

大阪ビルディング協会 平成29年度 第一回経営セミナー



RESEARCH

# 主要都市の不動産市場動向 その中の大阪



2017年10月27日

13 : 35 ~ 15 : 00

ニッセイ基礎研究所 竹内一雅

# 大阪が上位を占めた公示地価変動率



訪日外国人増加・外国人購買が大阪の地価を大きく上昇。

ホテル用地・商業用地高騰でオフィス評価額も急上昇。

## 公示地価変動率(2017年全国上位・商業地)

順位	商業地				
	都道府県	標準地の所在地	2016年公示価格 (円/㎡)	2017年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大阪府	道頓堀1丁目37番外 (つぼらや)	2,830,000	4,000,000	41.3
2	大阪府	宗右衛門町46番1外 (CROESUS(クリサス)心斎橋)	9,550,000	12,900,000	35.1
3	大阪府	小松原町18番3 (珍竹林)	1,350,000	1,820,000	34.8
4	大阪府	心斎橋筋2丁目39番1	8,270,000	11,000,000	33.0
5	大阪府	茶屋町20番17 (エスパシオン梅田ビル)	2,550,000	3,330,000	30.6
6	京都府	四条通大和大路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,200,000	1,550,000	29.2
7	愛知県	名駅2丁目3603番 (松岡第二ビル)	1,550,000	2,000,000	29.0
8	東京都	銀座6丁目4番13外 (銀座尾張町TOWER)	19,300,000	24,900,000	29.0
9	東京都	銀座2丁目2番19外 (明治屋銀座ビル)	28,700,000	37,000,000	28.9
10	東京都	銀座7丁目1番2外 (ZARA)	28,800,000	36,600,000	27.1

(出所)国土交通省「地価公示」

同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。



# ホテルなど不動産取引活発化で地価上昇

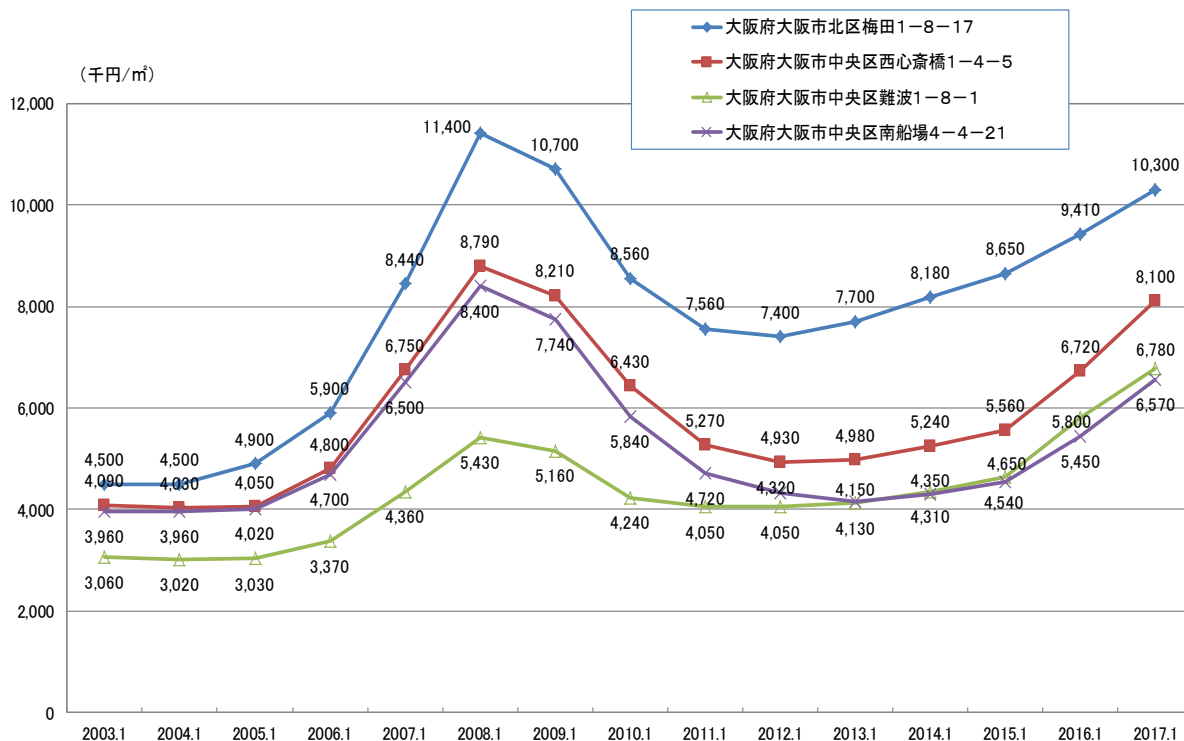


2012～13年を底に地価は大きく上昇。西心斎橋と船場でも前年比20%の上昇。底値から39～67%の上昇。固定資産税への影響も。

## 大阪市中心部公示地価(商業地)の変動



Finance



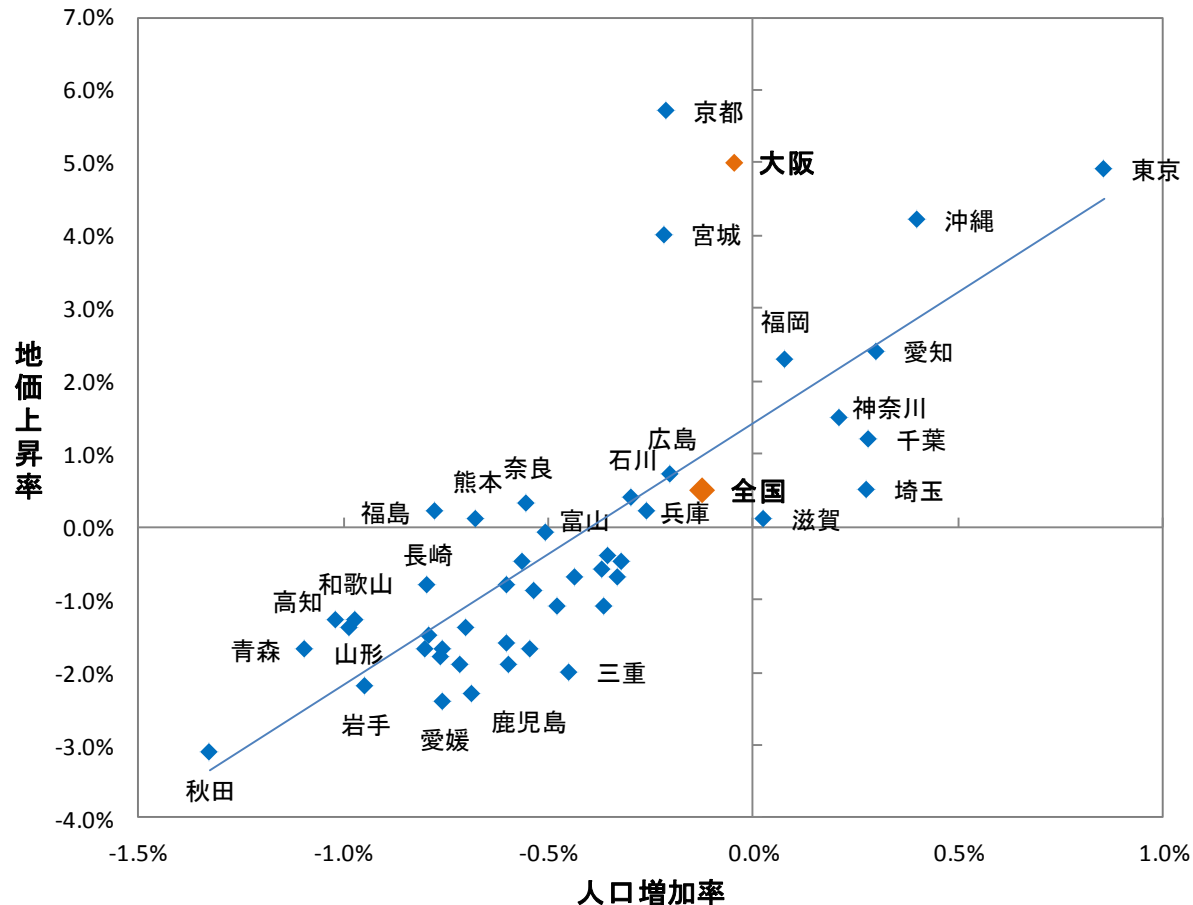
(出所)国土交通省「地価公示」



# 地価上昇に反映された大阪への評価の高さ

地価上昇は人口増加と経済成長期待・投資拡大等の反映

## 人口増加率と地価(商業地)上昇率



(出所)総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口」(2016.1.1-2017.1.1)、都道府県地価調査(2016.7.1-2017.7.1)





**オフィス市場は好調ですか？**

**大阪オフィス市況の見通しは？**

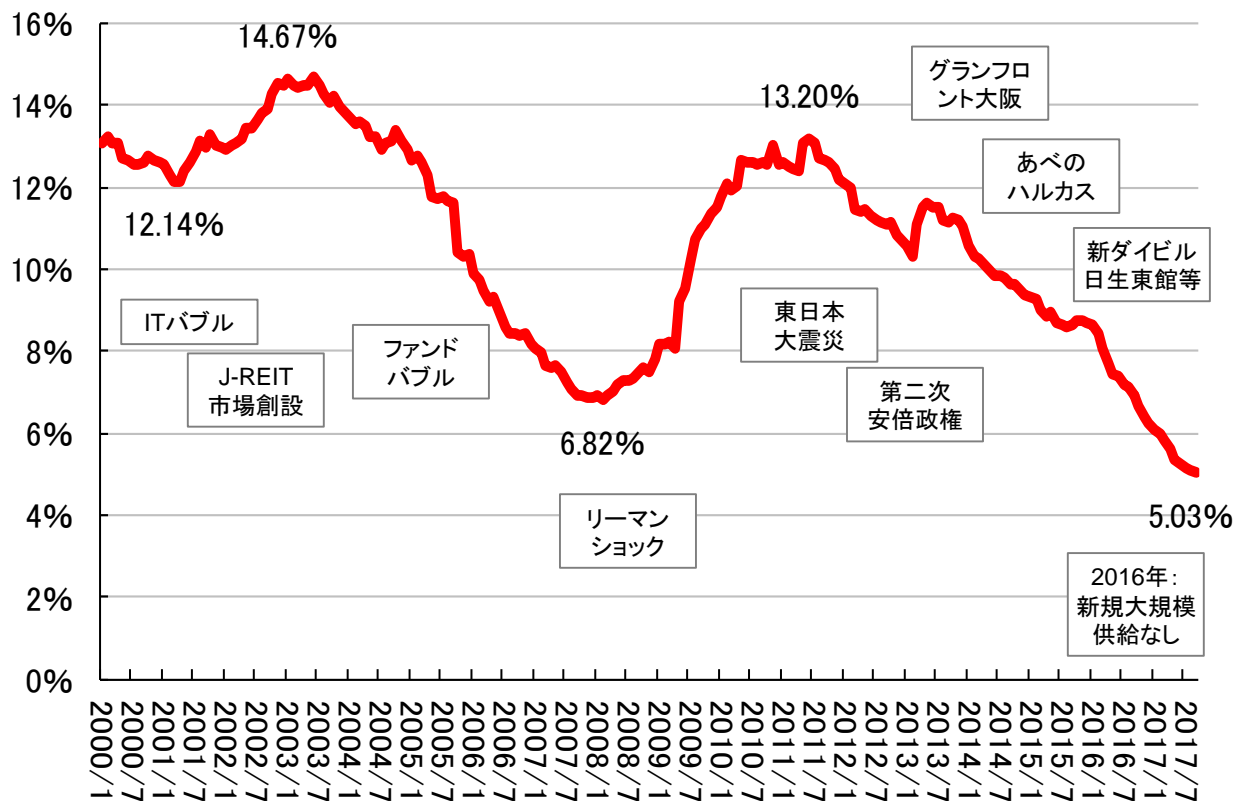
**二極化は止まりましたか？**

# 大阪の空室率は25年ぶりの低水準



1980年代～90年代初めの**バブル期**以来の**低空室率**。

需要の好調さと供給の少なさが改善を後押し。



(出所) 三幸エステート

大規模ビルに関しては、2.55%と、まとまった空室がほとんどなくなってきた。

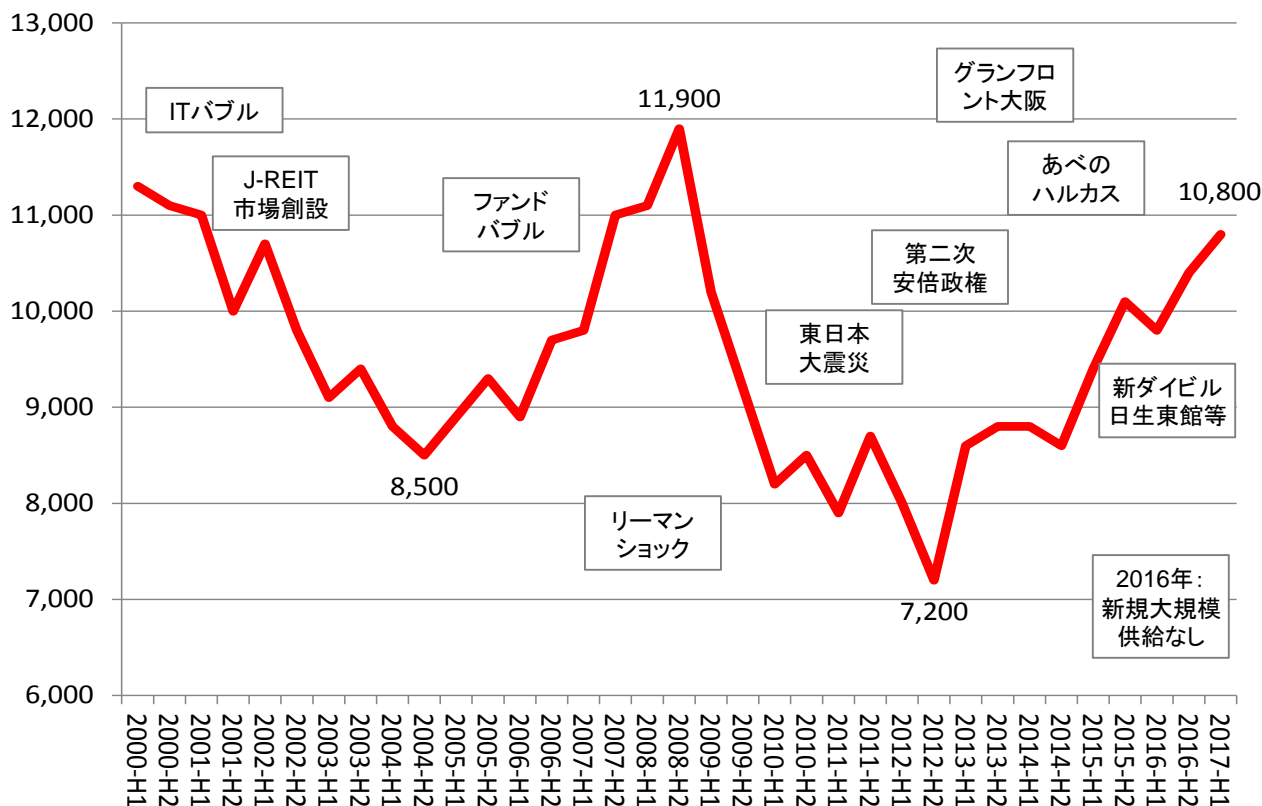
CBREによると、グレードAの空室率は0.5%まで低下。  
 大阪で300坪以上の空室床を1フロアで提供できる、2000年以降竣工の大規模ビル(基準階面積300坪以上)は、市内で1棟のみ。

なお、300坪以上の空室を保有するビルは27棟、うち2000年以降の竣工は4棟。

## 新規成約賃料は12年の底値から5割回復

高稼働・低空室率の結果、新規成約賃料は大幅改善

空室の減少が築浅・好立地物件を中心に成約賃料を押し上げ



需給の逼迫で賃料は上昇

需要増加は好景気や企業業績の好調、人口増加などによる

賃料上昇率実感より高い場合、需要が特定の築やビルに限定されていることがある。特定の地区・ビルの空室が少なくなると成約賃料は大きく上昇する。

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成、  
 共益費を除く成約賃料(月坪)

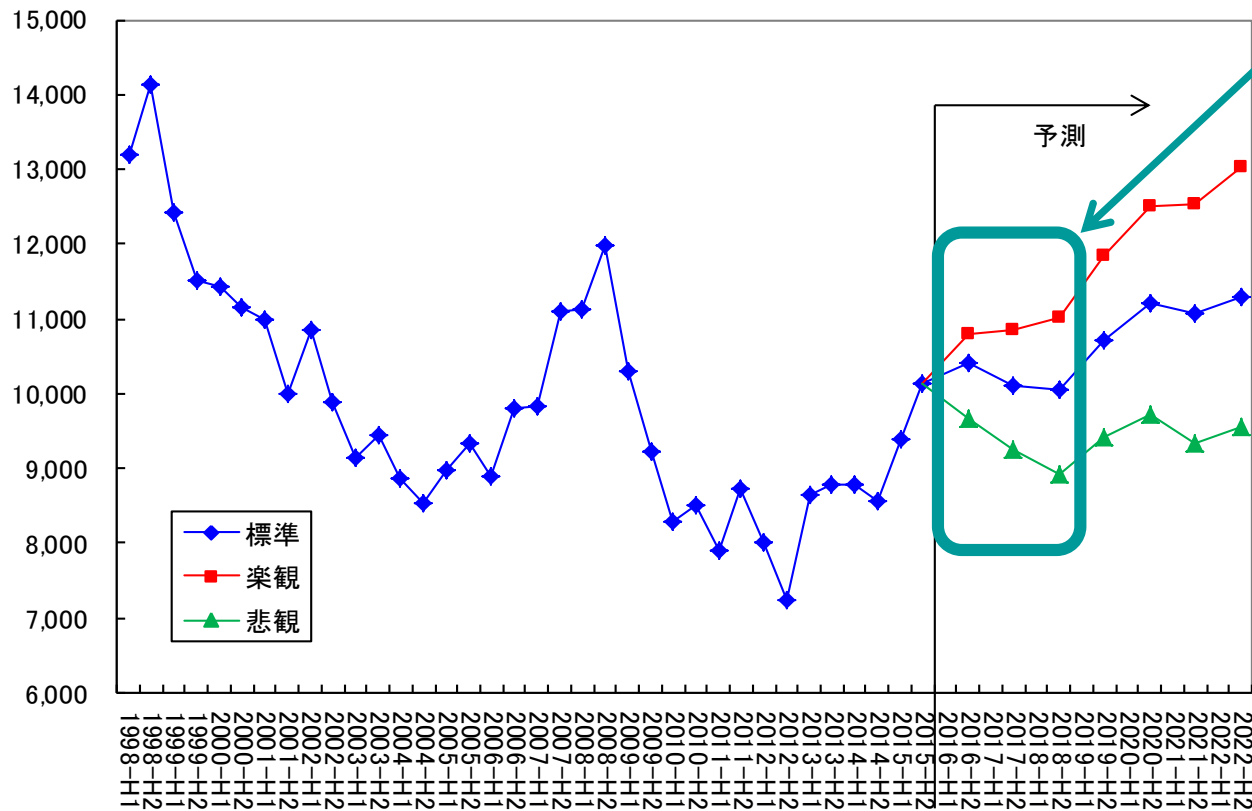


## 大きく予想を上回った大阪のオフィス市況の好調



昨年初めの推計でもオフィス需要増加停滞を予測していた

### 2016年2月公表の大阪オフィス賃料の予測



この時期の停滞が実際には起こらなかった

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が推計





## なぜ予測をはずしたのか＝市況好調の理由



- ・ **消費増税の延期**(2015年10月→17年4月→19年10月)
- ・ **オフィス新規供給の少なさ**
  - **供給停滞**(オフィス需要の急増・企業業績回復を予想できなかった)
    - ・ 新築面積に対する**減失面積の多さ**:2014年以降91%
    - ・ **マンション・ホテル開発**(人口の都心化やインバウンド増加)
    - ・ ホテル収益性の向上(オフィスとの比較)
    - ・ オフィス成長性への懸念
  - 収益性の低下(価格に比べた収益回復の遅れ、建築コスト・素地価格の高騰＝背景にマイナス金利や人手不足も)
- ・ **オフィス需要の急増**
  - 予想以上の景気回復・賃貸需要増加(館内増床・拡張、IT系等も)
  - 予想以上の**人口増加・従業員増加**(人口・就業関連)
    - ・ 人口増加、都心集中、(外国人人口増加も)
    - ・ 女性労働・高齢者労働の急増(生産年齢人口減を補填)
  - 都心賃貸需要の増加(移転需要、**都心部へのオフィスの集中化**)
    - ・ 周辺・自社ビル・築古ビルからの移転、好立地・大規模ビル志向
  - **人手不足移転・人員確保移転**(周辺部から、東京から)

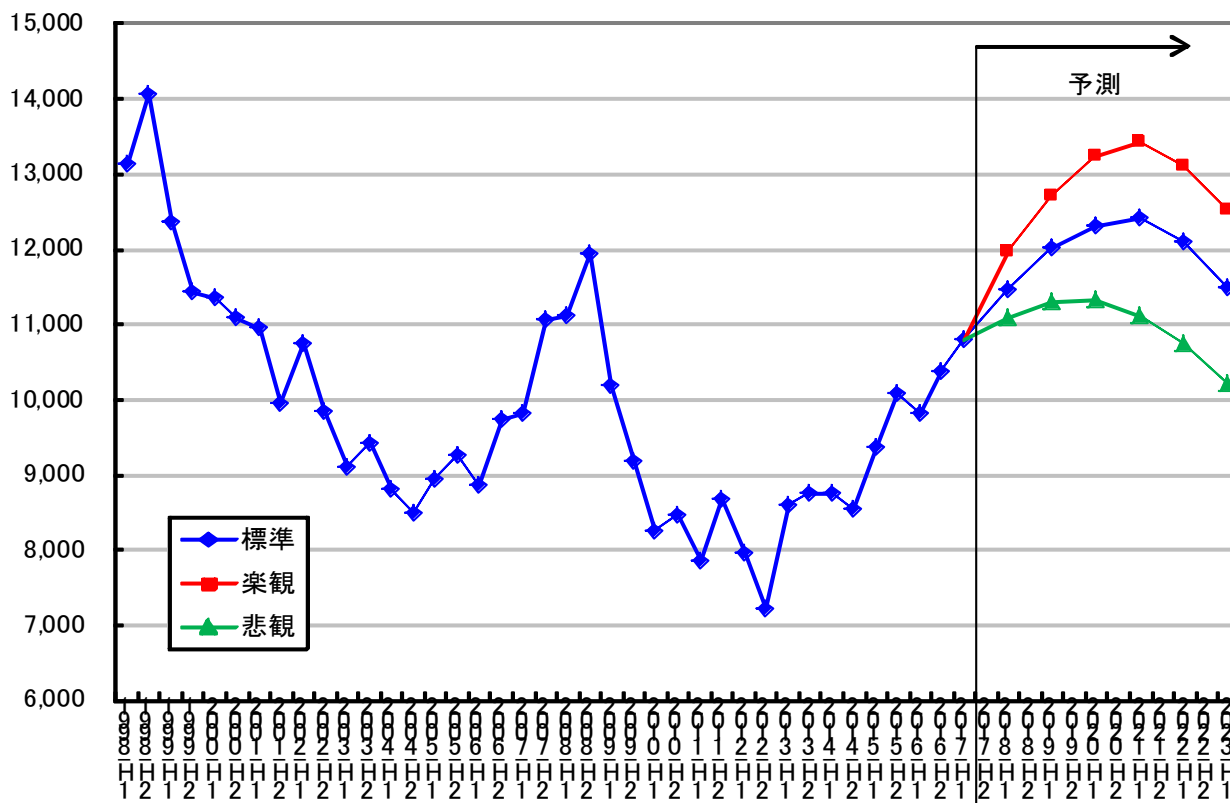


# 大阪市の成約オフィス賃料予測 <2017年11月推計>



**当面、大阪のオフィス成約賃料は上昇が続く見通し**

**需要の強さ(人口増加)・供給の少なさがプラスに影響**



2017年上期から2021年上期までに  
+15.1%の上昇。

楽観シナリオでは  
+24.4%(ピーク21年)  
悲観シナリオでは  
+5.0%(ピーク20年)  
の上昇

ダウンサイドのリスク  
は現時点では低い。

(注)消費税は2019年に10%に引上げられると想定  
(出所)実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」  
将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを元にニッセイ基礎研究所が推計



# 大規模オフィス供給は減少傾向



08年のリーマンショック後に主要都市は大量供給で大ダメージ。

震災後の建築コスト上昇等もあり新規供給は縮小。市況改善に貢献。

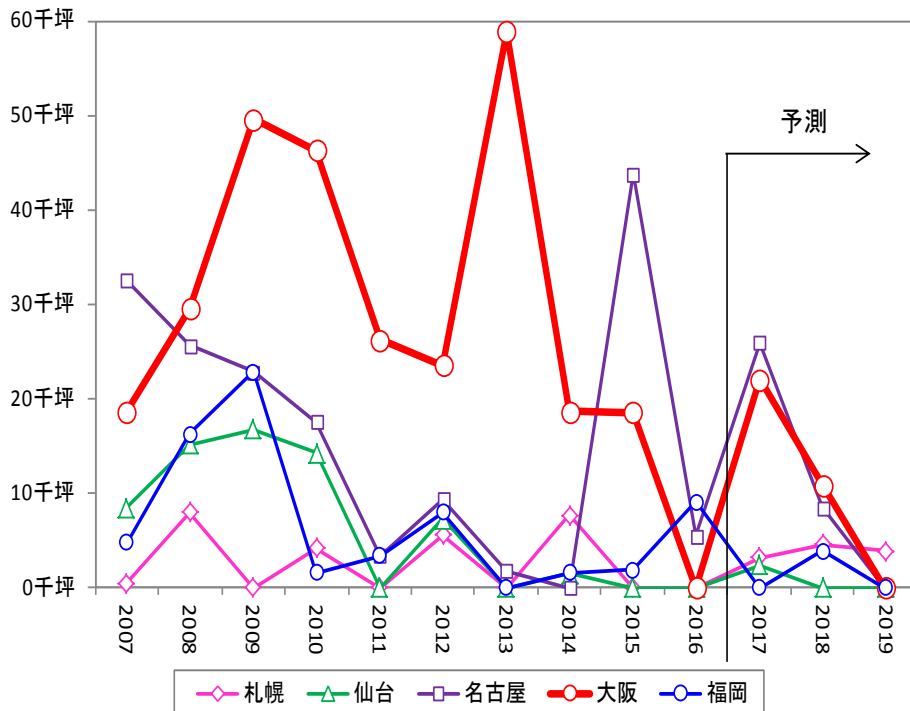
今後も都区部以外の主要都市での供給は限定的。

## 主要都市の大規模ビル供給

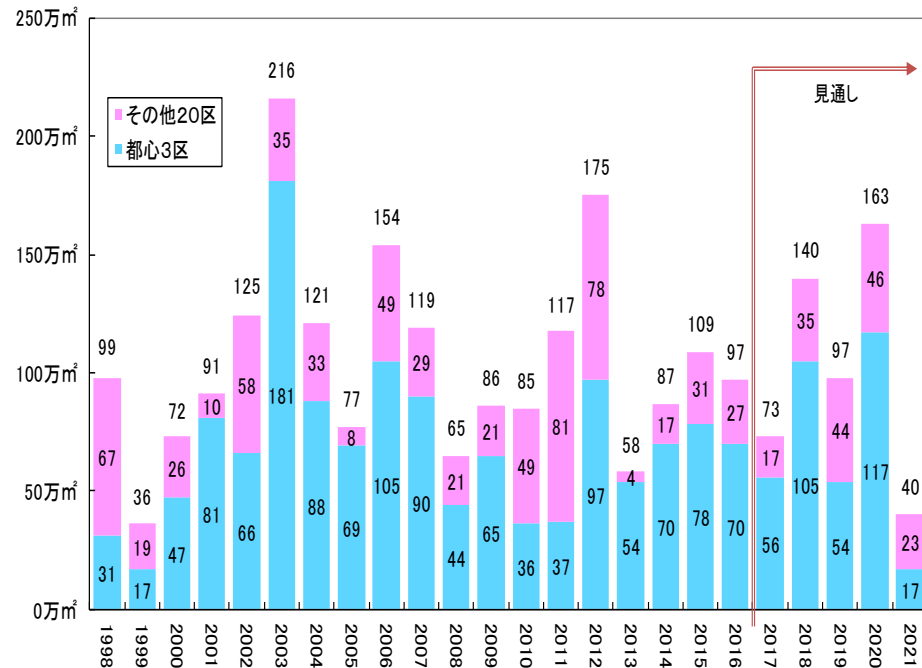
## 東京都区部の大規模ビル供給



Finance



(出所)三幸エステート



(出所)森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2017」(2017.4)

他の主要都市とは異なり、都区部では2008年の供給量が少なかった。

# オフィス需要は大幅増加が継続

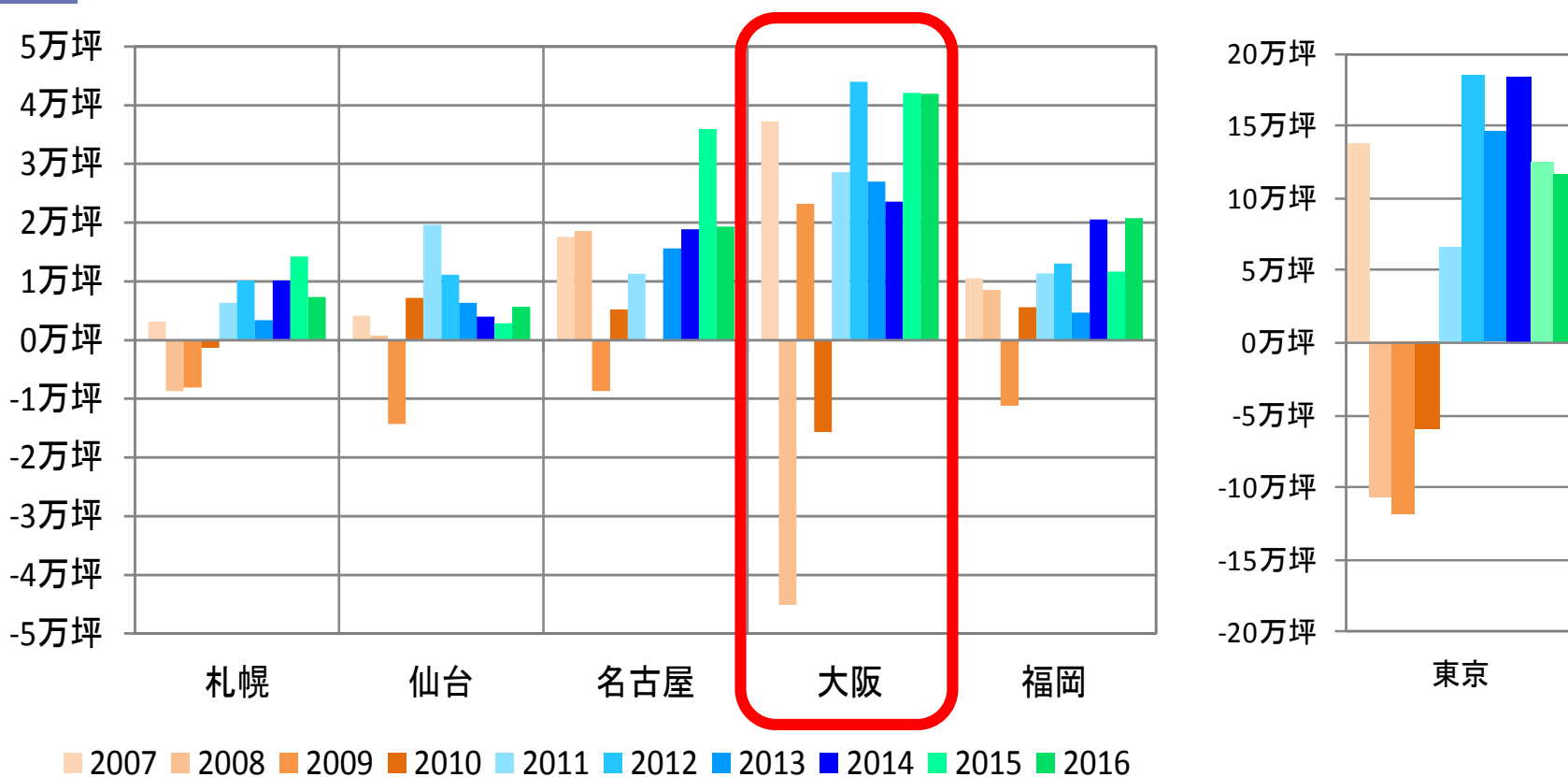


東京・大阪を含め主要都市でのオフィス需要増が高水準

## 主要都市ビジネス地区のオフィス賃貸(入居)面積変化



Finance



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成。三鬼商事の「貸室面積」を「賃貸(入居)面積」とした。

