



【大阪市】オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017 **xymax**

2016 年 12 月 26 日

ザイマックス不動産総合研究所は、今般、大阪市のオフィス新規供給量 2017 とオフィスピラミッド 2017 を公表する。新築されるオフィスの賃貸面積を集計したオフィス新規供給量（以下、供給量）は、オフィスマーケットの需給バランスへの今後の直接的な影響をみるものである。また、マーケットに存在するオフィスの賃貸面積の合計面積を集計したオフィスピラミッドは、オフィスビルを大規模と中小規模別に、築年ごとのストック量（賃貸面積、棟数）を比較したもので、大規模と中小規模ビルのバランスや築年構成などをみることができる。

これまで、それぞれ別に公表していた供給量とオフィスピラミッドを今回よりまとめて公表していくこととした。

主な調査結果

【大阪市】オフィス新規供給量 2017

- ✓ 2017 年の新規供給量は 3.1 万坪と、過去 10 年間平均とほぼ同程度である。
- ✓ 2017 年から 2020 年の新規供給量は、賃貸面積ベースで年平均 1.7 万坪となり、過去 10 年平均の 3.0 万坪の半分程度になる見込み。
- ✓ 2017 年から 2020 年の年平均供給量 1.7 万坪は、東京 23 区の 18.1 万坪の 1/10 以下となる。
- ✓ 大阪市の新規供給量（2017～2020 年）の 2016 年末オフィスストックに対する割合（新規供給率）は、2.4%（年平均 0.6%）程度になる見込み。

【大阪市】オフィスピラミッド 2017

- ✓ 2017 年末のオフィスストックは賃貸面積ベースで 284 万坪、うち中小規模ビルが 141 万坪、大規模ビルが 143 万坪とほぼ同等の割合である。
- ✓ 大阪市のオフィスストック 284 万坪は、東京 23 区の 1,226 万坪の 1/4 以下となる。
- ✓ 棟数ベースでは 1,712 棟、うち中小規模が 1,522 棟と 9 割弱を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で 30.3 年、中小規模ビルが 30.7 年、大規模ビルが 26.6 年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。

【大阪市】オフィス新規供給量 2017

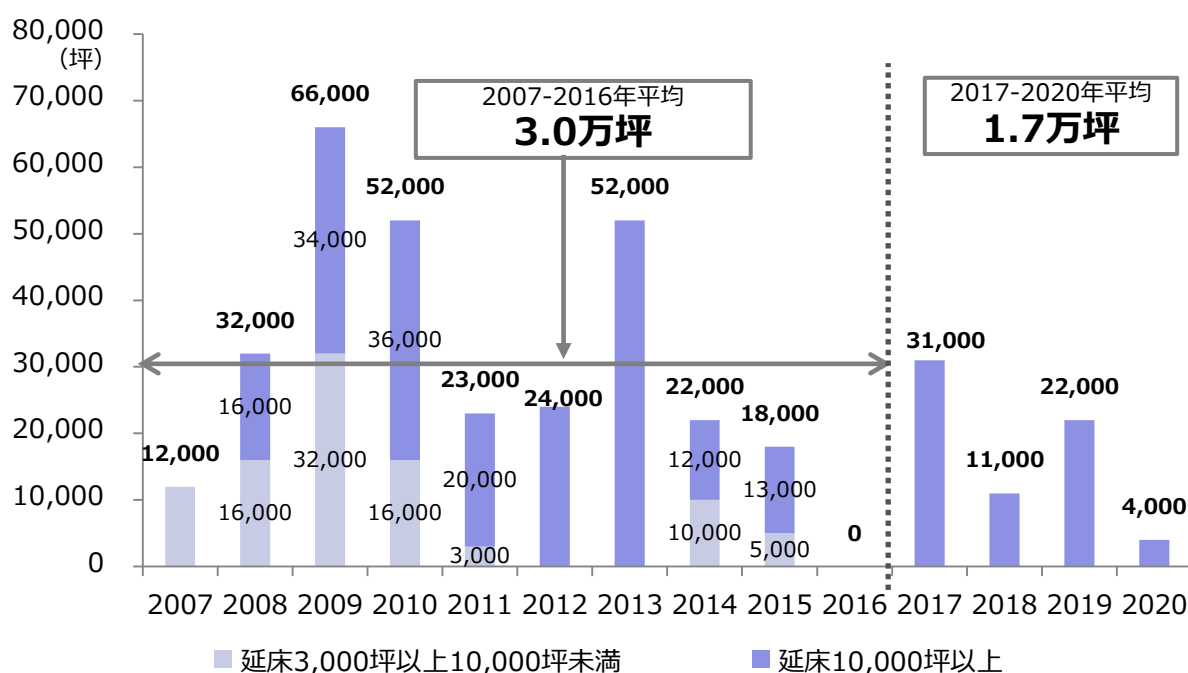
2017 年の新規供給量は 3.1 万坪と、過去 10 年間平均とほぼ同程度であった。2017 年から 2020 年までの大阪市における供給量は、前回公表^{*1}の 2016 年から 2019 年までの年平均 1.7 万坪と同様の結果となった【図表 1】。2007 年から 2016 年までの過去 10 年の平均 3.0 万坪の半分程度になる見込みである。

