

「大阪オフィス市場の現状」

～全国主要都市のオフィス市場分析と最新情報～

J L L（株）関西支社

リサーチディレクター 山口 武 氏

令和5年8月25日

ホテルモントレ大阪にて

【要約】

◆全国のオフィス市場動向

①空室率

- ・現況、東京と福岡は5%、大阪4%弱、名古屋と広島は8%前後の空室率。
- ・東京と福岡を除くとコロナ禍以前の最高値を下回っていて、全国的に空室率の上昇は止まっている。
- ・札幌を除くと、コロナ禍以前の著しい需給の逼迫は見られない。
- ・空室率は、需要と供給によって決定されるので、供給量の多寡も注目を。

②賃料

- ・東京、大阪、福岡は依然としてコロナ禍における最低値の賃料水準にある。札幌、仙台ではコロナ禍以前の最高値を更新中。
- ・都市間でトレンドが異なるが、足元では全国的に賃料は下げ止まっている。

③新規供給

- ・大阪、福岡は市場規模に対する新規供給の割合が高い。
- ・これらの都市は供給量が多いので、空室率は下がりにくいし、賃料上昇も進まない。

◆大阪のオフィス市場動向

①空室率

- ・新大阪を除けば、梅田の4%から西区の2%まで概ね3%前後で、空室率は低い水準にあると言える。
- ・梅田と中之島、西区を除くとコロナ禍における最高値を下回っていて、大阪全体としては空室率の上昇は止まっている。

②賃料

- ・梅田、中之島、淀屋橋・北浜、新大阪は依然としてコロナ禍以降の最低水準にある。
- ・堂島、本町・堺筋本町、心斎橋、難波はコロナ禍以降の最低値からわずかながら上昇に転じている。
- ・市内全体として、賃料は下げ止まっている。

③新規供給

- ・近年、そして今後、梅田、淀屋橋・北浜に集中的に新規供給が行われるため、供給量の多さが賃料上昇の重しとなっている。
- ・堂島、心斎橋、本町・堺筋本町は新規供給の影響を受けにくいので、賃料は堅調で推移している。
- ・今後数年で18万坪を超える大量供給が見込まれ、その9割がAグレードオフィスである。
- ・梅田から御堂筋にかけて大阪を代表するようなビルが相次いで供給される。長期的にはポジティブな材料として評価できる。
- ・短期的には大阪全体の空室率は上昇するが、中小ビルへの影響は限定的にとどまるだろう。
- ・新規供給ビルのテナント誘致は想定通りに進捗している。順調と言っているのではないかな。

④将来予測

- ・今年の空室率は3%程度で着地し、来年、再来年は供給量が多いので7%台かそれを上回る水準にまで上昇する可能性があるが、その後は空室率が大きく上昇することはない。
- ・理由＝①今回の大量供給以後、大阪中心部にそれほど多くの供給素地はなくなる。②大阪のオフィスビルは総じて古いビルが多く、今後滅失していくビルが多くなるため、供給が増えてもオフィスの貸室総

面積は純増にはならない。③需要が構造的に変化してきており、都心部の優れたオフィスビルを志向する企業が増えている。こうした理由がオフィス市場の安定を下支えする。

- 大量供給期に賃料は下がるが、暴落には至らない。2025、26 年あたりに底を打って、その後上昇に転じるだろう。

◆投資市場動向

- 日本のオフィス空室率は 3～5 %程度。欧米諸外国の 15～20%と比べれば、日本市場は堅調。
- 現在、日本以外の諸外国でオフィスビル投資を考えている人はほぼいない。
- 不動産投資においてはオフィス以外のセクターに目が向いている。
- 前年よりも不動産取引量が増えたのは世界上位 15 か国中、日本だけ。世界の不動産投資市場が停滞する中、日本市場のみ活況。
- 今年の第一四半期の日本の不動産投資は 1 兆 2 千億円で前年同期比 62%増。特に関西が好調。

◆大阪の未来見に向けてのポイント

- 東京、ロンドン、ニューヨークなどのグローバルリーダーを大阪も目指すべき。
- これらの都市はイノベーションの進展が進んでいる。大阪もこの波に乗り遅れないようにすることが重要。
- 職住遊が整うコスパの良い小都市が世界で台頭しつつある。大阪も梅田がその一角となることを目指したい。
- 大阪のさらなる成長の態勢を整え、革新的都市になるために必要なことは、街の活性化と多様性。そのためにはイノベーションをどれだけ起こせるかが鍵である。

【本文】

1. はじめに～大阪の不動産は人気

本題のオフィスの話の前段として、まず大阪の不動産が外からどのように見られているか、その辺りから今日の話を始めたいと思います。

不動産についていろんなことが言われています。どの不動産が良いとか悪いとかとか、あるいは大阪がいいとか東京がいいとか、いろんなことが言われています。さらにはオフィスがいい、住宅がいい、最近であれば物流施設がいい、ホテルがいいというようなこともよく耳にします。

ビルオーナーからすると、オフィスの家賃がじわじわ上がってきて順調だとか、ここのところテナントが入ってきて稼働率が良くなってきたとか、こういう物差しも当然あります。

それと地価動向なども不動産の評価の物差しになります。例えば、ミナミはコロナのダメージが大きくて、地価が日本一下がったといった類の話です。

こうしたいろいろなことが言われる中、不動産の価値は一体どのように誰が決めるのかといったことを解説します。

一つは賃貸市場です。要はその不動産の稼ぐ力がどのくらいあるかどうかです。家賃が上がる、稼働率が高いということは、その不動産は稼ぐ力が強いということです。こういう不動産は価値が上がるのです。

もう一つは売買（投資）市場です。例えば、「コロナ前に100億円で取引された物件がコロナによってテナントが出て行ってしまった。買うならせいぜい80億円がいいところだ」といった物件が、ここにきて再びインバウンドも戻ってテナントの入居も殺到しているとなると、「100億円、120億円を出してでも欲しい」というようなことは当然起きます。

ここまでいろいろな物差しについて申し上げてきましたが、特に売買（投資）市場で実際に不動産が取引される物件で買った人が相場というか、実勢の不動産価格を形成しているのです。

こうした中、売買（投資）市場において、大阪の不動産は非常に高く評価されているということを強調したいと思います。

続けて「評価が高い」ということに関して、誰の評価が高いのかということを経験します。

評価者は日頃より大阪で活動する皆さんと、それ以外の方になります。それ以外というのは日本で東京を中心に全国展開してるような大手の投資家や海外に拠点があって世界中で不動産投資を行う外資系投資家という人たちをさします。

実は大阪は、それ以外の人たちの評価が高いのです。大阪の不動産に関して、地元の人達から見れば「こっちはいいの？」みたいに感じられるところが、それ以外の人たちには評価が高かったりします。

よくある話ですが、住宅地であれば、今までは大阪の人からすれば中央区や西区、北区といった都心部にタワーマンションが増え、人も増え、利便性もよくなっているから、これらのところが評価が高いということに何ら違和感はないと思います。しかし、例えば港区とか住之江区、大正区といったところはそれほど高い評価をしていないでしょう。

これは大阪の皆さんが大阪を知り尽くしているがゆえに、街の将来への期待や変化を中立的というか素直に受け入れられないことが理由の一つではないかと感じます。

これに対して、それ以外の人たちは、街の将来が有望だと思えば、素直に受け止めて物件の取得に動きます。そしてこういう人たちが大阪の皆さんにとっては高過ぎるだろうという価格で物件を取得し、結果、こうした価格が相場、実勢価格を形成するのです。

皆さんは大阪に精通していらっしゃるのですから、是非、こうした現実と向き合いながら、大阪でのオフィスはもとより不動産に関わるビジネスでのさらなるご活躍を期待したいと思います。

2. 全国のおフィス市場動向

①空室率（資料1）

ではオフィス市場の現状について、全国から始めます。「資料1」で、東京から福岡に至る全国7都市について空室率を表示しています。

一番左端の棒グラフは、コロナ禍以前における空室率の最低値で、1990年前後のバブル期も含めて過去に類のないほど需給が逼迫した時における過去最低の数字を示しています。

この時の逼迫度合は、東京、大阪だけではなく日本全国どこでもそうで、異常なほど空室率は低く、仙台と広島以外の各都市はどれも1%未満でした。今後、未来永劫このような低水準になることはないではないかというほど需給が逼迫していました。

真ん中の棒グラフは、コロナ禍以降で一番空室率が高くなった時の数字です。左隣の時の空室率より随分上がったことは一目瞭然です。

基本的にはどの都市も大きく上がっていますが、都市によって上昇幅が異なっています。東京と福岡は5%、大阪で4%弱、名古屋と広島は8%前後です。

そして一番右側の棒グラフは、最新時点での空室率です。トレンドは全国似たように見えますが、注目していただきたいのは東京、大阪、福岡が真ん中と右端のグラフがほぼ同じ水準の空室率になっていることです。コロナ禍になって需要が減退し、テナントの撤退という流れが落ち着いた後も、空室率が低下、反転に至っていません。

これに対して、名古屋、札幌、仙台、広島は空室率の改善がみられます。都市によって空室率のトレンドは異なることを受け止めていただければと思います。

ただし、空室率だけではオフィス状況を的確に把握することはできません。空室率は需要と供給によって決定されます。ですから特に供給要因に注目しなければなりません。

空室率を一見しただけでは、必ずしもどの都市が好調なのかどうかはわかりません。供給が多ければ空室率は上がります。

こうした事情はあるにしても、札幌は非常に好調です。札幌はコロナ禍以前も国内屈指の需給が逼迫した都市でした。コロナ禍であっても空室率は2%に満たない水準で、現在は1%未満ですから、空室率の低さは際立っています。