# 大阪オフィス市況改善理由(他都市もほぼ同様)



Finance

**供給**

**新規のビル供給の少なさ**

**住宅・ホテルなどへの建替(自社ビル含む)**

**需要要因**

**業績好調・人口流入に伴う需要回復**

**新規進出・館内増床・拡張移転**

**周辺地区や自社ビルからの移転**

**都心大規模から築古中小への需要波及**

**人手不足対応・採用目的移転**

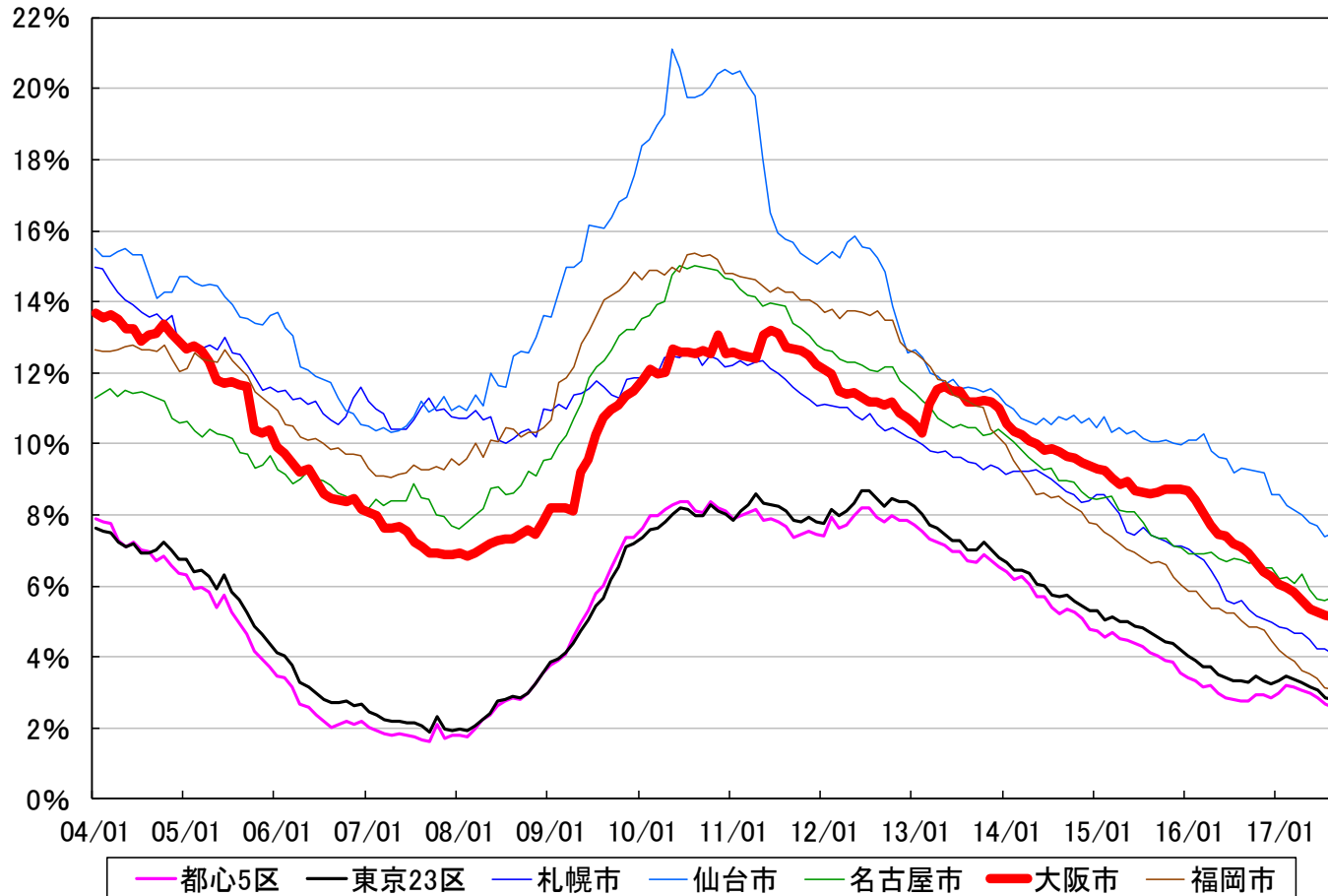
札幌はコールセンター需要、名古屋はリニアと名古屋駅前開発、福岡はゲーム産業需要と天神ビッグバン(天神再開発)などの理由がある。新築ビルの少なさは人口減少による需要減と建築コスト上昇に伴うオフィス収益確保への懸念などから。現在はオフィスよりホテルの収益性が高いと見込む投資家が多い。

# 主要都市の空室率改善は大阪と同等かそれ以上



リーマンショック時の空室率を大きく下回る絶好調。

## 主要都市の平均空室率



各都市の空室率  
(2017.9)  
東京都心5区:  
2.50%  
札幌市:4.14%  
仙台市:7.51%  
名古屋市:5.54%  
**大阪市:5.03%**  
福岡市:3.01%

名古屋市で2016年以降に改善が進んでいないのは、名古屋駅前に大規模ビルが複数建設されたため(大名古屋ビルディング、JPタワー名古屋、JRゲートタワー、グローバルゲート)

(出所)三幸エステート

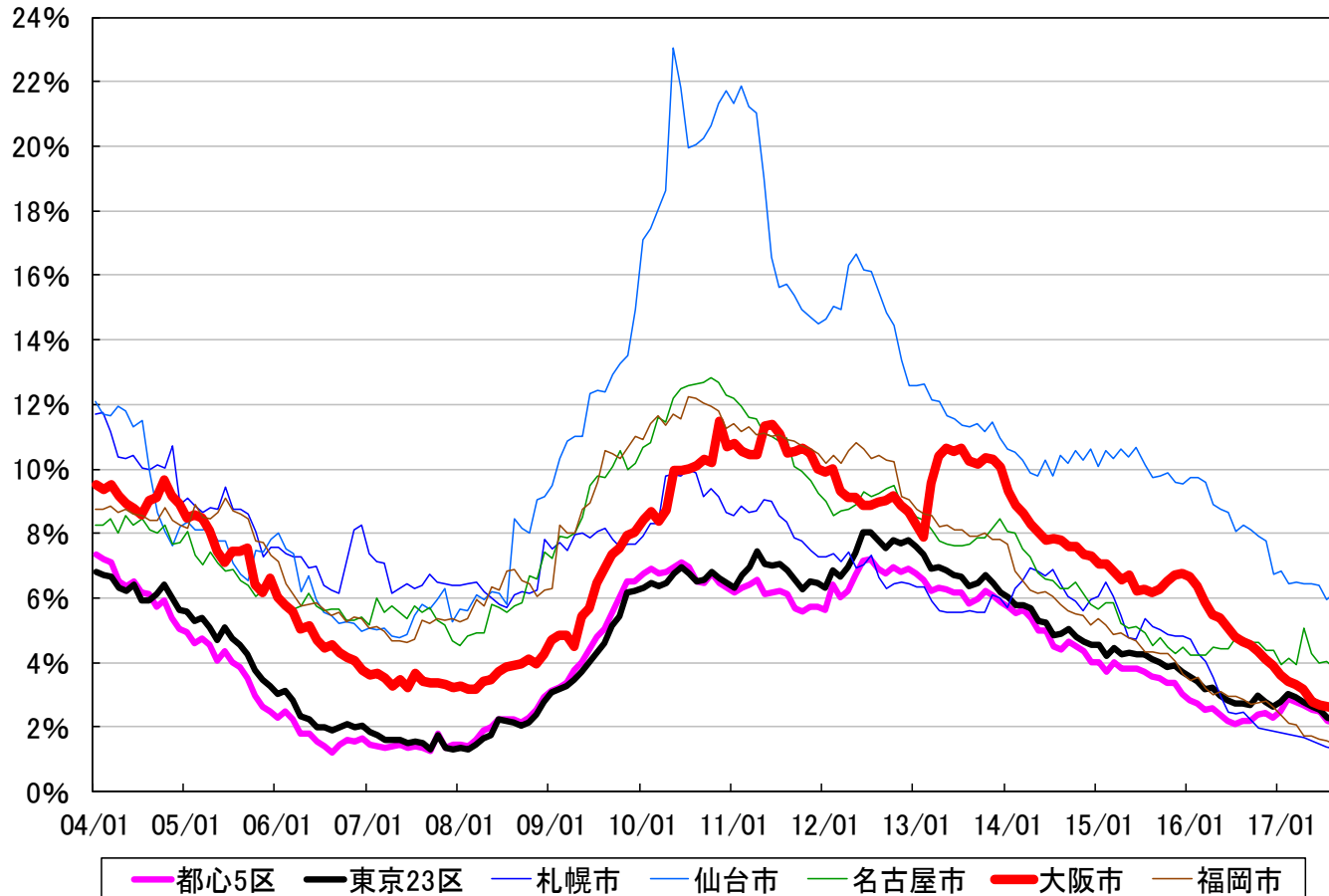


# 大規模ビルはどの都市も需給逼迫



特に札幌市・福岡市空室率は1%台半ば。大阪も東京都心5区に接近。

## 主要都市の大規模ビル空室率



各都市の空室率  
(2017.9)

- 東京都心5区: 2.05%
- 札幌市: 1.50%
- 仙台市: 6.41%
- 名古屋市: 3.66%
- 大阪市: 2.55%**
- 福岡市: 1.49%

札幌市・福岡市では需給逼迫。東京都心5区を下回る空室率。逼迫の結果、床面積が確保できず、テナントの企業進出に支障が出る状況となっている。

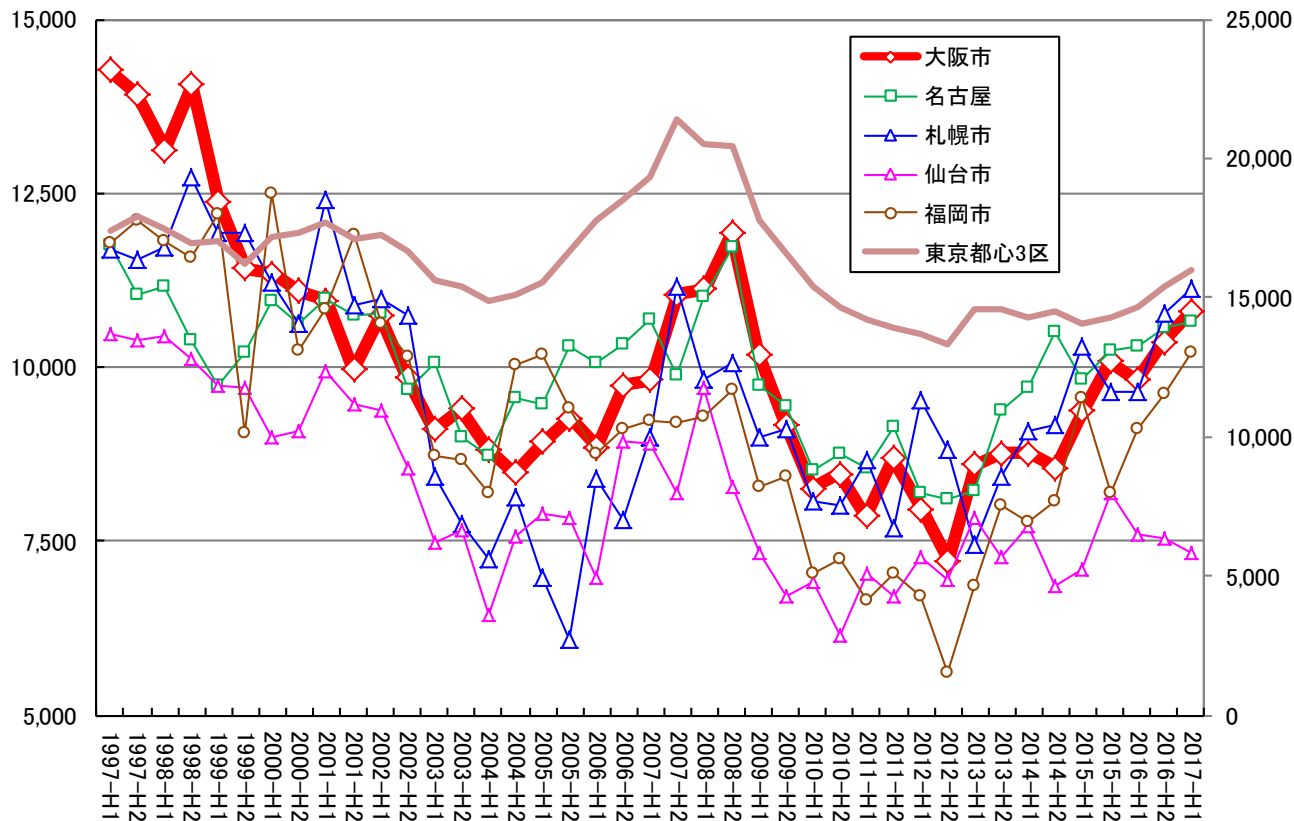


# 主要都市は新規成約賃料の大幅な改善が進む



大阪市の成約賃料は2012年下期(底)から49%上昇

## 主要都市のオフィス成約賃料(オフィスレント・インデックス)



各都市の底値からの  
上昇率  
東京都心3区:20.5%  
札幌市:49.6%  
仙台市:19.6%  
名古屋市:31.6%  
大阪市:49.4%  
福岡市:82.0%

前回ピークとの格差  
東京都心3区:74.8%  
札幌市:99.7%  
仙台市:75.6%  
名古屋市:90.8%  
大阪市:90.4%  
福岡市:105.5%

新規の成約により賃料の上昇は顕在化する(新規成約がなければ賃料上昇の実現は難しい)

(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成、  
共益費を除く成約賃料、東京都心3区は右目盛





## 札幌のオフィス市場①

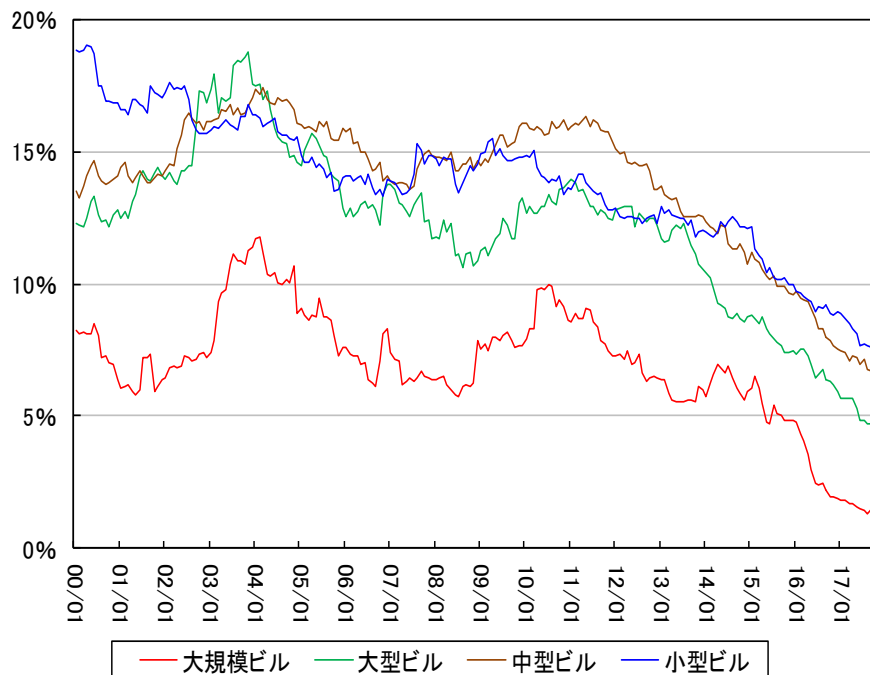


札幌のオフィス市況は空前の低空室率。供給が少なく安定した需要が継続。  
大規模ビルの空室率は8月に1.31%まで低下。中小規模空室率も大幅低下。



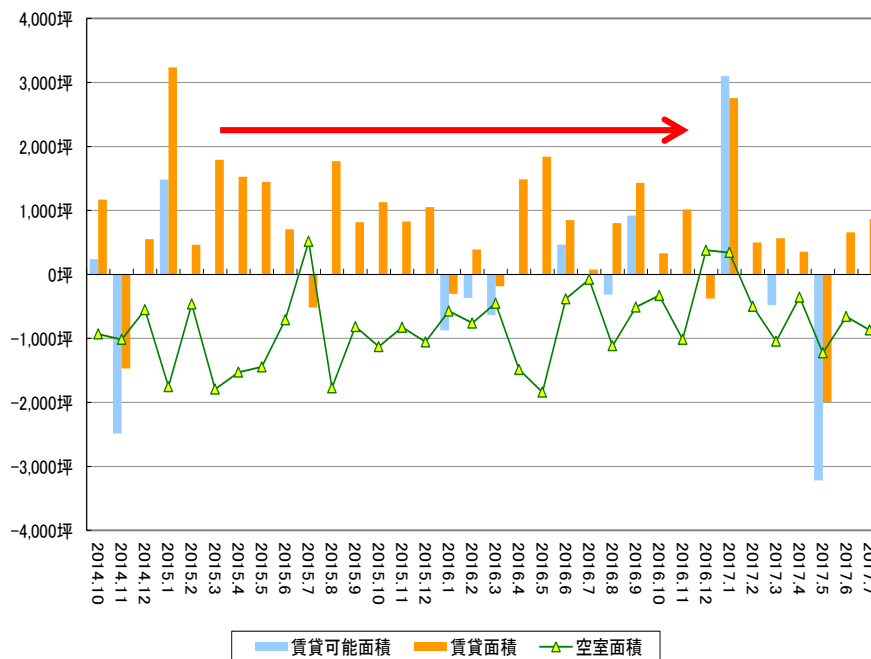
Finance

### 札幌の規模別空室率



(出所)三幸エステート

### 札幌ビジネス地区の需給面積増分(月)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした  
(出所)三鬼商事

## 札幌のオフィス市場②

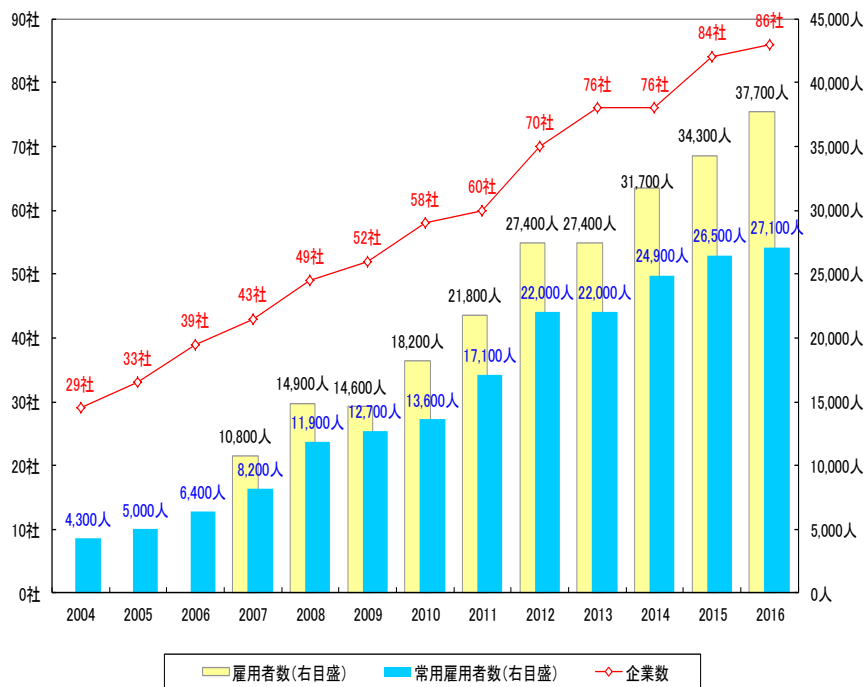


札幌のオフィス市場を左右する最重要のテナントがコールセンター。

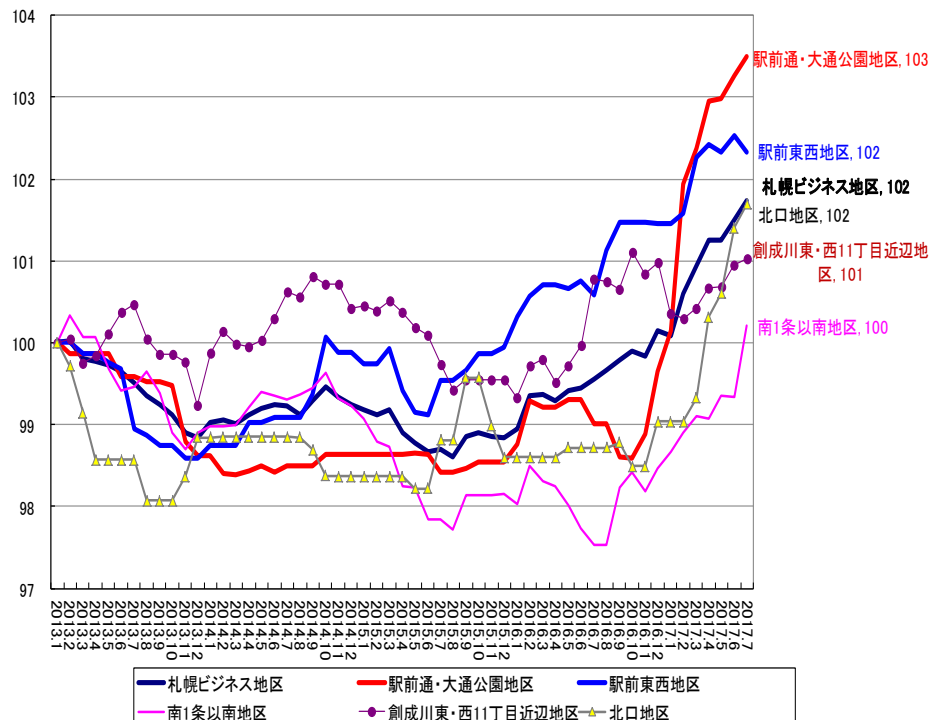
現在はコールセンター需要を取りこぼす状況。主要地区の全てで募集賃料は上昇

### 札幌のコールセンター・バック オフィス企業数・雇用者数

### 札幌の地区別募集賃料 (2013.1=100)



(出所)札幌市



(出所)三鬼商事

## 仙台のオフィス市場①

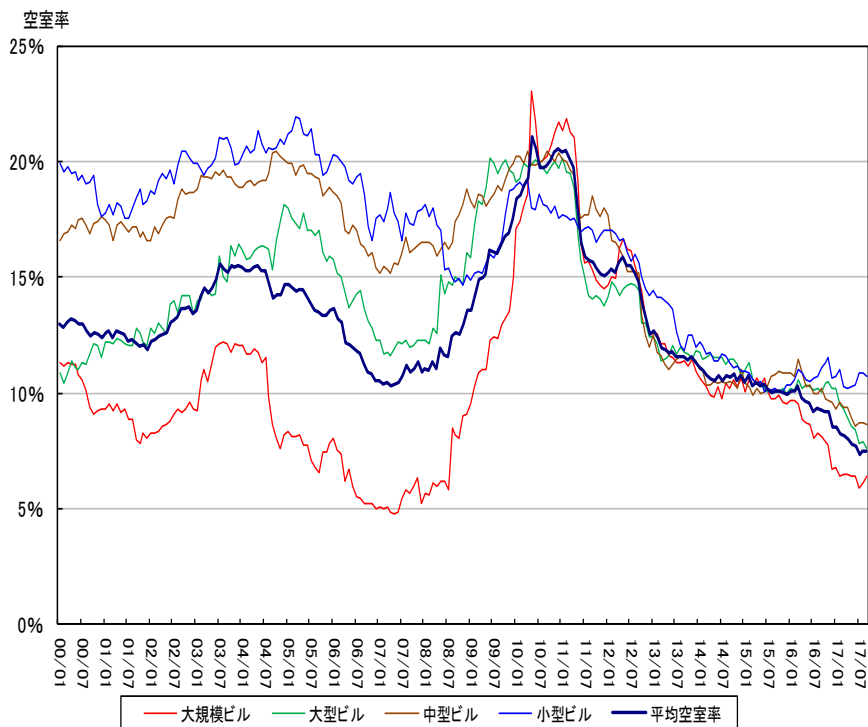


仙台のオフィス市況は10年に一度の大量供給と直後の不況での調整で推移。  
震災後にオフィス需要が急増。規模別に空室率に特徴。市況は大幅改善中。



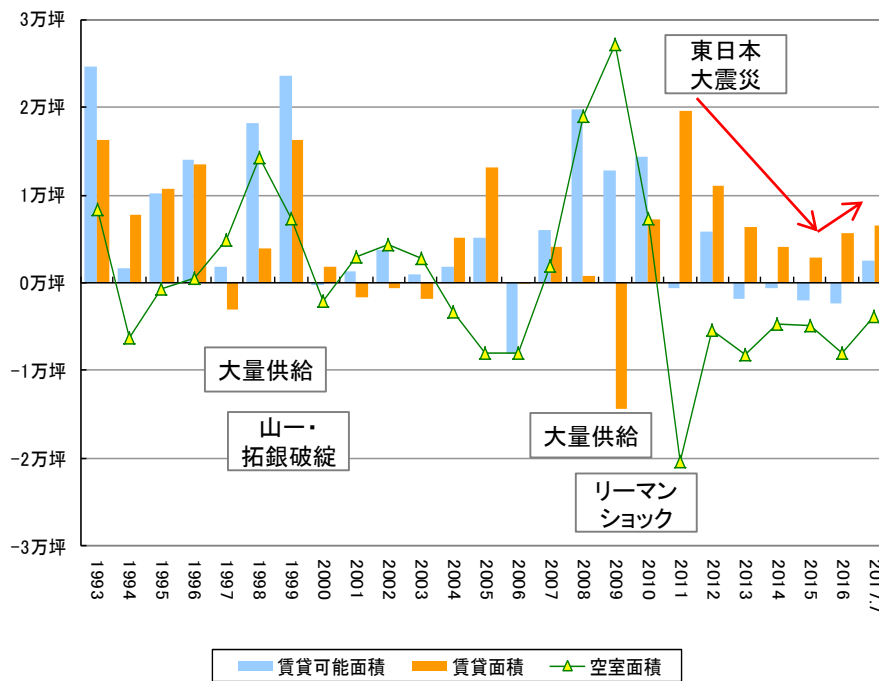
Finance

### 仙台の規模別空室率



(出所)三幸エステート

### 仙台ビジネス地区の オフィス需給面積増分(年)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした

(出所)三鬼商事

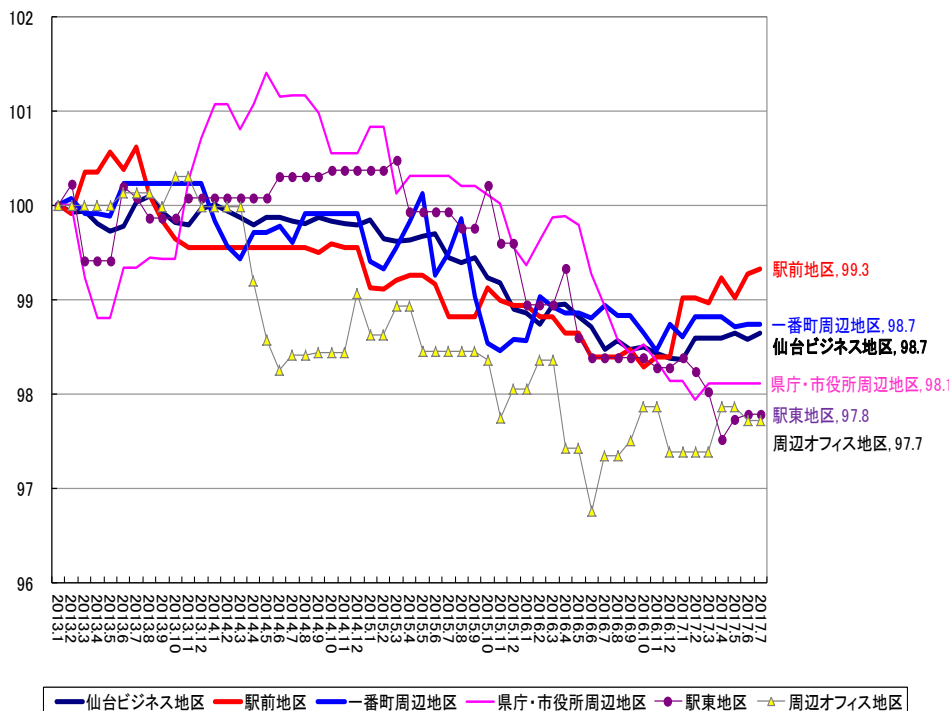
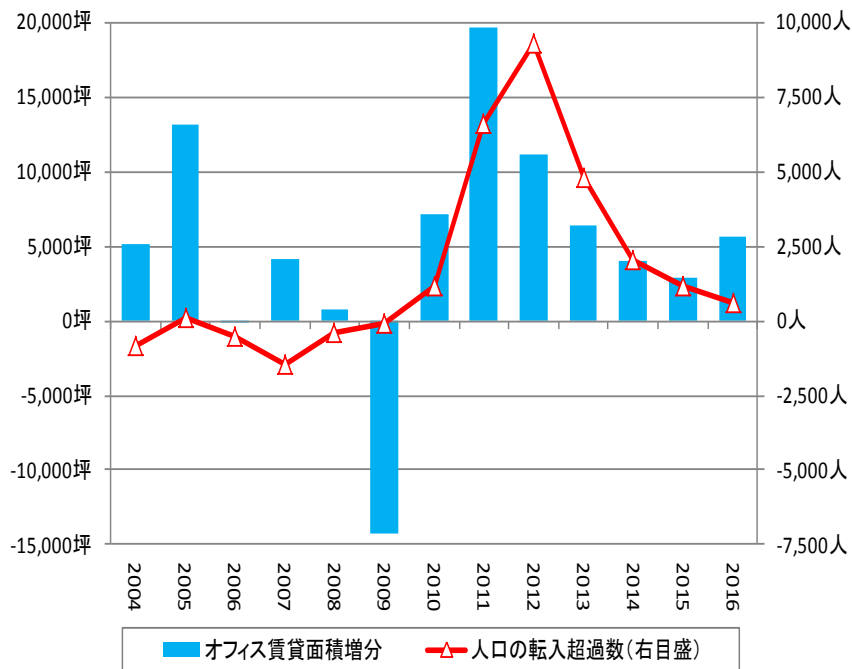
## 仙台のオフィス市場②



