

コロナ禍の大阪オフィス市況

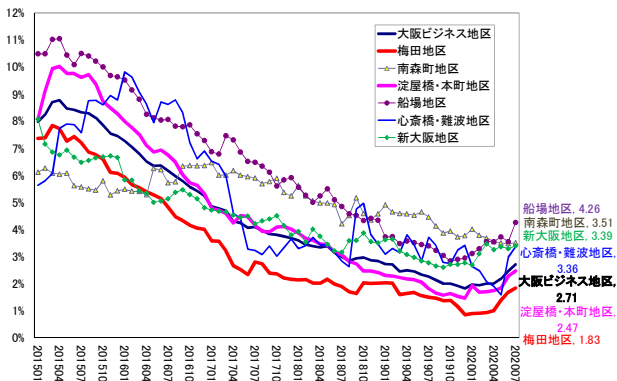
リサーチ&マーケティング室 主席研究員 竹内 一雅

大阪のオフィス空室率は、バブル経済末期の1992年以来の低い水準にありますが、新型コロナウイルス感染拡大の中で上昇が始まった一方、梅田地区や淀屋橋・本町地区では募集賃料の上昇傾向が続いています。現時点で大阪の市場関係者の全体的なセンチメントは必ずしも弱気ではないのですが、新型コロナウイルス感染拡大やリモートワークの浸透に加え、2022年からの供給拡大を前に、今後のオフィス市況について懸念を持つ方が増えているようです。以下では、現在の大阪のオフィス市況と需要動向を整理し、今後の見通しの参考資料をご提供できればと考えています。

1. 大阪オフィス市況概況

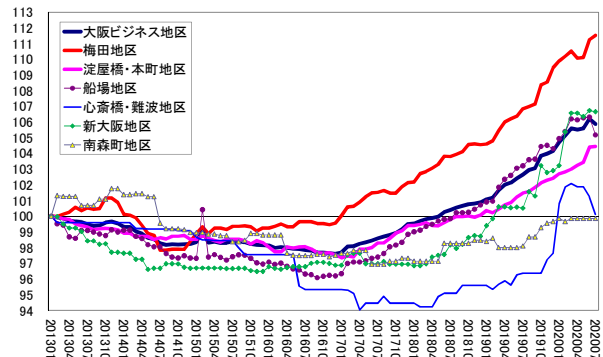
- ・大阪のオフィス空室率は1992年以来の低水準にあるが、新型コロナウイルス感染拡大に伴いわずかながら上昇を始めている。とはいえ、コロナ感染拡大以前からの需給のひっ迫から、梅田地区の主要ビルの賃料は依然として坪3万円を上回り、トップレントは坪3万5千円を超える水準のようだ。
- ・大阪ビジネス地区の7月末の空室率は2.71%で、昨年末(1.82%)からは89bpの上昇となっている。梅田地区の空室率は1.83%(昨年末比+98bp)、淀屋橋・本町地区は2.47%(同+101bp)、船場地区は4.26%(同+132bp)、心斎橋・難波地区は3.36%(同▲5bp)である。
- ・大阪ビジネス地区の募集賃料は上昇基調にあるが、7月は11,988円/坪で前月比▲38円だった。4月に2016年12月以来の下落(前月比▲10円/坪)があり7月はそれ以来の賃料低下だった。
- ・梅田地区や淀屋橋・本町地区では賃料の上昇傾向が続く一方、心斎橋・難波地区では3月をピークに賃料の下落が明確になりつつある。

図表1 大阪ビジネス地区別空室率



(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成

図表2 大阪ビジネス地区賃料(2013年1月=100)

