

不動産 投資 レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し (2023年)

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

大阪のオフィス市場は、昨年、過去10年で2番目に大きい約5万坪の大量供給があったが、空室率の上昇は小幅に留まり、成約賃料は前年と同水準を維持した。本稿では、大阪のオフィス市場を概観した上で、2027年までの賃料予測を行う。

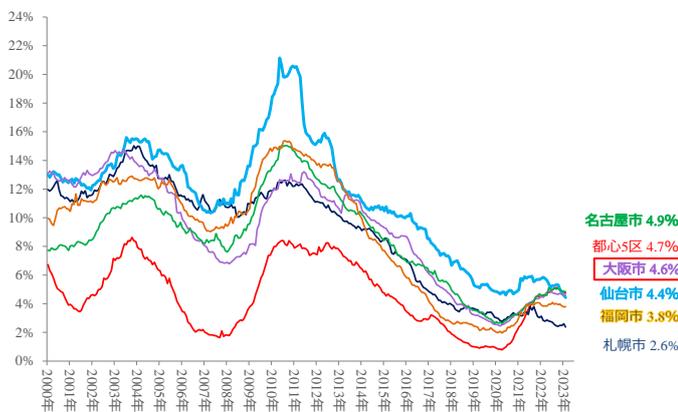
2. 大阪オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

大阪市のオフィス空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、上昇基調で推移するなか、2022年に入り、その上昇スピードはやや減速した。三幸エスレートによると、2023年2月時点の空室率は4.6%（前年比+0.2%）となった（図表-1）。

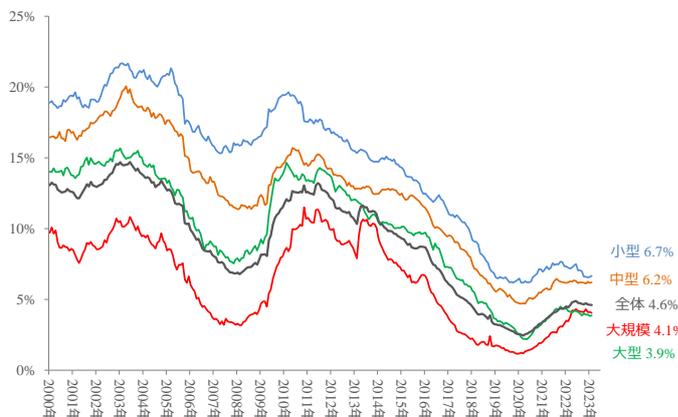
空室率をビルの規模別に見ると、「大規模 4.1%（前年比+0.6%）」、「大型 3.9%（同▲0.3%）」、「中型 6.2%（同+0.0%）」、「小型 6.7%（同▲0.6%）」となった。新規供給を受けて「大規模」が上昇した一方、「大規模」以外は横ばい、もしくは低下した（図表-2）。また、テレワークの普及や働き方の変化等に伴うワークプレイスの見直しが進むなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要する事例が増えている。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エスレート