その他の都市に関してですが、東京、大阪、福岡は供給が多い都市ですので、供給要因を除けば需要は堅調であると言えます。

全国的にみれば足もとでは需要の回復局面にあるといいでしょう。

②賃料（資料 2）

「資料 2」は空室率（「資料 1」）と同じ形式になっています。

左側の棒グラフはコロナ禍以前の直近の賃料の最高値です。全ての都市において賃料が現在よりも高かったことを示しています。

これに対して中央の棒グラフはコロナ禍における最低値で、全ての都市の賃料がコロナ禍以前よりも下落しています。

そして右端の棒グラフが最新の賃料を示しています。

この資料も空室率と同様、真ん中と右側の棒グラフでは少し凸凹はありますが、概ね同じ水準です。つまりコロナ禍で下がった水準での賃料が今現在の賃料であるということが言えます。

「資料 2」を詳細にみますと、東京、大阪、福岡の三都市はコロナ禍の下落を現時点で戻せずにいます。

一方で既にコロナ禍の下落から上昇に転じている都市もあります。札幌、仙台それに名古屋、わずかですが広島でもこうした動きになっています。

ですから、これまでご説明をした通り、供給要因で空室率が低下に転じていない東京、大阪、福岡を除けば、全国的にコロナ禍による賃料下落はほぼ底入れをしたと言えます。足もとでは都市間で差があるものの、上昇の兆しもみえつつあります。

ですから今テナントから減額交渉が来た場合など、直ちにこうした要望に応じなくてもいい環境になってきていると認識してよろしいかと思います。

③新規供給（資料 3）

「資料 3」はオフィス市況の動向を左右する重要な要素である新規供給のボリュームと、各都市における市場規模に対する新規供給の割合を示しています。この割合が大きければ大きいほど、その都市の新規供給の影響が大きいということになります。

棒グラフの色違いの下部分は 2020-2022 年までの過去 3 年間に竣工したものの面積、上部分は 2023-2025 年の 3 年に竣工する供給面積を示しています。

東京は国内随一の大都市ですから、そのボリュームは圧倒的で、2020 年以降コロナ禍を挟む 2025 年までの 6 年間で 120 万坪弱の新規供給が行われます。

その他の都市では、大阪の約 20 万坪と福岡の約 15 万坪弱がボリュームの多い都市として目立ちます。

グラフの右軸の◆点（市場規模に対する新規供給の割合）に注目して下さい。これを見ますと福岡は 15% と突出して高い位置にあります。次いで東京と大阪が 8% 程度で高くなっています。

ですから福岡、東京、大阪では新規供給そのものが増えるとともに、そのインパクトが大きいということとを認識する必要があります。

こうしが状況を鑑みると、東京、大阪、福岡に関しては、今後需要が回復しても空室率は簡単に下がらないと言えます。

ここまで全国について話をさせていただきました。では大阪は全国と比較してどうなんだということを

お話しします。

近年、日本国内の都市の中で大阪のオフィス市況は好調と言っていいでしょう。特に東京との比較で見ると大阪の堅調ぶりが鮮明となっています。

今後は大阪も新規供給が本格的に増加しますので、楽観できない状況になるでしょう。

とは言え、これからの大阪における新規供給は、今後の大阪の成長のために必要とされる洗練されたオフィスのほとんどですから、2030年頃までの長期的な展望としては明るい未来が到来するといった見方で問題ないと思います。

3. 大阪のオフィス市場動向

①空室率（資料4）

ここからは大阪に特化した話をしていきます。

空室率（「資料4」）ですが、市内の主要オフィスエリア10地点について、コロナ禍以前の近年の最低値、コロナ禍における最高値、直近（2023年6月）の数値を示しています。

一般的にテナント優位、オーナー優位になる空室率の拮抗ラインとして5%が境になると言われています。この点について、私の経験則で申し上げますと5%はテナント有利です。3%が一つの目安で、高い競争力のあるオフィスビルではオーナー有利になります。

ですから大阪全体や各サブマーケットの空室率が3%の段階では、全ての物件がオーナー優位にはなりません。

しかし1%まで下がると、立地、古さなどがどうであれ全てのビルでオーナー優位の状態になります。コロナ禍以前の大阪はまさにこの状態でした。

そしてコロナ禍以降、その様相が変わりました。棒グラフの中央をみていただくと、全てのエリアの空室率が大きく上昇しているのがおわかりになると思います。

中でも新大阪の上昇が著しいのですが、これは新大阪でコロナ禍に大量供給があったことが要因です。

この新大阪を除くエリアは、梅田の4%から西区の2%まで概ね3%前後の空室率となっています。従って市内の主要エリアの空室率は決して高い状態ということには至りませんでした。

そして棒グラフの右端をみていただくと、エリア間で差はあるものの全体的に空室率は低下に転じています。2024年に供給が本格化する前年の今年については、旺盛な需要を背景に一旦空室率は低下局面にあると言えます。

②賃料（資料5）

次に賃料状況です。「資料5」で全ての地域に共通しているのは、コロナ禍において賃料はコロナ禍以前よりも下がっており、コロナ終息後の今はわずかながら上がってきているということです。

このグラフではやや読み取りにくいと思いますが、堂島や本町・堺筋本町、難波、心斎橋は賃料が上昇しています。

今後、本格的に賃料が上がっていくには、高い賃料も許容していこうというテナントの環境が必要です

が、現状、テナントの意識はそこまで高まっているとは言えません。

加えて、今後の新規供給の大半が都心部で行われますので、賃料が軒並み高い状況にあります。そのため、高額賃料帯のビルの空室がだぶついてくるでしょう。

従って、賃料が本格的に上昇するにはかなりの時間を要すると言わざるを得ません。

③新規供給（資料 6）

次に、「資料 6」で新規供給についてお話します。梅田で 9 万坪強、淀屋橋・北浜で 5 万坪強もの供給が集中的に行われようとしています。コロナ禍の最中にも多くのオフィスビルが誕生しましたが、来年、再来年はさらに多くのオフィスビルが出来てきます。

大阪ではこの供給量の多さが賃料上昇に対する重しとなります。

一方、新規供給の集中するエリアと競合関係になりにくいエリアや小規模ビル、古いビルなどは大量供給の影響は限定的にとどまるでしょう。堂島、本町・堺筋本町、心斎橋、西区エリアなどがこうした動きをするでしょう。

④大阪オフィス 新規供給-グレード別（資料 7）

大阪の新規供給についてももう少し深掘りします。「資料 7」のグラフをご覧ください。

2023 年は 5 千坪程度の新規供給でそれほど多くはないのですが、2022 年から 2027 年までの期間では、大阪全体で 18 万坪以上の供給が行われます。

これまで大阪で大量供給があったのは 2008 年から 2013 年あたりで、21 万坪以上の新規供給がありました。

当時、大阪は大きく変化しました。2010 年、2011 年には大阪駅の駅舎が変わり、阪急梅田では阪急百貨店、梅田阪急タワーなどのオフィスビルもできました。さらにグランフロント大阪がこの時期に誕生しています。

このあたりから大阪における梅田の存在感、またハイグレードなオフィスビルへの注目が高まりました。

そして今後数年間、当時のスケールに近い大量供給が行われようとしています。ここで 2 点ほどポイントを挙げたいと思います。

1 つは、前回 2008 年から 2013 年までの大量供給期における供給の 8 割が A グレードビルでしたが、今回はさらに高まって 9 割ぐらいが A グレードビルになります。今後の新規供給はほぼ A グレードビルになるということです。

A グレードビルは細かく定義付けされていますが、大阪を代表するようなビルと捉えていただければと思います。これらのビルができると、大阪全体としては街が一新し、魅力が高まるというポジティブな側面がある一方、空室率の上昇は避けられません。

とは言うものの、大阪が都市としての競争力を高めるためにはこうした過程を避けて通れない道のりでもあり、悲観的に捉えるべきことではないと考えます。

⑤今後の新規供給量—エリア別（資料 8）

「資料 8」の右グラフのエリアについてお話いたします。

新規供給全体の 8 割弱が梅田と淀屋橋で行われます。本町まで含めると 9 割弱になり、大阪を代表するようなハイグレードなビルが、大阪を代表するオフィスエリアであるこの 3 エリアに集中して供給されるということです。

供給が多いということは、ネガティブに捉えられることが多いですが、今回の大阪の大量供給はポジティブにみていいと私は考えています。

通常、大量供給とか過剰供給と表現される時は、往々にしてオフィスとして最適ではない立地で供給が行われ、その結果、テナントの決まりが悪く、全体のオフィス空室率が押し上げられ、さらに高止まりが長期化してしまいます。

しかしながら今回の大阪での大量供給は、梅田周辺を中心にした御堂筋沿いの好立地で供給されるわけで、若干内容が違います。

とは言え、2024 年、2025 年の集中する時期にはさすがに空室率は上がり、この空室が消化されていくのにある程度時間を要するのは致し方ありません。

私はメディアや市場関係者から「大阪って大量供給あるよね。オフィスまずいよね」といった話をよく聞かされますが、「大阪が成長していくためには洗練された魅力的なオフィスの受け皿は必要で、大阪が 2030 年、2040 年に向けてさらに魅力、競争力を高めていくために必要な供給だ」と、力強く返答しています。