仙台のオフィス需要は転入超過数との相関が高かったが、他都市でのオフィス床不足もあり需要が増加。IT系の人手不足進出等。募集賃料上昇は駅前のみ。

### 仙台のオフィス賃貸面積増と転入超過数推移

### 仙台の地区別募集賃料 (2013.1=100)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした

(出所)三鬼商事

(出所)三鬼商事



## 東京のオフィス市場①



空室率は大幅低下も新規供給のため大規模ビル空室率は時おり上昇。

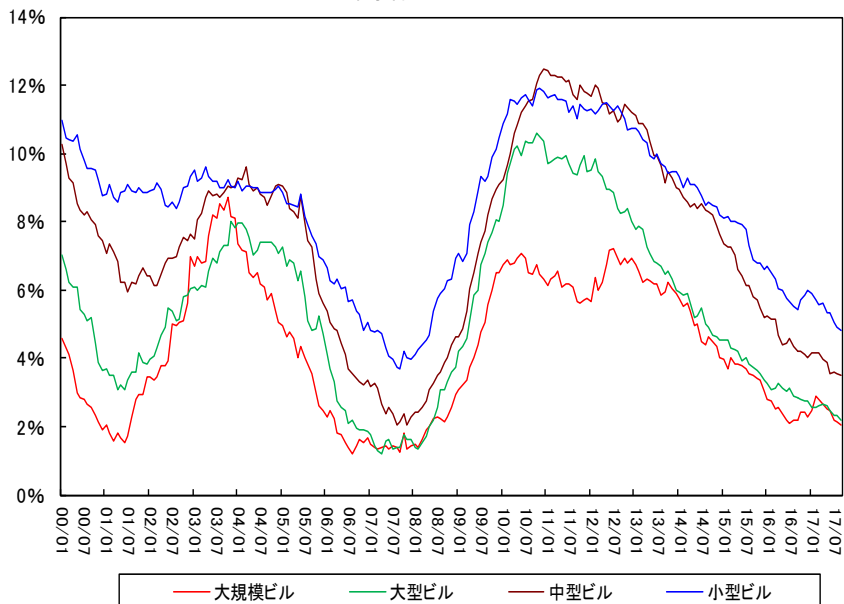
2014年10月(消費増税の半年後)頃より需要増加が減速。空室の少なさも理由。



Finance

### 東京の規模別空室率

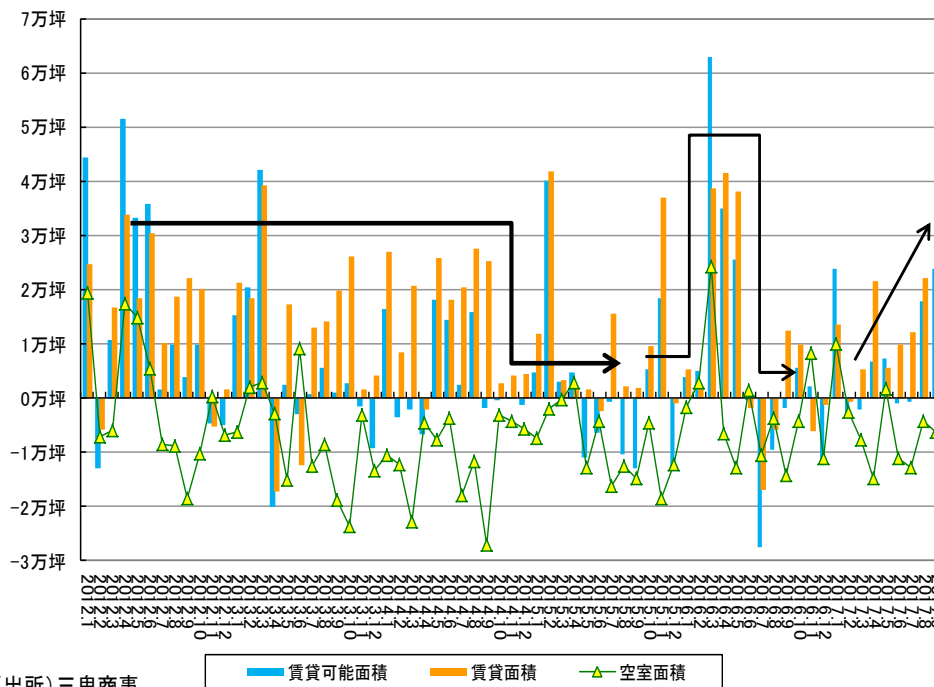
東京都心5区



(注)大規模ビル:基準階面積200坪以上、大型ビル:同100坪~200坪、中型ビル:同50坪~100坪、小型ビル:同25~50坪未満  
(出所)三幸エステート

(出所)三幸エステート

### 東京ビジネス地区の オフィス需給面積増分(月)



(出所)三鬼商事

(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした

(出所)三鬼商事

## 東京のオフィス市場② テナント移転要因の変化



東日本震災で、コスト削減理由が大きく減少→耐震性・Aクラスビル選好

BCP重視は都市の機能更新にも影響。最近は人員確保目的の立地改善移転。

08年9月	リーマンショック
08-10年	コスト削減移転
11年以降	震災後／耐震性・BCP重視
12年	Aクラスビルの大量供給と需要増
13年	新規供給の少なさによる需給改善
13年～	オフィス集約・フロア集約・建替え
	景気回復と人員拡大、立地・グレード改善
15年～	再開発計画増・建設コスト上昇
	空室率低下・需要増加ペース低下
17年	従業員確保目的の立地改善・職場環境改善

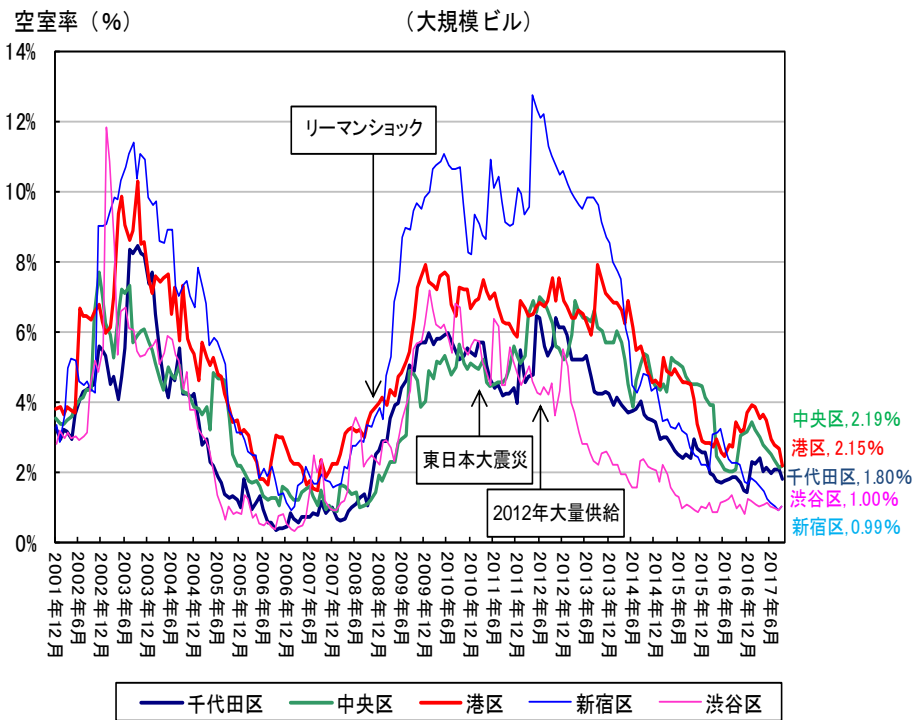


## 東京のオフィス市場③



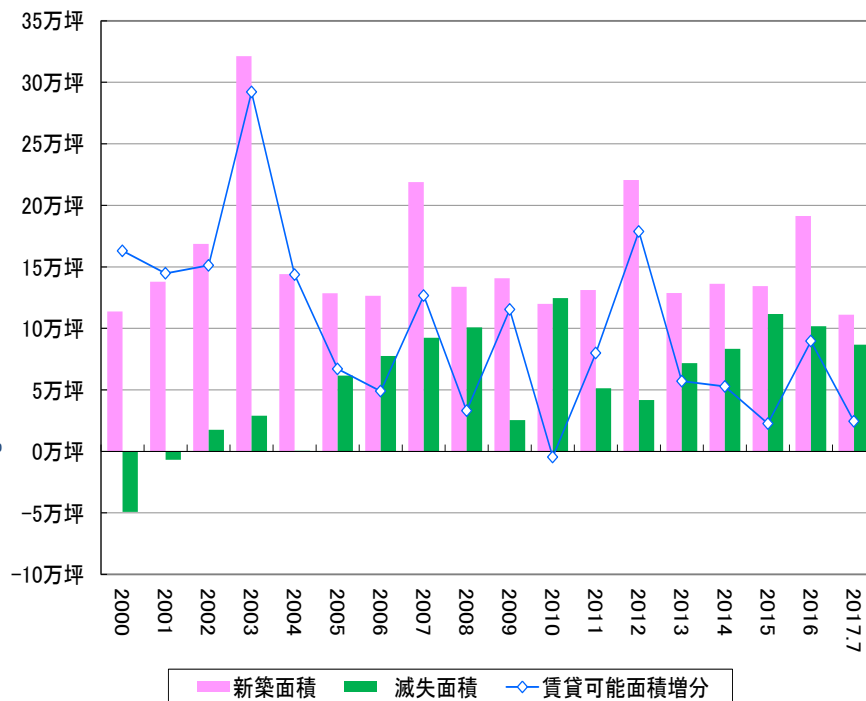
東京都心部では新宿区と渋谷区が1.0%を下回る水準で推移。千代田区・中央区・港区は2.0%周辺に低下。新規供給は多いが再開発等による減失も多い。

### 東京都心5区の 区別空室率



(出所) 三幸エステート、基準階200坪以上のビル

### 東京ビジネス地区の 新規供給と減失面積



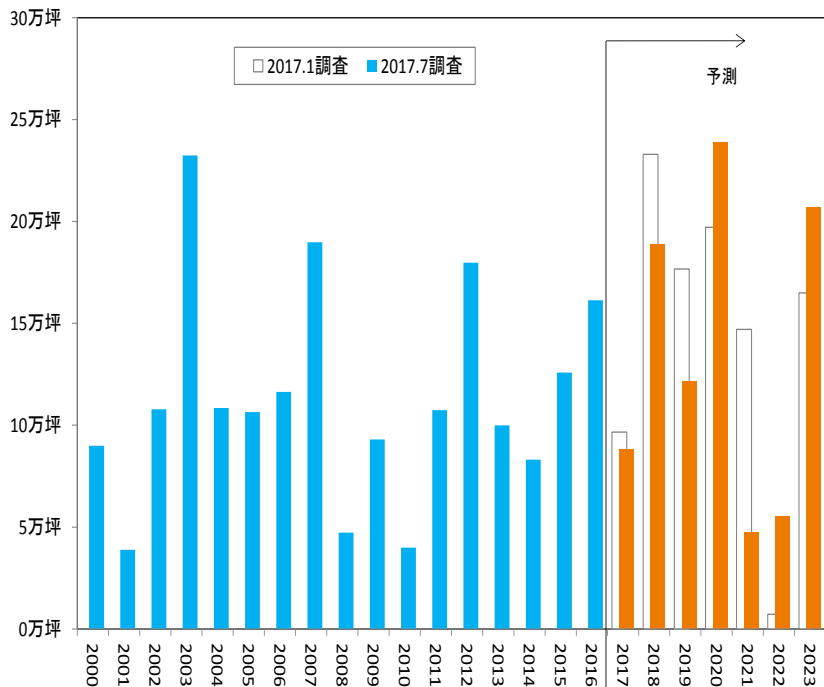
(出所) 三鬼商事

# 東京のオフィス市場④



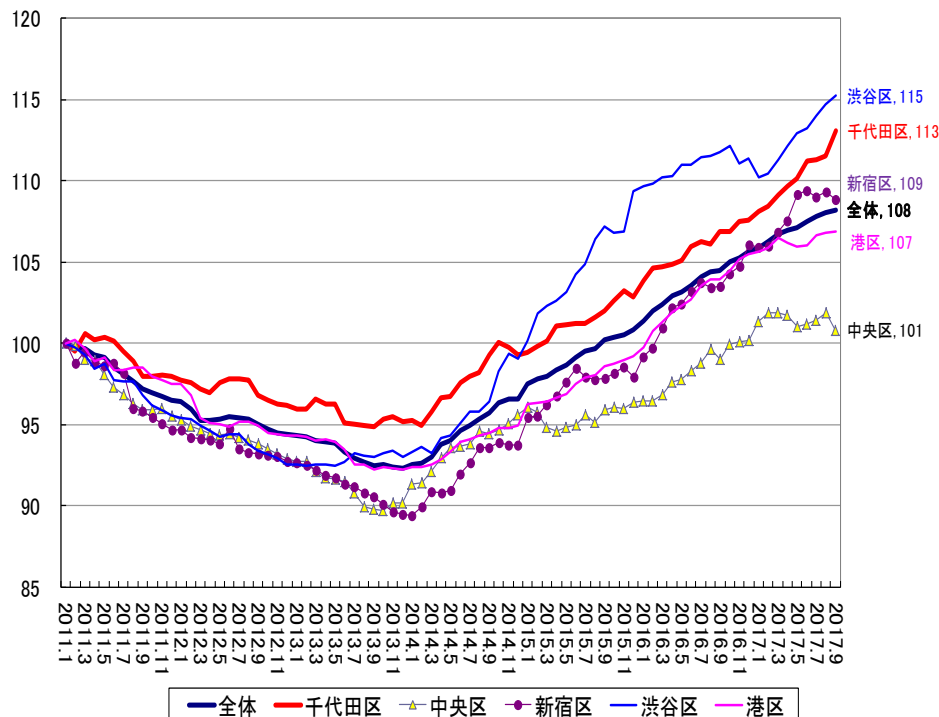
2018～20年に大量供給予定。コスト上昇延期や自社ビルへの変更で賃貸供給は当初予定より減少。18.10までに竣工ビルの内定率は66%と高率(日経不M)

## 東京都心Aクラスビルの供給見通し



(出所)三幸エステート

## 東京の地区別募集賃料 (2011.1=100)



(出所)三鬼商事





# 名古屋のオフィス市場①

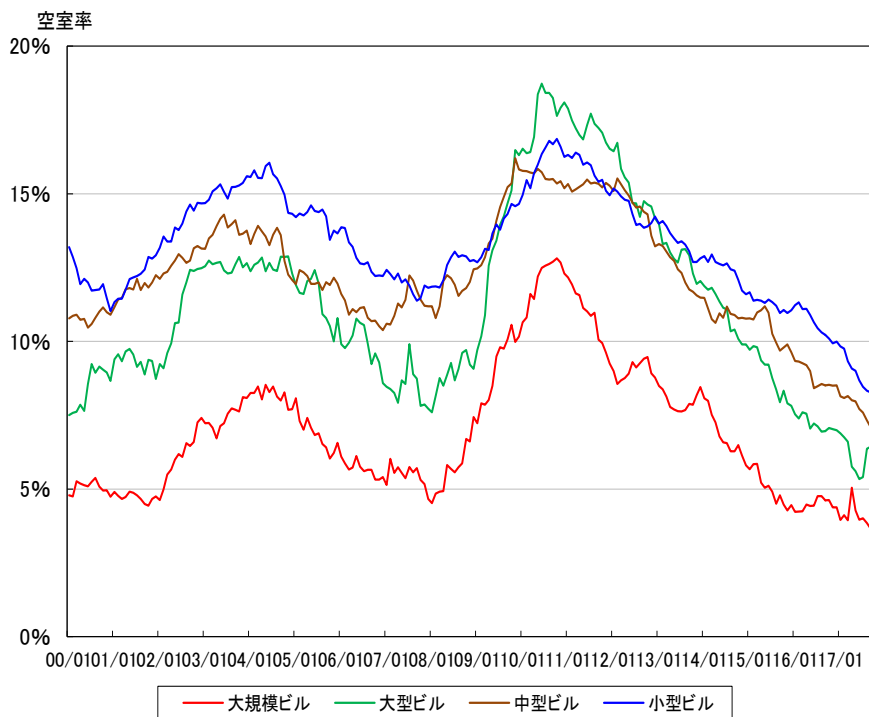


名古屋では2015年秋以降、大名古屋ビルディング、JPタワー名古屋、JRゲートタワー、グローバルゲートWESTなど大規模ビル供給の中で需要増加。背景にリニアも。



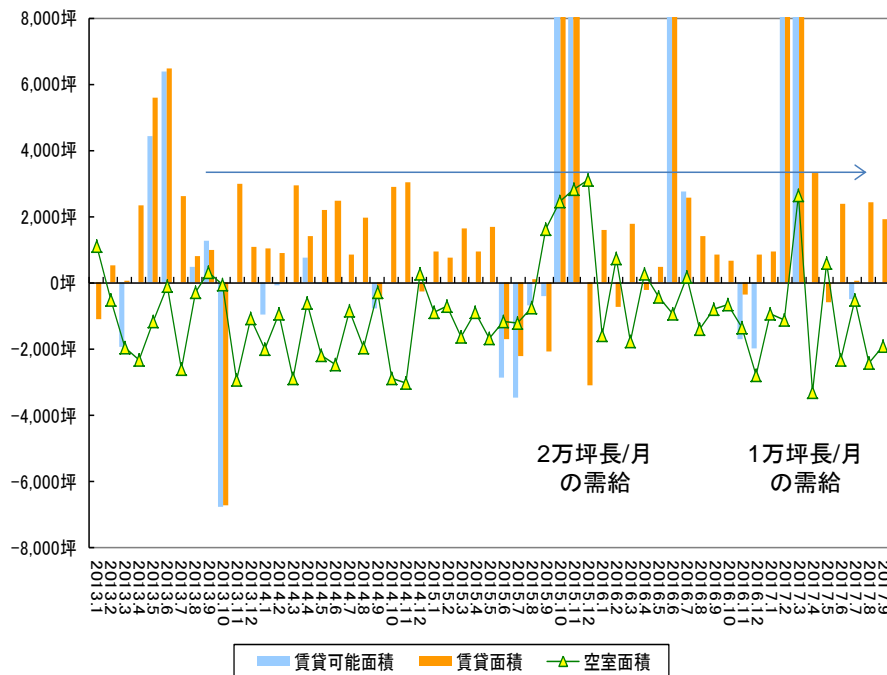
Finance

## 名古屋の規模別空室率



(出所)三幸エステート

## 名古屋ビジネス地区の オフィス需給面積増分(月)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした

(出所)三鬼商事

## 名古屋のオフィス市場②

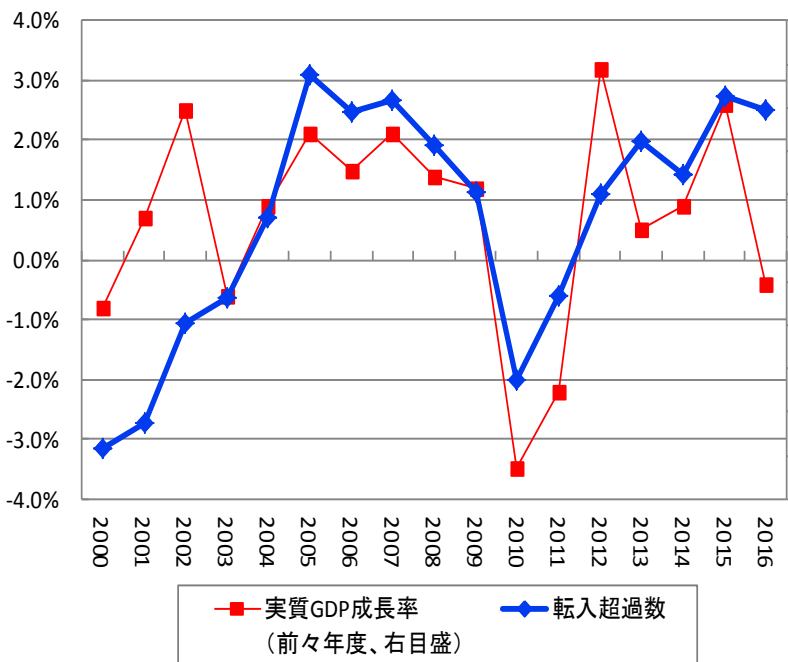


名古屋では景気と人口の純流入との相関が強く、それがオフィス需要にも影響。  
賃料上昇は名駅前で顕著だが他地区も底打ち・上昇へ。二次空室懸念は縮小。



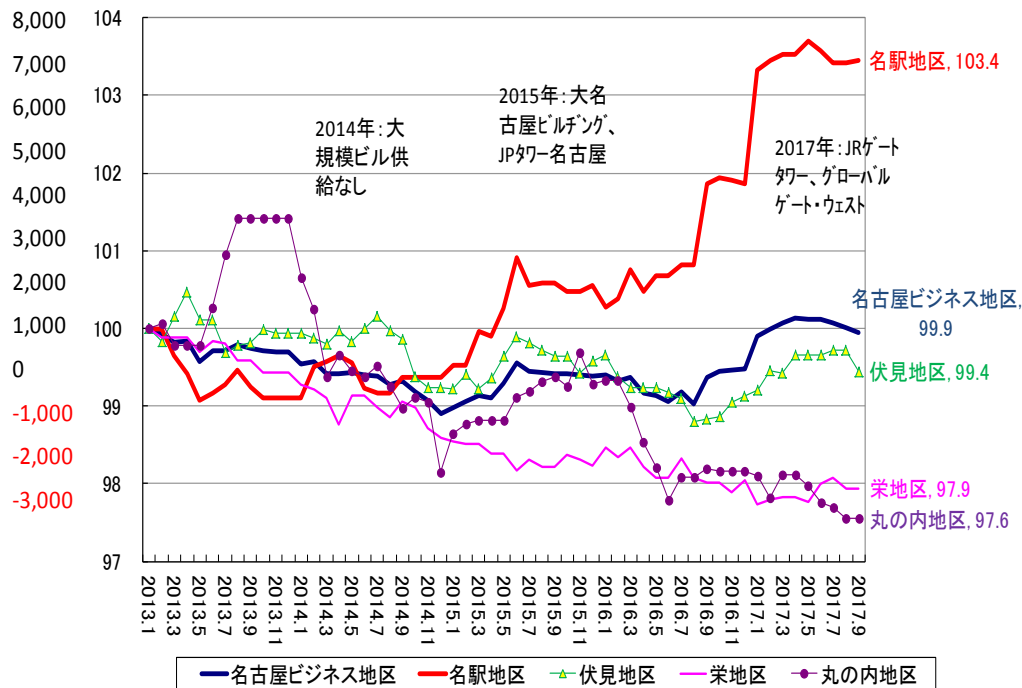
Finance

### 実質GDP成長率と 名古屋市の転入超過数



(出所)内閣府、住民基本台帳人口移動報告

### 名古屋の地区別募集賃料 (2013.1=100)



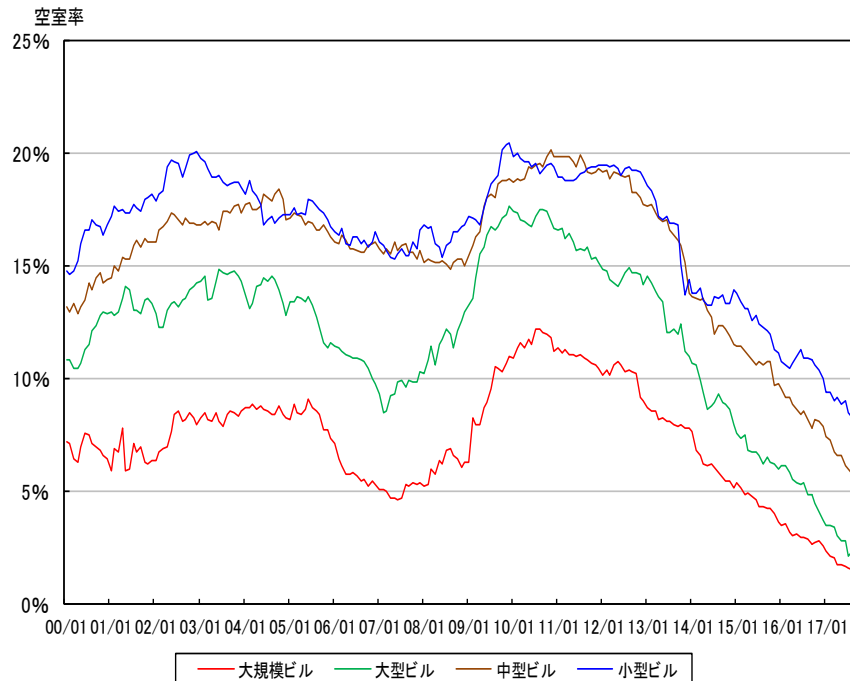
(出所)三鬼商事

## 福岡のオフィス市場①



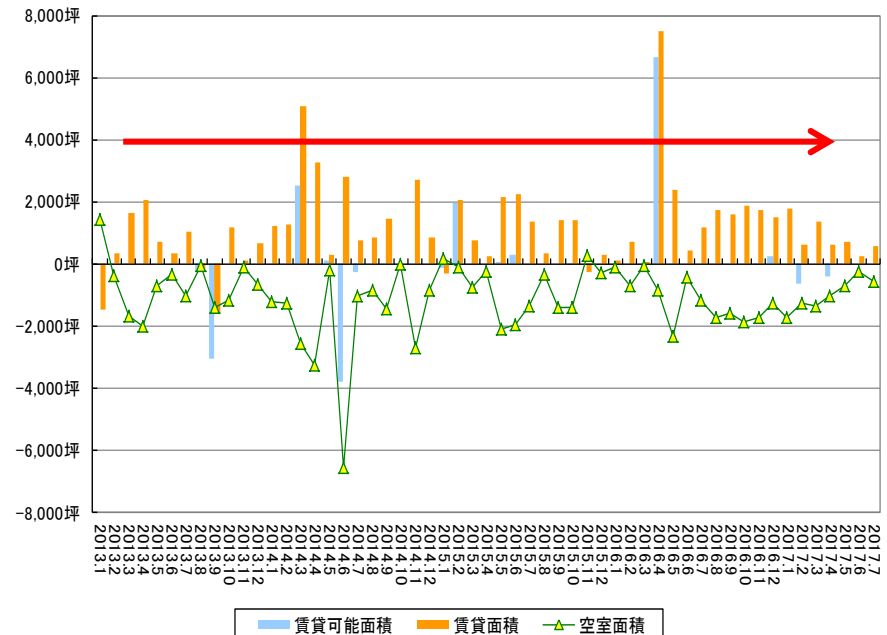
福岡では安定的な需要増加が続き、空室率は大規模で1.49%、大型で2.20%。空室室はほぼない。天神再開発(天神ビッグバン)のためのテナント移転先確保により需給はさらに逼迫

### 福岡の規模別空室率



(出所)三幸エステート

### 福岡ビジネス地区の オフィス需給面積増分(月)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした  
(出所)三鬼商事

## 福岡のオフィス市場②



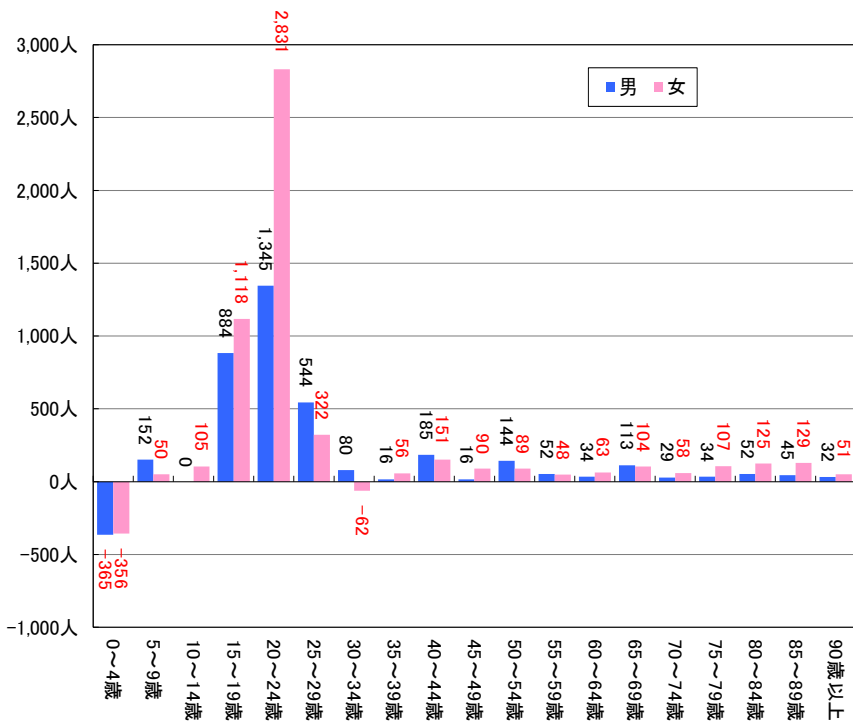
福岡は若年層の多い都市。若年女性の流入が多く婚姻率・出生率も高い。

募集賃料は全地区で底打ちし上昇。テナント募集では入札形式も出始めたという。



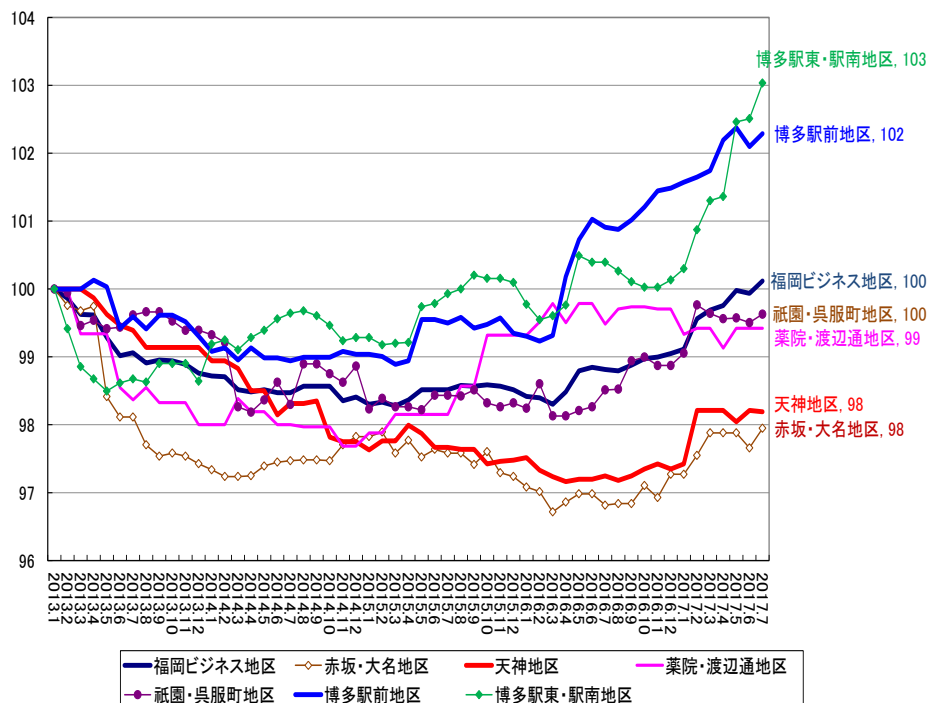
Finance

### 福岡市の年齢別 転入超過数



(出所) 国勢調査

### 福岡の地区別募集賃料 (2013.1=100)



(出所) 三鬼商事

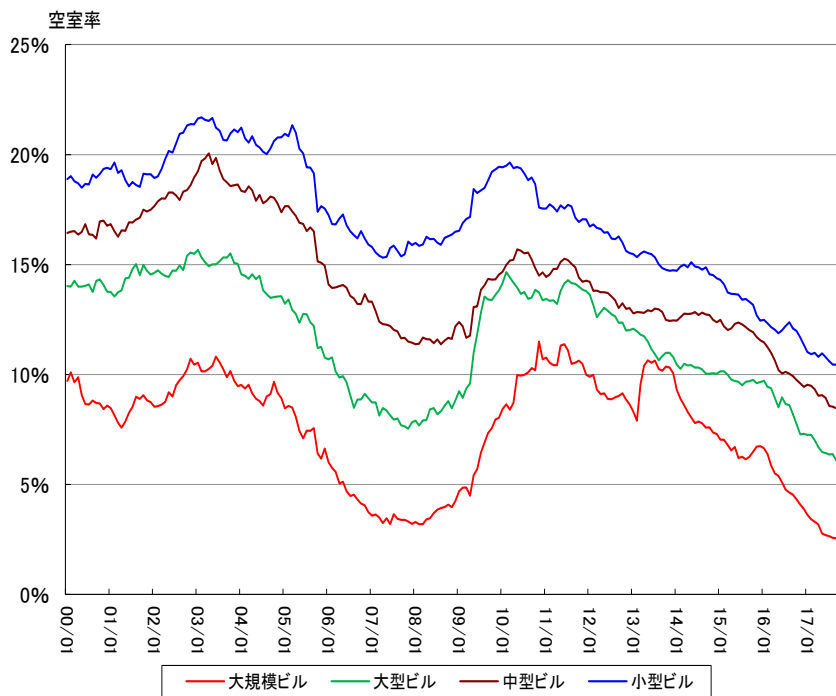
## 大阪のオフィス市場①



大阪でも空室率は大幅に増加。新規供給の少なさに加え需要が安定的に増加。  
各規模とも空室率は低下。規模別空室率が交わらないことが大阪の特徴。

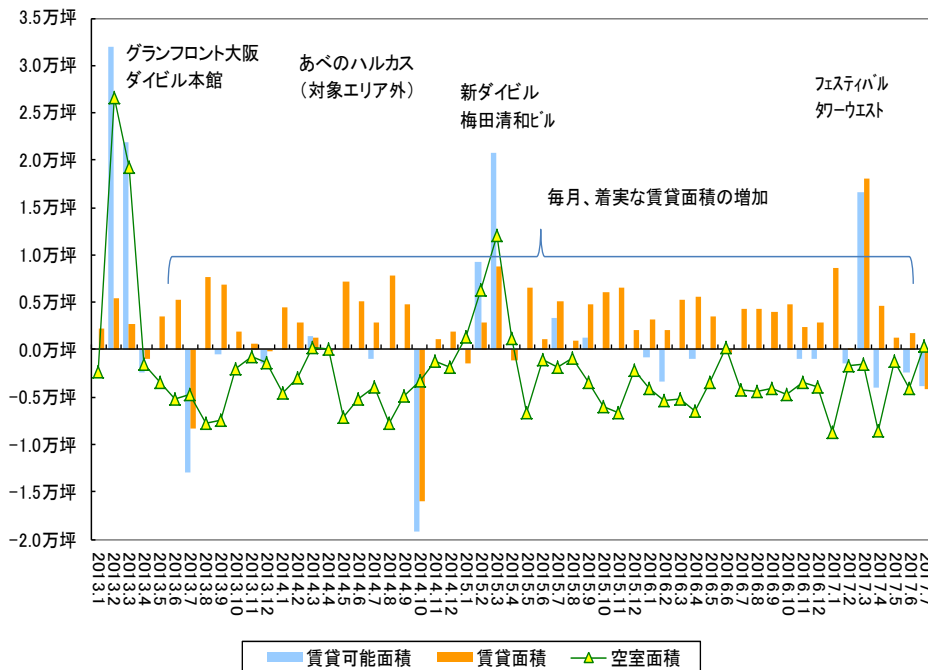
中小ビルでのテナント成長に課題？

### 大阪の規模別空室率



(出所)三幸エステート

### 大阪ビジネス地区の オフィス需給面積増分(月)



(注)三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした

(出所)三鬼商事



## 大阪のオフィス市場②



2016年は新規供給がない中で5年連続の大幅な需要増加があった。

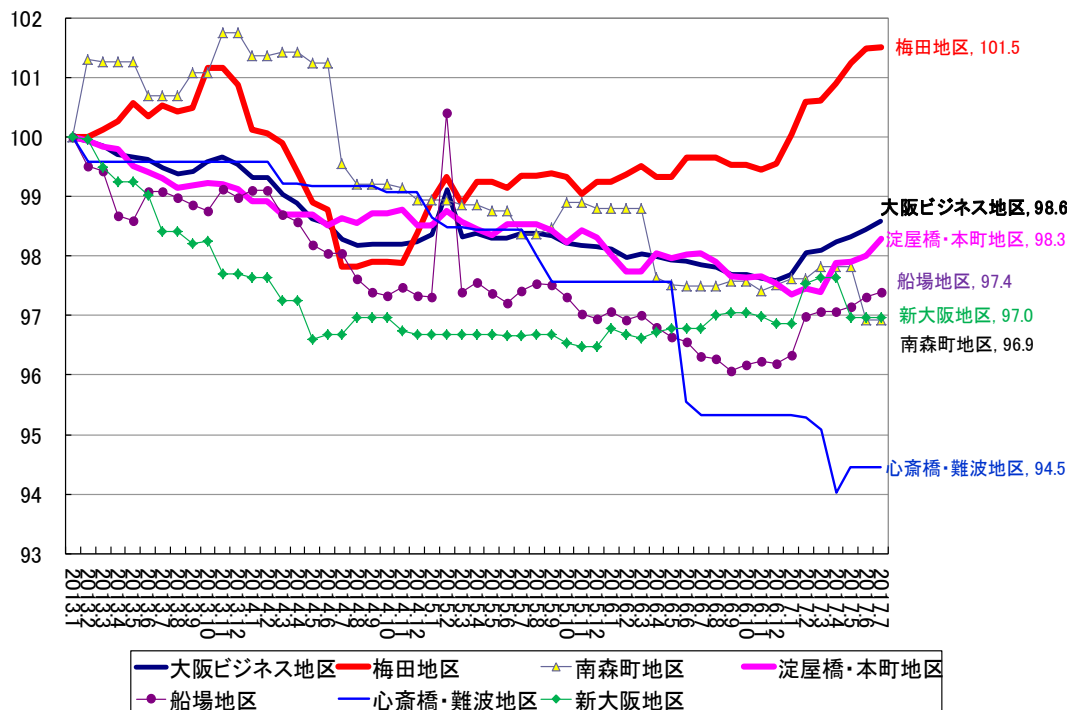
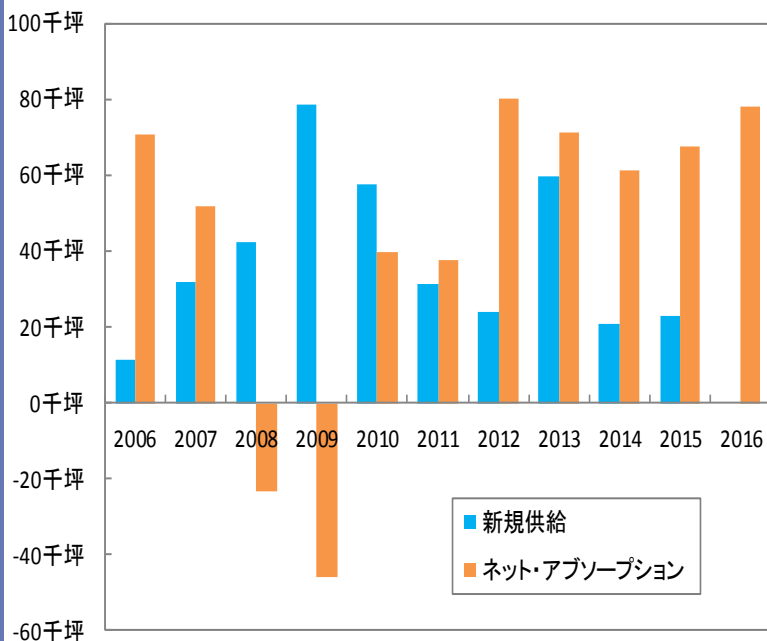
2017年に入ってから**募集賃料の底打ち・上昇の地区が多くなってきた。**

