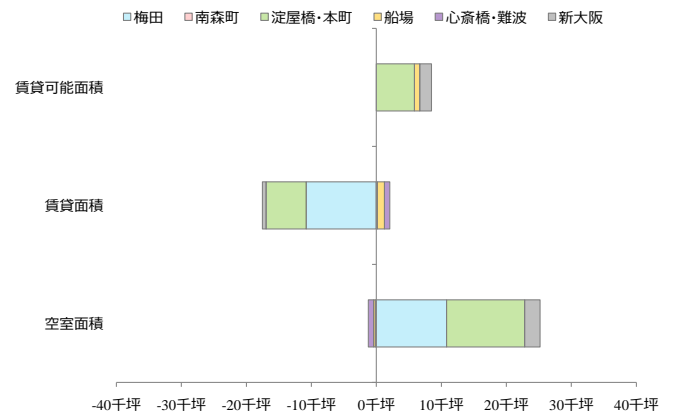
これに対して、賃貸面積は、「梅田地区」(前年比▲1.1万坪)と「淀屋橋・本町地区」(前年比▲0.7万坪)での減少が目立つ。この結果、空室面積は、「淀屋橋・本町地区」(前年比+1.2万坪)、「梅田地区」(前年比+1.1万坪)、「新大阪地区」(同+0.2万坪)で増加し、大阪ビジネス地区全体で前年比+2.4万坪の増加となった。

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2021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(2021年)



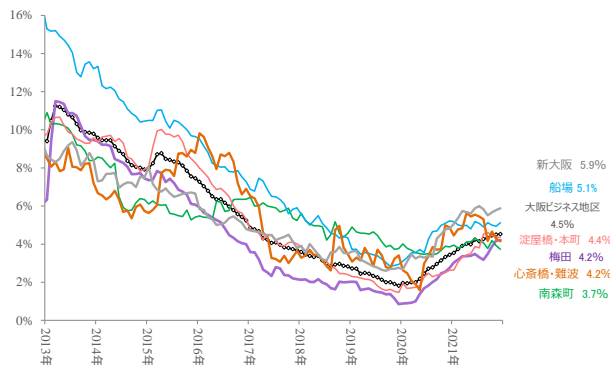
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

エリア別の空室率(2021年12月末)をみると、「心斎橋・難波地区4.2%(前年比▲0.7%)」、「船場地区5.1%(同▲0.1%)」、「南森町地区3.7%(同▲0.1%)」が低下した一方、「淀屋橋・本町地区4.4%(同+1.7%)」、「梅田地区4.2%(同+1.5%)」、「新大阪地区5.9%(同+1.1%)」が上昇した(図表-10左図)。

また、エリア別の募集賃料(2021年12月時点)は、「新大阪地区(前年比+2.1%)」を除く全てのエリアで下落した。なかでも、「心斎橋・難波地区(同▲4.7%)」、「淀屋橋・本町地区(同▲2.3%)」、「南森町地区(同▲2.0%)」で大きく下落した(図表-10右図)。

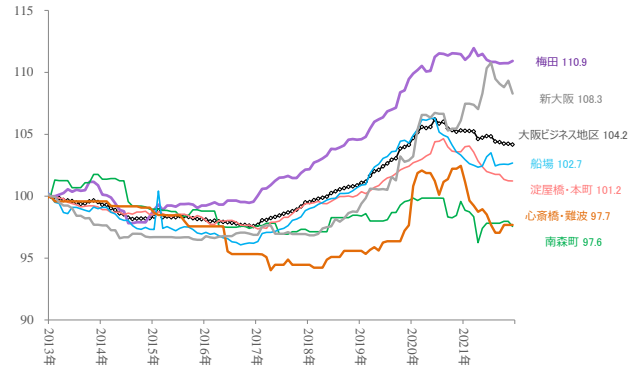
図表-10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