⑥現時点での新規供給の進捗率と成約率（資料 9）

現時点での新規供給の進捗率と成約率についてお話いたします。

「資料 9」の左図は、2022 年から 2027 年までの今回の大量供給期において、大阪市内で累計 20 万坪ぐらい供給がされますが、その 3 分の 1 はほぼ竣工済みで、残り 7 割がまだ未竣工ということを示しています。

右のグラフは、それがどれぐらいテナントが決まっているのかを示しています。

色の濃い部分が成約面積ですが、これは契約レベルまで全て終わっているということではなく、ある程度交渉も詰まってほぼ決まるだろうというものも含めています。

それら全てを合算して 2027 年までで、約半分ぐらいはテナントに目途がついている状況です。

少し細かくみていきますと、2022 年はおおむね 8 割を超えるぐらいの状況までできています。2023 年は新規供給が少なく、2024 年は 9 万坪弱ある中、すでに半分近いところまで成約に至っています。

ですから 2025 年以降はまだ先だということを差し引けば 6～7 割ぐらいは目途が立っているということです。順調と言って差し支えないでしょう。

⑦将来予測、需給バランス（資料 10）

新規供給が集中している時期 2 か所をハイライトしています。空室率に注目して下さい。大阪の空室率

が大きく上昇するのは新規供給が集中した時です。

右の方のハイライトの部分、今がまさにその最中という状況です。2022 年、2023 年の空室率は 3%程度で、2024 年は大きく上昇し 7%程度の上昇を予想しています。その後 2025 年もほぼ同水準で高止まりをして、2026 年あたりから本格的に低下していくでしょう。

⑧将来予測、賃料（資料 11）

賃料について将来はどうなるかをお話いたします。

注目いただきたいのは、前回の新規供給集中期においては、2008 年の世界的な金融不安、いわゆるリーマンショックによる需要減退期に大量供給が相まって賃料は暴落しました。

しかし、今回は当時と環境は異なっており、同じような現象にはならないとみています。

ではどの程度、そしてどのタイミングで底を打つかですが、エリアや物件間で異なるものの、全体としては現時点から 7-8%程度の下落で 10%には至らないと予想しています。

底打ちのタイミングに関しては、早ければ 2025 年から 2026 年あたりで、2007 年に及ぶ可能性もあるのではないのでしょうか。

その後は 2030 年に向けて上昇していくと予想します。

以上を整理して申し上げますと、大阪のオフィスマーケットに関しては、確かにオフィスビルがたくさんできていくことは事実ですが、足もとでは、「コロナ禍での下落は一旦収まり回復の兆しも出ている。しかし、この動きはエリアや物件間で差がある。今後は供給要因で再び下落するが、これもエリアや物件間で強弱がある」ということで、全てのエリアや物件において過度に賃料下落を警戒する必要はありません。

各オーナーの皆様がそのあたりの見方を慎重に判断されることが、皆様のためであり、大阪のマーケットのためであると考えます。

4. 投資市場動向（資料 12、13）

本日、はじめに大阪の不動産は人気というお話をしました。ここでは最初に世界の中で日本がどのような状況にあるのかについてお話をしたいと思います。

今、世界中の物価が上昇し、世界経済全体の先行きに警戒感が広がっています。当然ながら不動産市場も悪くなっています。

日本においてもオフィス空室率は「資料 1」で見たように全国的に上昇しています。しかし、上昇したと言ってもどの都市も 3%から 5%程度です。これに対して欧米諸国の都市の空室率は 15%から 20%であるのが普通です。

こうした中で「資料 12」をご覧ください。こちらは世界で事業用不動産への投資が多い上位 15 か国をランキングし、グラフの右側で対前年同期比の変動率を示しています。

この 15 か国中、前年より対前年同期比がプラスの国は日本だけです。これは物凄いことで、世界中で日本の不動産だけが、投資家に積極的に買われているということになります。

「資料 13」は、今年の 3 月までの投資動向ですが、直近の 2023 年第一四半期は大きく増えています。

この資料では第二四半期の数字が反映していませんが、速報値を見ますと、2021 年ぐらいのペース今進捗しています。

ですから今年は 2022 年を大きく上回るのは確実です。これが今のこの日本の不動産投資市場の動きです。

「資料 13」に「+62%」とメモしていますが、特に関西が好調です。地方都市の中では圧倒的に関西が目立っています。大阪を中心に京都辺りも含めて大きく伸びており、多くの投資家が物件を取得しています。

この現象を冒頭の話と関連付けて申し上げると、大阪に精通する皆さんがマーケットの変化で慎重になっている間の今も、それ以外の人（国内外の投資家）たちは大阪、関西に注目をして実際に不動産投資を行っていることを是非頭の片隅に置いて下さい。

5. 大阪の未来に向けて

最後にもう少し視点を広げた話をしたいと思います。大阪が未来に向けて発展していくための参考として、世界の不動産を取り巻く潮流みたいなものを 5 つご紹介したいと思います。

①グローバルゲートウェイがリードを維持

さすがに大阪が、東京やシンガポール、あるいはロンドンとかニューヨークみたいなポジションにはなれないでしょう。しかし、こうした世界を代表するような都市は、コロナ云々があっても都市として強さを発揮しています。

こうした強い都市を目指すという気概が大阪の明るい未来に向けて必要ではないでしょうか。

②イノベーションは世界中に拡大

このイノベーションということは、大阪の未来を見据えた上で非常に大事なことだと思っています。

イノベーションは世界中に拡大し、導入されていますが、いろいろな技術が進化していく中で、新しい技術を導入していくことは大阪でも非常に重要なポイントになります。

これはオフィスビルにおいても例外ではありません。

この点で言えば、大阪に大量供給があるということは最新のテクノロジーを備えたビルが出来てくるわけで、大阪もこの潮流には乗っているという見方ができます。

③職住遊が整うコスパの良い小都市の台頭

大阪の顔である梅田は着々と変化し、数十年前と比べると劇的に変化しています。梅田周辺はオフィスビルが目立ちますが、商業施設も住宅もかなり増えています。

さらに「うめきた 2 期」の誕生によっていろいろな用途のものができてきます。職住遊の環境は飛躍的に向上します。

こうなると何が起ころ、期待できるかというと、例えば外資系企業が新たに大阪に拠点を移す可能性が出てきます。同時に、ワーカーも多数流入するでしょう。

今の日本において、外資系企業の立地としては基本的には東京以外は選択肢としてありません。

今、大阪で梅田で進行しているビッグプロジェクトは、こうした企業、ワーカーの受け皿になり得る質の高いものです。

大阪の今後のさらなる成長をしていくため、国際競争力を高めるためにも、是非、職住遊が整う越すコストの安い都市として世界から注目を浴びることを期待したいものです。

④新たな成長の態勢を整える都市

今、外資系企業の話をしました。大阪がさらに今後の成長のために必要なものは、新興の IT 企業の誘致も鍵になると思っています。

東京にはカタカナ会社の IT 系企業が、渋谷などいろんなところに集まっています。そこには若手経営者の富裕層が集まっており、新しいビジネスや文化、慣習などを形成しています。

東京にはこうした土壌がいくつかありますが、大阪には残念ながらこうした土壌がほとんど見られません。しかし「グラングリーン大阪」の開発が進む中で、「大阪も魅力的だ。渋谷でなくてもいいじゃないか」と思っていた土壌が出来上がりつつあると感じます。

具現化することを強く期待したいと思います。

⑤気候変動と向き合える革新的都市

今、梅田で進行するビッグプロジェクトのオフィスのスペック等々を細かく見ると、環境やエネルギーについて最新技術が導入されています。二酸化炭素の排出規制のための装置なども導入されています。