延床 1 万坪以上の大規模物件をみると、2017 年から 2020 年までの年平均供給量 1.7 万坪は、過去年平均 2.1 万坪をやや下回る見込みである。なお、参考に、東京 23 区と比較すると、大阪市の 2017 年から 2020 年までの年平均供給量は、東京 23 区の 18.1 万坪の 1/10 以下となる。

また、大阪市の 2016 年末オフィスストックに対する新規供給量（2017～2020 年）の割合である新規供給率は、2.4%（年平均 0.6%）相当となる。

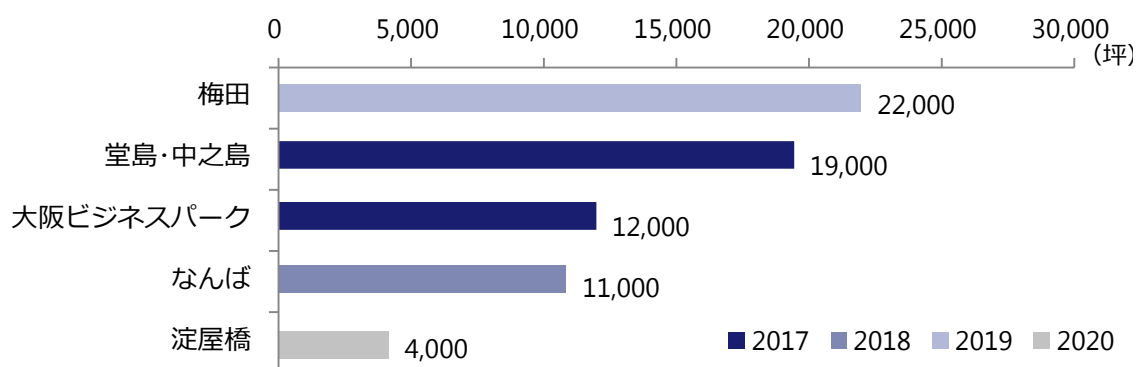
^{*1} 2015 年 12 月 24 日「オフィス新規供給量調査 2016」https://soken.xymax.co.jp/2015/12/24/151224-new_office_supply_2016/

【図表 1】大阪市供給量（賃貸面積）



エリア別にみると、主要なオフィスエリアである梅田、堂島・中之島、大阪ビジネスパーク、なんば、淀屋橋エリアに供給される予定である【図表 2】。

【図表 2】エリア別供給量（2017-2020 年）



【大阪市】オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

【大阪市】オフィスピラミッド 2017

オフィスピラミッドとは、男女別に年齢ごとの人口を表した「人口ピラミッド」に倣い、オフィスビルを大規模と中小規模に分け、築年ごとにストック量（賃貸面積、棟数）を比較したものである。大規模と中小規模ビルのバランスやそれらの築年構成などをみることができる。

