



大阪市オフィスレポート

2024年6月

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

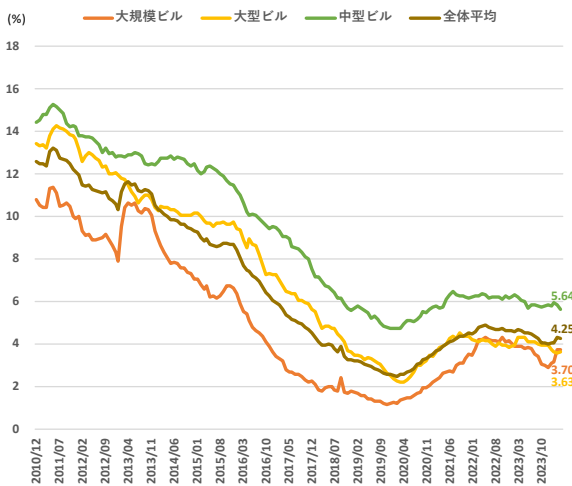
石井 健太郎

- ・大阪市のオフィス市況は全体的に好調となっている。2024年は新規供給量が多くなる見込みとなっており、すでに予定されている面積の5割弱程度が竣工しているが、周辺地域や自社ビルからの移転などの需要が下支えとなり、現状では二次空室も大きく発生していない。
- ・主要オフィスエリアは、2022年からの新規供給の大半を占めている梅田エリアのある北区、淀屋橋や本町エリアがある中央区が引続き中心になると思われる。足元では、新規供給が始まっている北区で空室率は悪化しているが、募集賃料は高水準にある。
- ・市況全体の空室率は一時的には上昇する可能性があるが、来年からは供給量も落ちつくため、以降は横ばいまたは、改善傾向になると思われる。総じて、底堅い需要のもと市況は堅調に推移していくと思われる。

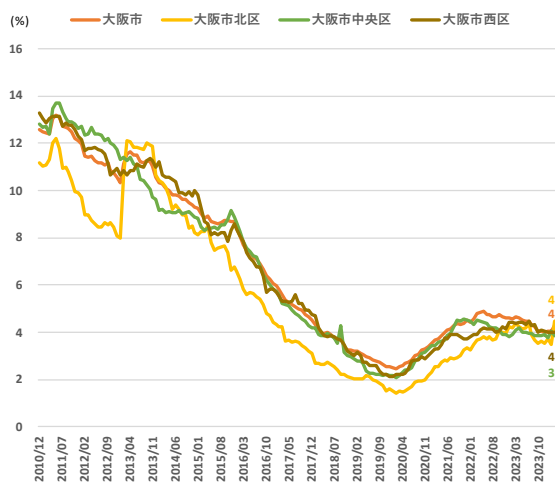
1. 空室率・賃料

大阪市の空室率は、2013年のグランフロント大阪に代表される大量供給以降は新規供給の少なさも相まって低下傾向にあった。その後、新型コロナウイルスの影響もあり2020年初め頃から2022年頃まで上昇が継続し、以降は横ばい・わずかに低下していた。しかし、2024年に入ると大規模ビルの新規供給にともない、全体平均・大規模ビルの空室率は上昇しており、三幸エステートによると足元4月の平均空室率は4.25%と好不調の目安と言われる5%を下回って推移している。前述の通り、2024年の新規供給は始まっており、大規模ビルの空室率はその影響を受けて悪化傾向にあるが、大型ビル・中型ビルの空室率の上昇は観察できておらず、顕著な二次空室の発生はみられていない。これは、大阪マーケット自体の需要が底

大阪市の規模別空室率



大阪市のエリア別の空室率



出典) 三幸エステート

(注) 基準階1フロアの面積 大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上200坪未満、中型ビル: 50坪以上100坪未満



堅いことを反映しており、新規ビルに入居(予定含む)したテナントは、人材獲得など採用面の強化や働き方改革ともなう労働環境改善などを目的とした周辺地域からの移転や自社ビルからの移転など、前向きかつ大阪主要エリアの既存ビルへの影響が少ない建物からの移転が多くなった。