ですから気候変動と向き合えるような革新的都市という新しい潮流には乗っている面はあります。

今後、こうした取り組みは国内では No1 を目指し、大阪の都市としてセールスポイントの一つになるよう、さらなる取り組みの推進に期待したいところです。

6. 最後に

今日はいろいろお話をしましたが、最初に申し上げたように、大阪は人気のある街です。その人気をさらに高めるように街も大きく変貌しようとしています。

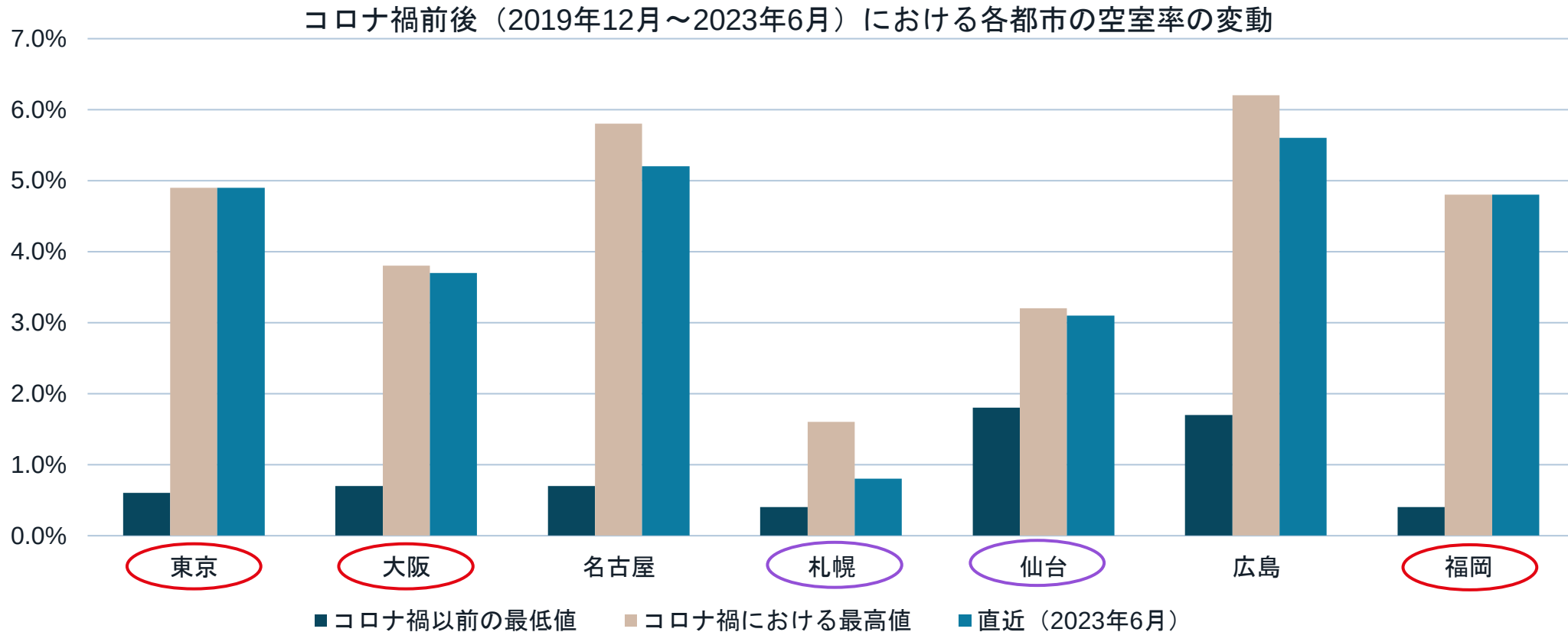
オフィス市場においても短期的には大量供給を心配する声もありますが、目先のことに目を向けるだけでなく、常にその先を見据えていただき、今後の大阪のさらなる発展とともに各ビルオーナーの皆様の事業が順調に歩まれることを期待し締めさせていただきたいと思います。

ありがとうございました。

(終わり)

(資料1) 全国のオフィス市場動向（空室率）

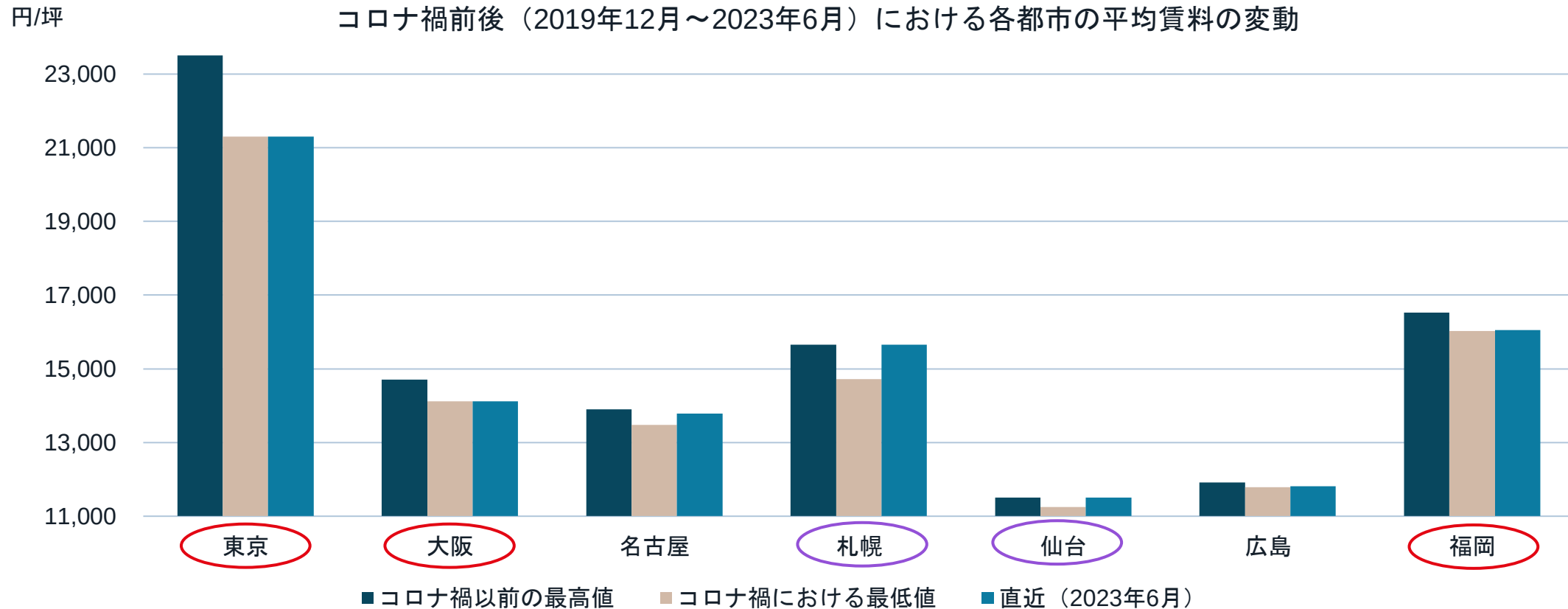
- 東京と福岡を除くとコロナ禍以前の最高値を下回っており、足もとでは全国的に空室率の上昇が止まっている
- ただし、札幌を除くとコロナ禍以前の著しい需給のひっ迫（超低空室率）にはほど遠い



出所：JLL

(資料2) 全国のオフィス市場動向 (賃料)

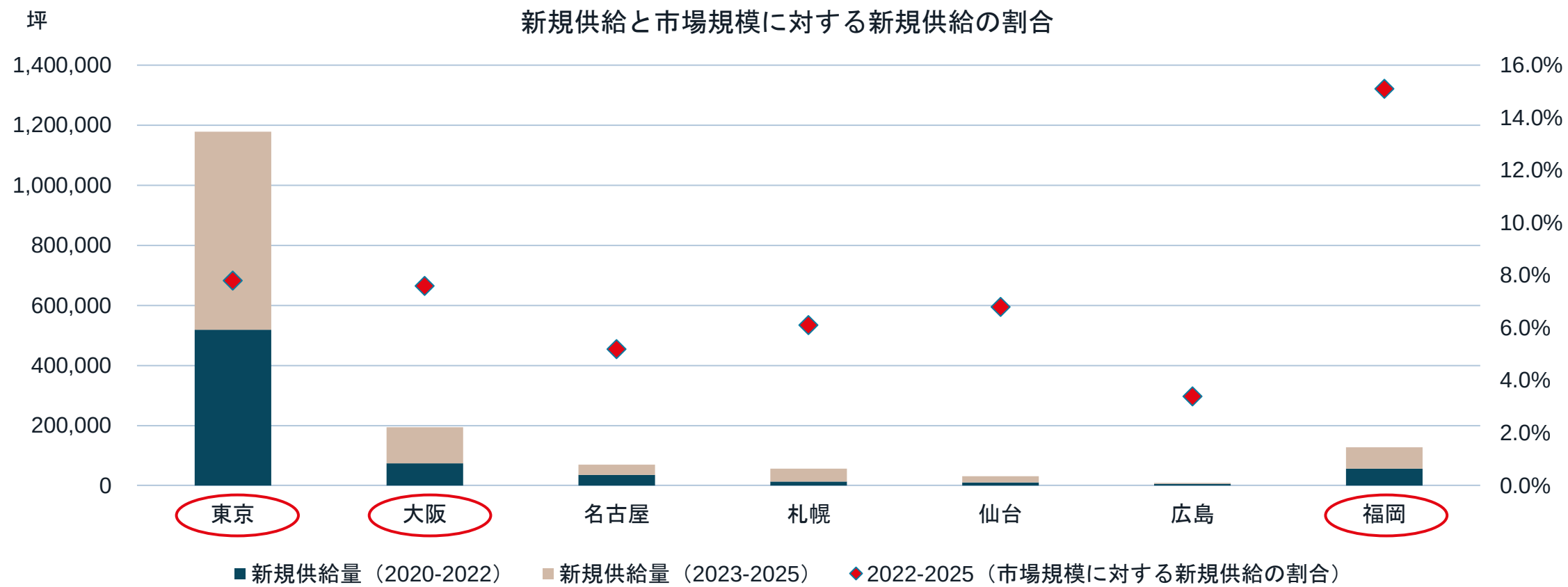
- 東京・大阪・福岡は以前としてコロナ禍における最低値の水準である一方、札幌、仙台ではコロナ禍以前の最高値を更新中
- 都市間でトレンドが異なるも、足もとでは全国的に賃料は下げ止まっている