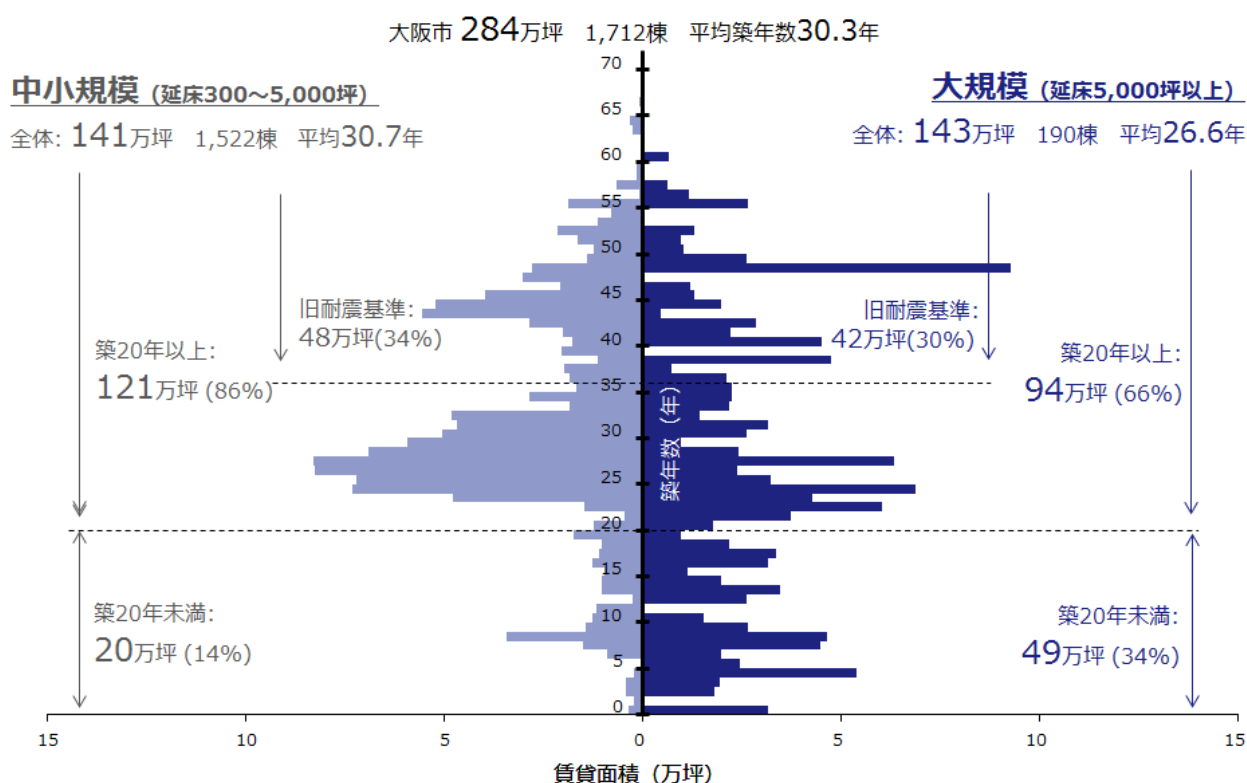
2017 年末時点の大阪市オフィスストックは賃貸面積ベースで 284 万坪である。うち、延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 141 万坪、延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 143 万坪と、賃貸面積では中小規模ビルと大規模ビルが半々となっている【図表 3】。また、大阪市のオフィスストック 284 万坪は、東京 23 区の 1,226 万坪の 1/4 以下となる。

ストック全体の平均築年数は 30.3 年となった。うち、中小規模ビルの平均築年数は 30.7 年、大規模ビルの平均築年数は 26.6 年となった。大規模ビルはバブル期以降も供給が続いているのに対し、中小規模ビルはバブル期の大量供給以降、低水準が続いており、ストックの高齢化が進んでいる。