### 大阪の新規供給と ネットアブソープション

### 大阪の地区別募集賃料 (2013.1 = 100)



Finance



(注) ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要(稼働面積)の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出。調査対象は大阪市全域。

(出所) 三幸エステート

(出所) 三鬼商事

## 主要都市のオフィス市場の特徴



都市	概要
札幌	大規模ビルは空前の低空室率。 <b>コールセンター</b> への依存度高いが、コールセンターが入居できるビルがほぼなく需要を取り逃していた。2017年の新規供給が需要に対応。2018年にも新築ビル・札幌創世スクエアが供給。 <b>高付加価値</b> への移行が課題。
仙台	新規供給が少ない中で需要拡大幅が年々縮小するなど回復に力強さが欠けたが、東京での <b>人手不足</b> と他都市での空室減に伴い <b>IT系が進出</b> 。地下鉄開通や都心商業開発等で駅前に賑わい。 <b>転入超過数の維持</b> が喫緊の課題。
東京	2017年は2013年以来の <b>新規供給の少なさ</b> で空室率は低下。企業業績の回復等からオフィス需要は堅調。2018年秋までの <b>新築ビルの内定は好調</b> で未竣工大規模ビルの内定率は66%。二次空室の動向に注目。弊社は2018年から2021年までにAクラスビルの新規成約賃料は2割程度下落すると予測。
名古屋	<b>名駅前での大量供給</b> の中でも企業業績の好調などに支えられ需要は増加し高い内定率。二次空室懸念はほぼ解消し、大量供給による市況悪化は回避。他都市と比べ相対的に <b>景気に伴う変動</b> が大きく景気悪化時が懸念だが当面はリニア需要が下支え。
大阪	需要増の中で <b>新規供給が少なく</b> 市況は好調。2016年は大規模ビル供給が0棟。成約賃料は上昇も <b>募集賃料の伸びは梅田地区以外への波及に遅れ</b> 。景気回復時の中小ビル稼働率上昇に勢いが不足、成長産業の取り込みに課題か。都心オフィスのマンション・ホテル化の <b>進展</b> もストック調整で市況に貢献。供給の少なさで今後も市況改善見込み。
福岡	<b>駅前開発</b> の進展に加え、天神地区でも航空法の高さ規制を緩和。韓国・中国などアジアとの近接性に加え、 <b>天神ビッグバン</b> など都心部再開発の進展やインフラ整備に期待。天神再開発のためのテナント移転先確保で需給逼迫。人口増や若年層の転入も強み。

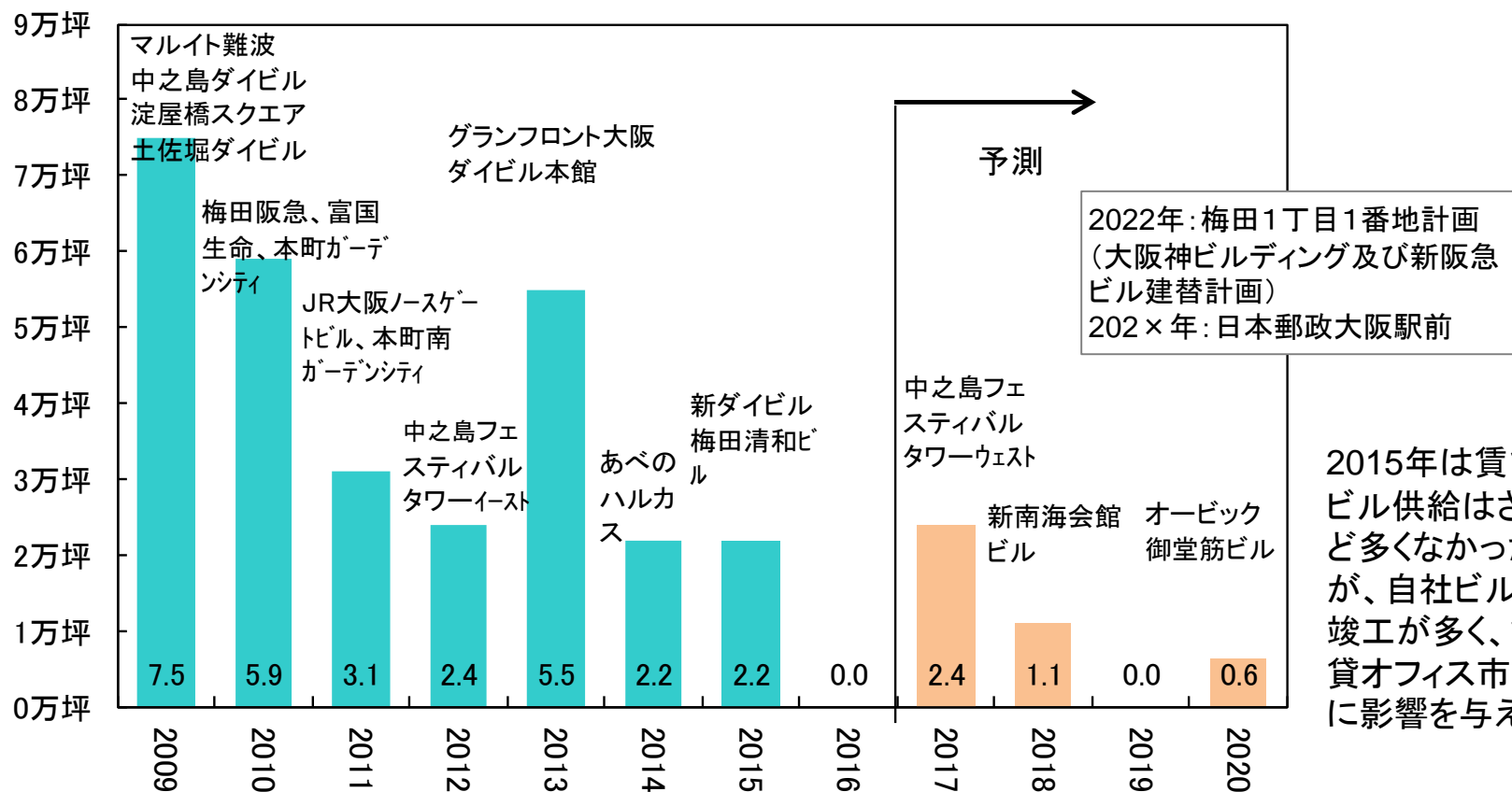


# 大阪市内大規模オフィスビル供給見通し



**2016年は初の新規供給ゼロ。今後も低水準の見通し**

**オフィス市況の好調さから2020年頃から供給が増加する可能性も**



2015年は賃貸ビル供給はさほど多くなかったが、自社ビルの竣工が多く、賃貸オフィス市況に影響を与えた。

(出所)三幸エステート「RENT DATA」各年版およびヒアリングより作成





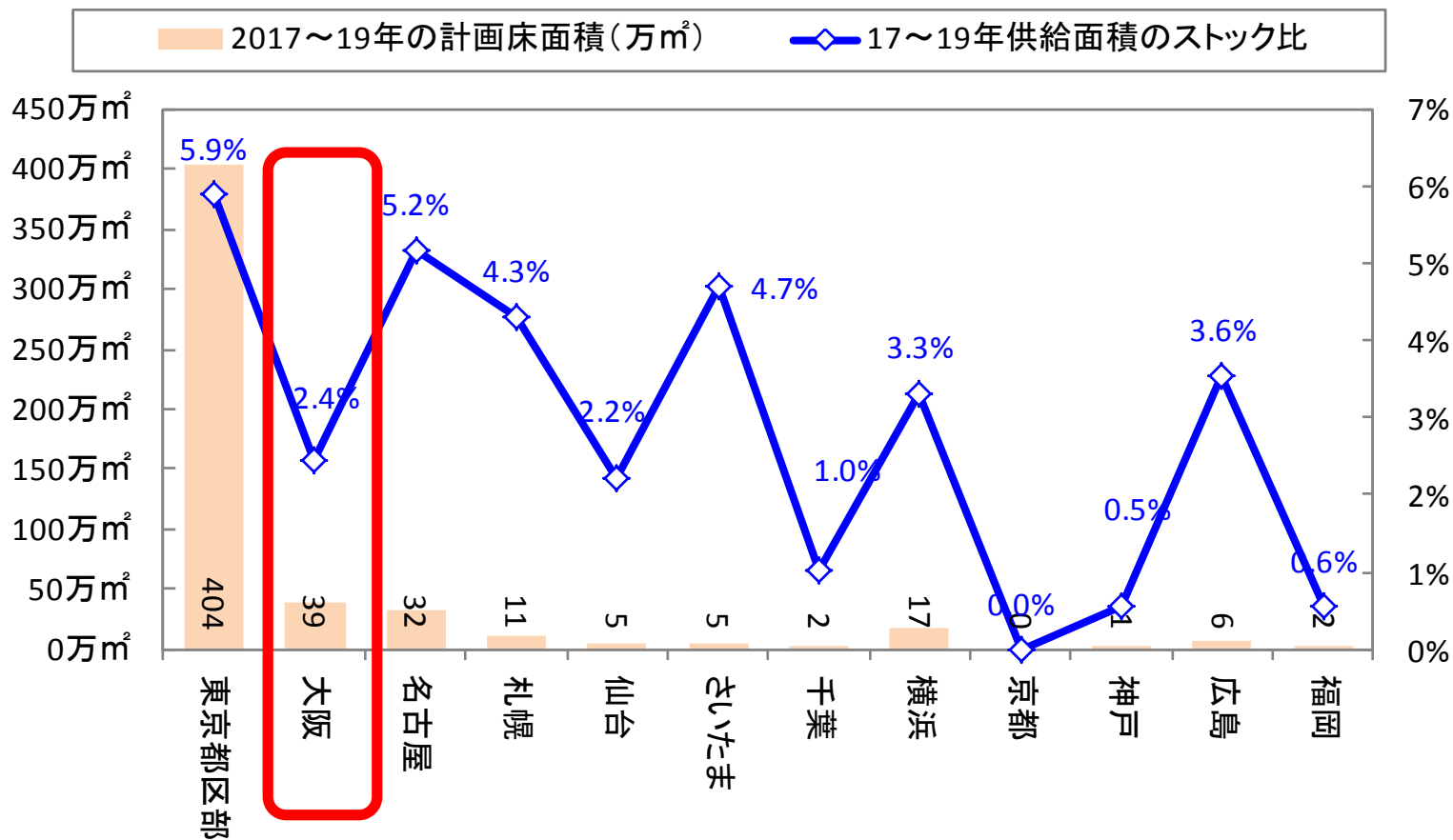
# 大阪の当面の新規供給圧力は低い



## 都市別新規供給量(17-19年)と対ストック比



Finance



(注) 対象は延床面積3千㎡以上のオフィスビル

(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2017年1月現在)」2017.9.13

# 人口の増加が続く主要都市

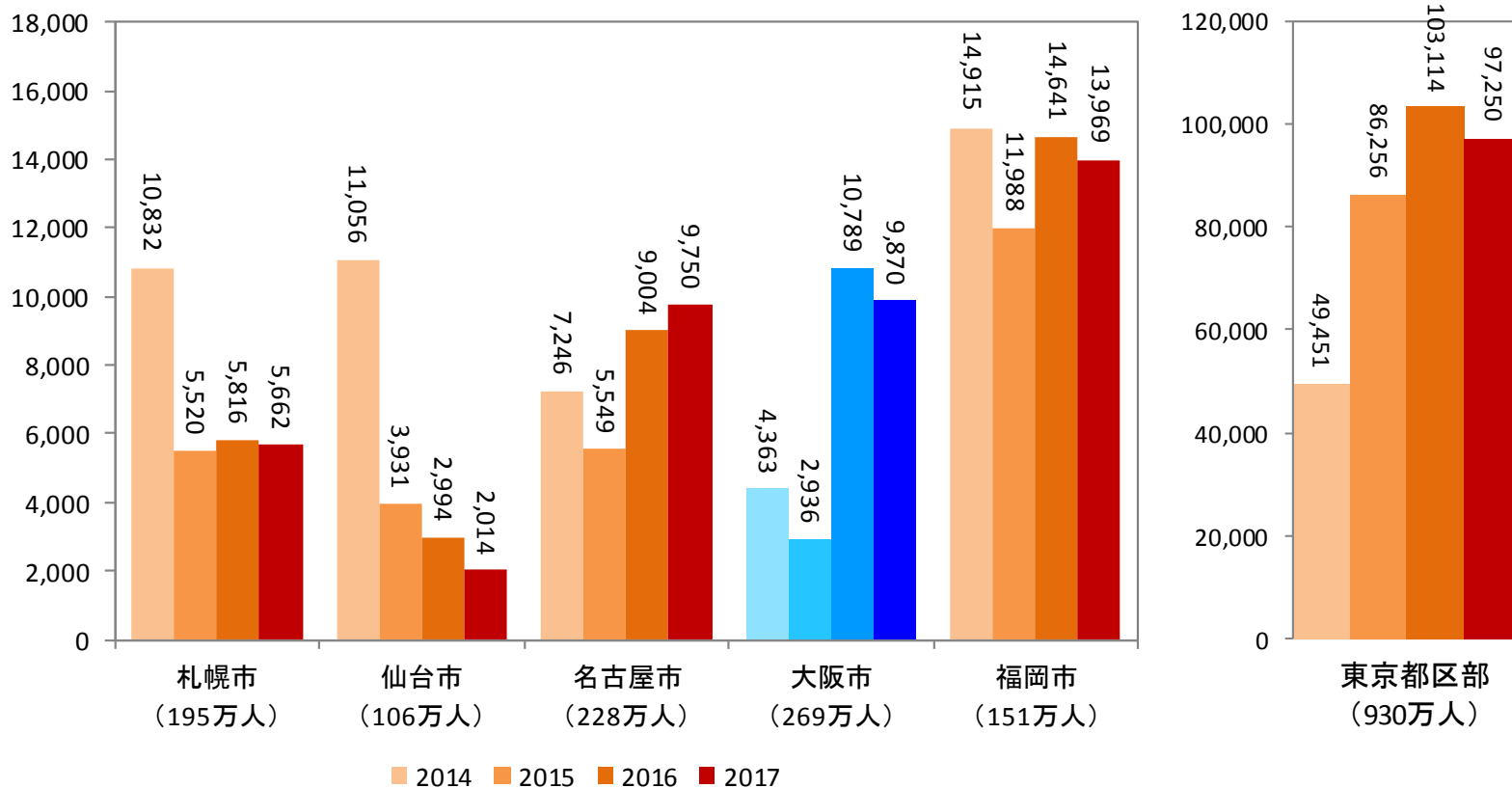


主要都市では人口流入の結果、高水準の人口増加が続いている。

大阪市の人口増加も堅調だが相対的にみると大幅増ではない。



Finance



(出所)総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口」、各市の後のカッコ内は総人口。

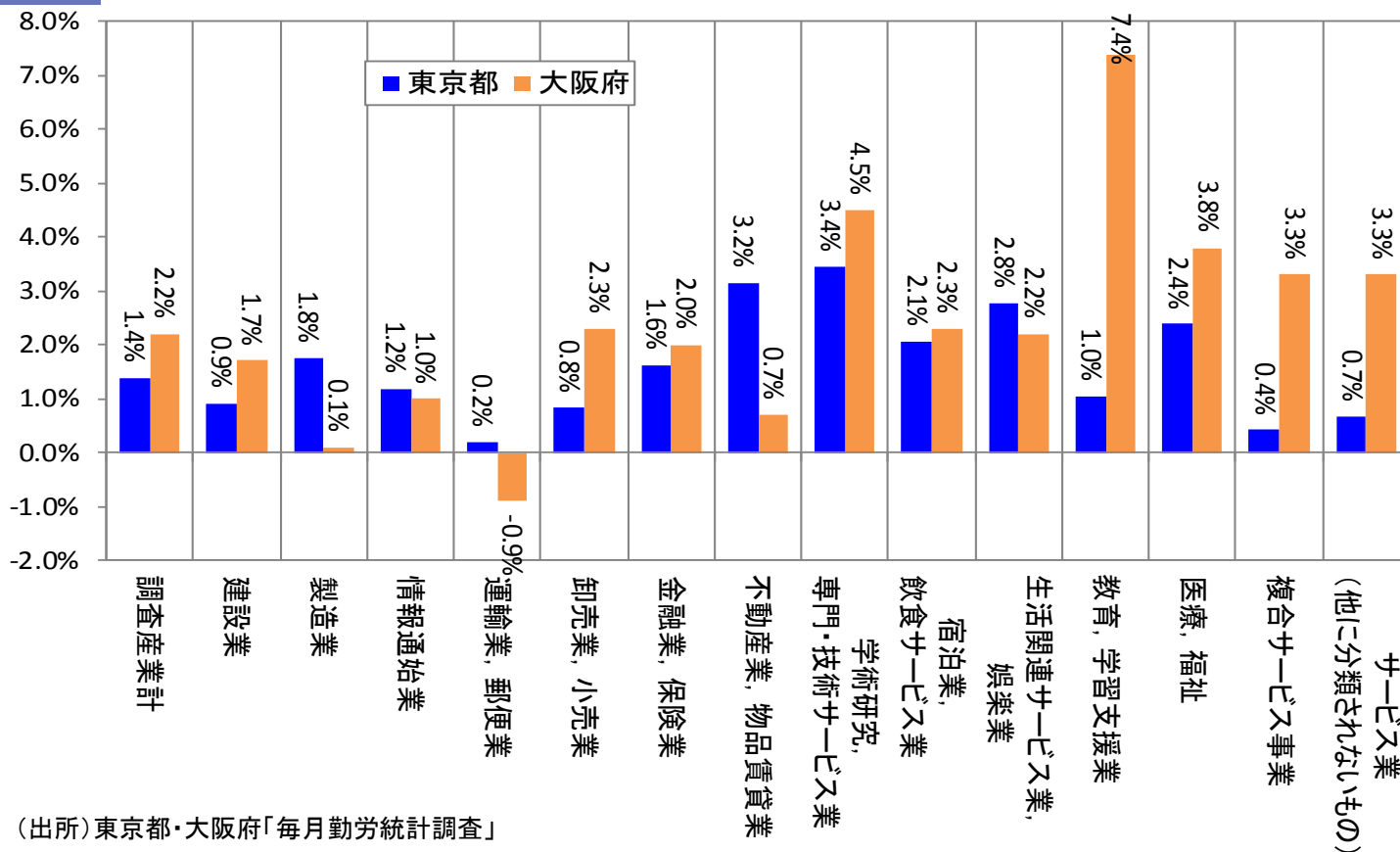
# 東京都を上回る大阪府の従業者数増加



情報通信業や専門サービス業などの**成長産業の増加率も東京と同等以上**。

更なる成長期待。東京では若年労働者不足・人手不足などが深刻化？

## 産業別 常用雇用者数 増加率(2015～16年)



IT系の一部は人員確保のために東京以外の都市へ進出。  
主要都市のオフィス空室面積の少なさが進出の障害になっている？

有効求人倍率は大阪府1.59倍、東京都2.10倍、全国1.52倍、

新規求人倍率は大阪2.58倍、東京3.28倍、全国2.21倍。

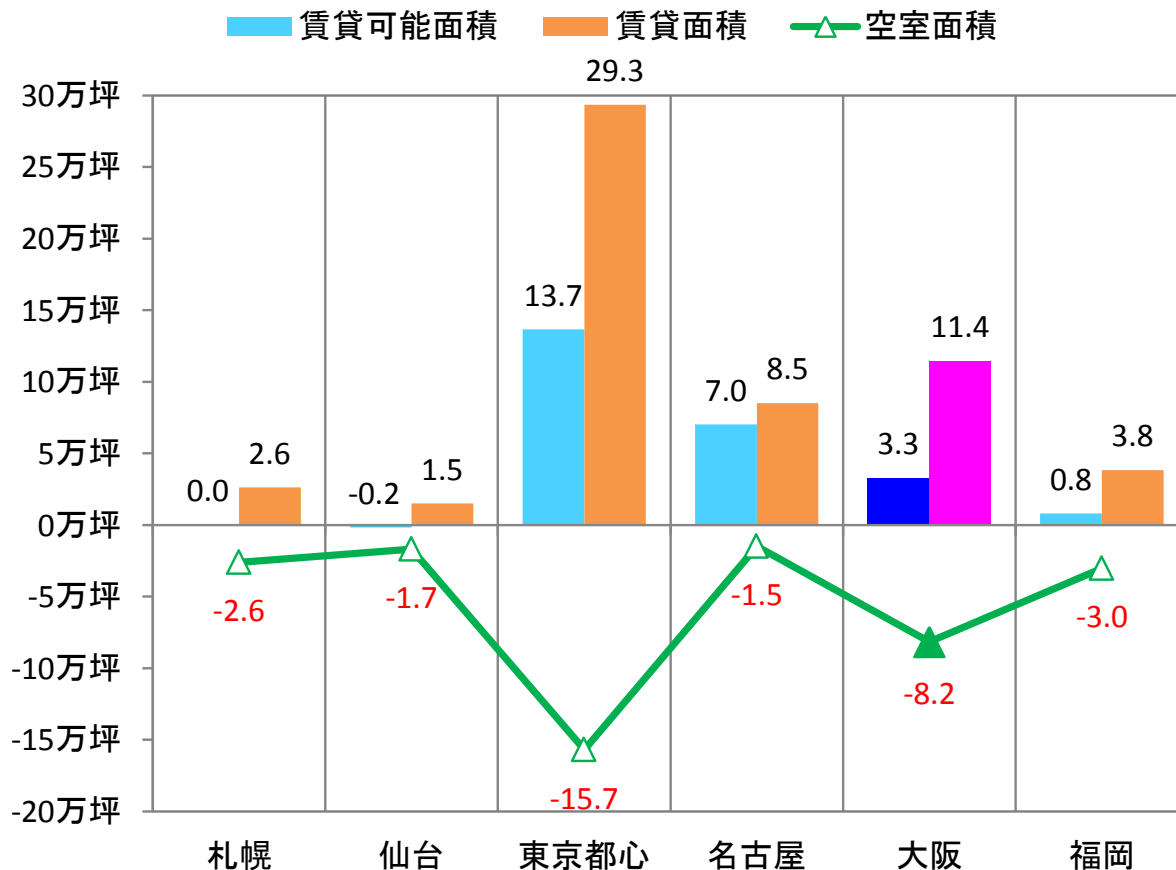
(出所) 東京都・大阪府「毎月勤労統計調査」



# 最近の大阪では需要増が供給純増の3.4倍



## 主要都市ビジネス地区のオフィス面積変化(2014年末以降)



一時的には「供給が需要を生む」傾向がある中で、  
**大阪では、供給のない中での需要の着実な増加が達成されている。**  
 (他都市でも大阪ほどではないが同様の傾向)

(注) 三鬼商事の賃貸面積を「賃貸可能面積」とし、賃貸可能面積から空室面積を差し引いた面積を「賃貸面積」とした  
 (出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

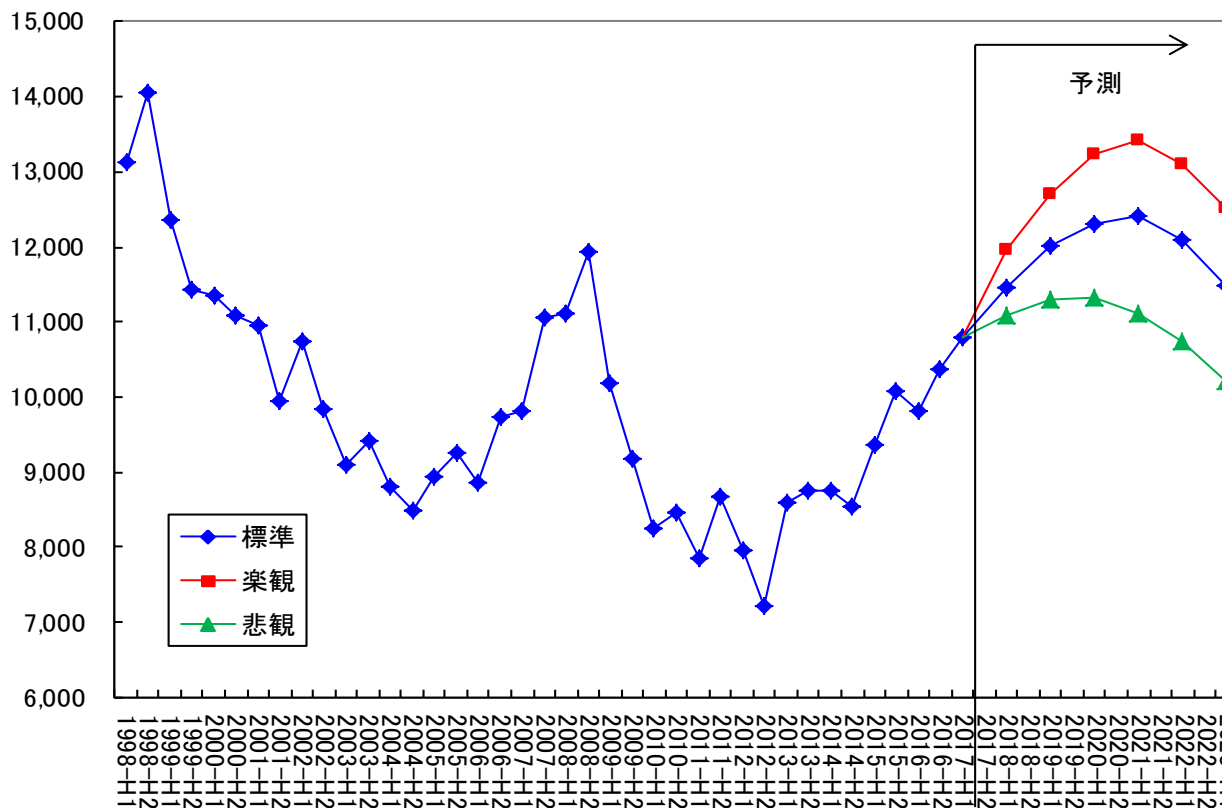


# 大阪市の成約オフィス賃料予測 <2017年11月推計>



**当面、大阪のオフィス成約賃料は上昇が続く見通し**

**需要の強さ(人口増加)・供給の少なさがプラスに影響**



2017年上期から2021年上期までに  
+15.1%の上昇。

楽観シナリオでは  
+24.4%(ピーク21年)  
悲観シナリオでは  
+5.0%(ピーク20年)  
の上昇

ダウンサイドのリスク  
は現時点では低い。

(注)消費税は2019年に10%に引上げられると想定

(出所)実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを元にニッセイ基礎研究所が推計



# 東京都心Aクラス市況予測 <2017年8月推計>



需要が強い一方(BCP・IT・集約)、大量供給が市況に影響

2020年東京五輪があるため底は深くない

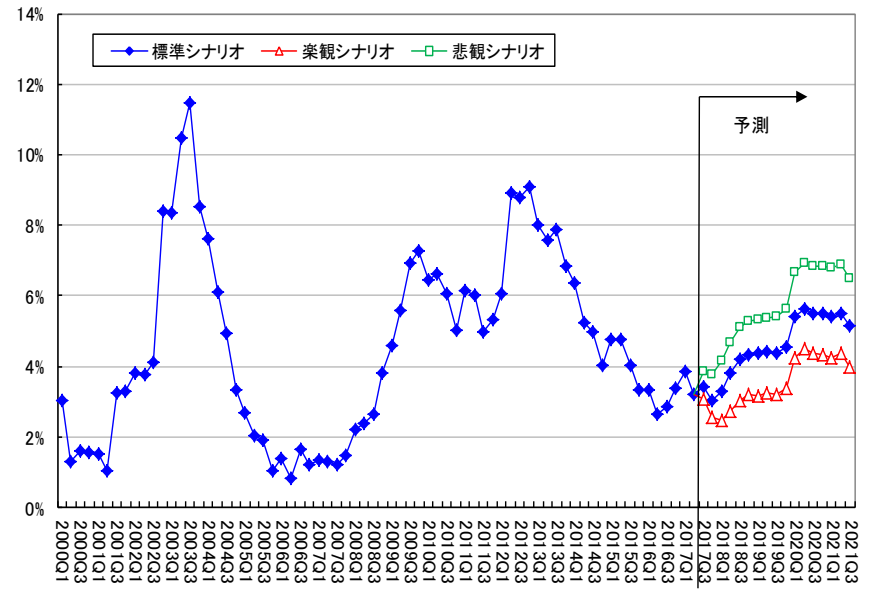
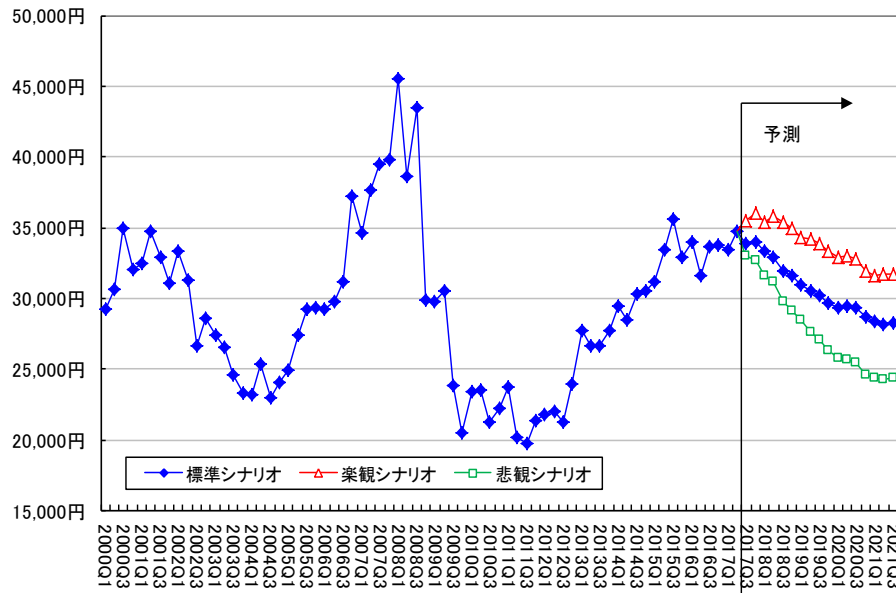
2018年から下落し、2017年Q2期から2021年Q2期にかけて▲19%の下落。