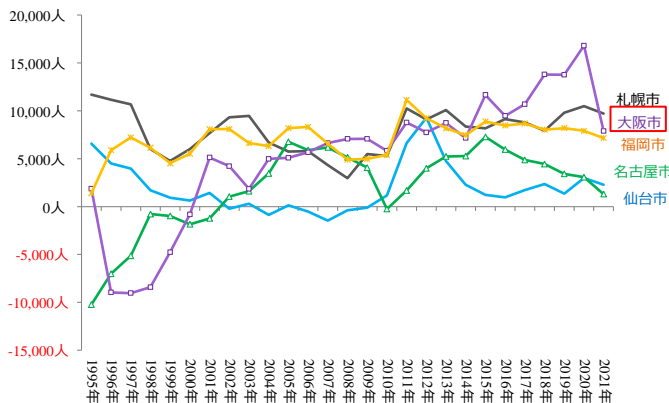
3. 大阪オフィス市場の見通し

3-1. 新規需要の見通し

① オフィスワーカーの見通し

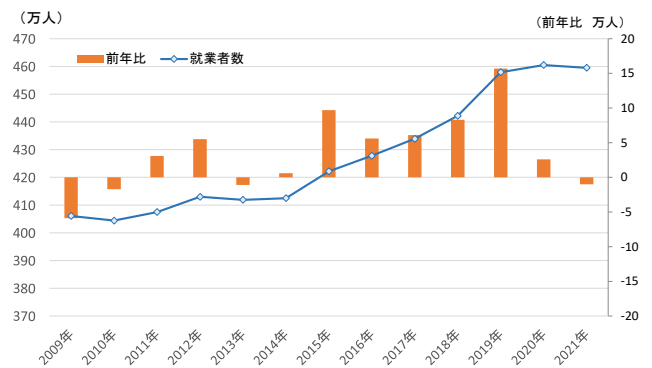
総務省「住民基本台帳人口移動報告」によると、大阪市の転入超過数³は2000年以降、拡大傾向にあったが、2021年は+7,893人となり、2020年(+16,802人)の半数以下に留まった(図表-11)。また、2021年の大阪府の就業者数は459.5万人(前年比▲1.0万人)となり、8年ぶりに減少に転じた(図表-12)。

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

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 BSI⁴」(近畿地方)は、コロナ禍の影響により2020年第2四半期に「▲51.9」と一気に悪化した(図表-13)。その後、回復と悪化を繰り返しながら、2021年第4四半期に「+8.4」まで回復したが、2022年第1四半期は「▲5.1」と再び悪化した。また、「非製造業の従業員数判断 BSI⁵」(近畿地方)は、「+25.8」(2020年第1四半期)から「+2.7」(同第4四半期)へ大幅に低下したものの、足もとでは「+13.7」まで回復している(図表-14)。しかし、「全国平均」の動きと比較した場合、近畿地方のコロナ禍からの回復ペースは鈍い傾向にある。

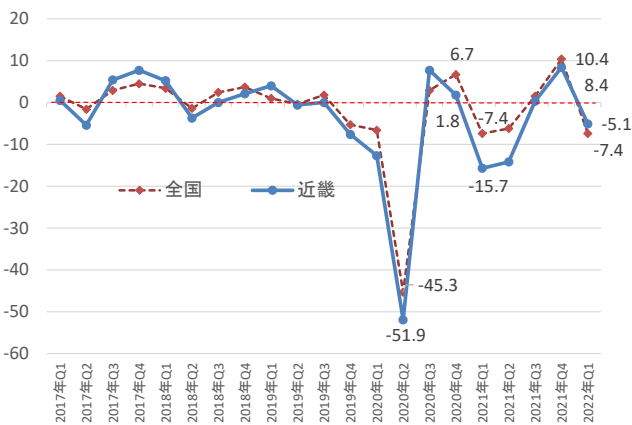
大阪市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、大阪府の就業者数は8年ぶりに減少に転じた。また、近畿地方の「企業の経営環境」は本格的な回復には至っておらず、コロナ禍が「雇用環境」に与えたダメージは全国平均と比べて大きいと言える。以上のことを鑑みると、大阪市のオフィスワーカー数の拡大は力強さに欠けることが予想される。