2024年初めから年末にかけての新規供給ビルのほとんどは梅田エリアの建物となっているため、地域別では「大阪市北区」の空室率が上昇している。

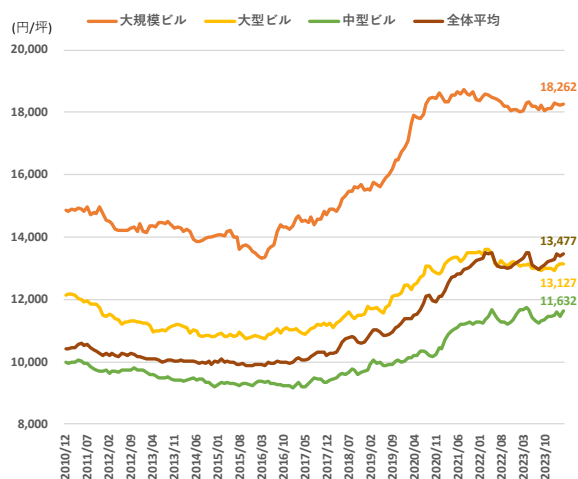
今後の空室率は、新規供給の影響で一時的には悪化する可能性があるが、2025年以降の供給が落ち着く見通しであることや堅調なオフィス需要、景気の緩やかな回復などを背景に長期的には横ばい、改善傾向になると思われ、そこまで悲観的になる必要はないと考えられる。

大阪市全体の平均募集賃料は2017年頃より上昇傾向にあったが、2022年頃からは上昇と下落を繰り返し、概ね横ばい傾向となっており、4月の平均募集賃料は13,477円(坪、共益費込)となっている。既存ビルでは割安感から需要もみられ、比較的低めの金額で成約しているが、新築ビルでは好調な需要を背景に賃料を下げずに成約にいたる傾向がみられる。

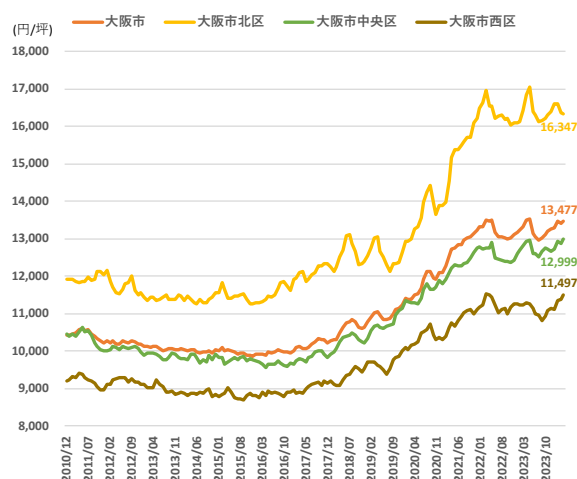
建築費や人件費などの高騰ともない、投資コストも上昇しており、賃料の上昇要因の1つとなっている。他にも新築ビルの賃料が下がらない理由としては、市況が活況であり、強い引き合いがみられるため、値下げをせずにリーシング活動を行っていると思われる。

残りの募集面積の少なさから大阪梅田ツインタワーズ・サウスの賃料は坪42,000円程度となっているが、実質のトップレントはJPタワー大阪の坪38,000円程度とみられる。

大阪市の規模別募集賃料



大阪市のエリア別の募集賃料



出典) 三幸エステート

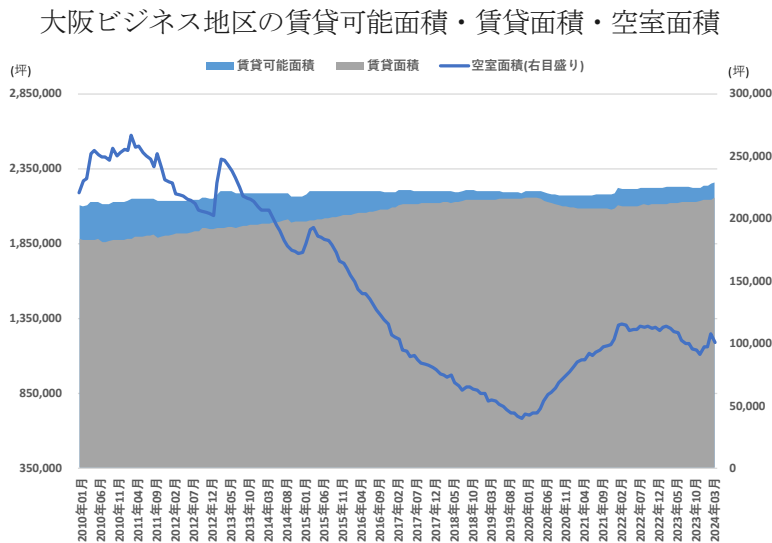
(注) 基準階1フロアの面積 大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上200坪未満、中型ビル: 50坪以上100坪未満