## 東京都心Aクラス成約賃料 (オフィスレント・インデックス)

## 東京都心Aクラス空室率



Finance



(注) 年推計は各年第4四半期の推計値を掲載、Aクラスビルとは東京都心5区などに立地する優良大規模賃貸ビルから三幸エステートが選んだ約150棟。

(注) 消費税率は2019年に10%に引き上げられると想定。

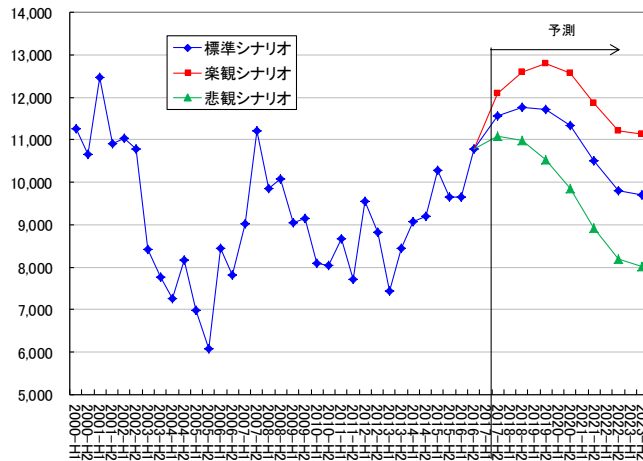
(出所) 賃料の実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」、空室率の実績値は三幸エステート

(出所) 賃料と空室率の将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

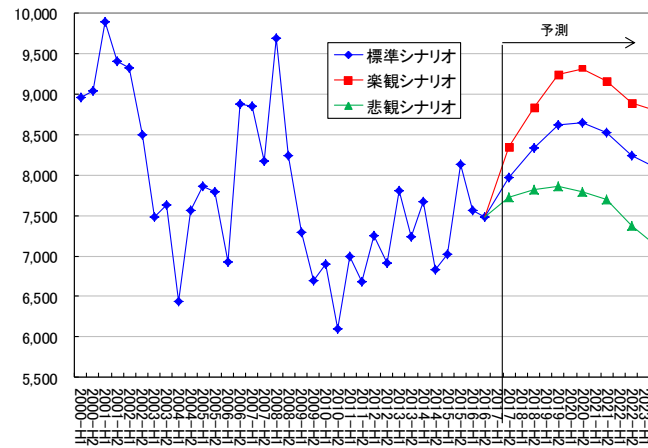
## 主要都市成約賃料(オフィスレントインデックス)予測<2月推計>



### 札幌成約賃料見通し

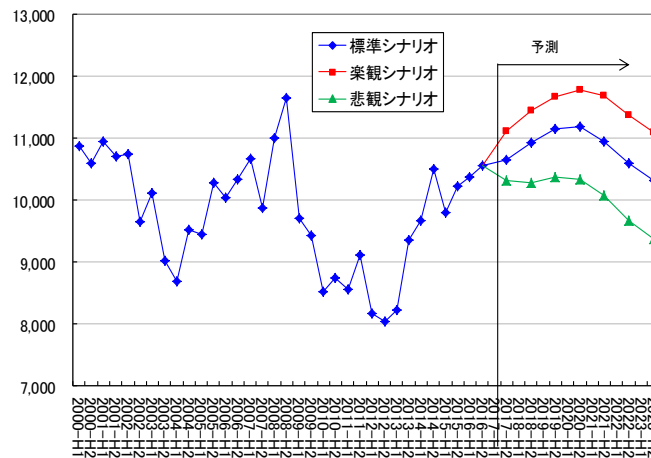


### 仙台成約賃料見通し

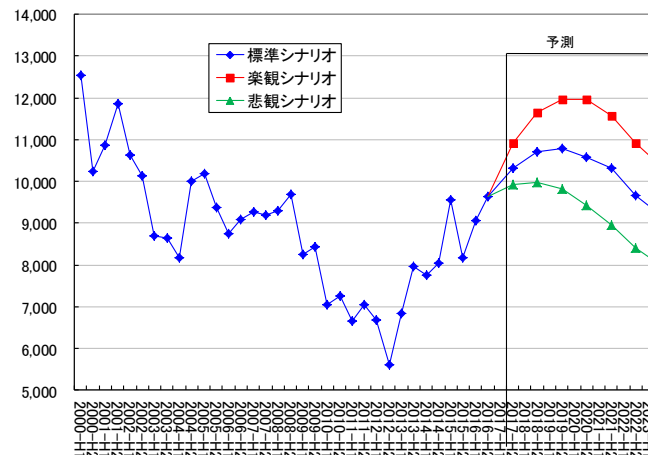


どの都市も当面、成約賃料は上昇見通し。2016年と比較したピークまでの上昇率は、  
 札幌:+9%  
 仙台:+16%  
 名古屋:+6%  
 福岡:+12%

### 名古屋成約賃料見通し



### 福岡成約賃料見通し



今後の上昇幅には、これまでの賃料回復の程度も影響。

仙台のように転入超過数がマイナスになる可能性の高い都市でも供給ないため市況は改善方向



# 大阪オフィス市場は当面、好調が継続する



- ・ **当面は現在の好調が継続する。**

  - 新規供給は少なく、需要は堅調。
  - 館内増床・拡張移転・郊外からの移転・自社ビルからの移転・東京からの移転(人手不足対応)の継続が期待できる
- ・ **オフィス新規供給の少なさは継続**

  - 当面、オフィスの新規供給は少ないまま
  - 今後の計画も都心部の大規模再開発等に限定か(現在の東京)
  - オフィス需要に対する本質的な楽観への転換はまだ
  - 築古オフィスの滅失・ホテル等への再開発は今後も続く見通し
- ・ **オフィス需要の増加**

  - 現在の大阪オフィス床面積需要の増加は、経済成長率と相関があり、突出しているわけではない。
  - オフィス床需要は、オフィスワーカー数が重要な要因。
  - 大阪市内への転入超過は多く、人口増加も継続と思われる(国立社会保障・人口問題研究所の2013年の予測では2015年をピークに減少とあるが15年の水準が大きくはずれた)。
  - インバウンド関連、人口の都心化に伴う店舗や居住者サービス業などの需要増加も期待できる
  - 現在は広域のオフィス需要が中心化(移転)。今後も継続見込み。





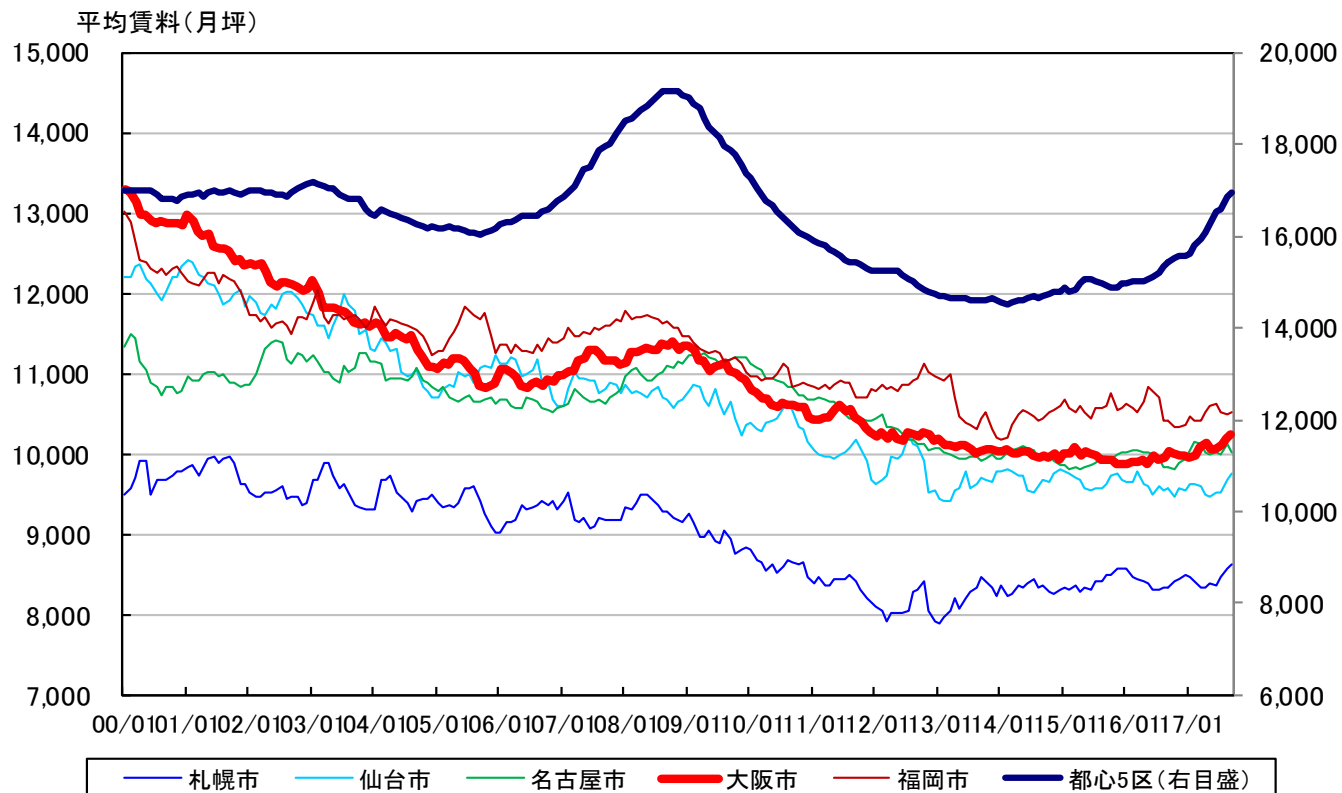
# 東京以外では募集賃料は上昇初期



大阪市の募集賃料は底値から+3.9%上昇。

中心部以外での上昇の遅れが全体平均の遅れに。

## 主要都市のオフィス募集賃料



各都市の底値からの  
上昇率  
東京都心3区:16.1%  
札幌市:9.2%  
仙台市:3.8%  
名古屋市:2.1%  
大阪市:3.9%  
福岡市:3.4%

成約賃料の上昇の募集賃料への波及が遅れている。

高評価の物件が地区や築年・規模等で限定されている可能性がある。

そのため空室率が低下しても賃料上昇になかなかつながらない状況にある可能性。

成約賃料は大規模ビルほど変動が大きいため、中小ビルの賃料回復は遅れがち。

(出所)三幸エステート



# 今後、収益と景況感の波及が期待される

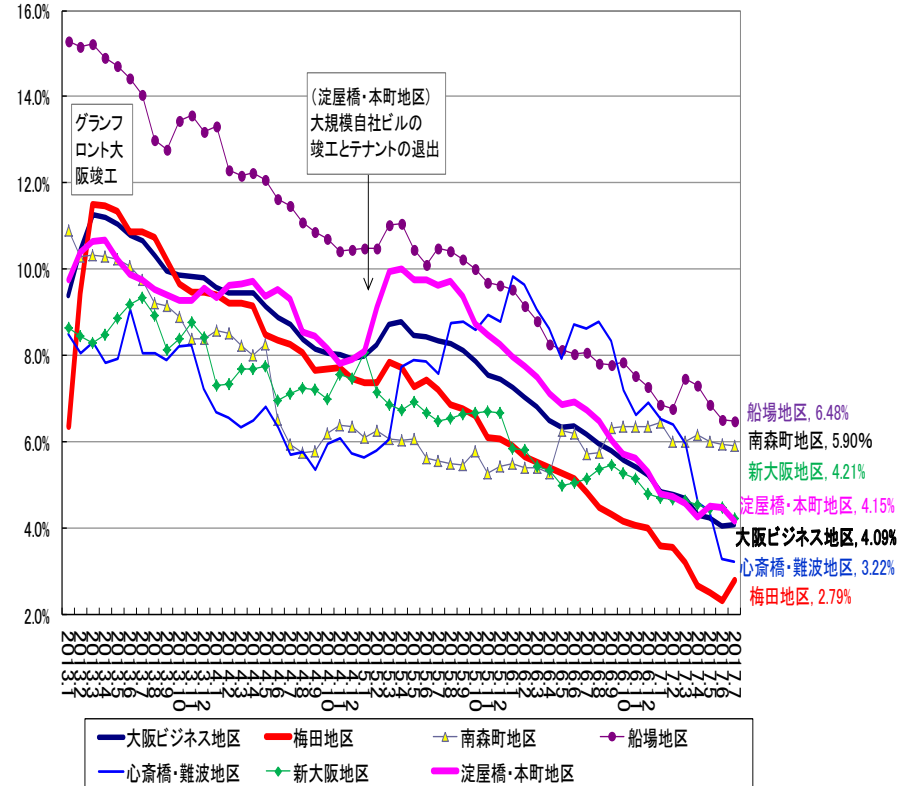
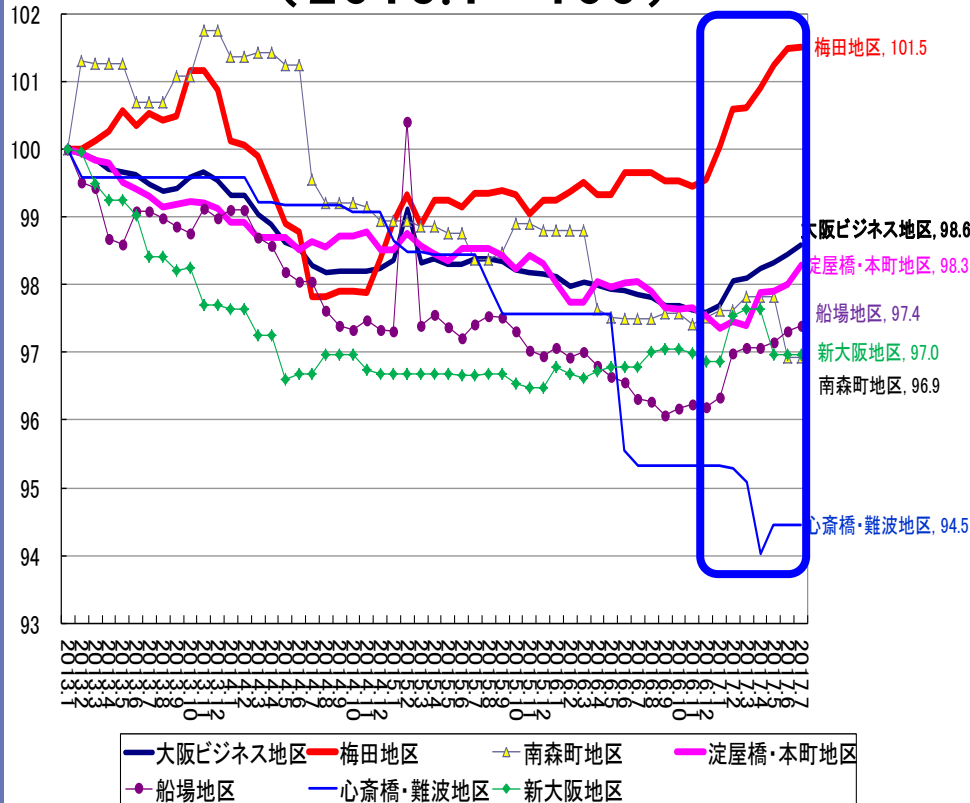


空室率の下落の定着に応じた募集賃料上昇に期待。

今後、しだいに収益と景況感の向上が波及・浸透するとみられる。

## 大阪の地区別募集賃料 (2013.1=100)

## 大阪の地区別空室率



(出所)三鬼商事

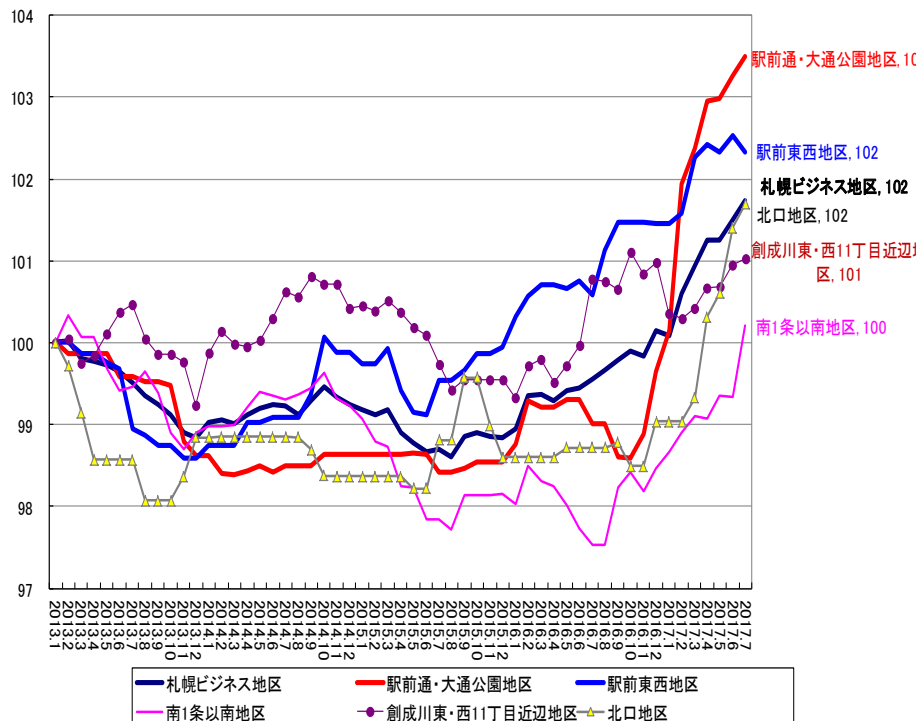


# 札幌や福岡では募集賃料上昇が各地区に波及

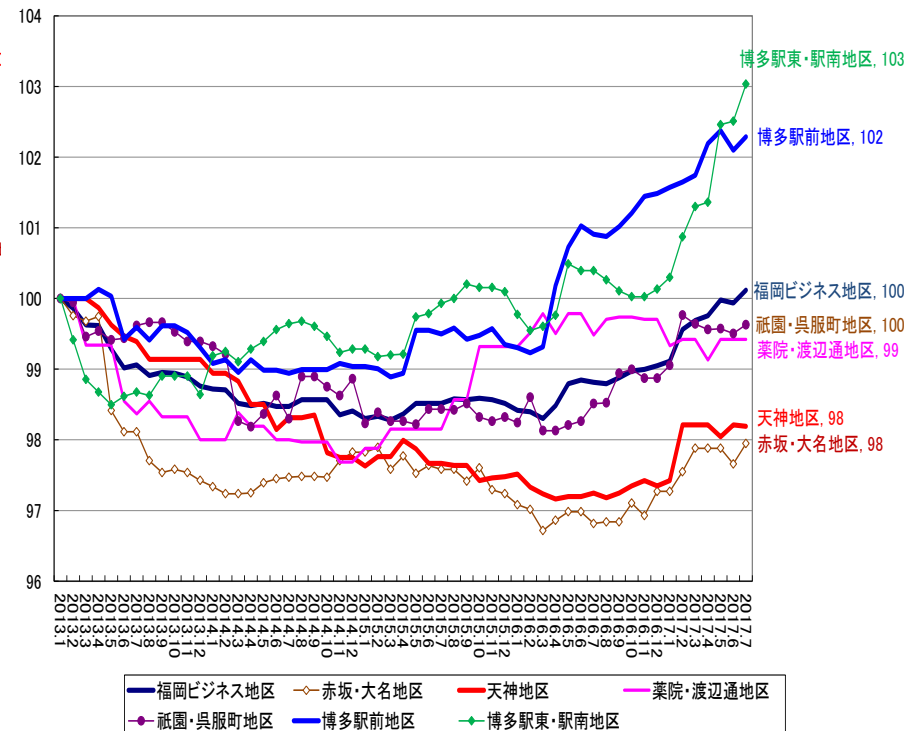


**札幌や福岡と同様、需給逼迫による募集賃料の上昇・景況感の回復は梅田地区大規模ビルから他地区や中小規模に波及すると期待**

## 札幌の地区別募集賃料 (2013.1=100)



## 福岡の地区別募集賃料 (2013.1=100)



(出所)三鬼商事



# 働き手人口の減少と人手不足の深刻化

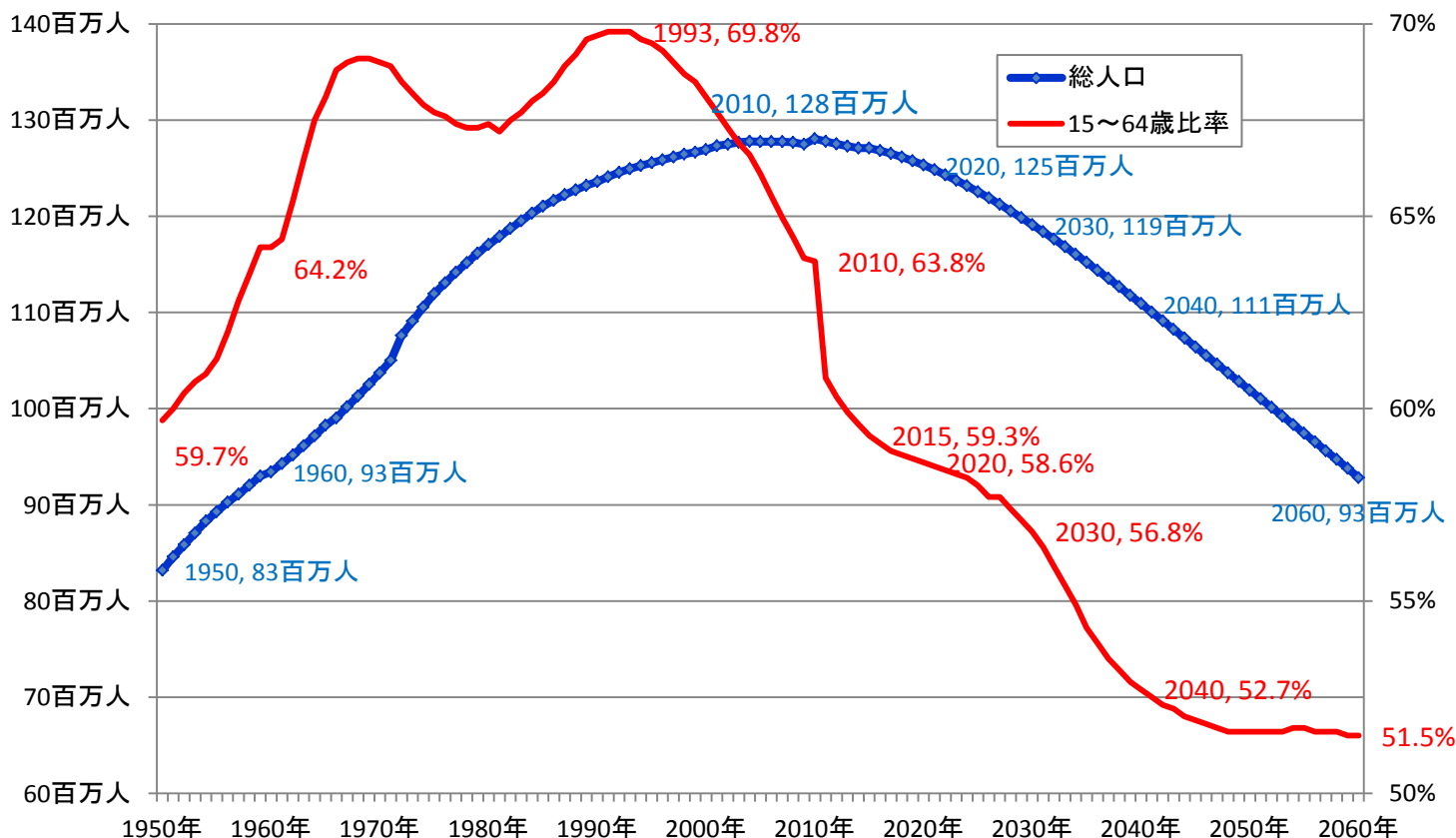


2012～14年に総人口は年▲25万人減。15～64歳は年▲120万人減。

## 全国の人口動向・生産年齢(15～64歳)人口比率



Finance



2017～18年は  
総人口▲36万人減  
0～14歳▲18万人減  
15～64歳▲70万人減  
65歳以上+58万人増  
の見通し

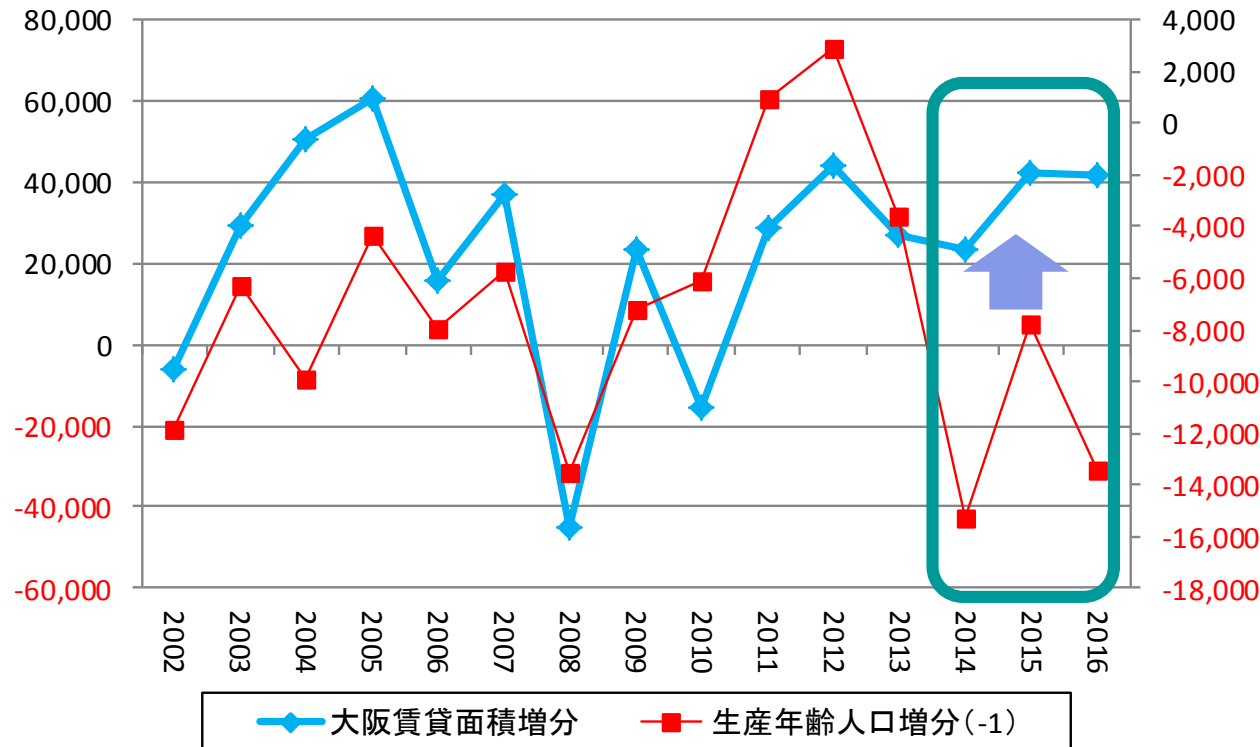
オフィス市況の予測  
は今後も困難が続く。  
人口減が加速する中  
で、従業員確保は可  
能か？従業員減少な  
ら一般的にオフィス  
面積は減少。

(出所)総務省統計局「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所

# 大阪の生産年齢人口と床面積の相関が低下

14年以降に生産年齢人口の減少を上回る賃貸床面積増加が発生

## 大阪都心部の賃貸床面積と大阪市生産年齢人口増加数



2013年までは、大阪の賃貸床面積と生産年齢人口(15~64歳人口)の増減には高い相関関係があった。

2014年以降、高齢者数が増加したが、面積需要は減少しなかった。

高齢者が引退せずに就労を続けた可能性なども考えられる。

(出所)大阪市、三鬼商事



# 景気を支えるのは女性と高齢就業者の増加

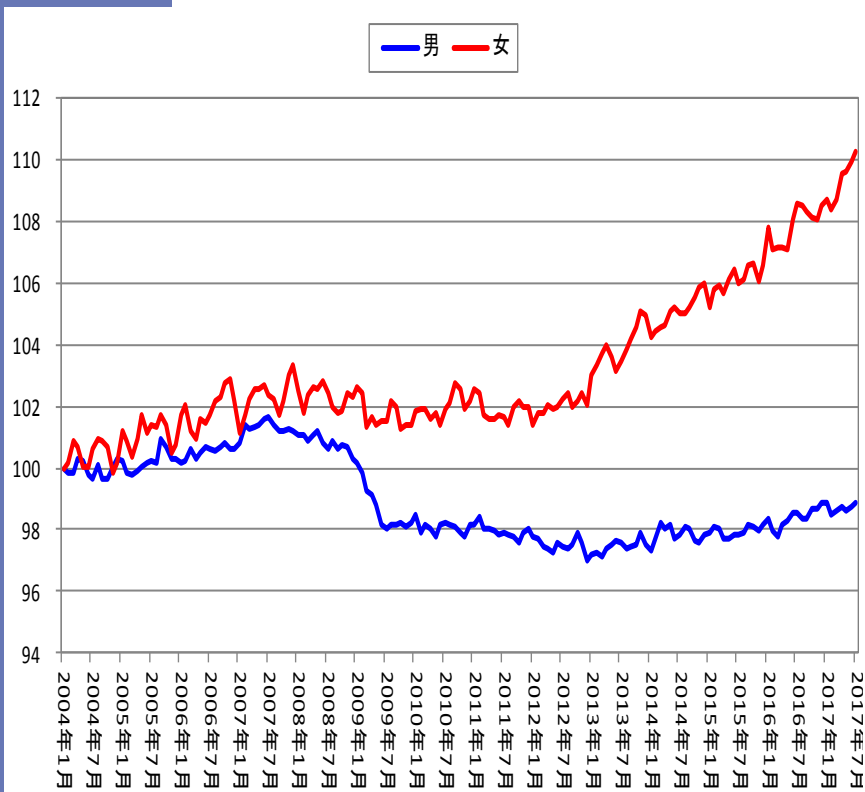


女性・高齢者雇用拡大の限界がいつか到来。

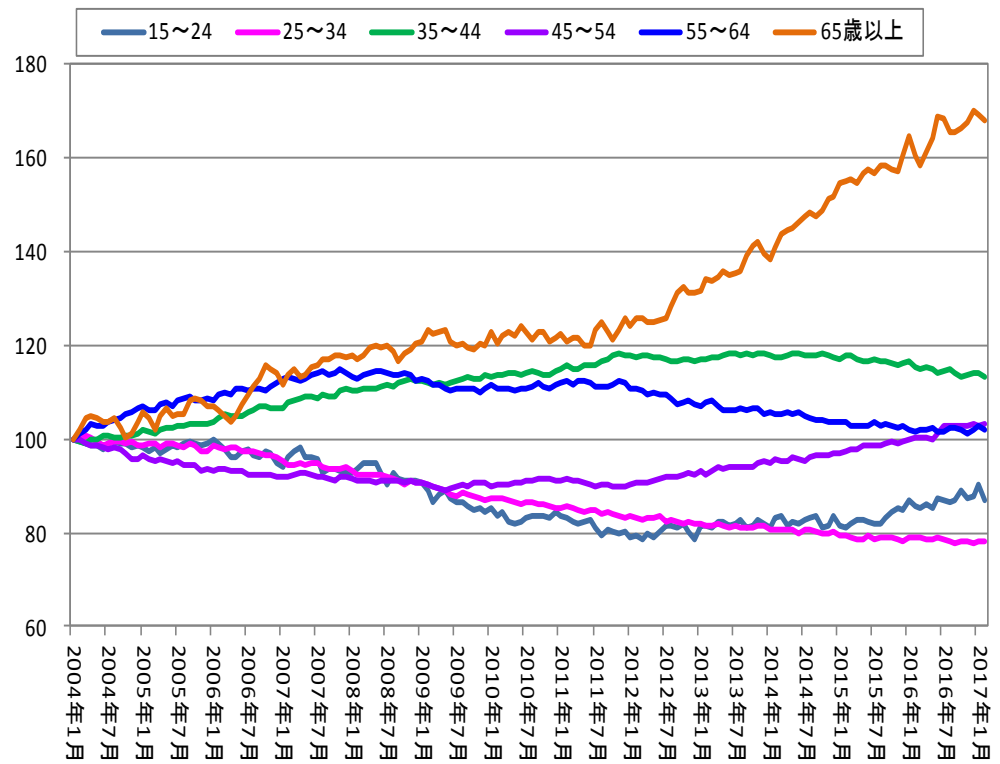
## 男女 年齢別就業者数の推移(2004年1月=100)