出所：JLL

(資料3) 全国のオフィス市場動向（新規供給）

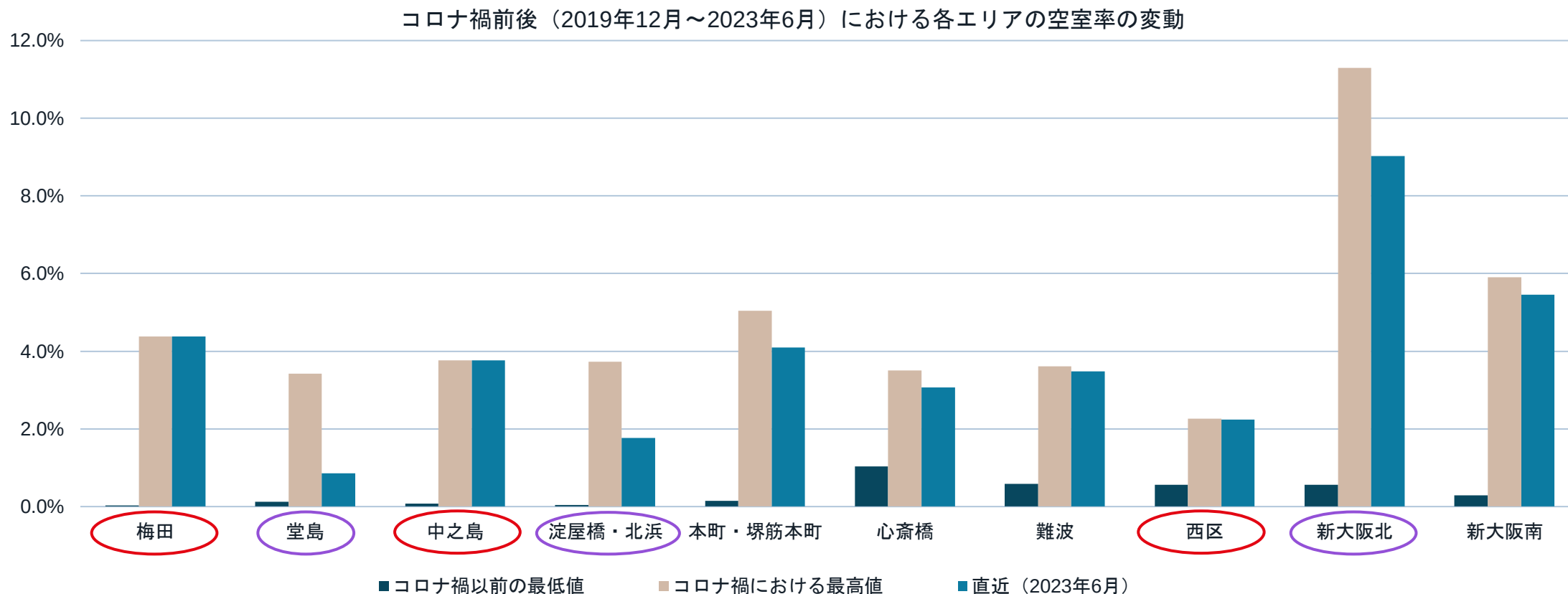
- 需給バランス（空室率）と賃料のトレンドは各都市の供給動向によって左右される
- 東京と大阪、とりわけ福岡は市場規模に対する新規供給の割合が高く、供給要因によって空室率低下、賃料上昇が進まない



出所：JLL

(資料4) 大阪のオフィス市場動向（空室率）

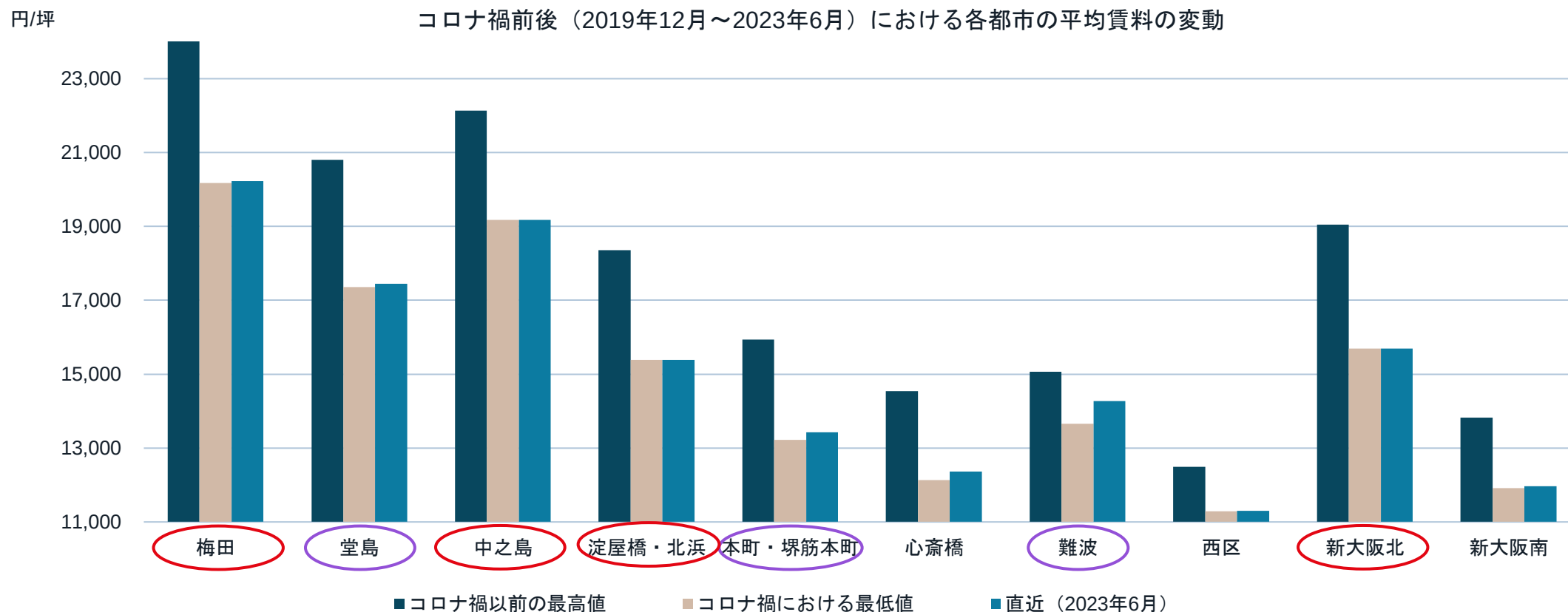
- 梅田と中之島、西区を除くとコロナ禍における最高値を下回っており、足もとでは大阪全体としては空室率の上昇が止まっている
- ただし、全てのエリアがコロナ禍以前の著しい需給のひっ迫（超低空室率）にはほど遠い



出所：JLL

(資料5) 大阪のオフィス市場動向 (賃料)

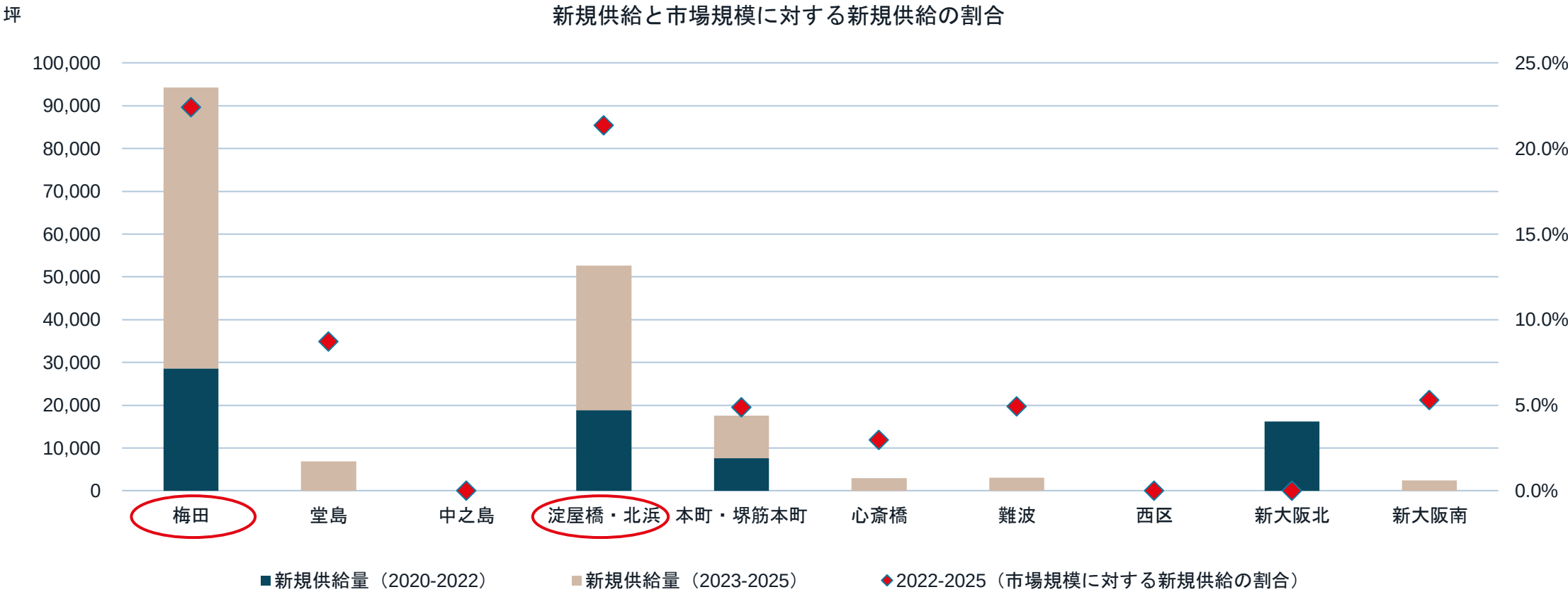
- 梅田／中之島／淀屋橋・北浜／新大阪は以前としてコロナ禍におけるほぼ最低値の水準である一方、堂島／本町・堺筋本町／心斎橋／難波ではコロナ禍における最低値からわずかながら上昇に転じている
- エリア間でトレンドが異なるも、足もとでは全体として賃料は下げ止まっている