築年別の構成を見ると、中小規模ビルは築 20 年以上が 121 万坪、築 20 年未満が 20 万坪と、築 20 年以上のストックが 8 割以上を占める。

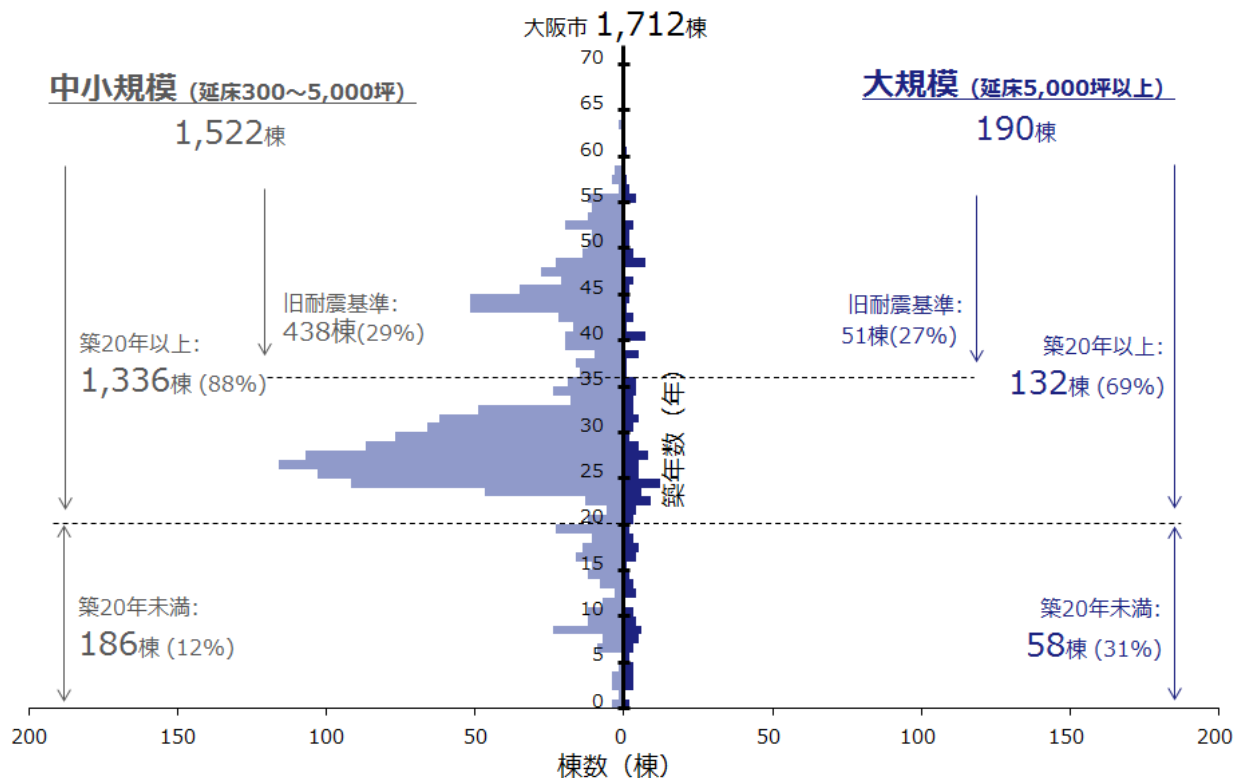
大規模ビルは築 20 年以上が 94 万坪、築 20 年未満が 49 万坪と、築 20 年以上が 7 割弱を占める。

【図表 3】大阪市オフィスピラミッド 2017（賃貸面積ベース、大規模と中小規模の比較）



一方で、棟数ベースでは大阪市で 1,712 棟、うち中小規模ビルが 1,522 棟と全体の 89%、大規模ビルは 190 棟と 11%を占めている【図表 4】。

【図表 4】 大阪市オフィスピラミッド 2017（棟数ベース、大規模と中小規模の比較）



調査概要

【オフィス新規供給量調査】

調査時点	2016 年 11 月
調査エリア	大阪市
対象物件	延床面積 3,000 坪以上、主な用途がオフィス（原則、自社ビルを除く）
集計対象	オフィス賃貸面積（坪）
調査方法	新聞記事など、一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査ならびに事業者ヒアリングを実施

- * 本調査は新たに供給される建物の面積を対象としている。また、全数調査ではないことに留意。
- * 賃貸面積が公表等されている場合は当該賃貸面積、公表されていない場合は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計。
- * 本供給量は調査時点期間での推計値であり、日々情報が追加、更新されるため、供給量の数値は変動する。

【オフィスピラミッド】

調査時点	2016 年 11 月
調査エリア	大阪市
対象物件	2017 年末時点において、延床面積 300 坪以上、1946 年以降に竣工（予定含む）した主な用途が事務所のオフィスビル
集計対象	<大規模>延床面積 5,000 坪以上、<中小規模>延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満のオフィスビルの棟数およびオフィス賃貸面積(坪)

- *収集データは、新聞記事など一般に公開されている情報のほか、賃貸募集（過去を含む）された情報などをもとに築年が判明している物件を対象として集計した。なお、原則自社ビルを除いている。
- * 建替えや滅失したケースは把握できたものを集計に反映している。
- * 本調査は調査時点での集計値であり、日々情報が追加、更新される。
- * 2017 年に関しては、2016 年 11 月時点で竣工予定日が判明しているものを対象とした。
- * 賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、公表されていない場合は京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究で導き出された計算式により、延床面積から推計した面積を採用した。
- * 旧耐震ビルとは、1981 年新耐震設計法が施行される前の設計法に基づき建てられたビル。本稿では 1981 年以前に竣工のビルを旧耐震ビルとした。

【大阪市】オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.