2. 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区の賃貸可能面積は、2014年以降大きな新規供給がなかったため、増加の動きはほとんどみられなかったが、2022年と2024年には増加しており、2024年4月時点では、2,259,015坪となっている。

需要側を表す賃貸面積は、2020年頃までは増加傾向にあり、逼迫した需給環境となっていたが、新型コロナウイルスの流行で一時的に減少したものの再度増加傾向がみられる。足元でも増加しており、4月時点では2,158,101坪となっている。

空室面積については、新型コロナウイルスの影響で2020年初めから2022年1月頃までは上昇していたが、以降横ばいとなり、2023年に入ってから減少していた。しかし、2024年からは新規供給の影響で上昇傾向にあり、2024年4月では100,914坪となっている。



出典) 三鬼商事

3. 新規供給見通し

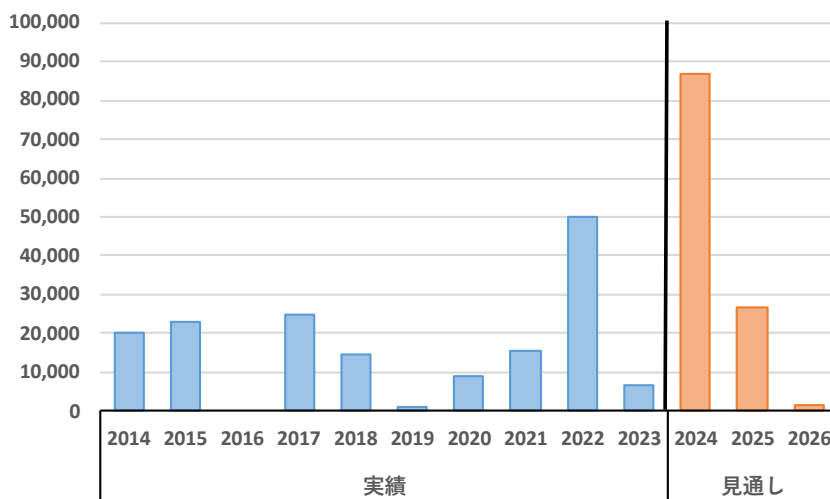
三幸エスレートによると、2024年の大阪市の新規供給は87,000坪と2014年以来では最も大きい供給量になる見込みとしている。2025年以降は、再開発事業の竣工が計画されているものの、供給量は落ち着く予測となっている。

2024年はすでに「アーバンネット御堂筋ビル」や「JPタワー大阪」、「堂島浜タワー」などが竣工しており、今後は「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪パークタワー」、「グラングリーン大阪ゲートタワー」などが順次竣工予定となっている。

