

Quarterly | 大阪 | 2022年8月10日

大阪オフィスマーケットレポート

2022年第2四半期（4-6月期）

大阪市中心部・グレードAオフィス

要約と推奨

大阪市中心部で大規模ビルが竣工したが、比較的高稼働であったことから空室率に大きな影響はなかった。2023年までは新規供給のペースは落ち着くことから、2023年は空室率の上昇は一服する見込みで、今期は空室率は横ばいで推移したものの、賃料は下落傾向にある。

貸主／ビルオーナーは、今年後半以降は新規供給が落ち着くことから、2024年竣工の大規模ビルのリーシング活動が活発化する前に、既存の空室のリーシングを加速することが推奨される。

テナントにとっては、市場に空室が増加したことと、2024年竣工予定の開発中物件のテナント誘致活動も控えていることから、今後はオフィスを選定にあたり選択肢の幅広いマーケットになると考えられる。

2022年
4～6月期2022年
通年*2022年-2024年
年平均*

需要

今期は大型の物件が高い稼働率で竣工した影響で大きなネットアブソープションを記録したが、その影響を除けば全体として需要は低調に推移している。



30,300 坪



26,000 坪



15,500 坪



供給

中心部の梅田で大規模なオフィスが竣工し、過去3年間の合計を上回る規模の新規供給となった。



28,400 坪



41,400 坪



40,600 坪

前期比/
2022年6月末年初来変動
/ 2022年末*2022-2024
年平均変動
/ 2024年末*

賃料

今期の平均賃料は、前期から僅かに下落したものの横ばい傾向となった。長期的には空室の増加とともに軟調に推移する見通し。

-0.3%



17,300円/坪

-1.4%



17,100円/坪

-1.6%



16,100円/坪



空室

コロナ禍の空室率の上昇には一服感が見られ、今期は前期から横ばいの4.2%となった。長期的には上昇傾向が続く見通し。

0.0pp



4.2%

+0.6pp



4.4%

+0.6pp



6.9%

大阪市中心部で大規模ビルが高稼働で竣工

大阪市中心部では、「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」のオフィスフロアが高稼働で開業しネットアブソープションにプラスに作用した。今後の新規供給のペースは、2023年までは落ち着くものの、2024年には2022年を上回る供給が予定されている。

新規供給と需要の動向

新規供給

大阪市中心部では、大阪/梅田駅に近い立地で「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」のオフィスフロアが2022年4月に開業したことから、比較的新規供給が少なかった過去3年間の合計を上回る新規供給となった。

2022年後半以降は大規模なオフィスビルの竣工の予定はないが、2024年には中心部で大型のオフィスの竣工が複数見込まれる。

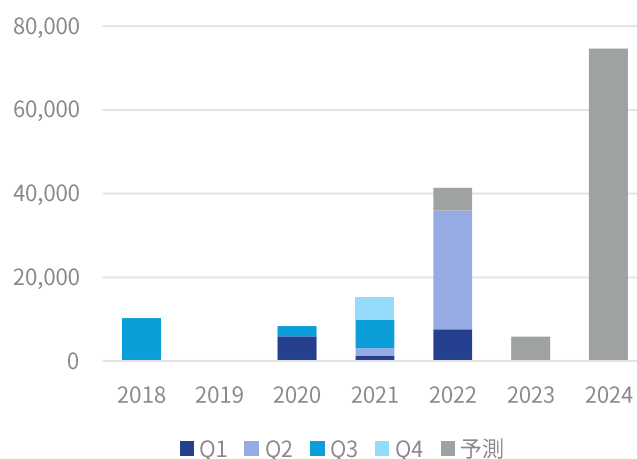
需要

2022年4～6月期は比較的大きな供給があったが、「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が比較的高い稼働率で竣工し、新大阪周辺でも空室の消化が進んだことで、大阪市中心部のグレードAオフィスのネットアブソープションにプラスに作用した。ただし、新築オフィスでは今期以前に内定していたテナントが大半であり、過去1年強の間に内定していた需要が一括計上された結果であるとも言え、このようなタイムラグをもつ新築ビルの影響を除けば、需要は依然として低調な状況が続いている。

2022年後半以降の需要は、概ね需給が均衡する水準で推移する見通し。

新規供給 (坪)

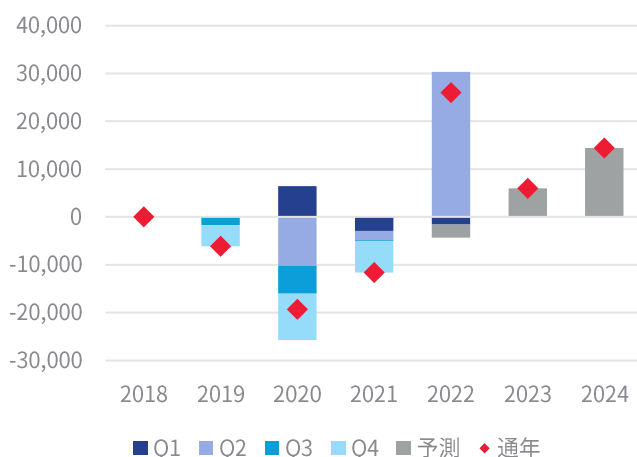
大阪市・グレードA・2018 - 2026年



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

ネットアブソープション(坪)