図表-2 大阪オフィスの規模別空室率

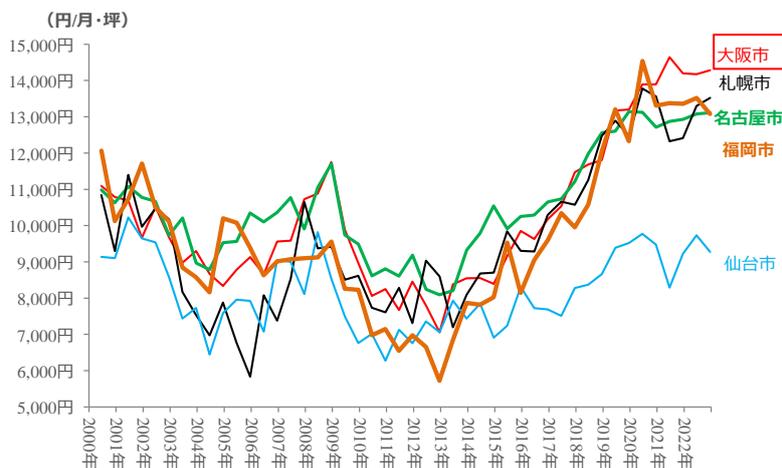


(出所)三幸エスレート

¹ 三幸エスレートの定義による。大規模ビルは基準階面積200坪以上、大型は同100～200坪未満、中型は同50～100坪未満、小型は同20～50坪未満。

全国主要都市では、オフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などに伴い、空室面積が増加傾向にあり、成約賃料にも頭打ち感がみられる。2022年下期の大阪市の成約賃料は、前期比+0.7%、前年比+0.6%となった（図表-3）。

**図表-3 主要都市のオフィス成約賃料(東京都心5区除き)
(オフィスレント・インデックス)**

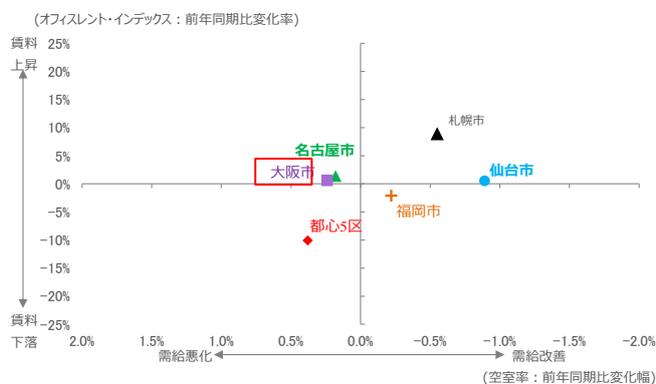


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2022年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、空室率は、仙台市・札幌市・福岡市が低下した一方、東京都心5区・大阪市・名古屋市が上昇した。また、成約賃料は、札幌市が上昇、東京都心5区が下落、その他の都市は概ね横ばいとなった（図表-4）。

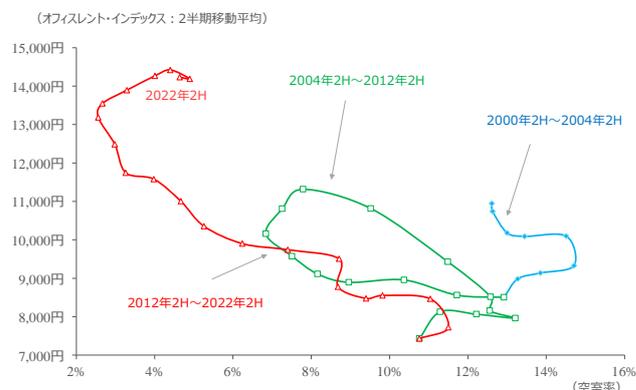
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル²は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が長い間続いていたが、2020年下期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へ移行し、現在は、次の「空室率上昇・賃料下落」局面に差し掛かりつつある（図表-5）。

図表-4 2022年の主要都市のオフィス市況(前年比)



(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-5 大阪オフィス市場の賃料サイクル



(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

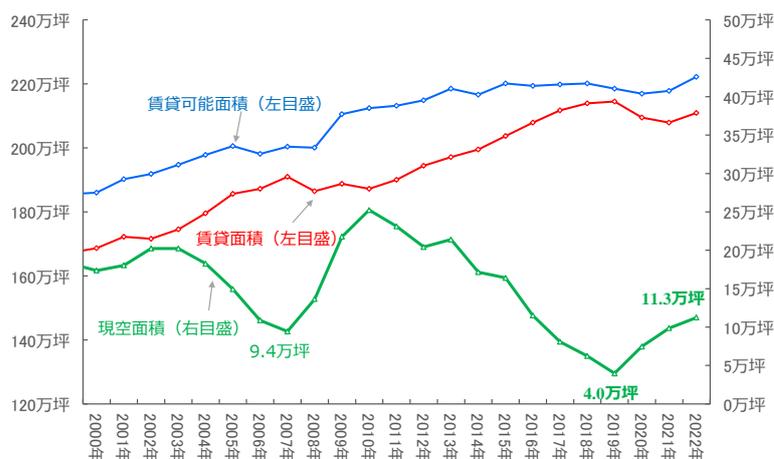
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計回りに動く。