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。

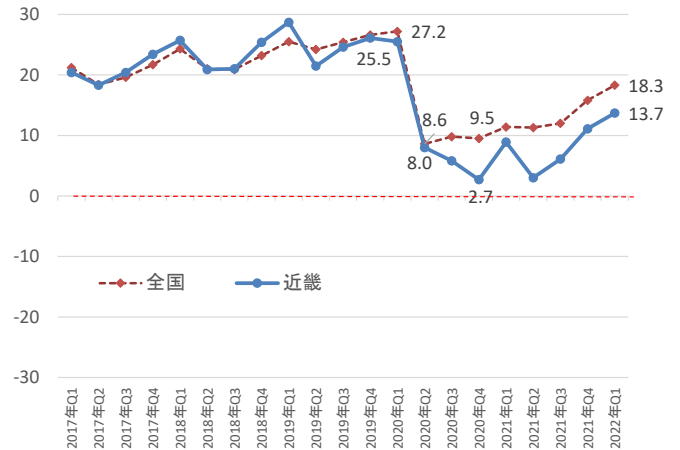
⁵ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

図表-13 企業の景況判断 BSI(非製造業)



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

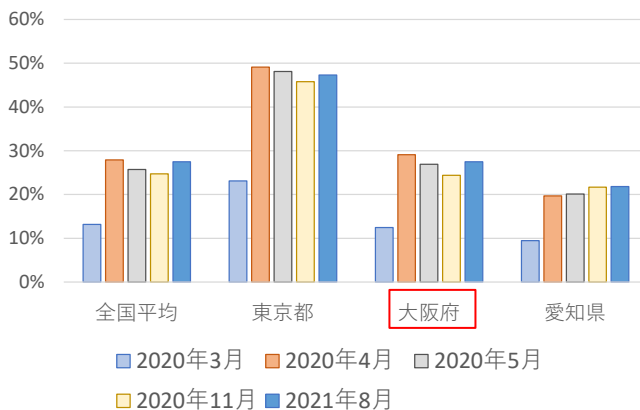
② 在宅勤務の進展に伴うワークプレイスの見直し

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、大阪府におけるテレワーク実施率（2021年8月調査）は28%となった。1回目の緊急事態宣言直後（2020年4月調査）に大きく上昇した後、概ね横ばいで推移している（図表-15）。大阪府のテレワーク実施率は東京都を下回るものの愛知県より高い状況にあり、「在宅勤務」を取り入れた働き方が一定程度定着しているようだ。

また、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関する府内企業の実態調査」（2021年7月調査）によれば、大阪府のテレワーク（在宅勤務）導入率は41%で、業種別にみると、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」で95%、「金融業、保険業」で68%、「学術研究、専門・技術サービス業」で66%となっている（図表-16）。

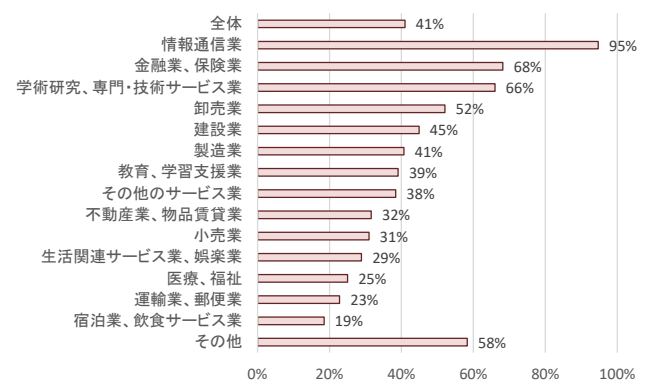
こうしたなか、大阪市でもワークプレイスの見直しを検討する企業が増えている。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 秋」によれば、「ワークプレイス戦略の見直しの着手状況」に関して、「既に着手している」との回答は1割にとどまるが、着手予定を含めると全体で5割を超える（図表-17）。今後、ワークプレイスの見直しが順次拡大することが予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-15 従業員のテレワーク実施率