男女別就業者数

年齢別就業者数



(出所)労働力調査よりニッセイ基礎研究所が作成、2004年1月=100



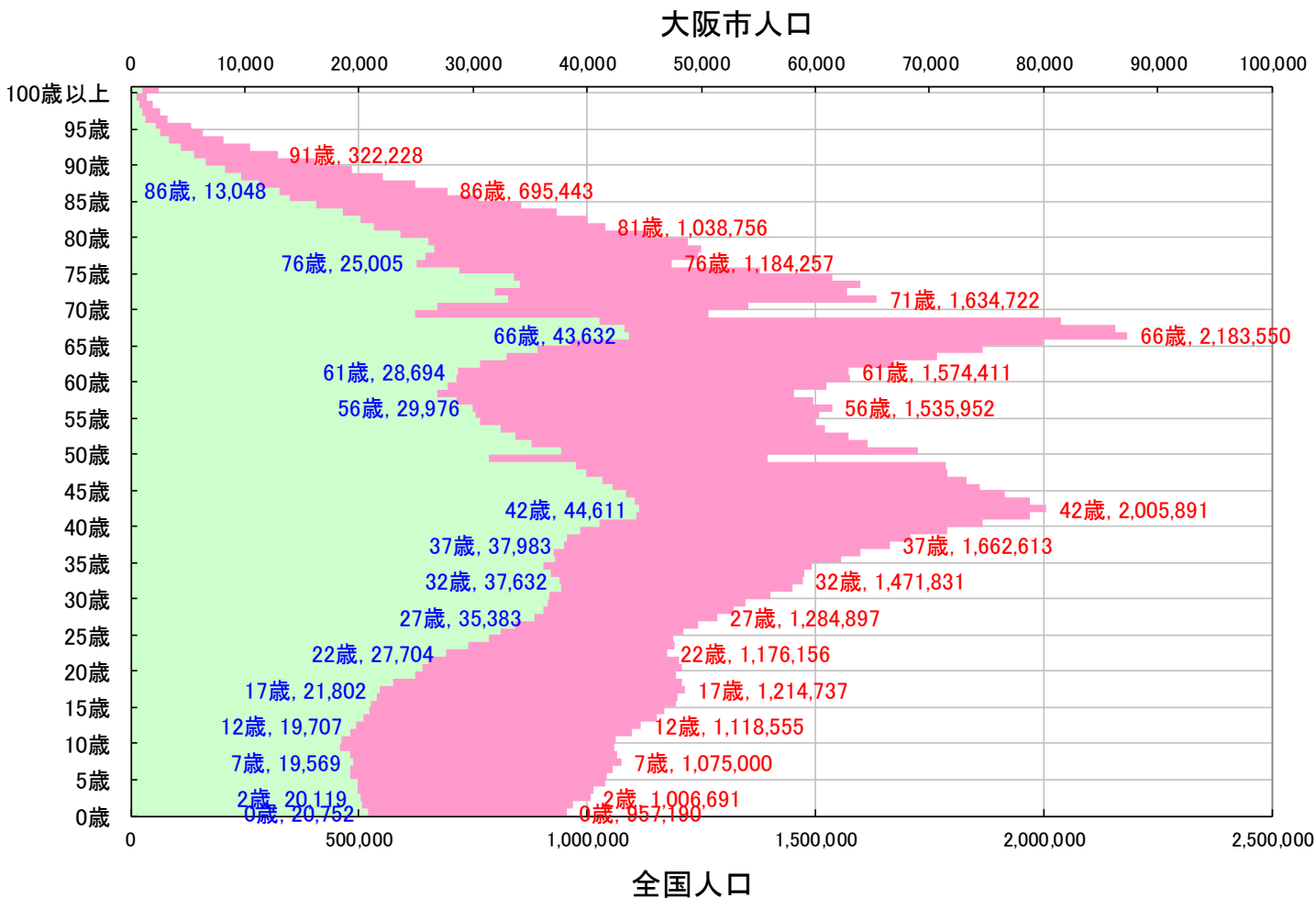
(出所)労働力調査



# 全国と大阪市の人口ピラミッド



大阪市では出生増で子供の数が増加(他の主要都市でも同様)



大阪市を含め大都市のオフィスワーカーは地方からの若者の人口純流入に依存してきた。

若者人口が減少する中で、今後も若者を大都市に転入させつづけることは可能か？

すでに、UターンやIターンの消滅や、25歳以上の大都市転入が都心部のワーカーを支えている状況。

(出所) 2015年国勢調査

■ 全国 ■ 大阪市

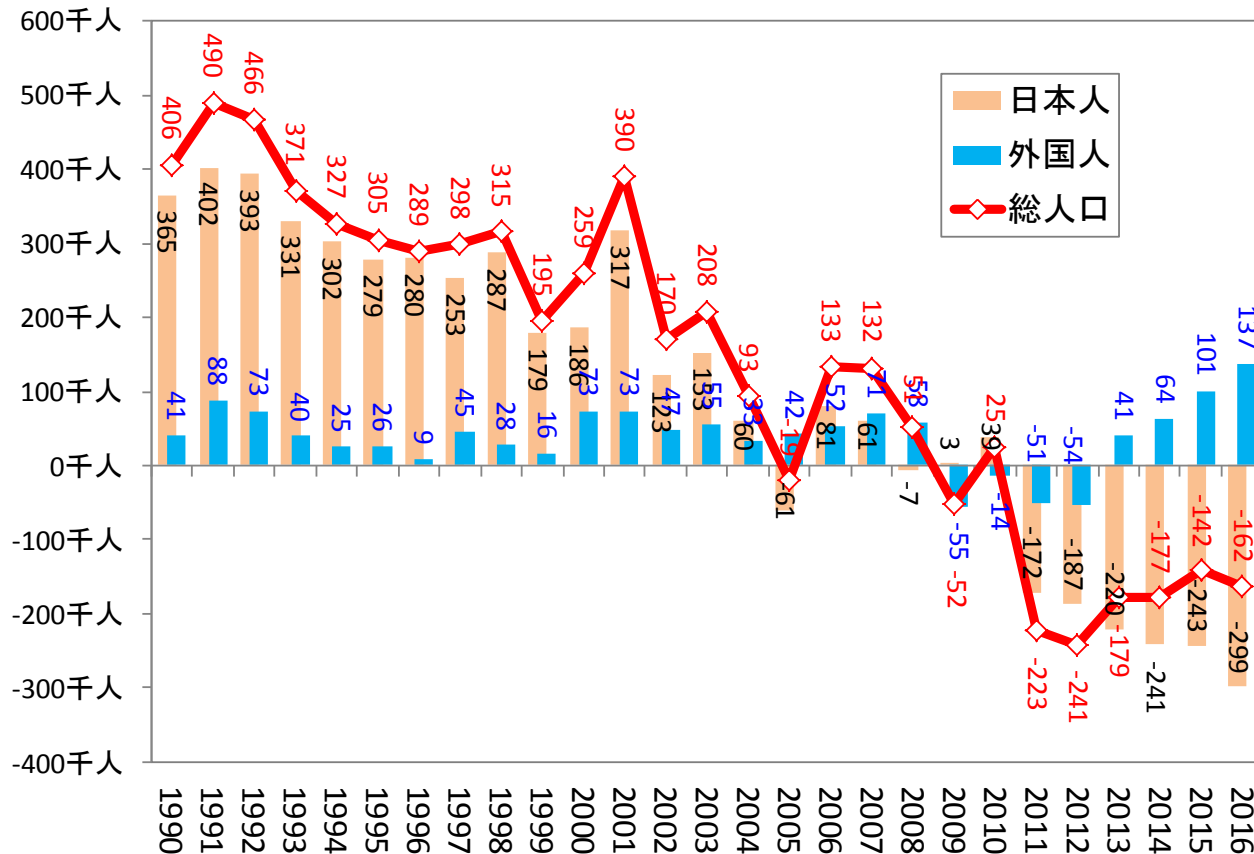


# 日本人人口減少が本格化・外国人人口が補填



2016年の日本人人口▲30万人減、外国人人口+14万人増

## 国内日本人・外国人別人口増加数(各年10/1時点、前年比)



(注) 外国人人口は総人口から日本人人口を減じて算出  
 (出所) 総務省統計局「人口推計」





# 今後の見通し(大阪および東京以外の主要都市)



## ・ 当面の見通し

- 2020年まで好調は継続
- 今後、中小ビルにも好調が波及
- 供給の少なさは継続
- 需要の堅調も継続
  - ・ 館内増床・拡張移転・郊外部からの移転・自社ビルからの移転
  - ・ 東京などからの新規進出(人手不足対応移転など)

## ・ 長期的な懸念は残る(2025~30年以降)

- 総人口・生産年齢人口は大幅減少との予測
  - ・ 大阪市の減少見通しは他都市より大きい
- オフィスワーカー数・オフィス床面積は維持できるか
- 若者の高水準の転入超過数が維持可能か
- 外国人労働者の受け入れが本格化するか



# 大阪オフィス市場と外部環境の特徴・課題



## ・ 大阪オフィスビル市場の特徴と課題

- 大阪には東京に次ぐオフィス集積があり人口当り面積も広い
  - ・ 経済力を維持しないとリストラ対象となりやすい(90年代など)
- 東京と比べテナントに製造業や法律・会計等、IT系が少ない
  - ・ 現在、大阪府では法律・会計等やIT系の従業者数が増加
- 景気回復時の中小ビル稼働率上昇が低い。成長産業育成不足？
- 中小ビルの多くは築年が古いため、テナント対応が不可欠
- 周辺部・自社ビル等からの移転が多く今後も期待

## ・ 大阪ビル市場を取り巻く環境(人口・産業)の特徴と課題

- 産業構造(従業員ベース)は東京都区部と主要都市の中間タイプ
- 他の主要都市では**市のテナント誘致策**が機能
  - ・ 札幌市のコールセンター誘致、横浜市の本社誘致、福岡市のゲーム産業誘致
- IT系従業者が低成長(10~15年)。成長産業の育成や誘致に課題
- 都心部への人口流入に伴う人口増。オフィス需要にも貢献
- 人口下落率見通しが主要都市で最大。喫緊の課題
- 市内大学生数や若年人口比率が低く、開廃業率は主要都市最低
- インバウンド景気の強さ。不動産市況への波及に期待
- グローバル都市としての発展、大阪への地元愛と地元貢献に期待

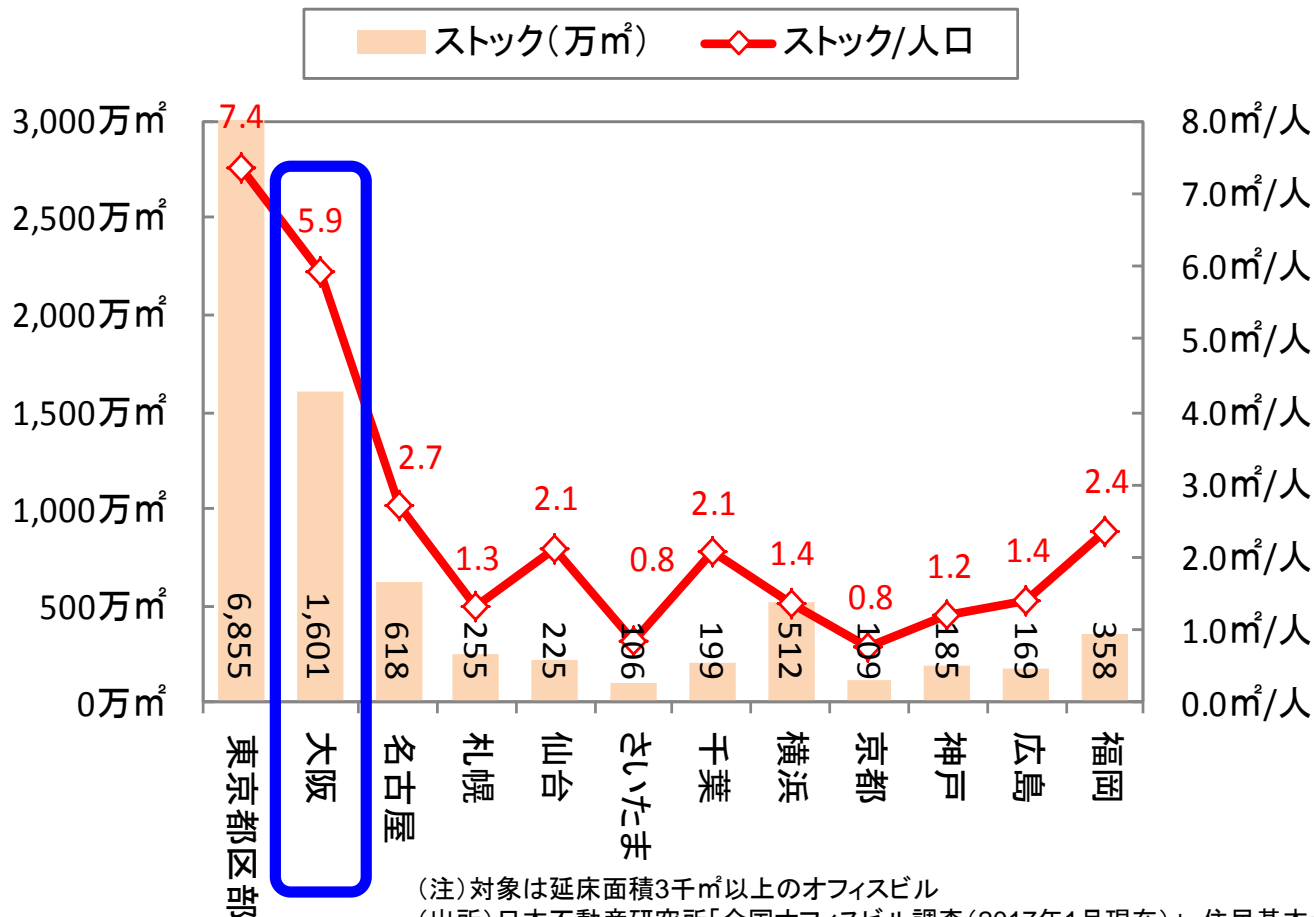


## 大阪市内オフィスビルは都区部ストックの23%



大阪市は主要都市と比べ人口規模に比べオフィス床面積が大きい

### 都市別オフィスストックとストック/人口比率



西日本の中核として、大手企業の本社としてオフィス集積が進展。

#### 人口規模

- 札幌市: 195万人
- 仙台市: 106万人
- 都区部: 930万人
- 横浜市: 374万人
- 名古屋市: 228万人
- 大阪市: 269万人**
- 福岡市: 151万人

オフィス集積が、1980年代バブル崩壊後、リストラ対象として、大阪市のオフィス従業者は大幅な減少となったと思われる。

(注)対象は延床面積3千㎡以上のオフィスビル  
 (出所)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2017年1月現在)」、住民基本台帳

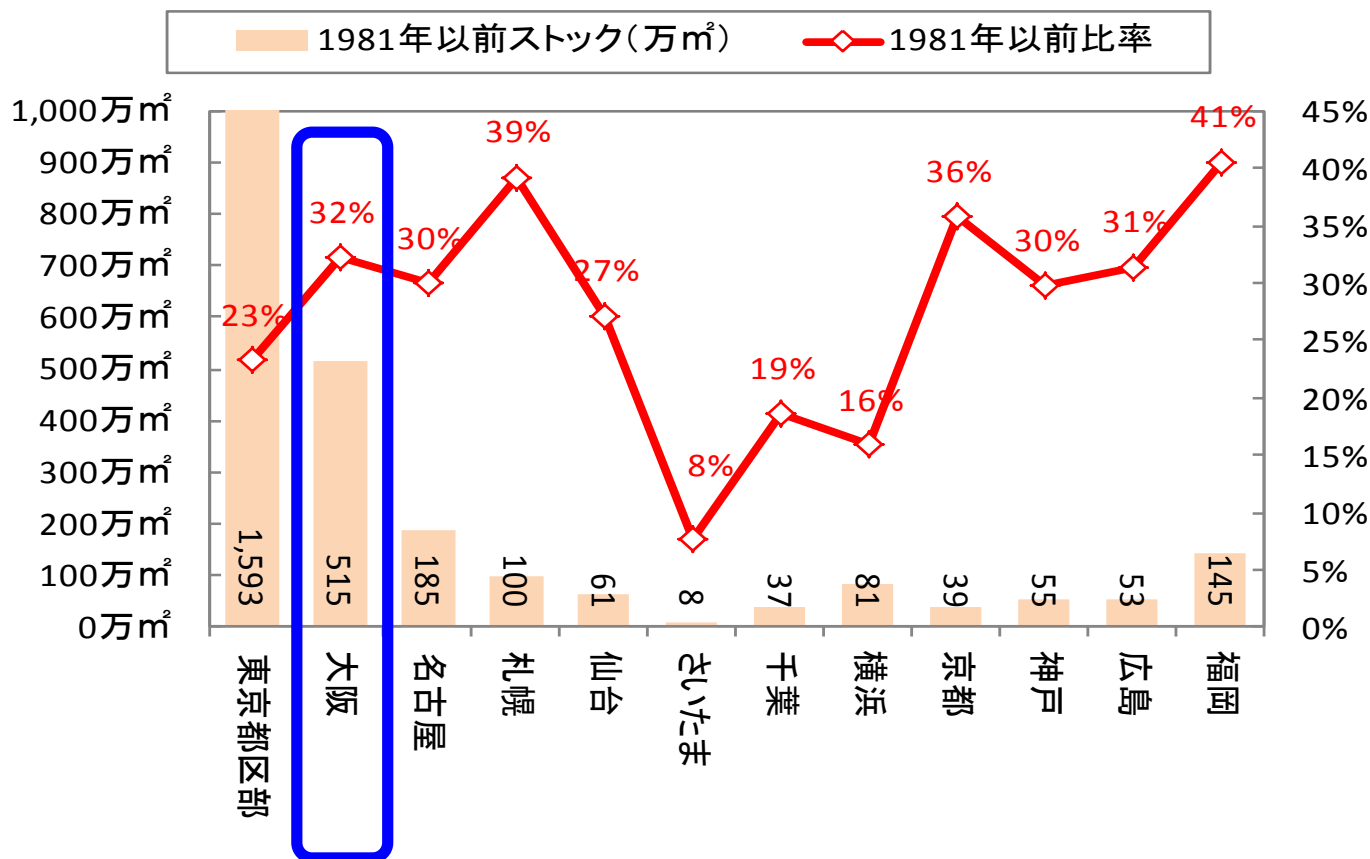


# 大阪市内の旧耐震ビル比率は約32%



大阪市の旧耐震ビル比率は主要都市の平均程度だが総面積が大きい。

## 都市別オフィスストックと旧耐震比率



(注) 対象は延床面積3千㎡以上のオフィスビル

(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2017年1月現在)」2017.9.13



## 大阪市オフィスピラミッド(賃貸床ベース、2015年)

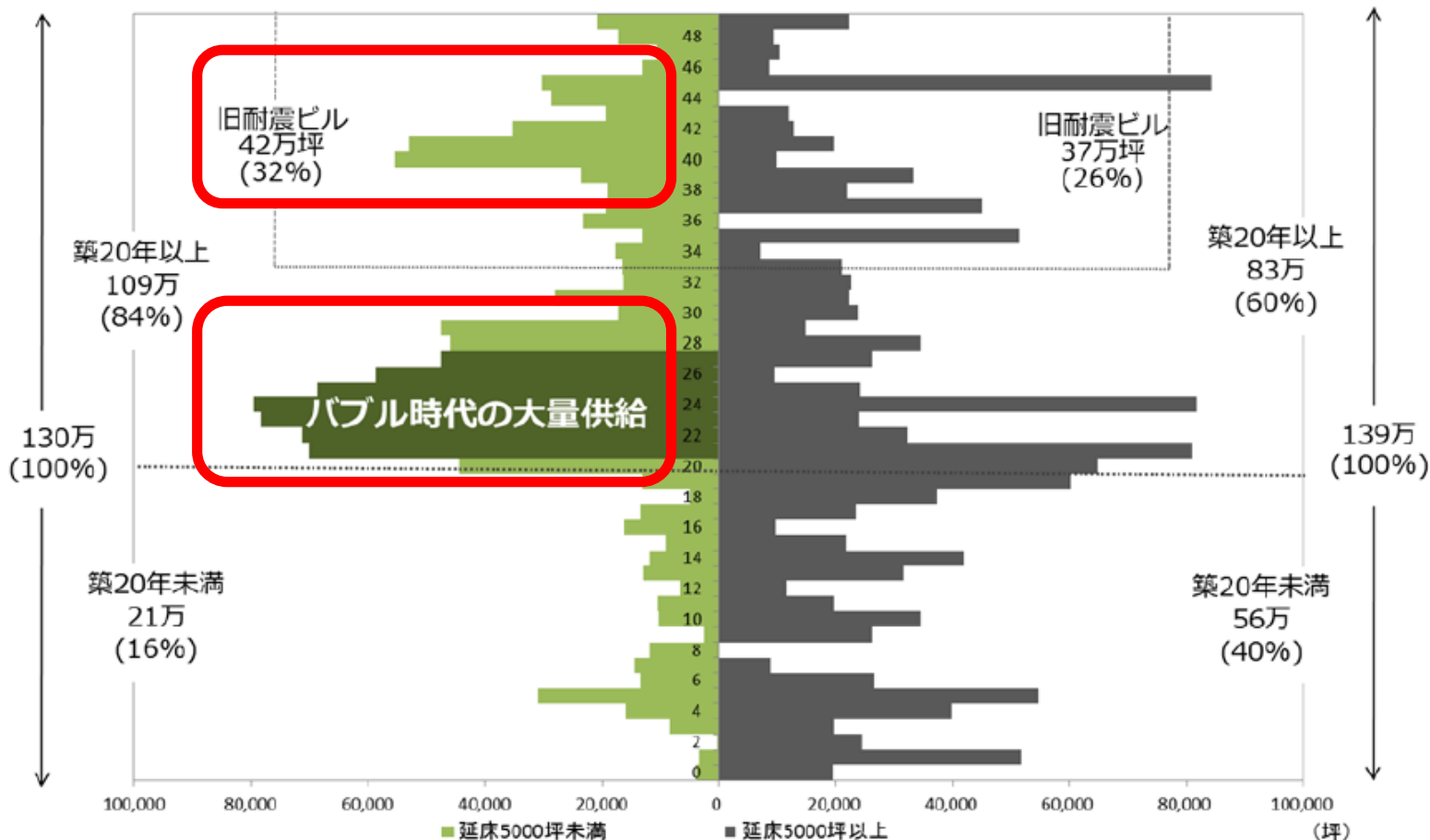


全体:270万坪(賃貸面積ベース)、平均築年数:26.6年

中小規模(5千坪未満):130万坪(48%) / 大規模ビル(5千坪以上):140万坪(52%)

中小規模ビル: 平均築年数:27.0年

大規模ビル: 平均築年数:23.3年



Finance

中小ビルは築20年以上の築古物件が多く存在。

特に、築20~30年と築40~45年頃

競争力の低下から、賃料引下げ圧力、今後の取り壊しによる再開発やコンバージョンに伴うストック調整に影響する可能性。  
(ニッセイ基礎研)

(出所) ギャクマックス不動産総合研究所「大阪市: オフィス新規供給量調査とオフィスピラミッド'2015」2015.7.10、調査対象は延床300坪以上の事務所ビル

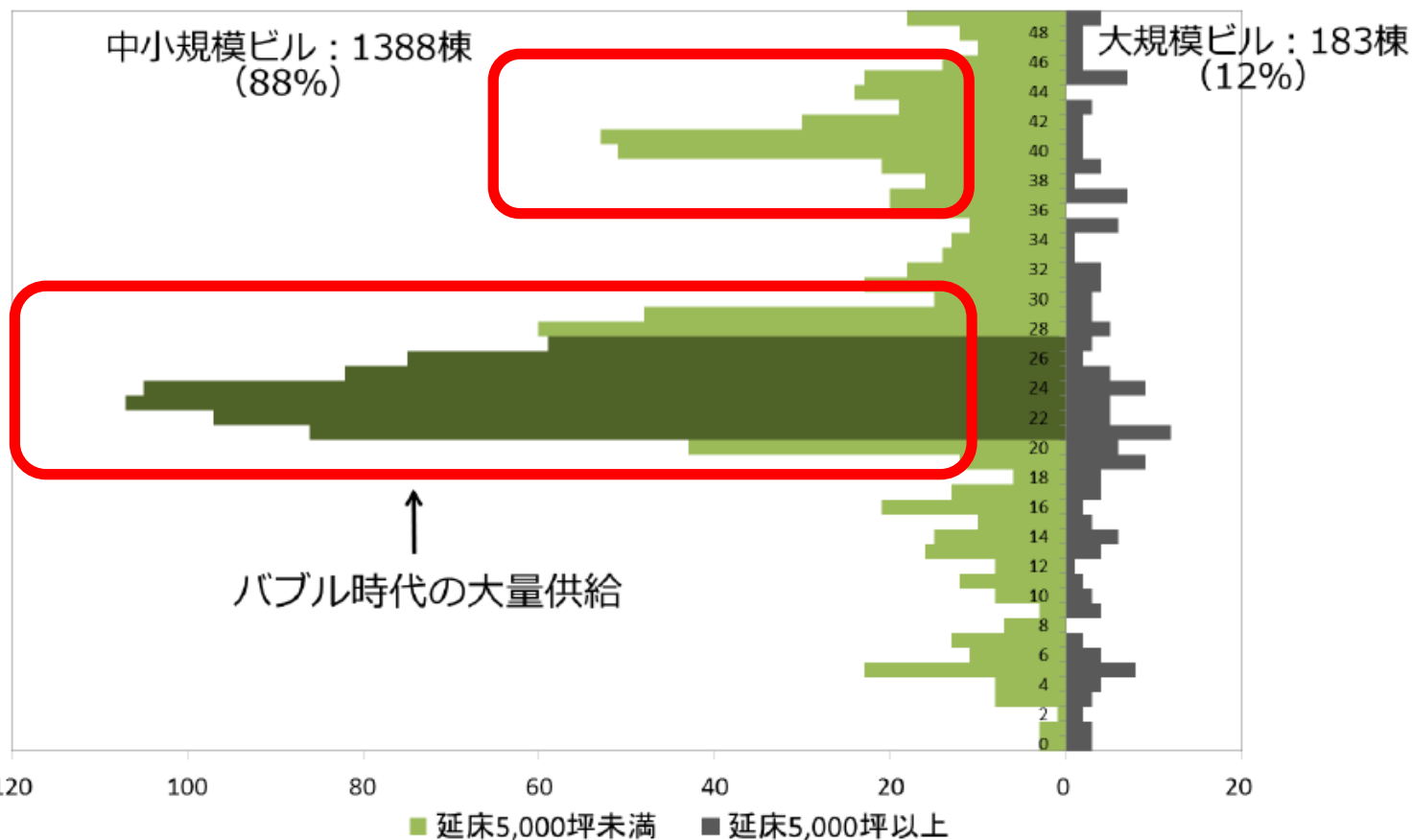
## 大阪市オフィスピラミッド(棟数ベース、2015年)



全体:270万坪(賃貸面積ベース)、平均築年数:26.6年

中小規模(5千坪未満):130万坪(48%) / 大規模ビル(5千坪以上):140万坪(52%)

全体:1571棟



Finance

中小ビルは  
大阪市内オフィ  
スビル数の  
88%を占める。  
バブル期(築25  
年程度:1990年  
頃)と、  
石油危機(築40  
年:1975年頃)時  
期の建築。  
(ニッセイ基礎  
研)

(出所)ガイマックス不動産総合研究所「大阪市:オフィス新規供給量調査とオフィスピラミッド'2015」2015.7.10、調査対象は延床300坪以上の事務所ビル

# 大阪市の産業集中度は都区部と他都市の中間



製造業の集中度が高く、情報通信や金融、専門サービスは都区部に次ぐ

## 主要都市の産業別 従業者数 特化係数(2015年)

	札幌市	仙台市	特別区部	名古屋市	大阪市	福岡市	6都市計
総数(産業分類)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A 農業, 林業	204%	371%	65%	108%	33%	244%	100%
うち農業	192%	370%	66%	111%	30%	249%	100%
B 漁業	62%	104%	62%	10%	30%	759%	100%
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	62%	50%	158%	14%	16%	49%	100%
D 建設業	129%	163%	86%	119%	96%	120%	100%
E 製造業	54%	55%	101%	125%	130%	62%	100%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	92%	179%	75%	146%	119%	141%	100%
G 情報通信業	47%	48%	133%	53%	75%	63%	100%
H 運輸業, 郵便業	103%	124%	95%	103%	101%	115%	100%
I 卸売業, 小売業	106%	123%	90%	115%	109%	112%	100%
J 金融業, 保険業	62%	75%	115%	75%	96%	86%	100%
K 不動産業, 物品賃貸業	89%	93%	107%	83%	95%	97%	100%
L 学術研究, 専門・技術サービス業	71%	78%	113%	83%	93%	84%	100%
M 宿泊業, 飲食サービス業	110%	114%	93%	112%	100%	115%	100%
N 生活関連サービス業, 娯楽業	113%	109%	94%	114%	99%	109%	100%
O 教育, 学習支援業	114%	150%	94%	118%	76%	126%	100%
P 医療, 福祉	166%	139%	80%	121%	100%	135%	100%
Q 複合サービス事業	199%	171%	77%	118%	90%	133%	100%
R サービス業(他に分類されないもの)	116%	102%	100%	89%	98%	108%	100%
S 公務(他に分類されるものを除く)	126%	139%	100%	94%	81%	104%	100%
T 分類不能の産業	108%	30%	113%	68%	103%	81%	100%

(出所)国勢調査、特化係数とは各都市の産業構成比を全体(ここでは6都市合計)の構成比と比較して産業の集中度を見るもの。100%以上は集中。



## 大阪市の従業者数増加率は他都市と比べ停滞



成長産業(従業者ベース)には相違。大阪市は専門サービス業では減少。

### 主要都市の産業別 従業者数 増加率(2010-15年)

	札幌市	仙台市	特別区部	名古屋市	大阪市	福岡市	6都市計	大阪順位
総数(産業分類)	-2.5%	2.2%	-2.1%	-1.2%	-2.4%	-0.4%	-1.8%	5
A 農業, 林業	6.3%	-8.1%	9.6%	5.4%	9.4%	2.3%	4.1%	2
うち農業	7.1%	-8.8%	9.6%	6.5%	10.8%	2.9%	4.4%	1
B 漁業	-45.7%	12.2%	7.0%	-31.3%	-10.9%	-18.1%	-11.8%	3
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	22.1%	1.8%	29.3%	21.2%	60.5%	68.6%	29.7%	2
D 建設業	-9.5%	16.0%	-5.3%	-3.9%	-9.6%	-4.2%	-4.9%	6
E 製造業	12.8%	2.4%	4.2%	4.7%	1.1%	27.6%	4.6%	6
F 電気・ガス・熱供給・水道業	-1.7%	8.1%	1.9%	0.4%	2.7%	8.9%	2.7%	3
G 情報通信業	4.8%	5.1%	5.2%	4.9%	3.9%	7.4%	5.1%	6
H 運輸業, 郵便業	-13.9%	-4.8%	-7.8%	-6.6%	-8.3%	-7.9%	-8.1%	5
I 卸売業, 小売業	-12.4%	-5.2%	-12.7%	-10.1%	-14.4%	-13.2%	-12.3%	6
J 金融業, 保険業	-5.2%	-1.7%	-2.9%	-3.6%	-7.2%	-4.0%	-3.8%	6
K 不動産業, 物品賃貸業	4.9%	20.3%	4.3%	8.4%	2.1%	10.8%	5.3%	6
L 学術研究, 専門・技術サービス業	0.2%	7.4%	2.1%	4.2%	-2.6%	7.5%	1.9%	6
M 宿泊業, 飲食サービス業	-8.5%	-4.2%	-5.9%	-1.9%	-9.4%	-5.7%	-6.1%	6
N 生活関連サービス業, 娯楽業	-10.6%	-1.3%	-4.5%	-1.5%	-4.4%	-3.7%	-4.4%	4
O 教育, 学習支援業	-2.4%	3.2%	2.7%	6.4%	-0.9%	3.2%	2.3%	5
P 医療, 福祉	12.4%	15.6%	10.6%	20.5%	8.6%	15.0%	12.4%	6
Q 複合サービス事業	75.8%	53.1%	36.2%	47.2%	38.6%	45.3%	44.6%	5
R サービス業(他に分類されないもの)	6.5%	-2.5%	1.7%	1.9%	1.3%	7.2%	2.2%	5
S 公務(他に分類されるものを除く)	-3.8%	5.0%	1.3%	-1.1%	0.0%	-1.3%	0.5%	3
T 分類不能の産業	-4.0%	-16.8%	-9.4%	-21.7%	21.5%	-10.4%	-6.3%	1