出所：JLL

(資料6) 大阪のオフィス市場動向（新規供給）

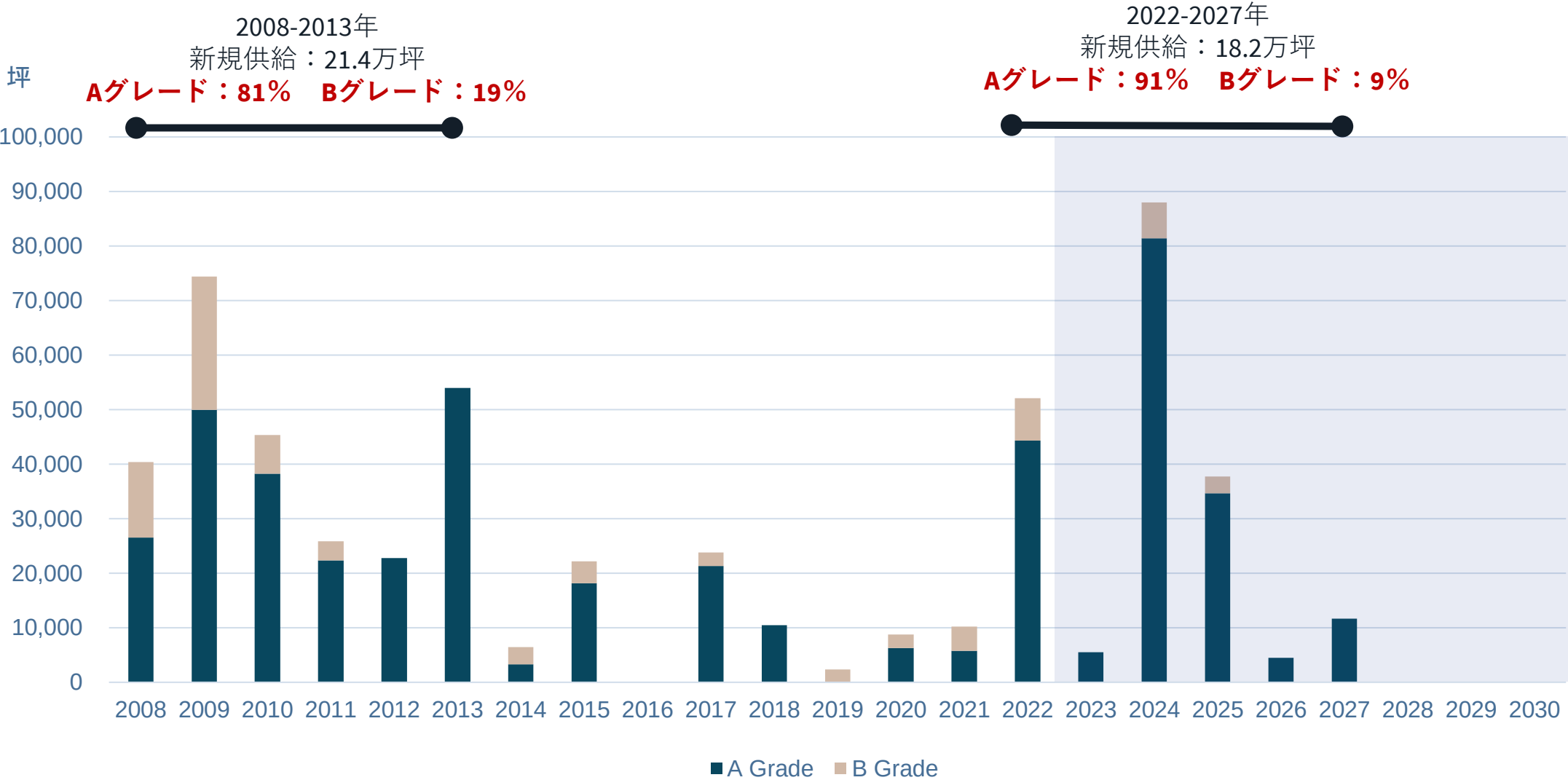
- 需給バランス（空室率）と賃料のトレンドは各エリアの供給動向によって左右される
- 梅田と淀屋橋・北浜は市場規模に対する新規供給の割合が高く、供給要因によって空室率低下、賃料上昇に時間を要する