2-2. 需給動向

三鬼商事によると、大阪ビジネス地区では、「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」や「日本生命淀屋橋ビル」等、複数の大規模ビルが竣工したことに伴い、2022年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、222.2万坪（前年比+4.4万坪）に増加した。

これに対して、賃貸面積（総需要面積）は、211.0万坪（前年比+3.0万坪）となった。この結果、大阪ビジネス地区の空室面積は11.3万坪（前年比+1.4万坪）となり、前年から+14%増加した（図表-6）。

図表-6 大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

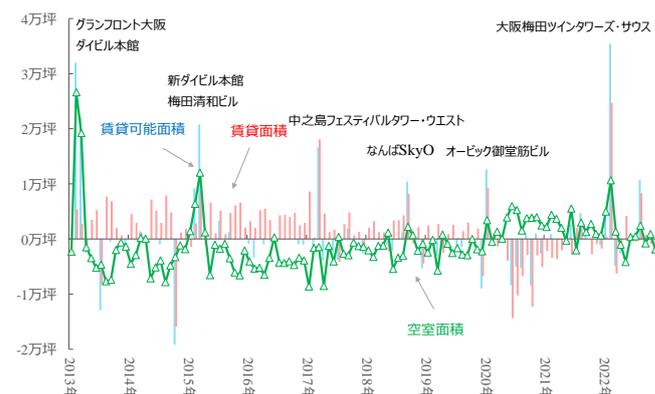
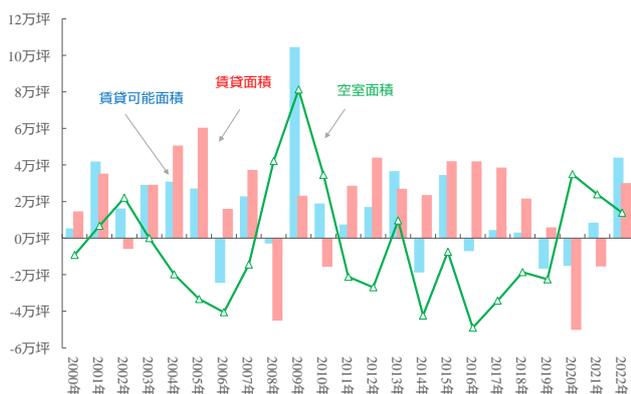


(注) 大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>

<月次・増減>



(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

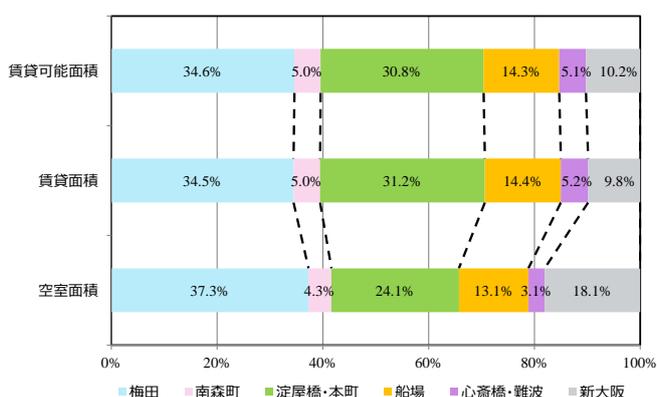
2-3. エリア別動向

2022年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは「梅田地区 (34.6%)」で、次いで「淀屋橋・本町地区 (30.8%)」、「船場地区 (14.6%)」、「新大阪地区 (10.2%)」、「心斎橋・難波地区 (5.1%)」、「南森町地区 (5.0%)」の順となっている（図表-8）。