(出所)国勢調査、専門サービス業には法律・会計・コンサルティング・デザイン業など。複合サービス事業には郵便局や協同組合など。従業地ベース。





主要都市の成長産業(従業者ベース)



主要都市の産業別 従業者数 増加数(2010-15年)

	札幌市	仙台市	特別区部	名古屋市	大阪市	福岡市	6都市計	大阪順位
総数(産業分類)	-22,160	11,545	-142,039	-16,586	-47,733	-2,876	-219,849	5
A 農業, 林業	192	-322	689	135	103	83	880	4
うち農業	191	-334	665	158	101	100	881	4
B 漁業	-37	5	22	-5	-6	-112	-133	4
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	21	1	513	7	26	35	603	3
D 建設業	-7,062	7,316	-19,310	-3,953	-12,163	-2,595	-37,767	5
E 製造業	5,393	706	27,332	7,636	2,713	11,048	54,828	5
F 電気・ガス・熱供給・水道業	-73	376	484	44	325	493	1,649	4
G 情報通信業	1,545	1,037	35,995	2,764	4,571	2,959	48,871	2
H 運輸業, 郵便業	-6,965	-1,615	-25,747	-4,802	-8,767	-3,911	-51,807	5
I 卸売業, 小売業	-20,916	-5,849	-138,164	-27,813	-57,433	-22,193	-272,368	5
J 金融業, 保険業	-1,242	-296	-9,661	-1,592	-6,186	-1,245	-20,222	5
K 不動産業, 物品賃貸業	1,222	2,875	9,886	2,916	1,322	2,613	20,834	5
L 学術研究, 専門・技術サービス業	72	1,560	8,373	2,436	-2,699	2,582	12,324	6
M 宿泊業, 飲食サービス業	-4,829	-1,483	-20,991	-1,626	-11,233	-3,100	-43,262	5
N 生活関連サービス業, 娯楽業	-3,718	-256	-9,408	-753	-2,896	-1,092	-18,123	4
O 教育, 学習支援業	-904	967	6,126	3,612	-502	1,191	10,490	5
P 医療, 福祉	12,557	8,079	40,346	22,129	12,349	11,485	106,945	4
Q 複合サービス事業	2,577	1,110	4,667	1,759	1,701	1,177	12,991	4
R サービス業(他に分類されないもの)	4,433	-1,020	7,885	1,602	1,729	4,321	18,950	4
S 公務(他に分類されるものを除く)	-1,236	1,013	2,477	-386	7	-319	1,556	3
T 分類不能の産業	-3,190	-2,659	-63,553	-20,696	29,306	-6,296	-67,088	1

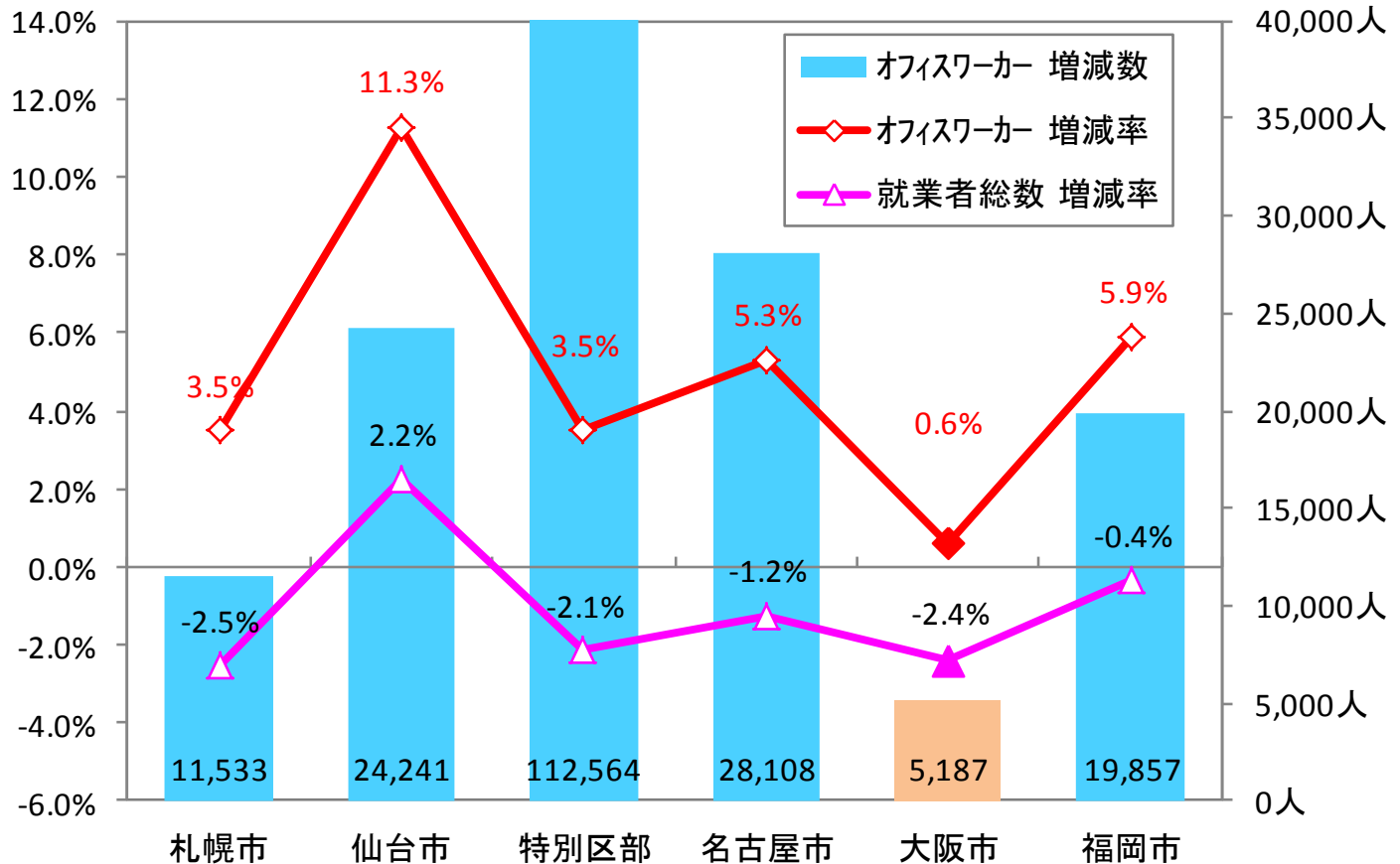
(出所)国勢調査



# 大阪はオフィスワーカーの増加数が小さかった



## 主要都市のオフィスワーカー増加率・増加数(2010-15年)



(注) オフィスワーカー数として、職業分類の管理的職業従事者、専門的・技術的職業従事者、事務従事者の合計を利用した

(注) 就業者数として、各都市を従業地とする就業者数を用いた。

(出所) 国勢調査



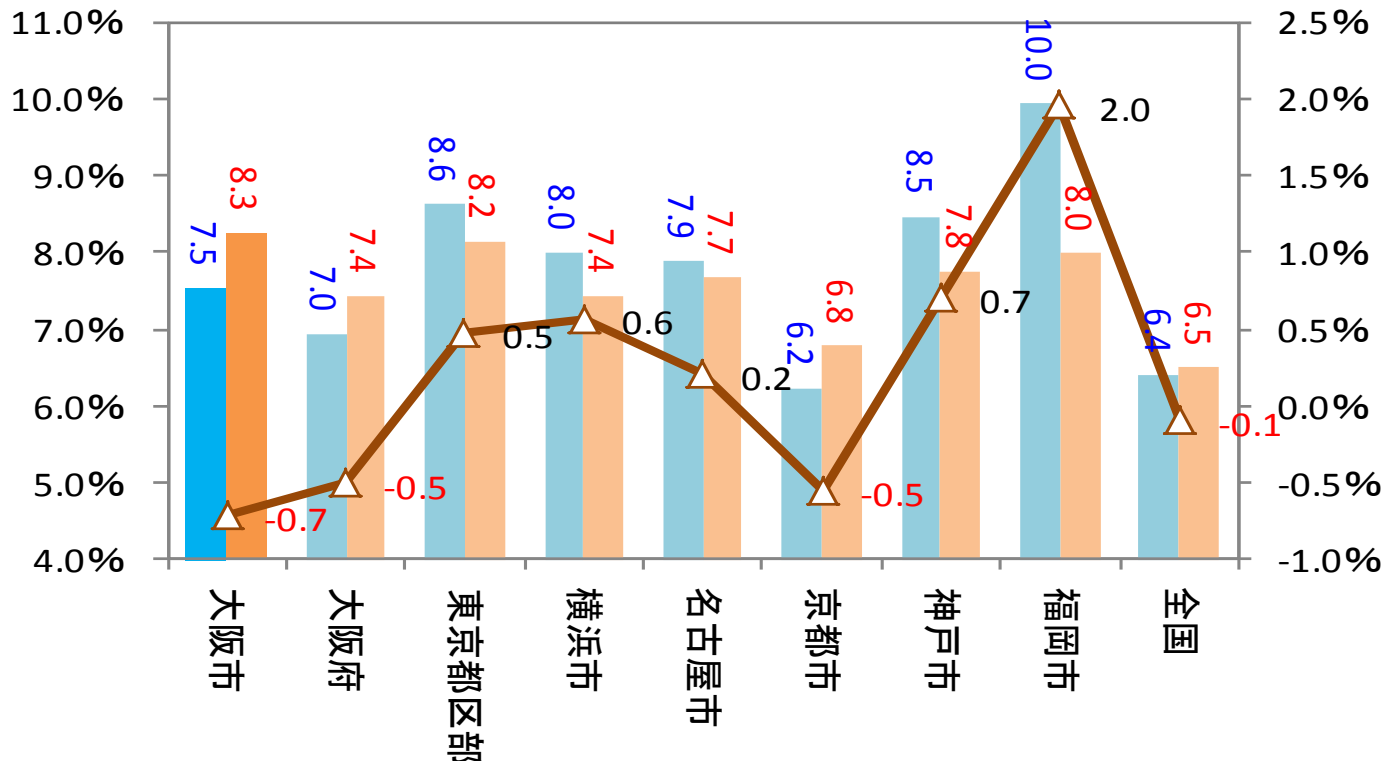
# 大阪の開廃業率は▲0.71%で主要都市最低



主要都市は開廃業率はプラスの中で大阪市はマイナス。活力に課題？

## 主要都市の開業率・廃業率・開廃業率

■ 開業率(%)    ■ 廃業率(%)    ▲ 開廃業率(右目盛)



(注)2012年2月1日～14年7月1日の期間の開業・廃業数を年率換算したもの

(出所)大阪市経済戦略室、(資料)資料:総務省「経済センサス - 基礎調査」、「経済センサス - 活動調査」



# 大阪市の大学学生数は主要都市最少



大阪市内には専修学校学生数は多いが大学学部生・大学院生は少ない  
 主要都市の大学・専修学校の学校数・学生数および増加数

	学校数			学生数(大学院含む)			学生数増加数(2011~16)		
	大学	短大	専修学校	大学	短大	専修学校	大学	短大	専修学校
札幌市	16	7	81	52,124	2,846	17,829	128	-596	-2,686
仙台市	10	3	56	47,283	2,280	15,293	-1,949	1,156	-2,652
都区部	93	28	344	525,987	11,914	125,934	27,698	-4,513	4,376
横浜市	15	3	61	82,749	1,349	18,860	-79	-533	2,851
川崎市	5	3	9	29,734	1,080	1,560	-1,563	-136	-166
名古屋市	16	7	120	100,938	2,738	37,865	11,894	-231	4,951
京都市	28	10	55	143,990	3,147	12,744	8,814	-946	1,776
大阪市	11	8	163	29,940	4,175	58,453	2,022	-79	3,577
神戸市	19	5	41	69,182	1,705	9,793	-1,959	-211	816
広島市	12	5	45	32,200	1,730	8,340	568	-490	-112
福岡市	11	9	87	72,243	4,768	31,519	-634	-80	3,357

(出所)学校基本調査

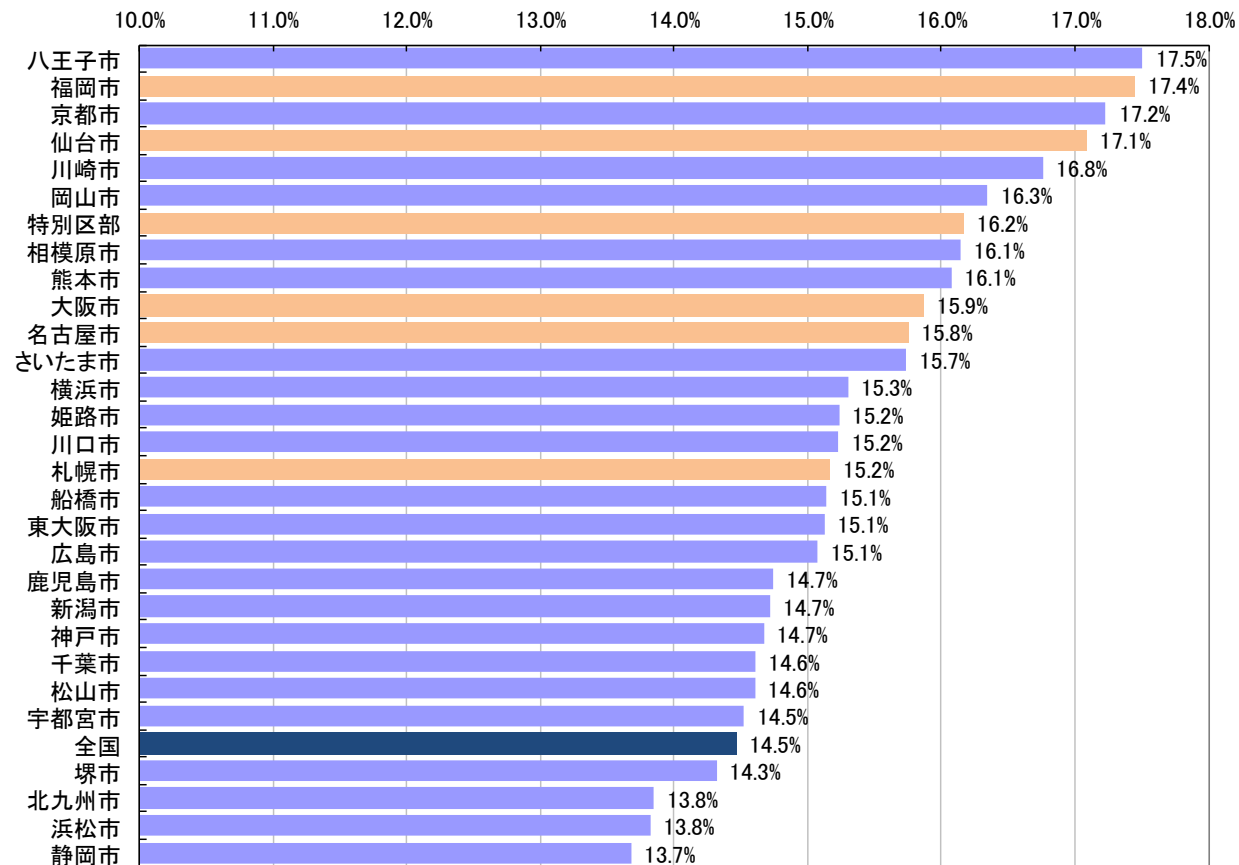


## 大阪市の若者比率はさほど高くない



大阪市の総人口に占める15～29歳人口比率は15.9%

### 主要都市の15～29歳人口比率(総人口比)

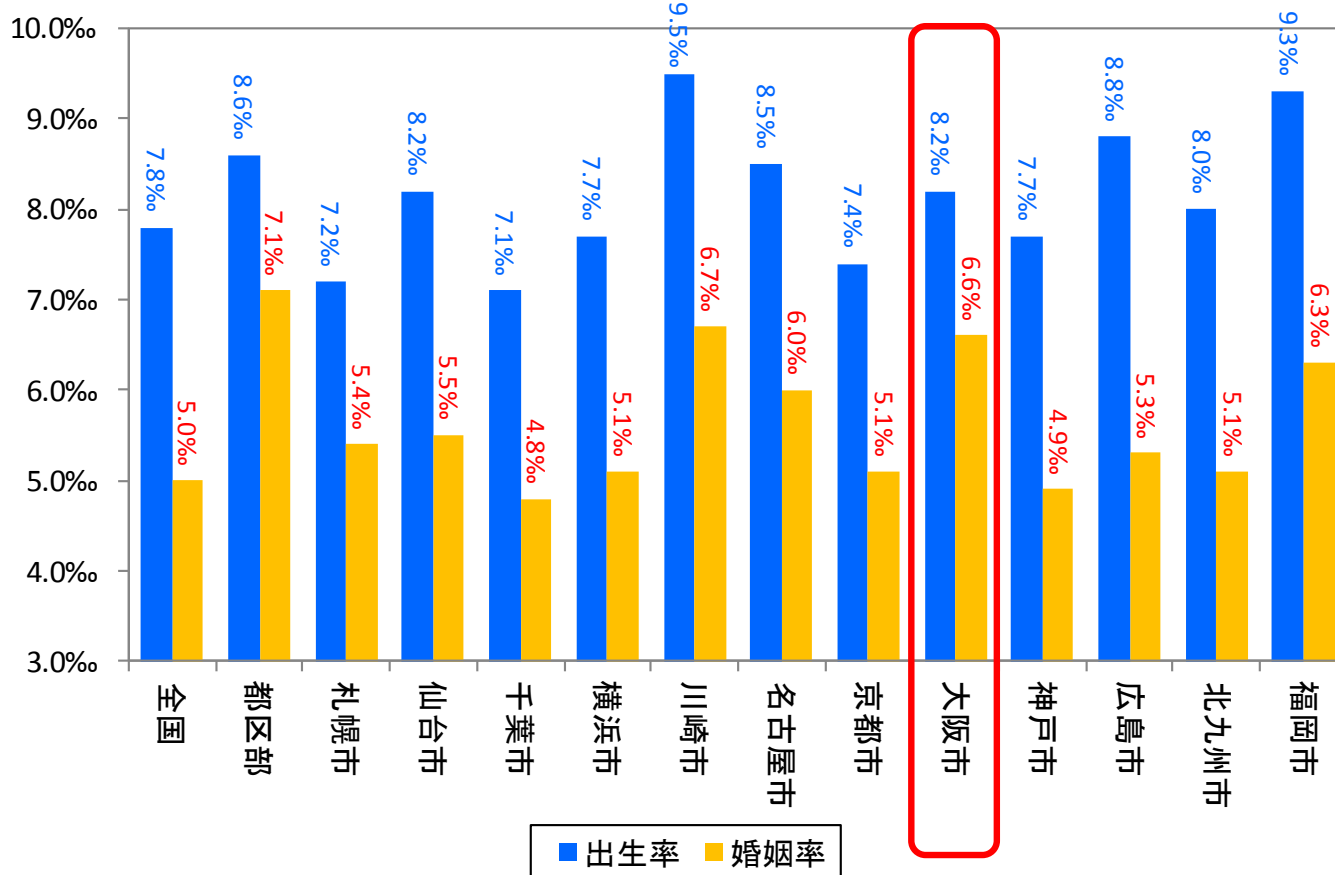


## 大阪市の婚姻率は主要都市上位



大阪市は主要都市で2年前から婚姻率上昇の唯一の都市(+0.1pt)

### 主要都市の出生率・婚姻率(人口千対)



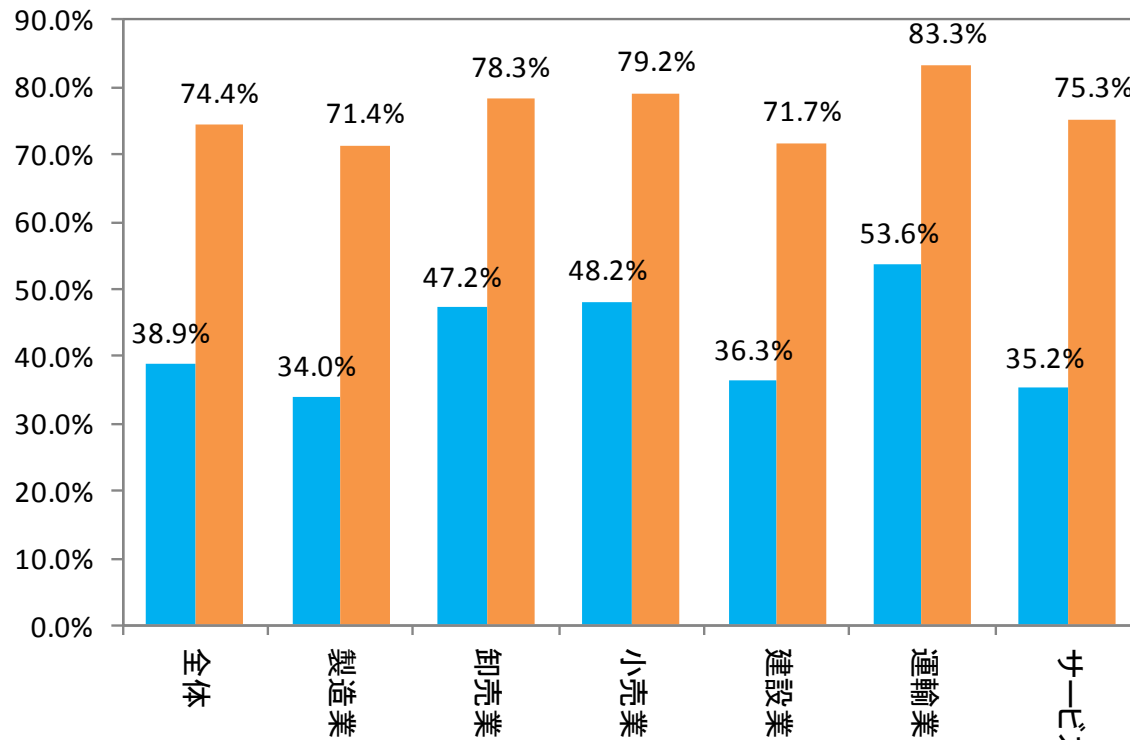
## 関西景気を押し上げるインバウンド



関西は海外旅行客が好む立地。その活用は不可欠。

### インバウンドの効果（自社経営・関西景気押し上げ）

■ 自社の経営にプラス    ■ 関西景気を押し上げている



（出所）大阪シティ信用金庫「第201回中小企業景況調査」



## 全国的なインバウンド経済の好調

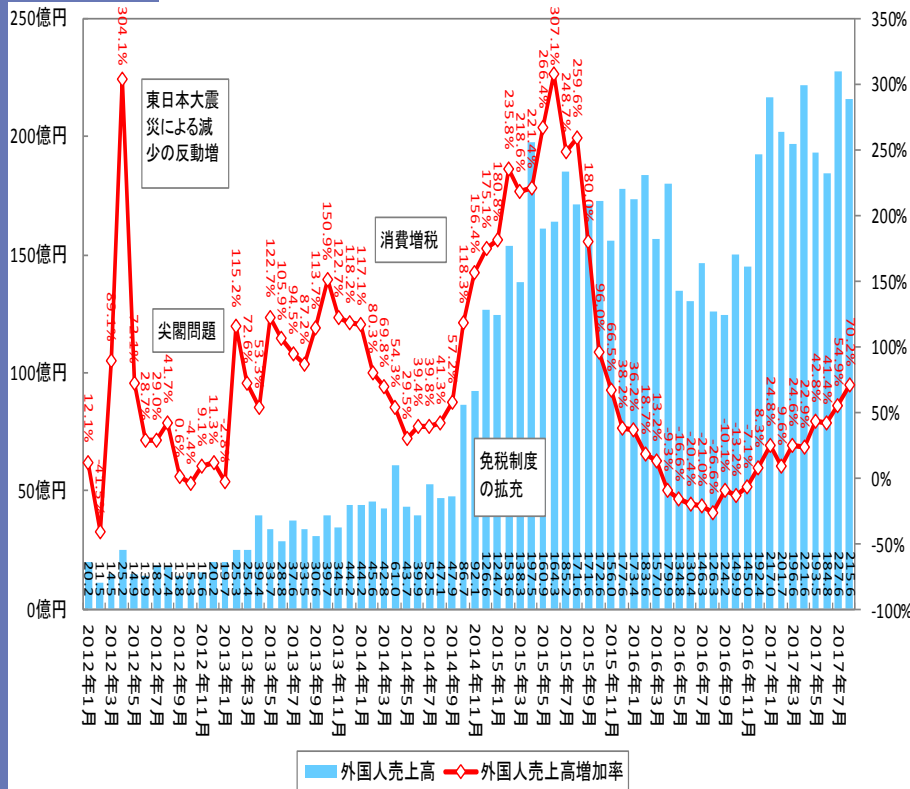


中国の関税引上げで爆買いは終了したが客数増加で売り上げは回復  
外国人宿泊者増が日本人の変動を補填。熊本地震後の減少から回復



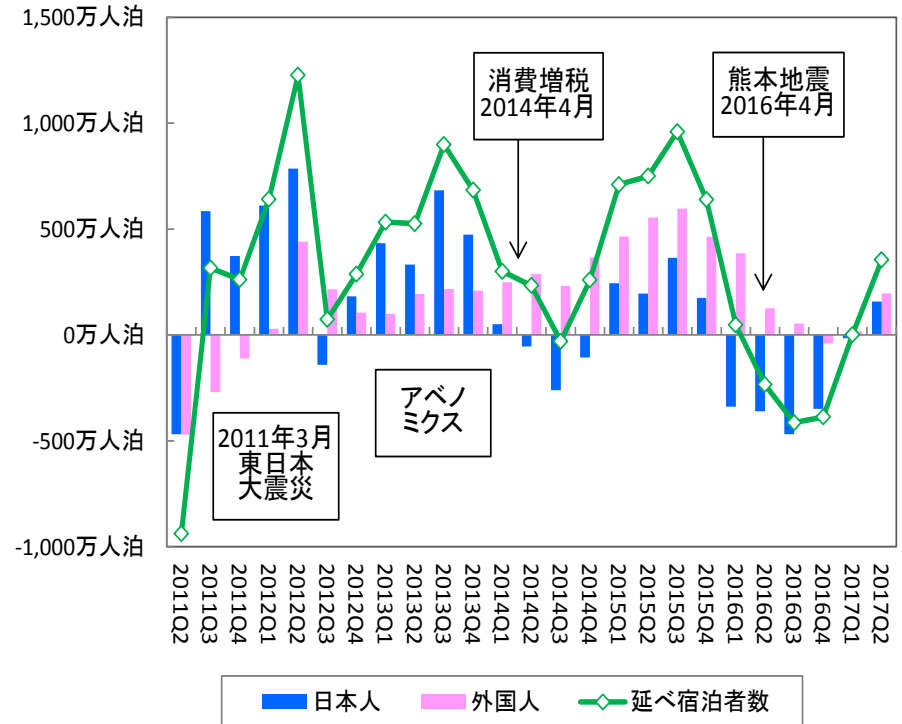
Finance

### 百貨店売上高と増加率



(出所) 日本百貨店協会

### 日本人・外国人別延べ宿泊者数 増加数



(出所) 宿泊旅行統計



# 大阪府の外国人宿泊比率は36.7%



中国の関税引上げに伴う爆買い終了で百貨店の外国人爆買いは終了  
**来客数は増加が続き、単価も7月に底を打った。今後はしだいに回復へ**

2017年1月～6月累計

(単位：万人)

	宿泊者数		うち外国人		外国人比率	
		前年比		前年比		前年差
北海道	1,575.4	-0.9%	366.3	4.5%	23.3%	1.2%
宮城	435.9	-7.4%	10.1	14.5%	2.3%	0.4%
東京	2,842.8	1.7%	939.8	4.2%	33.1%	0.8%
愛知	844.6	5.6%	119.5	0.6%	14.1%	-0.7%
京都	904.4	5.5%	279.3	20.0%	30.9%	3.7%
<b>大阪</b>	<b>1,584.2</b>	<b>4.4%</b>	<b>582.1</b>	<b>10.0%</b>	<b>36.7%</b>	<b>1.9%</b>
奈良	118.9	7.8%	15.0	-0.9%	12.6%	-1.1%
広島	446.7	2.6%	46.4	6.2%	10.4%	0.4%
福岡	863.1	10.4%	157.3	17.0%	18.2%	1.0%
沖縄	986.3	-3.1%	222.5	-3.2%	22.6%	0.0%
全国	23,439.3	1.7%	3,839.0	5.9%	16.4%	0.7%



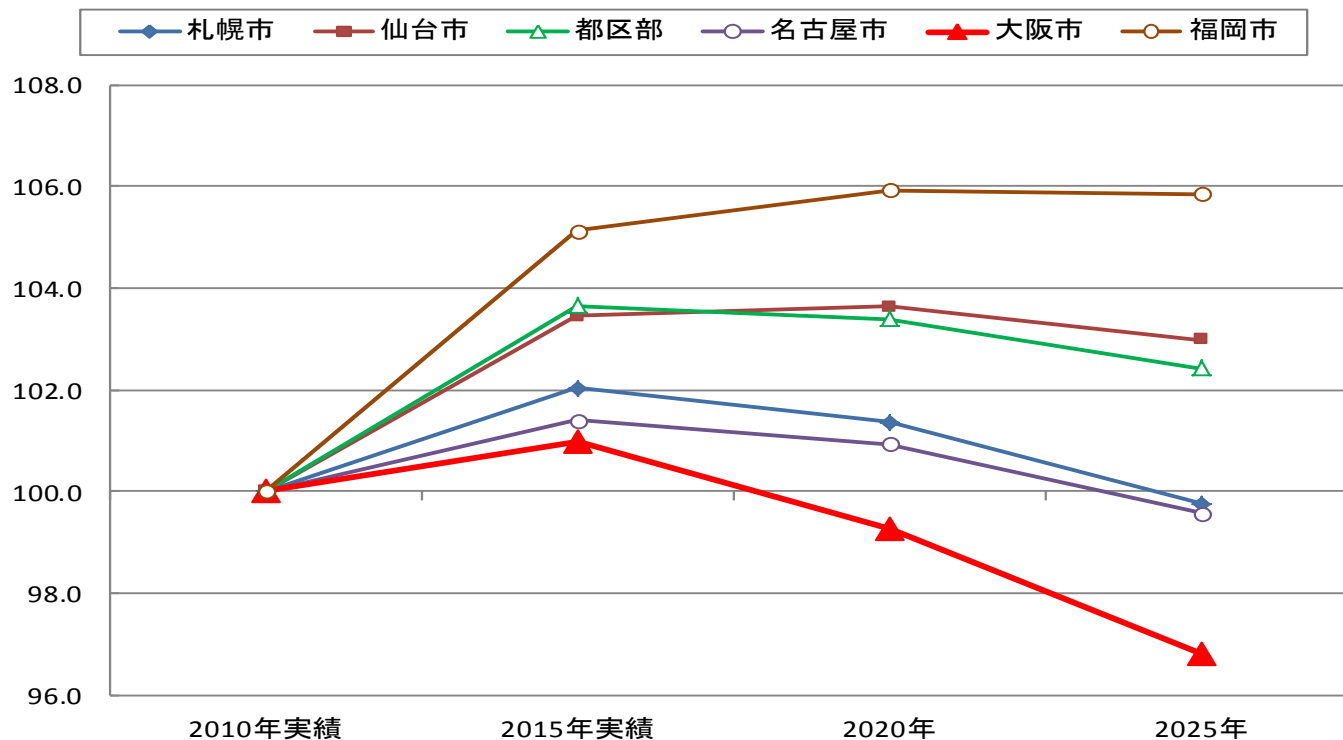
## 大阪市の人口減少率見通しは主要都市で最大



純流入増加で大阪市の人口は増加＝オフィスにもプラス

2015年をピークに減少へ：高齢者・女性活用が重要に

### 主要都市の人口見通し



(注) 国勢調査の2015年実績が2013年時点の予測を上回っているため、2015年予測値とその後の推移分を実績値に加算して作成した。  
(出所) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(2013.32010年基準)