出所：JLL



(資料7) 大阪オフィス 新規供給

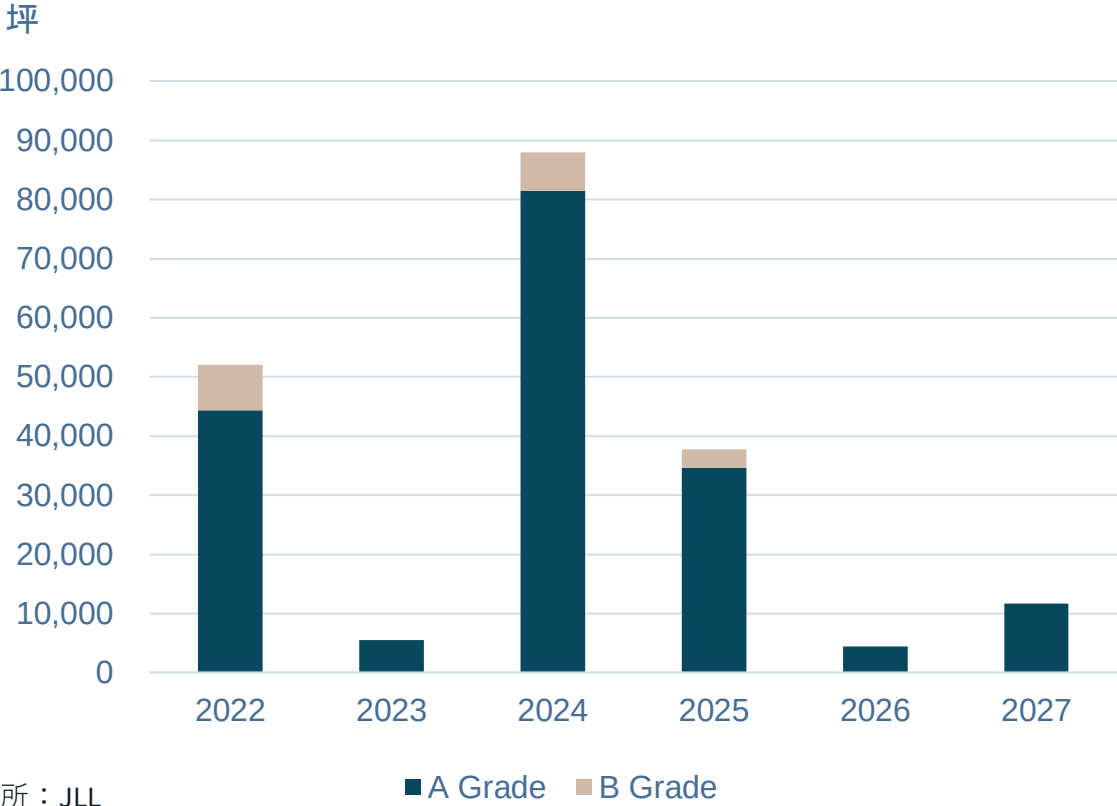


出所：JLL

(資料8) 大阪オフィス今後の新規供給量

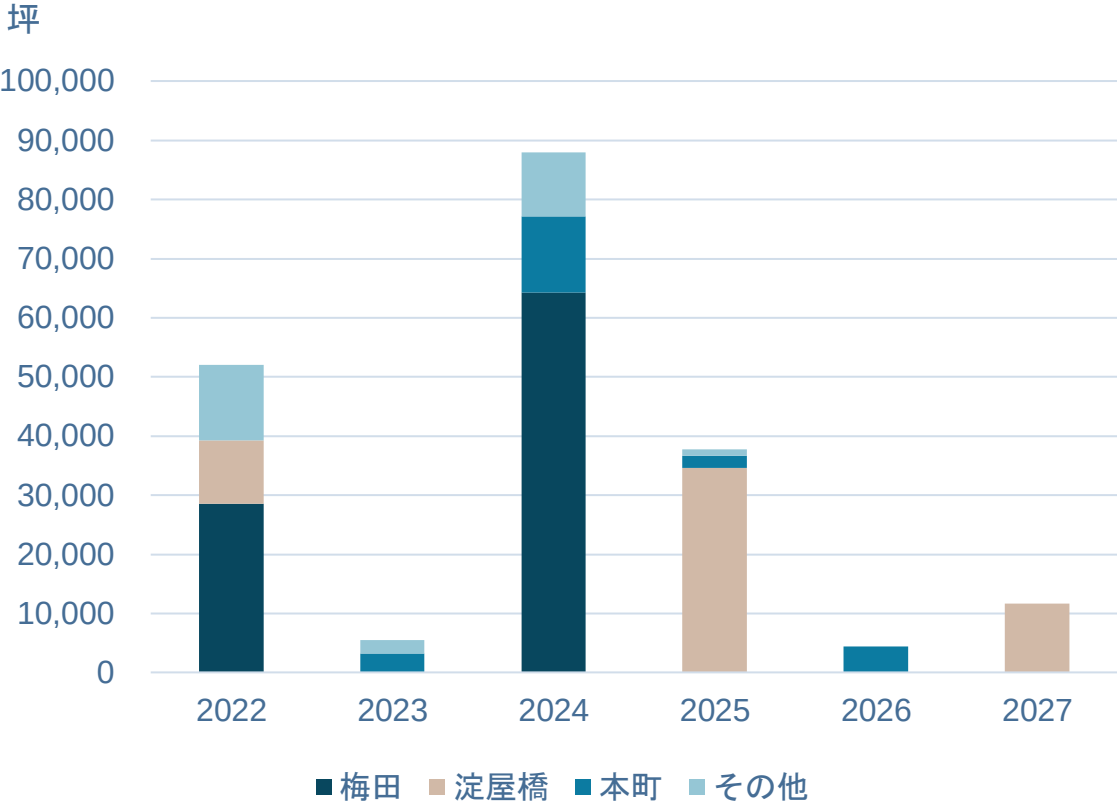
【グレード別】

2022-2027年
新規供給：19.9万坪
Aグレード：91% Bグレード：9%



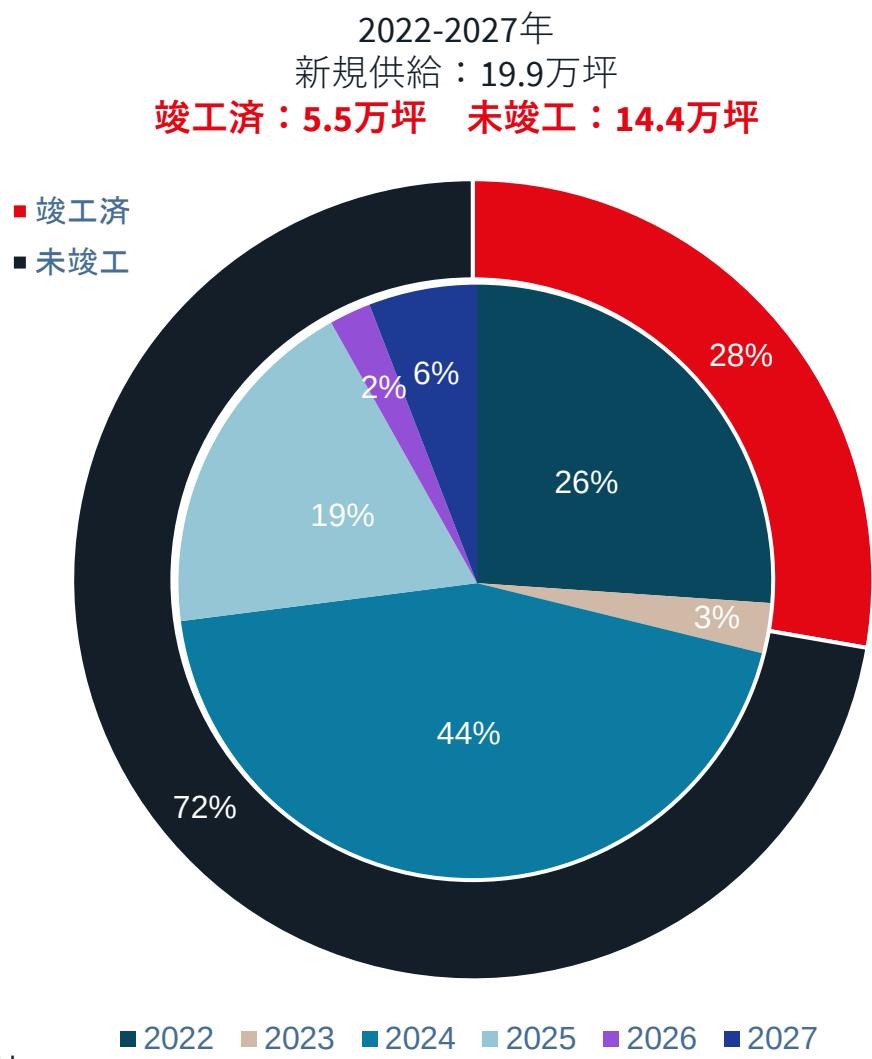
【エリア別】

2022-2027年
新規供給：19.9万坪
梅田：47% 淀屋橋：29% 本町：11% その他：13%

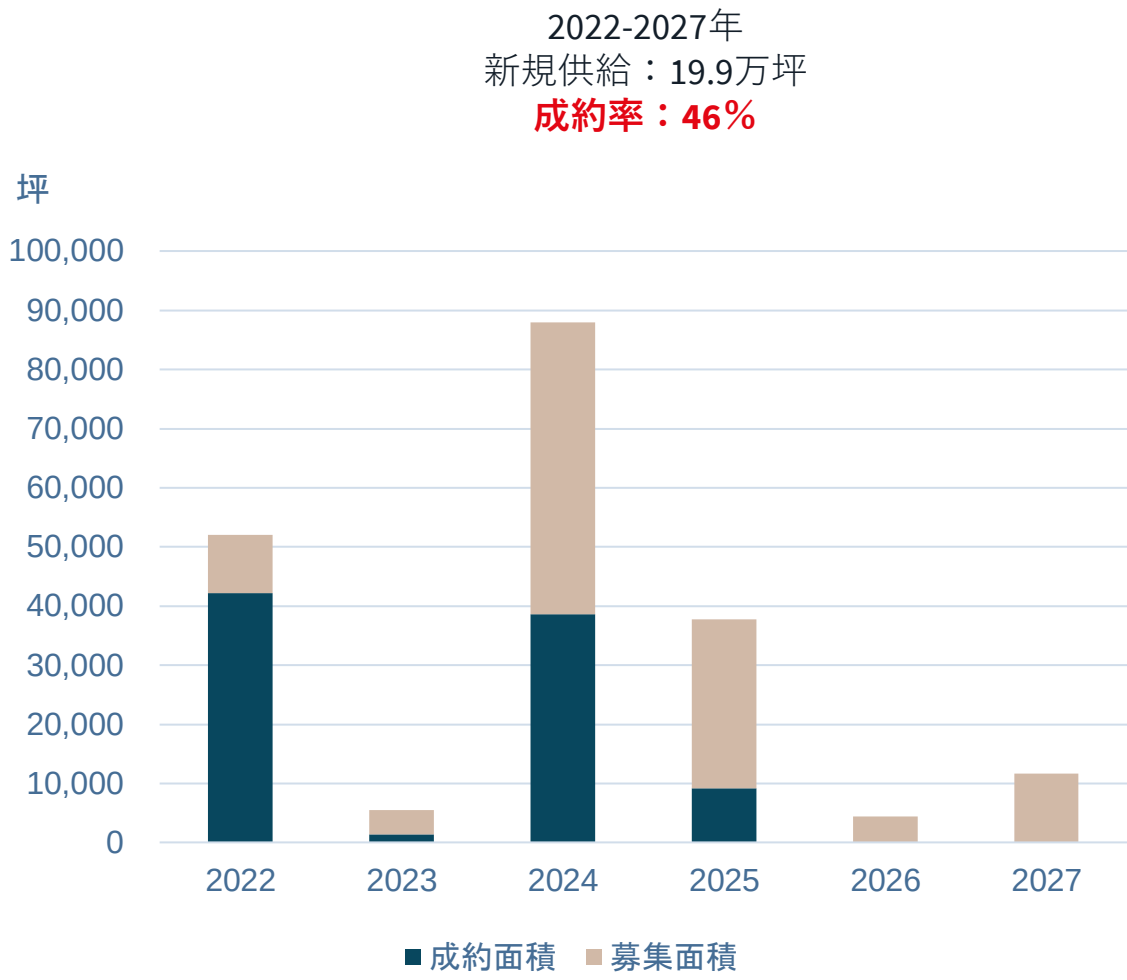


(資料9) 大阪オフィス現時点での新規供給の進捗率と成約率（見込含む、推定）

【大量供給期（2022-2027年）の進捗率】



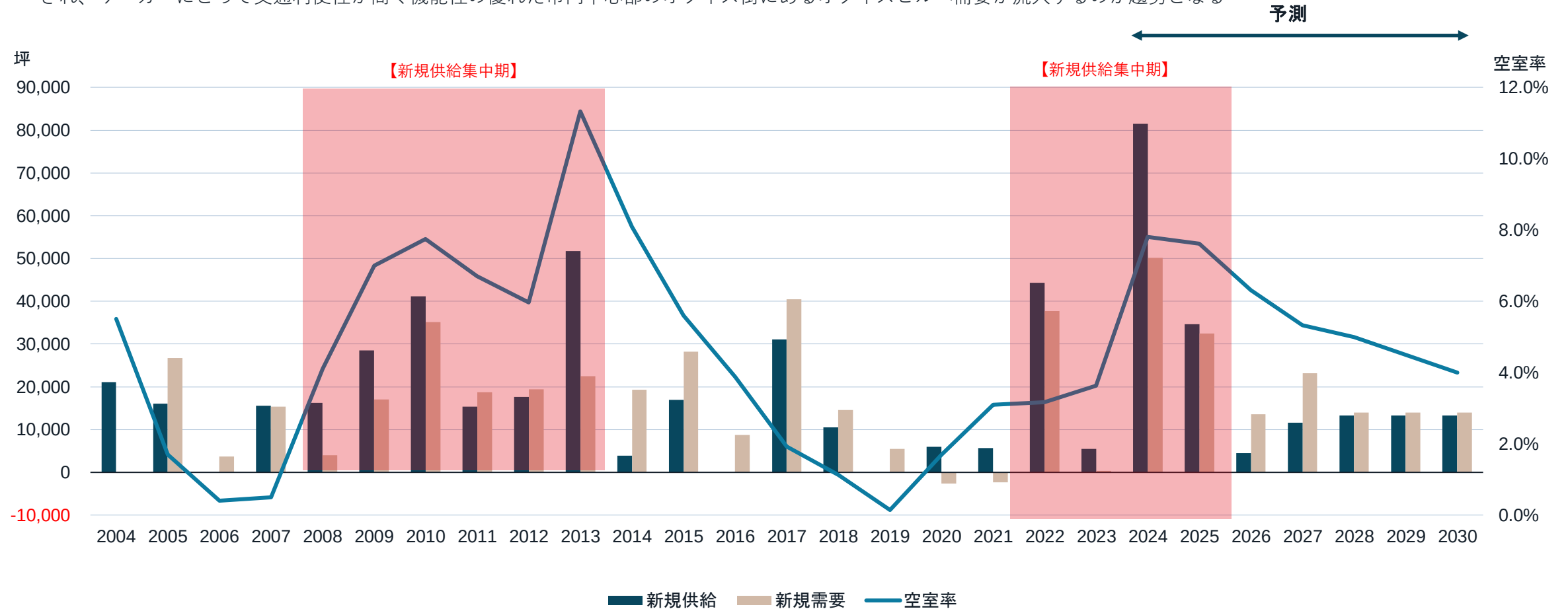
【成約率（見込含む、推定）】



出所：JLL

(資料10) 大阪のオフィス市場動向 (将来予測、需給バランス)

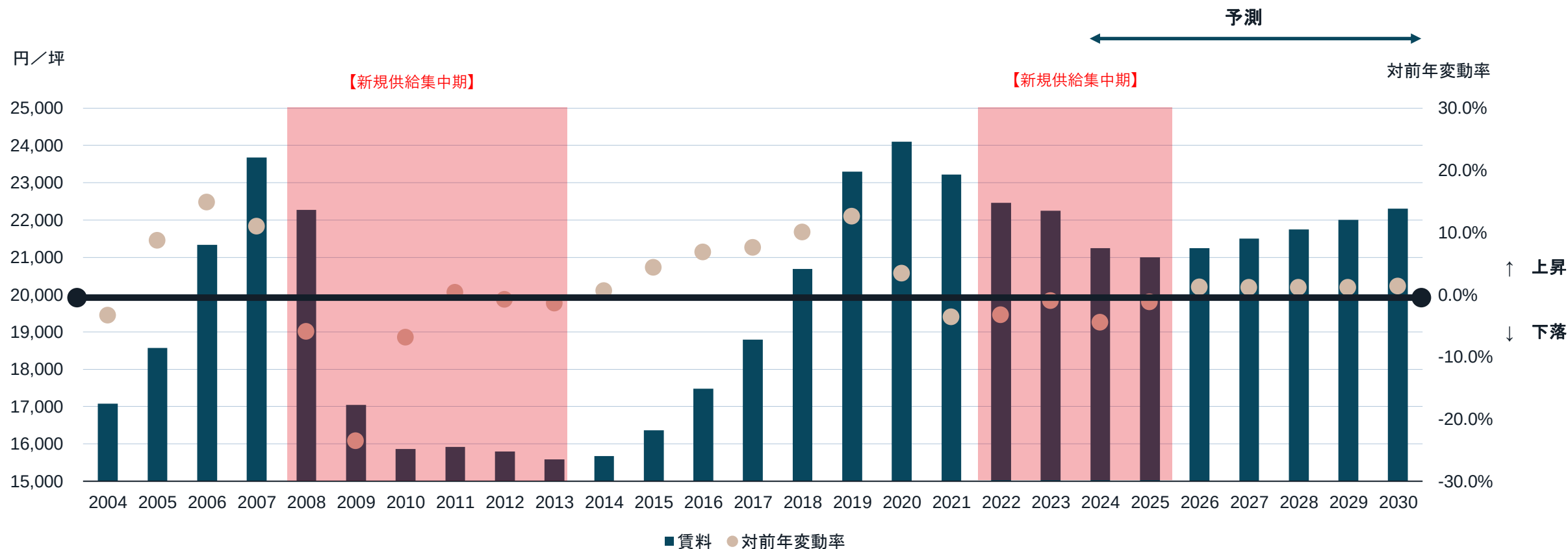
- 現在の新規供給集中期（2022-2025年）で空室率は7%台にまで上昇し、2030年に向けて低下。その後は、空室率が大きく上昇する局面が到来する可能性は低い