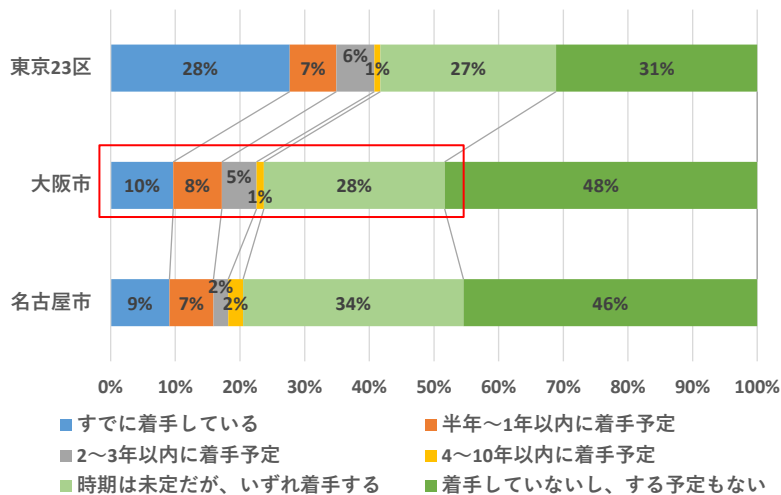
(出所) パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 大阪府 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「新型コロナウイ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

図表-17 ワークプレイス戦略の見直しの着手状況



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 秋」をもとに
ニッセイ基礎研究所作成

③ 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 年開催予定の大阪万博による経済効果への期待は大きい。日刊工業新聞社が 2022 年に実施した「関西の有力企業アンケート」によれば、大阪万博に「関心がある」と答えた企業は 92%に達した。「関心がある」と回答した企業のうち、「自社技術や製品・サービスを会場で披露する」と回答した企業は 47%であり、万博をビジネス拡大の機会と捉える企業は多い⁶。

また、万博では、新技術・サービスの導入も計画されている。会場内と周辺地域を結ぶ交通手段として、「空飛ぶクルマ」の導入を目指しており、国土交通省は 2022 年 3 月に「空飛ぶクルマ」の試験飛行に関するガイドライン⁷を公表した。1 時間 20 便程度の運行を目指すとされており、会場である夢洲と、①大阪市内、②大阪湾岸部、③伊丹空港、④神戸空港、⑤関西国際空港、⑥神戸市内、⑦淡路島、⑧京都・伊勢志摩等をそれぞれ結ぶ 8 ルートが、候補となっている⁸。

経済産業省によれば、万博の経済波及効果は 2 兆円（建設費約 0.4 兆円 運営費約 0.5 兆円 消費支出約 1.1 兆円）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できそうだ。

一方で、当初、万博開催前の開業を計画していた「カジノを含む統合型リゾート (IR)」は、開業時期が「2029 年の秋から冬頃」へと後ろ倒しとなった⁹。また、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、海外からのパビリオン誘致が目標を大幅に下回っているとの報道もあり¹⁰、上記の経済波及効果が未達となる懸念もある¹¹。

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、限定的な状況が継続していた（図表-18）。

しかし、2022 年は「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」、「新大阪第 3 NK ビル」、「日本生命淀屋橋