2025年は「淀屋橋駅東プロジェクト」や「淀屋橋駅西地区市街地再開発事業」など淀屋橋駅周辺で大規模なプロジェクトの竣工が見込まれている。

2026年以降は「(仮称)心斎橋プロジェクト」や「(仮称)本町四丁目プロジェクト」、「ガスビル・ガスビル西館」などの竣工が予定されている。

大阪市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エステート、(注) 2023年は予測値含む

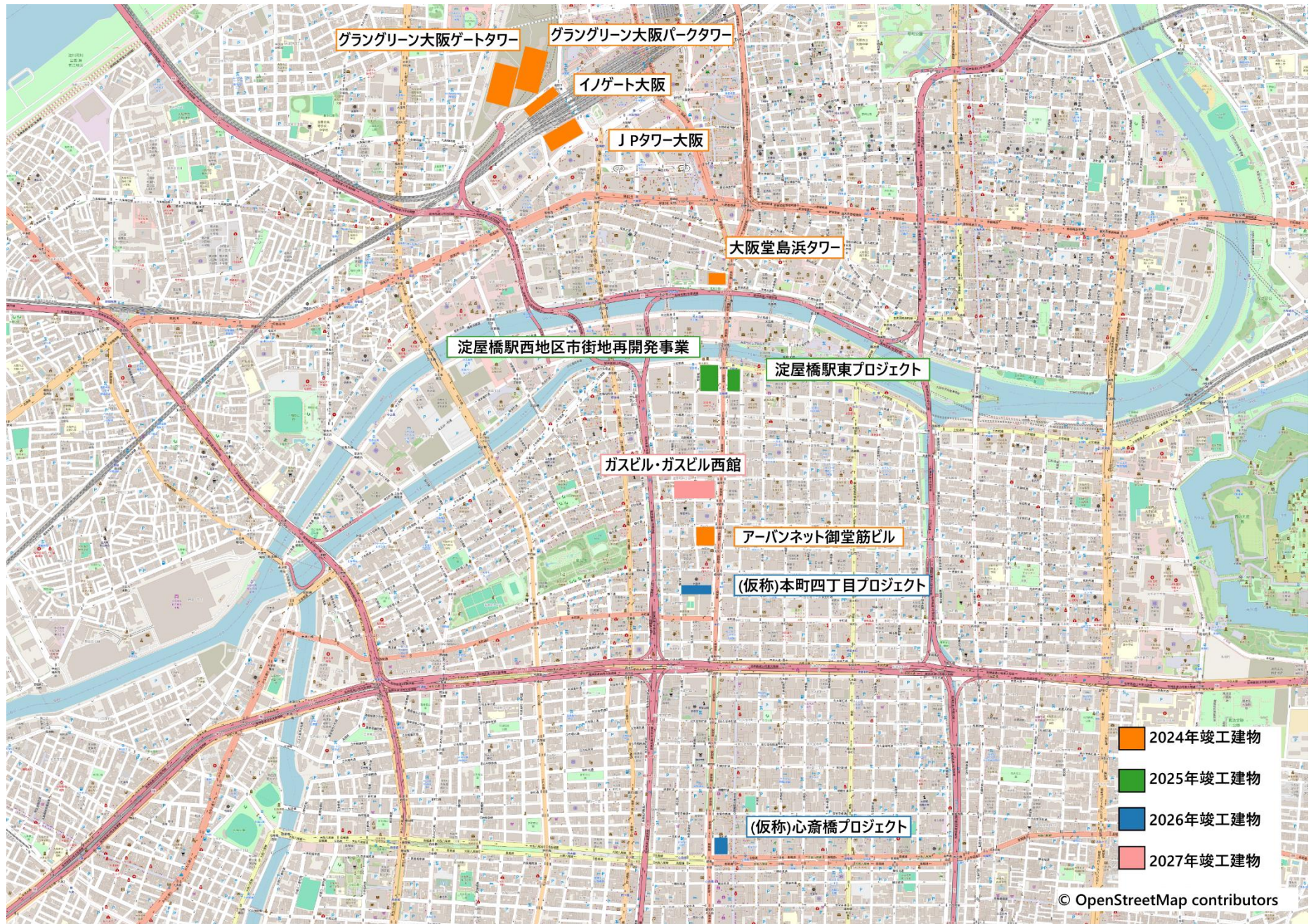
4. その他の市況トピック

賃貸借契約では普通借家契約よりも定期借家契約が増加している傾向がみられる。中小企業のテナントなどからは嫌厭される可能性もあるが、値上げのしやすさなどから、マーケット全体ではその割合は小さいものの、近年竣工した新築ビルにおける契約では、ほとんどが定期借家契約となっている。

人材獲得など雇用面からのニーズが強く、賃料よりもビルグレードへの選好が高まっていることも考えられる。新築ビルではラウンジやミーティングルームなどの付帯設備が標準になりつつあり、共用部分が充実したビルが増加している。また、競争力向上のために、既存ビルにおいてもバリューアップを図る共用部分の改良工事の事例もみられる。さらに、新築ビルでは、商業比率が高まっている。話題作りや地域への貢献、事務所以外にも複数の業種をテナントにすることでリスクヘッジ等を背景として、この傾向がみられることが考えられる。

水光熱費の上昇が続いているが、テナント側にも理解が進みつつあり、共益費の増額まではいかないものの、全く交渉が進まないということは少なくなっており、今後は賃料含め共益費についても水光熱費の上昇が反映されることに期待される。

オフィスビルの大量供給から短期的にはマーケット全体の空室率は悪化することが考えられるが、コストカットなど後向きな需要ではなく、採用面の強化など前向きな需要が底堅く、二次空室も見られていないことなどから、長期的には市況は堅調に推移していくものと思われる。これまで供給が少なかったことや投資コストが高騰していることに加えて、既存ビルでは割安感から引合いが強いこと、新築ビルでも好調な需要から賃料も微増・横ばい傾向となっている。2025年以降は、今年と比べると供給が少なくなることもあり、物価上昇と相まって賃料も上昇していくことが期待される。



- 2024年竣工建物
- 2025年竣工建物
- 2026年竣工建物
- 2027年竣工建物

© OpenStreetMap contributors