賃貸可能面積は、「梅田地区」(前年比+2.8万坪)と「新大阪地区」(同+1.3万坪)で増加し、全体で+4.4万坪の増加となった(図表-9)。

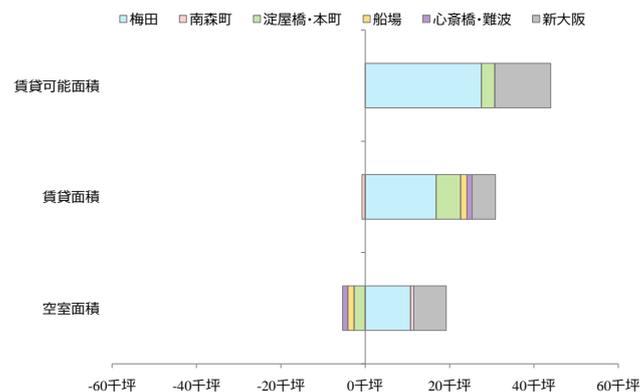
これに対して、賃貸面積は前年比+3.0万坪の増加となった。この結果、空室面積は、「梅田地区」(前年比+1.1万坪)と「新大阪地区」(同+0.8万坪)で増加し、全体で+1.4万坪の増加となった。

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2022年)



(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

図表-9 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2022年)



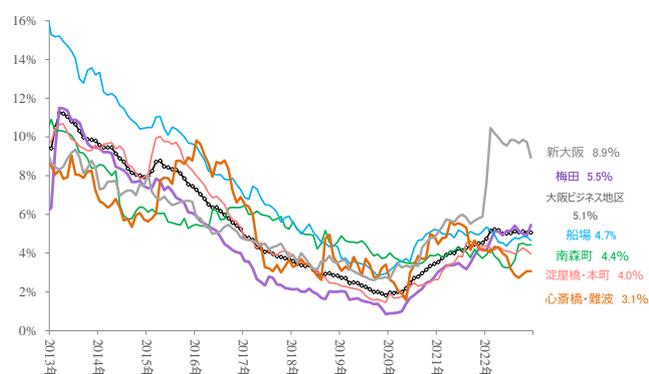
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

エリア別の空室率(2022年12月末)をみると、「心齋橋・難波地区3.1%(前年比▲1.1%)」、「淀屋橋・本町地区4.0%(同▲0.4%)」、「船場地区4.7%(同▲0.5%)」が低下した一方、「新大阪地区8.9%(同+3.1%)」、「梅田地区5.5%(同+1.2%)」、「南森町地区4.4%(同+0.7%)」が上昇した(図表-10左図)。

また、エリア別の募集賃料(2022年12月時点)は、「梅田地区(前年比▲0.2%)」を除く全てのエリアで上昇した(図表-10右図)。

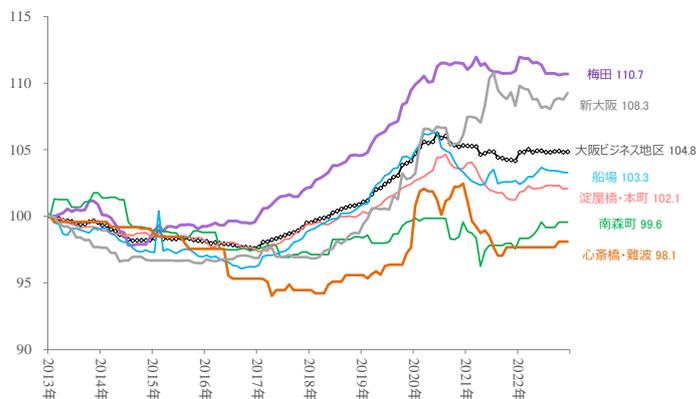
図表-10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル
(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

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋・難波、新大阪地区)の延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビル
(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