大阪市・グレードA・2020 - 2024年



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

定義

- 本レポートは、大阪市内のグレードAオフィスビルの新規供給量の過去の推移と今後の見通しについて、当社が独自に収集したデータに基づいて分析したものである。
- グレードAオフィスビルは、基準階面積が概ね100坪以上の、主に賃貸に供されるオフィスビルから、弊社独自の基準で選定した。
- 新規供給量は、貸床面積の合計により表す。一部の物件については、当社で貸床面積を推定した。
- ネットアブソープション（吸収需要）は、テナントの入居した空室面積の合計を算出し、需要面積の増加分を推計する指標で、[期初空室面積+期中新規供給面積-期末空室面積]により算出する。

空室率は横ばいも、賃料は下落傾向

大型の新規供給があったものの、高い稼働率で竣工したことから、空室率に大きな影響はなかった。2022年後半以降は、新規供給のペースが鈍化し、動きの少ないマーケットになることが予想される。賃料相場は今後も緩やかな下落が続くことが予想される。

空室率と賃料のトレンド

空室率

2022年4～6月期の空室率は、前期と変わらず4.2%であった。大型の新規供給があったものの、高い稼働率で竣工したことから、空室率に大きな影響はなかった。

2022年後半以降は、新規供給のペースが鈍化するなかで需給バランスが均衡し、動きの少ないマーケットになると予想され、2023年までは横ばい傾向で推移する可能性が高い。しかし、2024年には市中心部で大規模なオフィスの竣工が複数予定されており、2022年を上回る新規供給量になることが予想されることから、2024年以降は空室率の上昇が見込まれる。

平均想定成約賃料

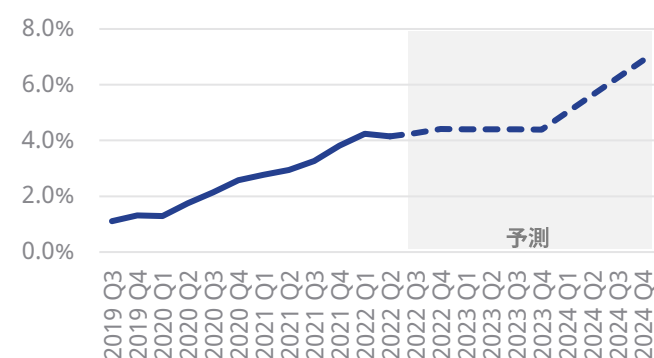
2022年4～6月期の平均賃料は、前期比で▲0.3%の小幅な下落となった。

大阪市中心部の賃料は、コロナ禍においても力強い上昇が見られたが、2020年7～9月期をピークに緩やかな下落基調にある。一部では空室の埋め戻しにあたって賃料を切り下げる動きも続いており、今後も緩やかな下落が続くことが予想される。

※大阪市中心部のグレードAオフィスビルの平均想定成約賃料について、算出方法を見直し、過去に遡って再計算した。

空室率(%)

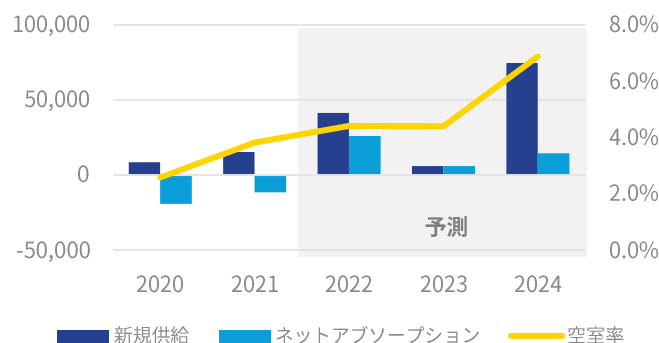
大阪市・グレードA・2019-2024年



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

新規供給・ネットアブソープション・空室率の推移

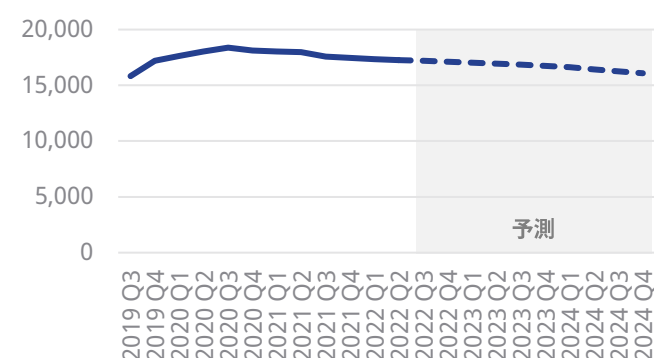
大阪市・グレードA・2020-2024年



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

平均賃料(円/坪・月)