- 主たる理由は①供給が建替中心となりオフィスストックの純増につながらない。②オフィスストックが総じて古いために安定的にオフィスビルが滅失され、オフィスストックの減少が供給の増加を相殺する。③需要の構造変化（企業のオフィススペースに対する意識がワーカー志向へ）によって、人材を意識したワークプレイスが標準化され、ワーカーにとって交通利便性が高く機能性の優れた市内中心部のオフィス街にあるオフィスビルへ需要が流入するのが趨勢となる



出所：JLL

(資料11) 大阪のオフィス市場動向 (将来予測、賃料)

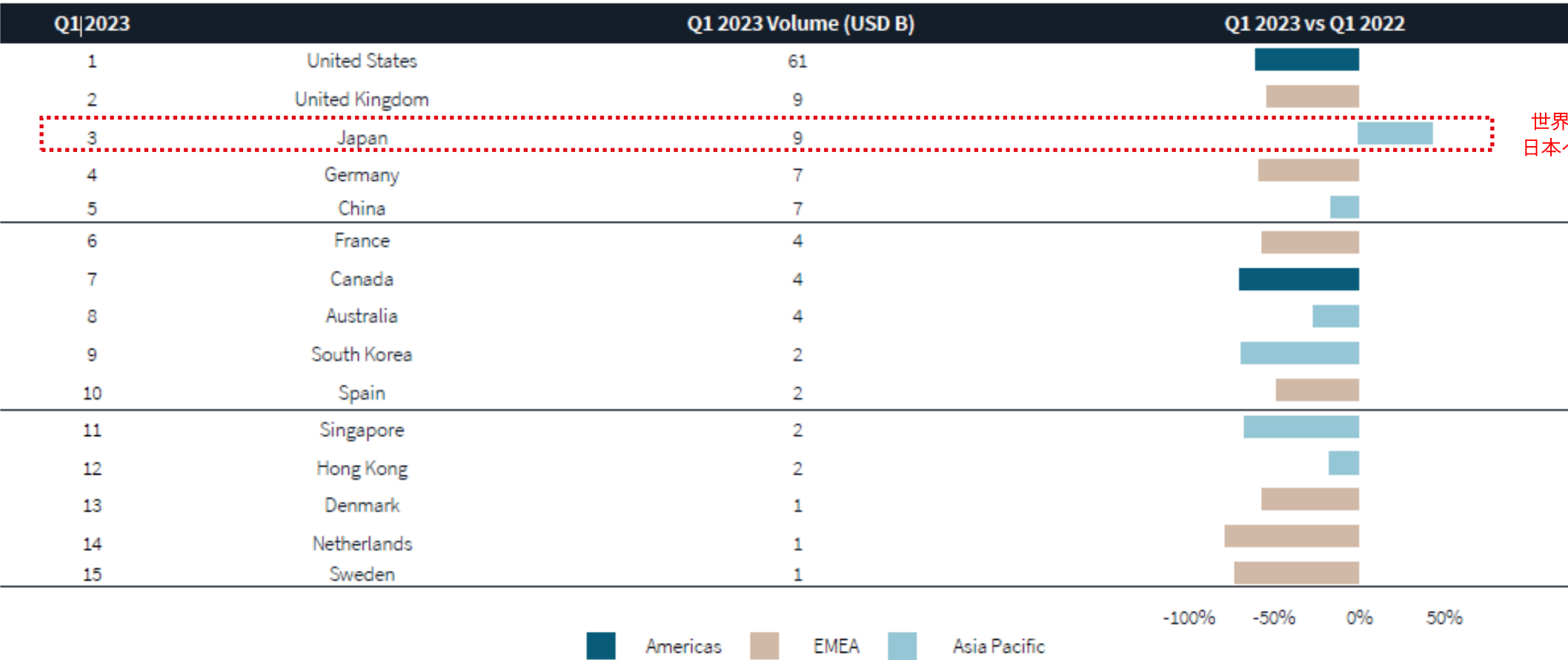
- 現在の新規供給集中期 (2022-2025年) においては、手前にコロナ禍となったことも相まってオーナーの慎重姿勢が拡大するとみられたものの、下落は限定的にとどまった
- 2022年の新築ビルのテナント誘致は順調に進捗し、既存ビルの二次空室も総じて順調に埋め戻しが進展している。2024年は未曾有の大量供給を控えており、5%程度下落はするとみられるが、2025-2026年に新築ビルのリースアップが進展すれば、賃料は底打ちし、その後はじわりと上昇に転じるとみられる



出所：JLL

(資料12) 投資市場動向

- ウクライナ問題に起因する世界情勢の不安や急速なインフレが世界中で広がる中、世界で事業用不動産への投資の大きい上位15か国中、日本のみが対前年同期比プラスと好調な状況



世界中の投資家が
日本への投資を加速

(資料13) 投資市場動向

- 世界の不動産投資市場が停滞する中、日本市場のみが活況
- 1Q23（2023年1-3月）の日本の不動産投資額は1兆2千億円（前年同期比62%増加）