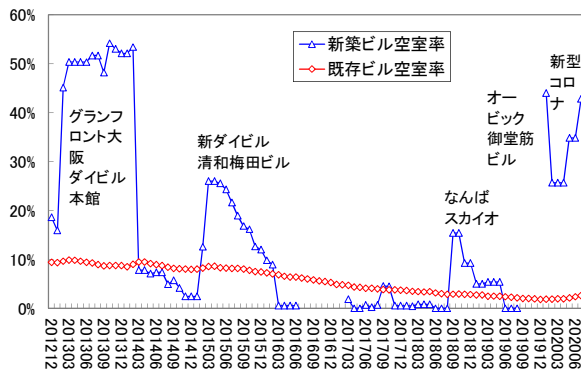


(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成

2. 大阪と東京のオフィス需給

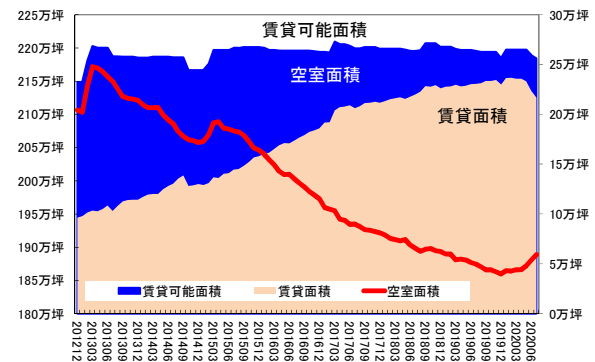
- ・大阪で空室率の上昇が特に著しいのが新築ビルだ。新築ビルの空室率は 2019 年後半の 0%から 42.8%へ上昇している（既存ビルは 2.6%）。大阪では新築ビルの空室率が既存ビルを大きく上回っているが、東京都心 5 区では新築ビルの空室率は 2.1%と既存ビル（2.8%）を下回っている。
- ・最近数か月の大阪の市況悪化は賃貸面積の減少に対応している。大阪ビジネス地区では 2013 年前半以降、賃貸可能面積が横ばい（約 220 万坪）で推移する一方、賃貸面積は増加が続いてきた。それが新型コロナウイルスの感染拡大を機に 2020 年 3 月から 5 か月連続で賃貸面積が減少している。特に 6 月と 7 月に空室面積は合計で 1 万坪を上回る増加（市況悪化）となった。東京ビジネス地区でも 6 月から賃貸面積が減少に転じ、空室面積はこの 2 か月で 8 万坪以上の増加だった。
- ・大阪に比べ東京の空室面積は急速に増加しているが、これは、大阪では空室面積の増加が賃貸面積の減少が主な要因となっている（需要要因）一方、東京では賃貸面積の減少に加え、賃貸可能面積の増加（新規供給）も続いているからだ（需要要因と供給要因）。なお、大阪では 1 月にオービック御堂筋ビルの供給があったが、その後、オフィスビルの滅失（貸止め等）があったことから賃貸可能面積は年末比でほぼ横ばいとなっている。

図表 3 大阪ビジネス地区新築ビル空室率



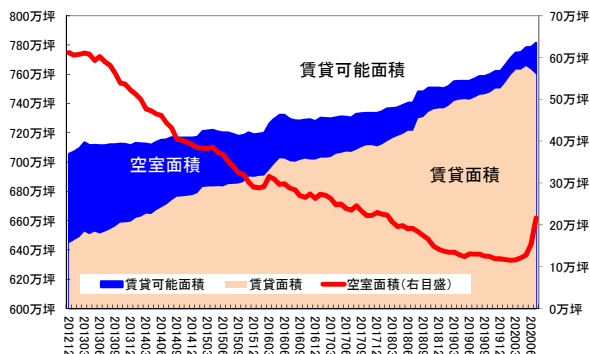
(出所) 三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注) 新築ビルがない時期のグラフは非表示

図表 4 大阪ビジネス地区オフィス面積



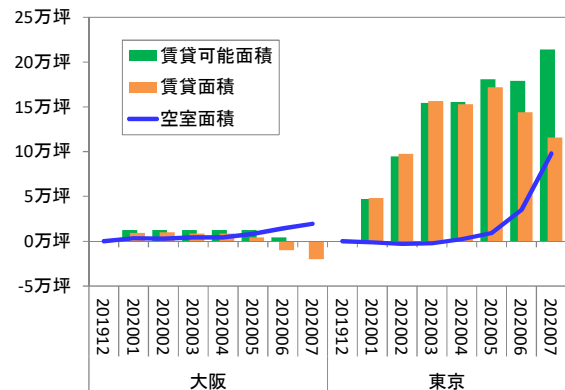
(出所) 三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注) 空室面積は右目盛り

図表 5 東京ビジネス地区オフィス面積



(出所) 三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注) 空室面積は右目盛り

図表 6 大阪と東京の空室面積の増加
(2019 年末と比べた面積増分)