⁶ 日刊工業新聞「「大阪万博に関心」92%、本社が関西企業調査 IRは「負の側面」懸念」2022/3/18

⁷ 国土交通省「「空飛ぶクルマ」の試験飛行等に係る航空法の適用関係のガイドライン」

⁸ 日本経済新聞「空飛ぶクルマ、大阪万博で 8 路線・1 時間 20 便 初の実用化」2022/3/17

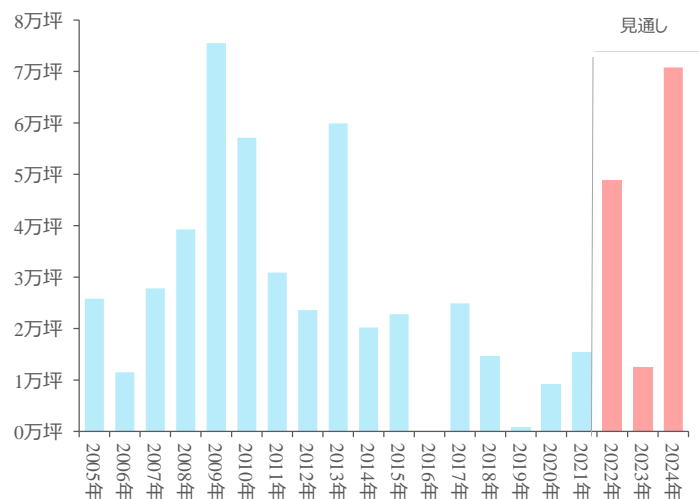
⁹ 日本経済新聞「大阪 IR、29 年秋にも開業 市は環境対策に約 790 億円」2021/12/21

¹⁰ 150 カ国 25 国際機関の目標に対し、これまで出展を表明したのは 72 カ国 6 機関。

¹¹ 産経新聞「万博効果 2 兆円に 2 つの懸念 誘致遅れと資材高騰」2022/1/18

ビル」等、大規模ビルの竣工が複数予定されており、新規供給量は9年ぶりに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年は「梅田3丁目計画（大阪中央郵便局跡）」や「(仮)大阪駅新駅ビル」、「うめきた2期」等の大規模ビルが竣工する予定であり、新規供給量は約7万坪に拡大し、2009年に次ぐ大量供給となる見込みである。

図表-18 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

3-3. 賃料見通し

前述のオフィスビルの新規供給見通しや経済予測¹²、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2026年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表-19）。

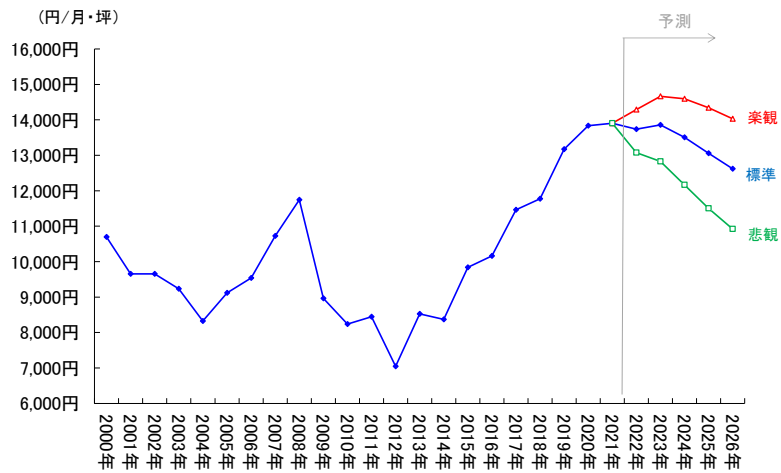
大阪市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、大阪府の就業者数は8年ぶりに減少した。近畿地方の「企業の経営環境」や「雇用環境」についても、コロナ禍からの回復ペースは全国平均と比べて鈍く、オフィスワーカー数の拡大は力強さを欠くことが予想される。また、「在宅勤務」を取り入れた働き方が定着し、ワークプレイスの見直しが進んでいる。景気への波及効果が期待される大阪・関西万博についても、コロナ禍の影響に留意する必要がある。以上を鑑みると、大阪のオフィス需要は当面弱含みで推移する見通しである。

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計画が進行中である。2024年には2009年に次ぐ大量供給を迎える予定であり、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。

このため、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。「2021年の賃料を100とした場合、2022年の賃料は「99」、2026年は「91」に下落する」と予想する。ただし、ピーク(2021年)対比で▲9%下落するものの、2018年の賃料水準(85)を上回り、リーマンショック後にみられた大幅な賃料下落には至らない見通しである。

¹² 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\(2021～2031年度\)](#)」(2021.10.13)、などを基に設定。

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

(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。