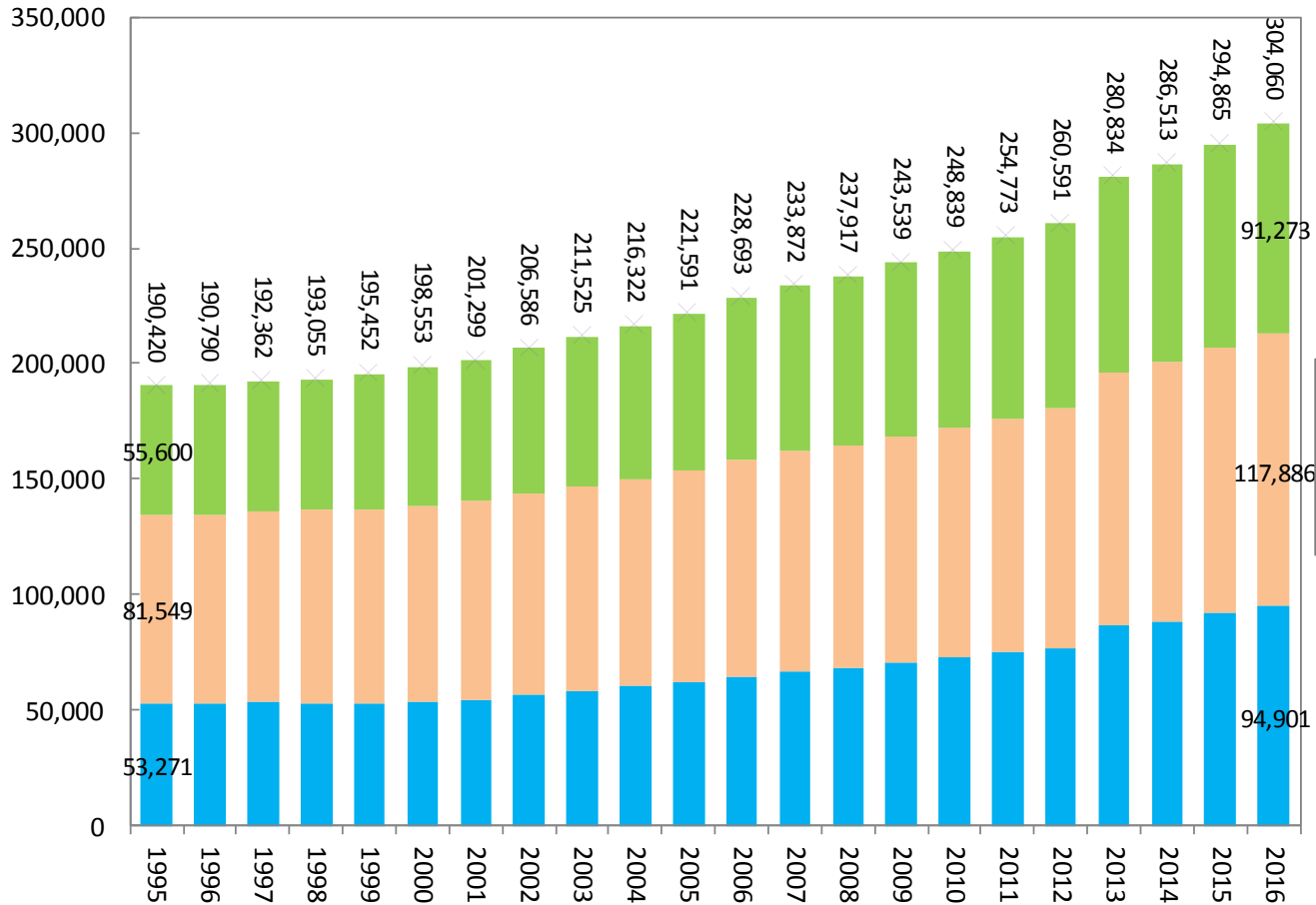


## 中心部では人口増加が顕著



### 大阪市中心部の人口動向(1995-2016)

都心部の人口増加は、オフィステナントとして、スーパーなどの店舗や住民サービス業などが増加することで、オフィス経営にも影響。



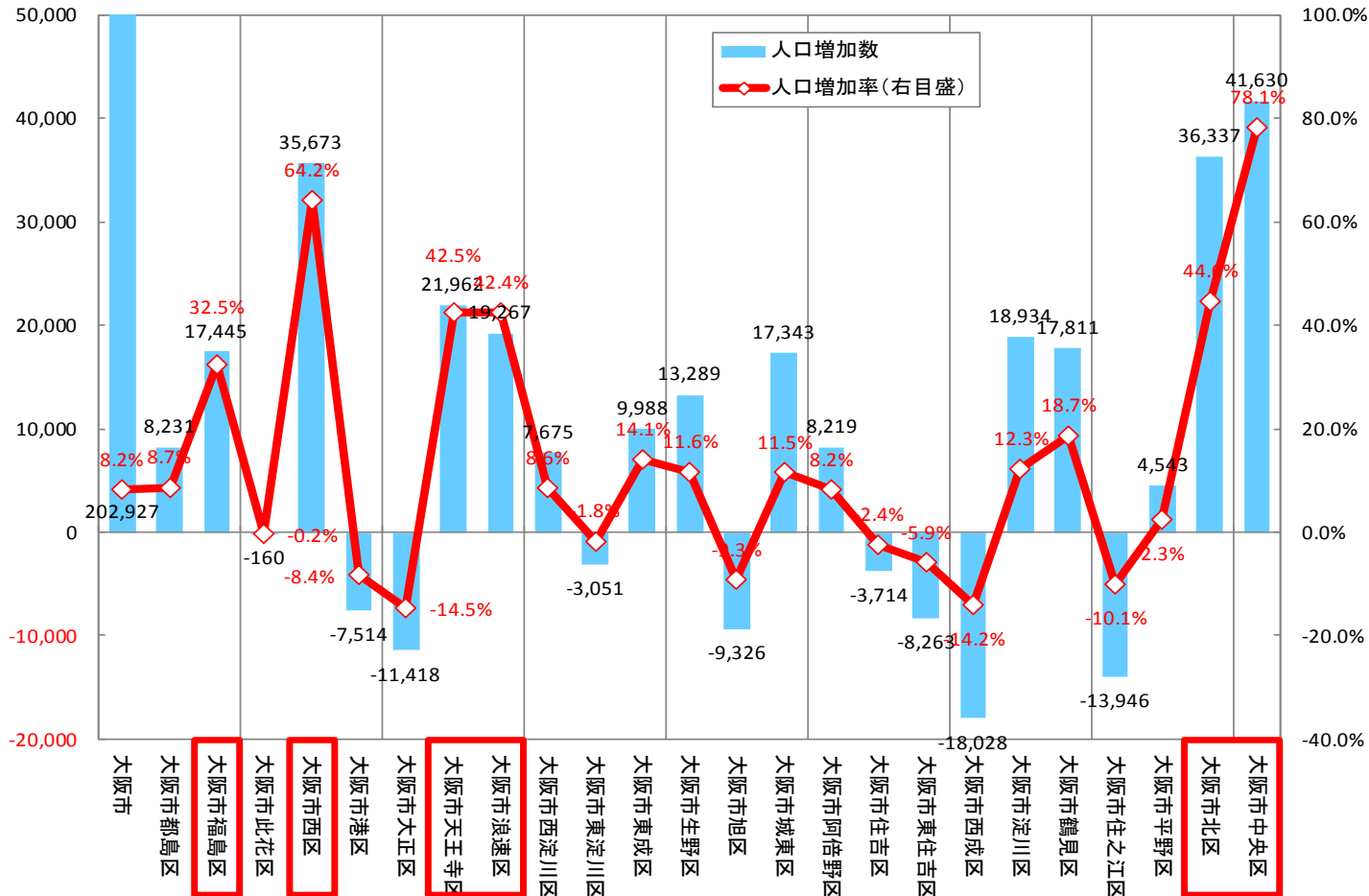
(注) 2013年まで4/1時点、2014年から1/1時点。なお、2012年まで日本人人口、2013年から外国人を含む総人口。このため2013年に人口が急増。  
 (出所) 住民基本台帳に基づく人口



## 大阪市内区別の人口増加率(1995-2016)



### 中央区・北区・西区・天王寺区・浪速区・福島区で大幅増



ビジネスエリアでもある3区の1995～2016年の人口増加率は(2013年から外国人が含まれるため参考値)、中央区で+78.1%、北区で+44.6%、西区で+64.2%

一方で減少区もあり人口面での二極化・都心化が進展。

(注) 2013年まで4/1時点、2014年から1/1時点。なお、2012年まで日本人人口、2013年から外国人を含む総人口。

(出所) 住民基本台帳に基づく人口

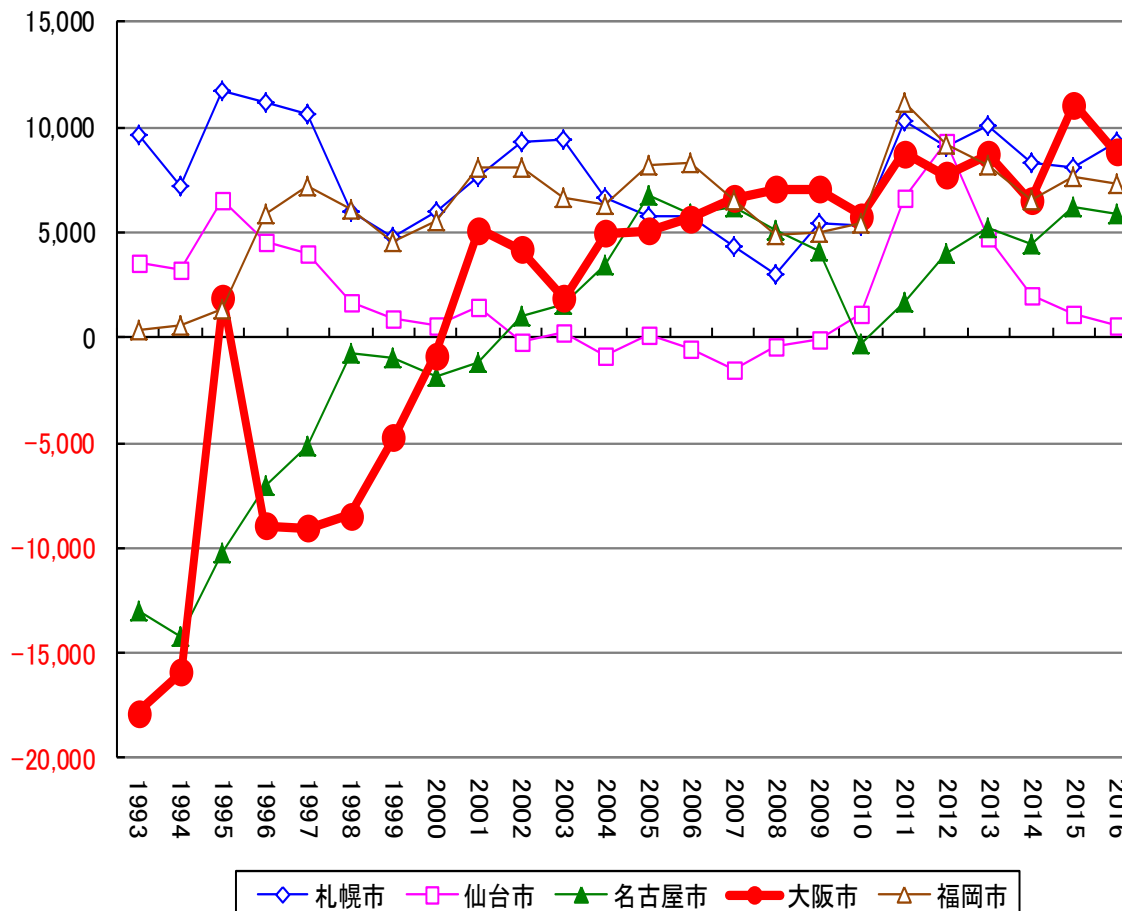


# 高水準の人口純流入が続く大阪市



大阪の2015年の純流入者数は1万人を超えた(1962年以来53年ぶり)

## 主要都市の転入超過数



大阪の転入超過数は高度成長期に大きく転出超過に転じた。

1960年に6.7万人、  
1961年に5.4万人、  
**1962年に2.4万人**、  
1963年に-1.5万人、  
1964年に-3.3万人。  
71年がボトムで-8.5万人。

名古屋純流入者数は景気に大きく左右されるが大阪は安定した増加傾向

転入超過数が安定して多いのが札幌市・福岡市だが、それらも上回ってきた

東京都区部の転入超過数は57,062人(2016年)

(出所)住民基本台帳人口移動報告



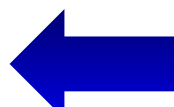
# 大阪市の男女年齢別人口転入超過数



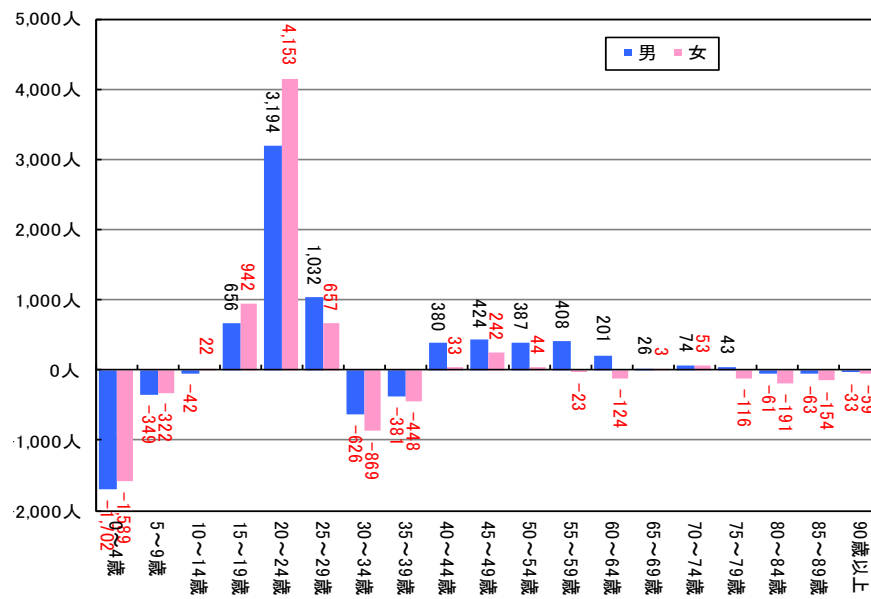
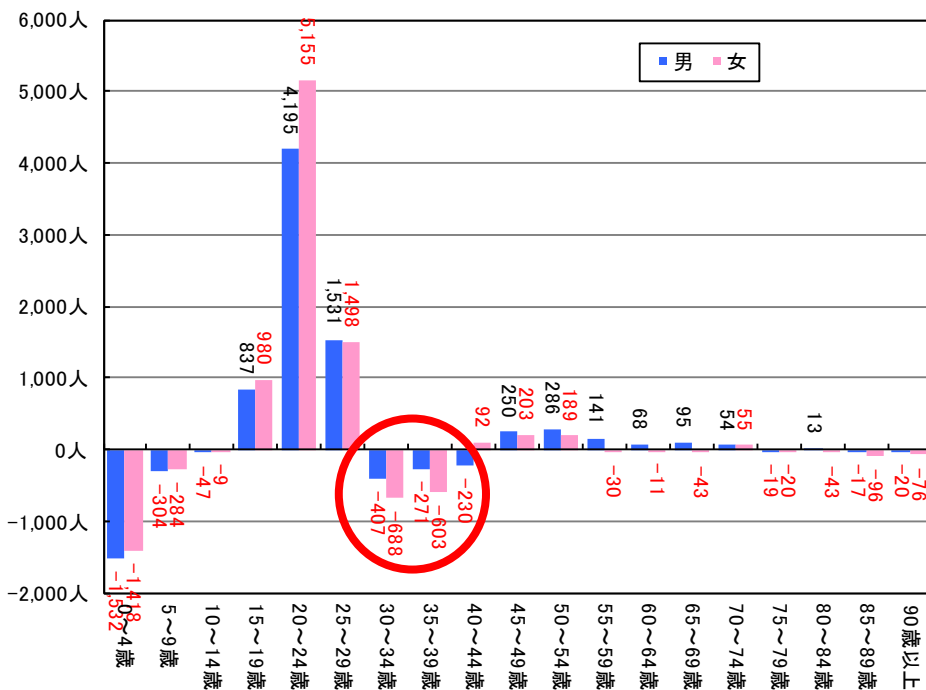
15～29歳までの純流入が増加している。特に20代前半の女性の多さ。

大阪の特徴は30代の純流出と40代～50代の純流入の多さ。

大阪市(2016年)



大阪市(2010年)  
(40～50代は男性のみ不自然に多い)



(出所)住民基本台帳人口移動報告



## 都区部と大阪圏の男女年齢別人口転入超過数



大阪圏でみると男性20代前半が転出超過

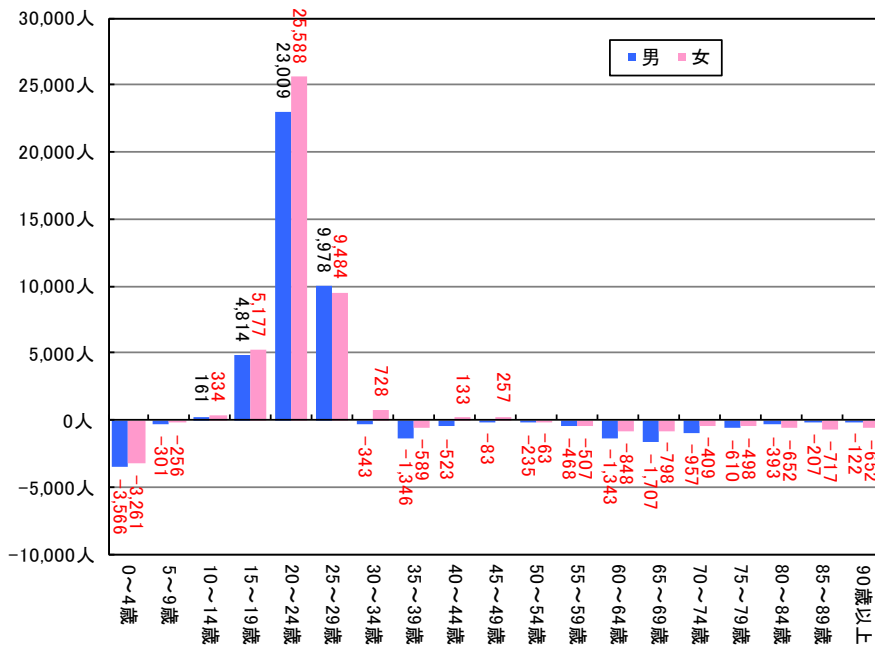
大阪圏では大阪に人口移動が集中している状況

2016年の純流入（外国人含む）は、京都府-1,028人、大阪府+404人、兵庫県-6,305人、奈良県-3,591人。大阪府は2012年の+5,381人から減少。大阪市は8,846人（15年は11,076人）。

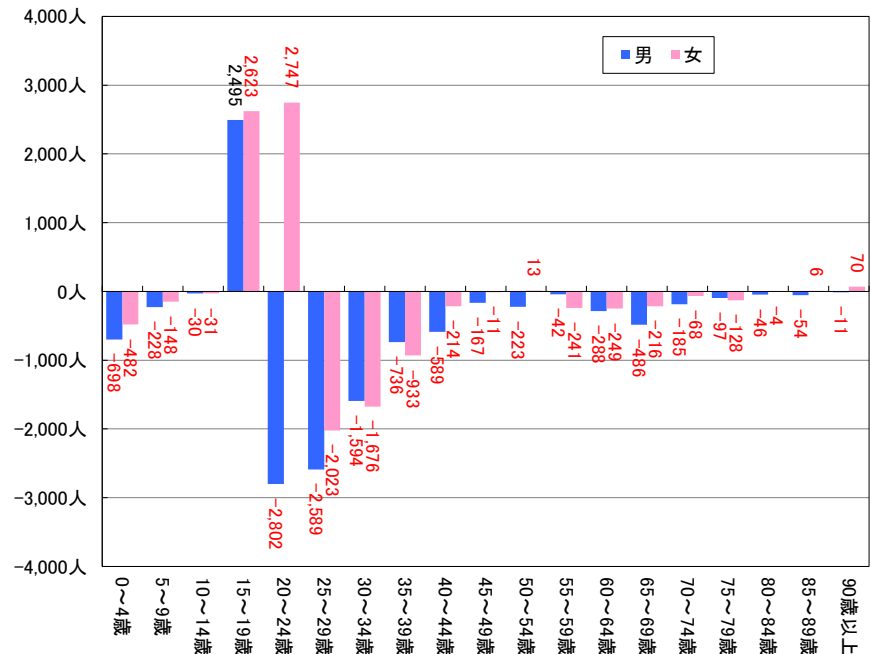


Finance

東京都区部(2016年)



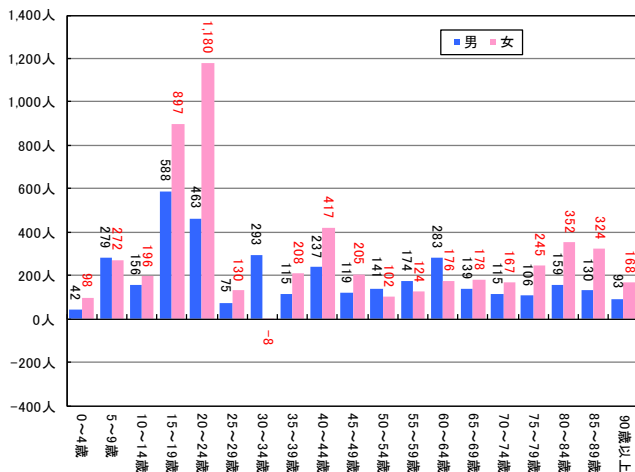
大阪圏  
(大阪府・兵庫県・京都府・奈良県)



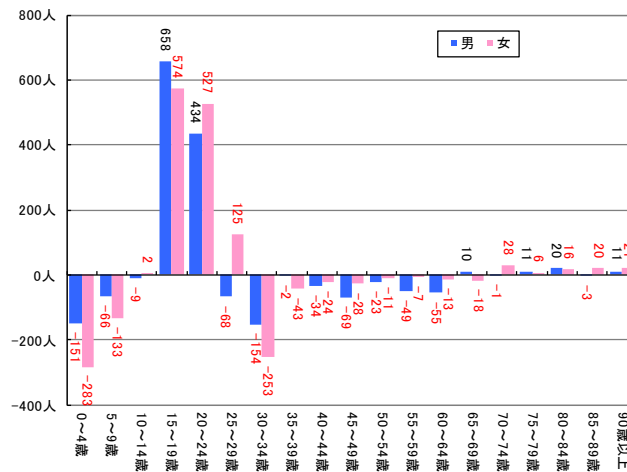
## 主要都市の男女年齢別人口転入超過数



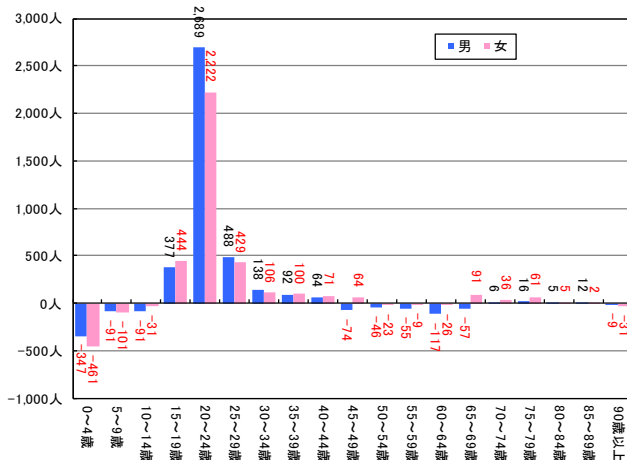
### 札幌市(2016年)



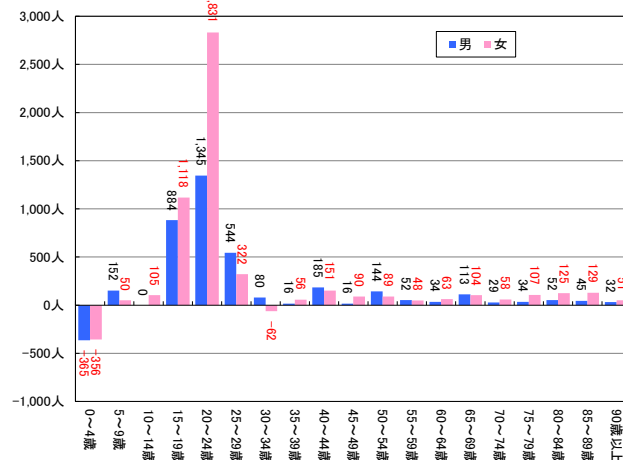
### 仙台市(2016年)



### 名古屋市(2016年)



### 福岡市(2016年)

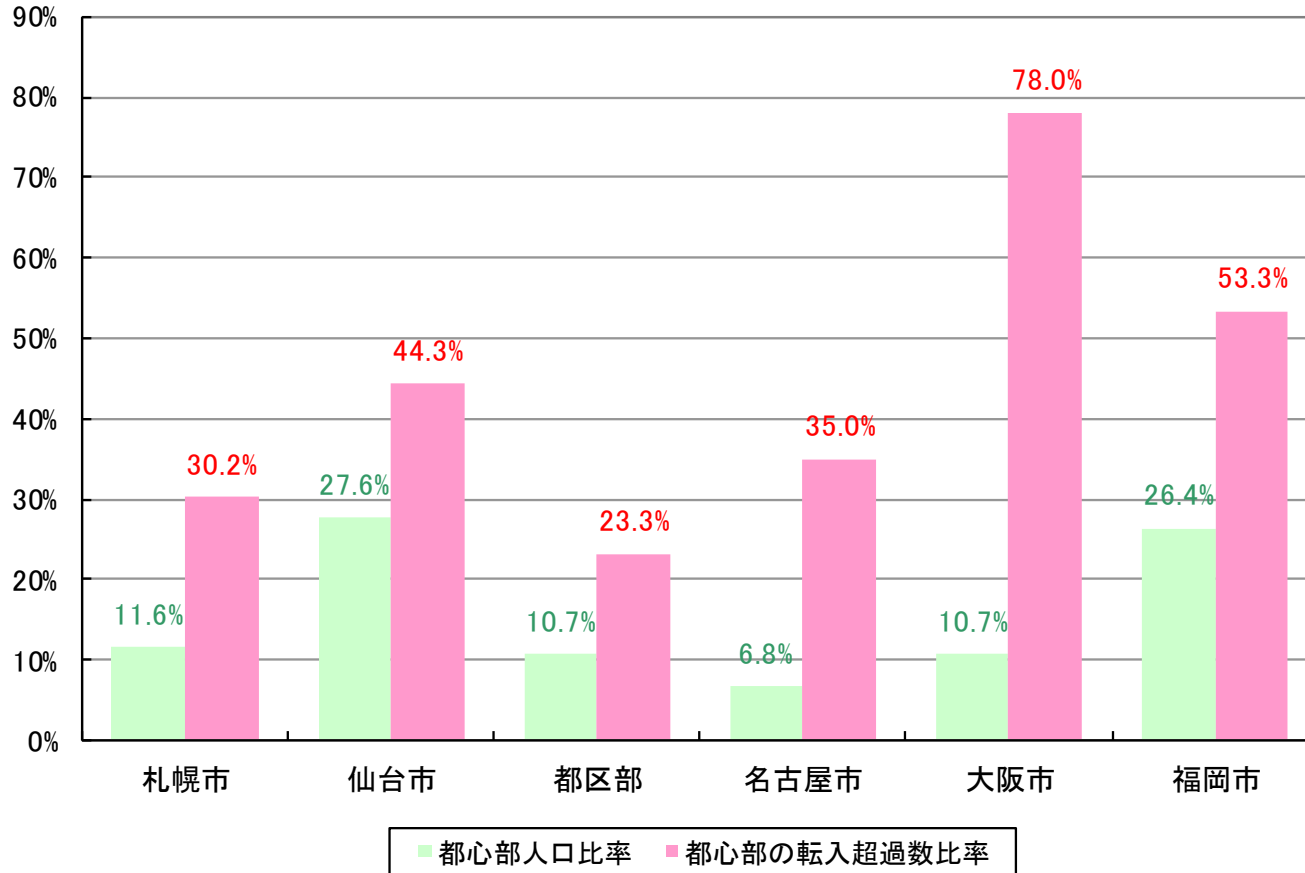




## 主要都市中心部人口流入比率の高さ(2013年)



### 人口純流入に占める中心部3区比率は78%(2013年)



大阪では転入超過数に占める、中心部3区の比率は78%に達する(2013年)。

なお、2014年の中心部3区の市内での人口比率は10.7%にすぎない。

(注)各都市の中心部を次のように設定した。大阪市：中央区・北区・西区、札幌市：中央区、仙台市：青葉区、東京：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、名古屋市：中区・東区、福岡市：中央区・博多区

(出所)住民基本台帳人口移動報告(2013年)、住民基本台帳に基づく人口(2014.1.1)



# 大阪市の人口増加の半分は外国人



京都市や神戸市では日本人人口は減少。

## 主要都市の日本人・外国人別人口増加数(2016年)

	増加数			増加率		
	総人口	日本人	外国人	総人口	日本人	外国人
全国	-159,125	-308,084	148,959	-0.1%	-0.2%	6.9%
札幌市	5,662	4,655	1,007	0.3%	0.2%	9.8%
仙台市	2,014	1,199	815	0.2%	0.1%	7.2%
都区部	97,250	65,242	32,008	1.1%	0.7%	8.5%
横浜市	6,486	1,325	5,161	0.2%	0.0%	6.3%
川崎市	14,399	11,685	2,714	1.0%	0.8%	8.2%
名古屋市	9,750	4,759	4,991	0.4%	0.2%	7.4%
京都市	-1,209	-2,167	958	-0.1%	-0.2%	2.3%
大阪市	9,870	4,971	4,899	0.4%	0.2%	4.1%
神戸市	-1,595	-2,992	1,397	-0.1%	-0.2%	3.2%
広島市	2,827	2,082	745	0.2%	0.2%	4.5%
福岡市	13,969	11,706	2,263	0.9%	0.8%	7.6%

(出所)住民基本台帳に基づく人口



# 大阪市は世界安全都市ランキングで3位



「安全」は都市の評価軸としてさらに重要になる可能性(事業・旅行・投資)

## SAFE CITIES INDEX 2017 世界安全都市ランキング

順位	総合	サイバーセキュリティ	医療・健康環境の安全性	インフラの安全性	個人の安全性
1	東京	東京	大阪	シンガポール	シンガポール
2	シンガポール	シンガポール	東京	マドリッド	ウェリントン
3	大阪	シカゴ	フランクフルト	バルセロナ	大阪
4	トロント	アムステルダム	チューリッヒ	ストックホルム	東京
5	メルボルン	香港	ソウル	ウェリントン	トロント
6	アムステルダム	トロント	シドニー	アムステルダム	台北
7	シドニー	ロサンゼルス	ブリュッセル	香港	香港
8	ストックホルム	サンフランシスコ	パリ	メルボルン	メルボルン
9	香港	ニューヨーク	メルボルン	シドニー	ストックホルム
10	チューリッヒ	ダラス	ストックホルム	チューリッヒ	アムステルダム
11	フランクフルト	メルボルン	トロント	大阪	フランクフルト
12	マドリッド	シドニー	アムステルダム	東京	シドニー
13	バルセロナ	ストックホルム	シンガポール	ロンドン	ドーハ
14	ソウル	大阪	台北	トロント	マドリッド
15	サンフランシスコ	ワシントンDC	マドリッド	ローマ	ロンドン
16	ウェリントン	フランクフルト	バルセロナ	アブダビ	ソウル
17	ブリュッセル	ブリュッセル	ミラノ	サンフランシスコ	バルセロナ
18	ロサンゼルス	ソウル	ローマ	ミラノ	ワシントンDC
19	シカゴ	チューリッヒ	ロンドン	パリ	サンフランシスコ
20	ロンドン	ウェリントン	ブエノスアイレス	ブリュッセル	チューリッヒ

(出所) The Economist "SAFE CITIES INDEX 2017"





ニッセイ基礎研究所