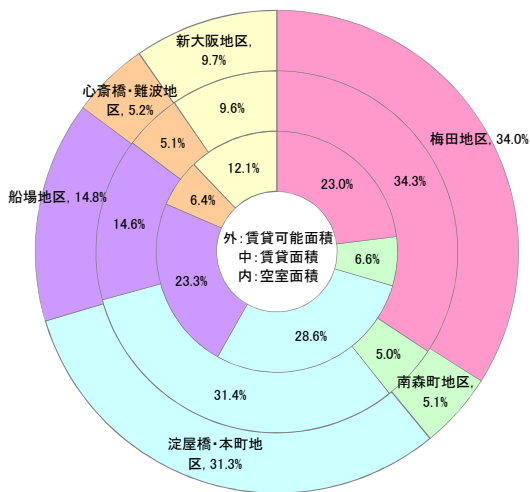


(出所) 三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注) 各月の 2019 年末と比べたオフィス面積の増減

3. 地区別のオフィス面積

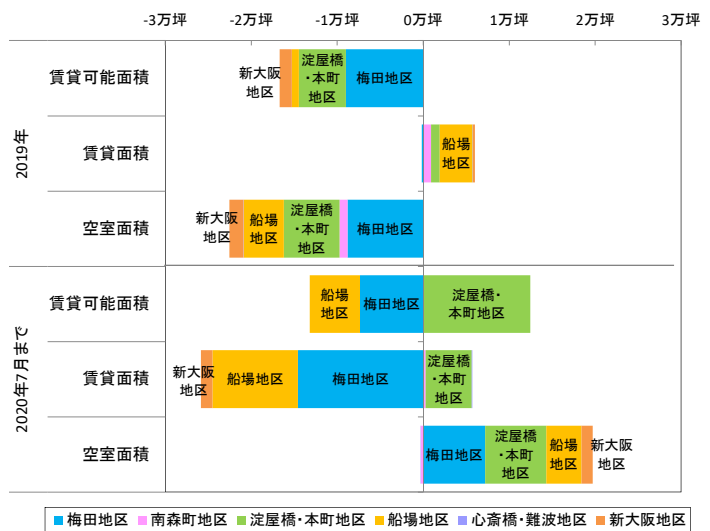
- ・近年の大阪の賃貸可能面積の頭打ちは、大阪ビジネス地区のオフィス面積の34%と31%を占める梅田地区と淀屋橋・本町地区でも同様である。賃貸可能面積が横ばいで推移しているのは、オフィス供給が少なかったことに加え、建替えなどに伴う減失（オフィス、住宅、ホテルへの建替えなどに伴う貸止め）が多かったからでもある（ビジネス地区全体で年平均約1万坪）。
- ・大阪ビジネス地区では2019年に空室面積が2万3千坪減少（市況改善）したが、需要（賃貸面積）の増加は6千坪であり、残りの1万7千坪は賃貸可能面積の減少によるものだった。なお、2019年に空室面積は全6地区で減少している。
- ・2020年は7月末までに空室面積は1万9千坪増加（市況悪化）しており、賃貸面積は梅田地区と船場地区を中心に2万坪減少し、残りの1千坪は賃貸可能面積の増加によるものだった。なお、空室面積は、主要4地区（梅田、淀屋橋・本町、船場、新大阪）で増加している。

図表7 大阪オフィス面積構成比(2020年7月)



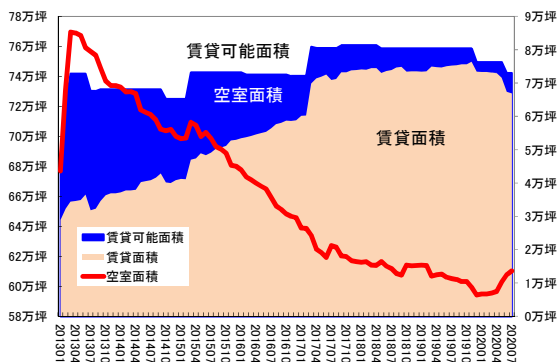
(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成

図表8 大阪オフィス面積増分(前年末比)



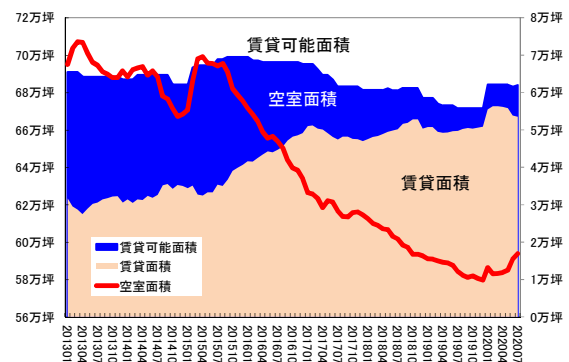
(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成