大阪市・グレードA・2019-2024年



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

一部のエリアでは空室の消化が進み、空室率が低下

空室率が急激に上昇した新大阪エリアでは、一部で空室の消化が進み、空室率が低下した。大規模な供給のあった梅田駅周辺エリアでは、若干ながら空室率の上昇が加速した。

エリア動向

2020年からの空室率と賃料の推移

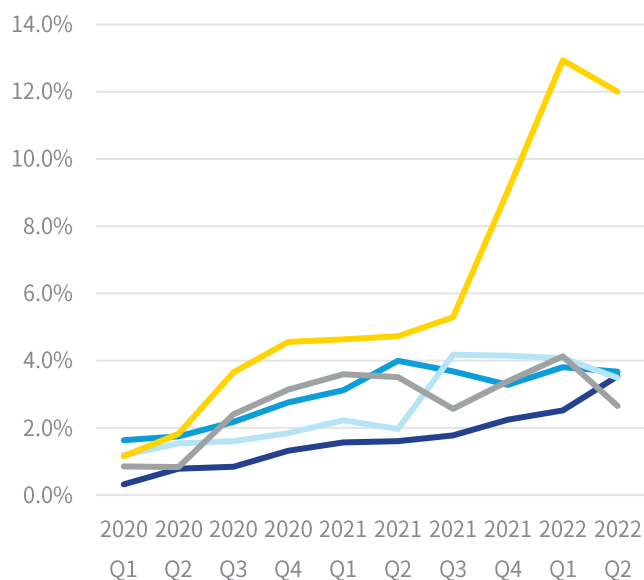
大阪市の主なオフィスエリアでは、2020年以降、概ね空室率は上昇傾向にある。新築オフィスビルの稼働率が低調であったことから空室率が2021年後半から急激に上昇した新大阪エリアでは、一部で空室の消化が進み、空室率が低下した。大規模な供給があった梅田駅周辺エリアでは、新築ビルの稼働率は比較的高かったものの、エリア全体では若干空室率の上昇が加速した。

平均想定成約賃料は、2010年代後半からの賃料相場の上昇を経て高い水準にあったが、いずれのエリアでも上昇基調は鈍化し、下落に転じつつある。一方で、梅田駅周辺の築浅の大規模オフィスでは、30,000円を超える水準での成約もみられ、大阪市中市部でも例外的に賃料水準が高い物件もある。

※サブマーケットの平均想定成約賃料について、算出方法を見直し、過去に遡って再計算した。

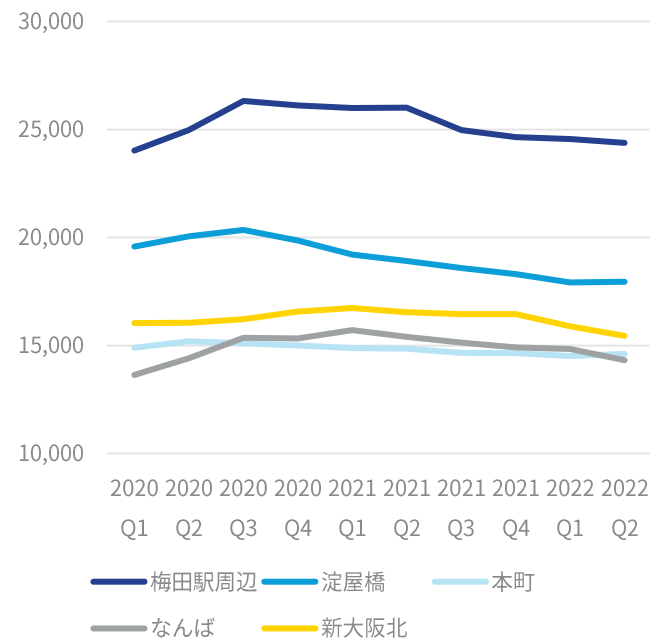
空室率(%)

グレードA・2020-2022



平均想定成約賃料(円/坪・月)

グレードA・2020-2022



出典：コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

For further information, please contact:

川井 康平

Director & Head of Research |
Japan
03 4572 1074
kohei.kawai@colliers.com

丸山 秀樹

Executive Director & Head
Occupier Service | Japan
03 4572 1066
hideki.maruyama@colliers.com

About Colliers

Colliers is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 62 countries, our 17,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 27 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.3 billion and \$77 billion of assets under management, Colliers maximizes the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) or [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers)

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.