図表9 梅田地区オフィス面積



(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注)空室面積は右目盛り

図表10 淀屋橋・本町地区オフィス面積

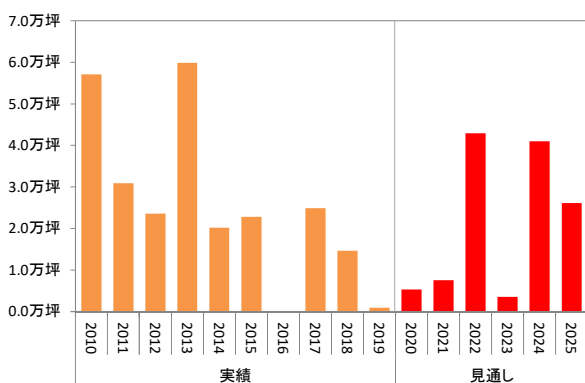


(出所)三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成
(注)空室面積は右目盛り

4. 今後のオフィス需給

- ・空室率の上昇が始まった現時点でも、大阪の市場関係者の全体的なセンチメントは必ずしも弱気ではないが、新型コロナの感染拡大やリモートワークの増加、2022年からのオフィス供給の増加などから、今後のオフィス市況に関して懸念をもつ関係者も増えている。
- ・すでに物販系オフィスの縮小やIT系の解約などもみられるようだが、2020年は景気悪化に伴う賃貸面積のさらなる減少は避けられないと思われる。過去20年における大幅な減少期（1998年と2008年）に賃貸面積は4.5万～4.8万坪減少しており、今年の経済成長率の大幅な悪化から考えると4万～6万坪の減少になる可能性も考えられる（7月までにすでに2万坪減少）。
- ・2021年については、オフィス供給が低水準のため、需要減少が底打ちすれば、年後半からの空室率の改善も期待できるだろう。2022年以降は梅田や淀屋橋などで大規模ビルの供給増が始まるが、新規供給に伴いオフィス需要は増加することが多い。たとえ新規供給により一時的に空室率が増加しても、中期的には都心部の業務機能やにぎわいの改善につながり、大阪のさらなる成長や魅力向上に貢献すると考えられる。

図表 11 大阪オフィス供給見通し



(出所) 三幸エステート(2022年まで)、大和鑑定株式会社(2023年以降)
 (注) 2023年以降で事務所賃貸可能面積未公表のビルは敷地面積や延床面積に一定率を乗じて面積を算出

図表 12 経済成長率と大阪の賃貸面積の前年比増減



(出所) 内閣府「中長期の経済財政に関する試算」、三鬼商事の資料より大和不動産鑑定が作成、(注) 賃貸面積増減は歴年、実質GDP成長率は年度。2020年の賃貸面積増減は7月までの数値

図表 13 大阪の新築ビル・竣工予定ビル

竣工予定	物件名	所在地	延床面積	階数 (地上/地下)
2020年1月	オービック御堂筋ビル	中央区平野町	約16,799坪	25/2
2021年8月	本町サンケイビル	中央区本町	約9,020坪	21/1
2022年3月	大阪梅田ツインタワーズ・サウス	北区梅田	約78,650坪	38/3
2022年8月	日本生命淀屋橋ビル	中央区北浜	約14,914坪	25/1
2023年度	UD御堂筋ビル建替え	中央区淡路町	—	—
2024年	心齋橋PJ(心齋橋プラザビル建替え)	中央区南船場	約16,335坪	31/3
2024年	御堂筋ダイビル	中央区南久宝寺町	—	—
2024年	梅田三丁目計画	北区梅田	約68,668坪	39/3
2024年	西北ビル	北区梅田	約17,848坪	23/1
2025年	淀屋橋駅東地区都市再生事業	中央区北浜	約22,264坪	28/4
2025年	淀屋橋駅西地区都市再生事業	中央区北浜	約39,870坪	28/2
2027年	うめきた2期南街区	北区大深町	約96,800坪	39/3

(出所) 三鬼商事および公表資料より大和不動産鑑定が作成、物件名は仮称を含む