3. 大阪オフィス市場の見通し

3-1. 新規需要の見通し

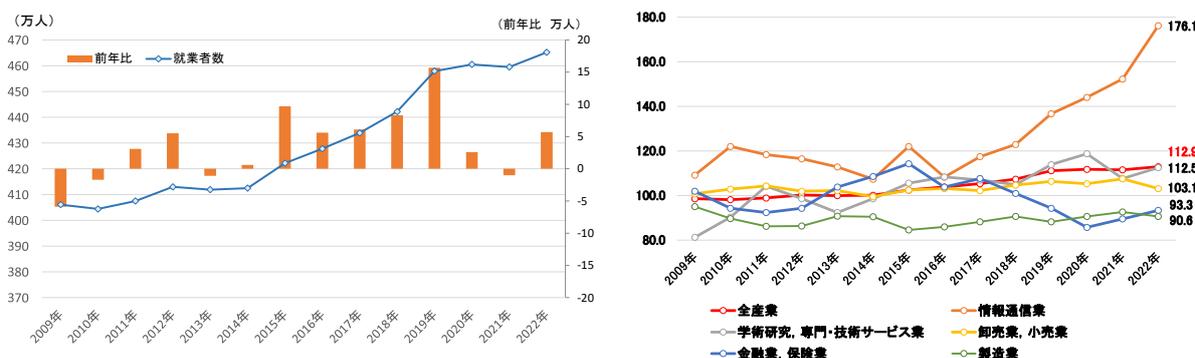
(1) オフィスワーカーの見通し

2022年の大阪府の就業者数は465.2万人（前年比+5.7万人）となり、2年ぶりに増加に転じた（図表-11・左図）。

大阪都心6区のオフィスワーカー³を産業別にみると、「情報通信業（IT）」の占める割合が16%で最も大きい。次いで「卸売業、小売業（14%）」、プロフェッショナルサービスが含まれる「学術研究、専門・技術サービス業（12%）」、「製造業（9%）」、「金融業（8%）」の順となっている。区別にみると、中央区では「金融業」、北区では「情報通信業」、西区と福島区では「卸売業、小売業」の割合が大きい（図表-12）。

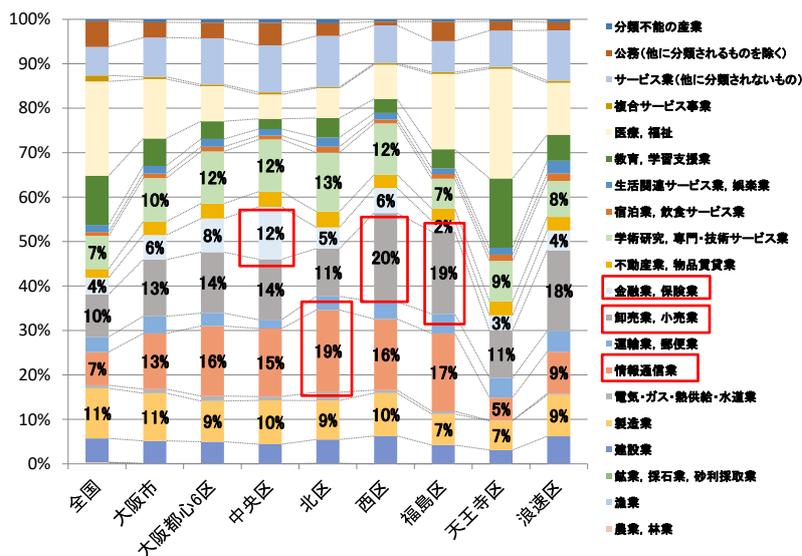
産業別に就業者数の増減推移をみると（2008年=100）、「情報通信業（176.1）」が大幅に増加する一方、「製造業（90.6）」、「金融業、保険業（93.3）」、「卸売業、小売業（103.1）」、「学術研究、専門・技術サービス業（112.5）」の伸び率は全体平均（112.9）を下回っている（図表-11・右図）。

図表-11 大阪府の就業者数
 就業者数(全体) 産業別 就業者数(2008年=100)



(出所)大阪府「大阪の就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-12 オフィスワーカーの産業別内訳



(出所)総務省「令和2年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

³ 従業地による職業別就業者のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の合計。

次に、大阪のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「近畿地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認する。

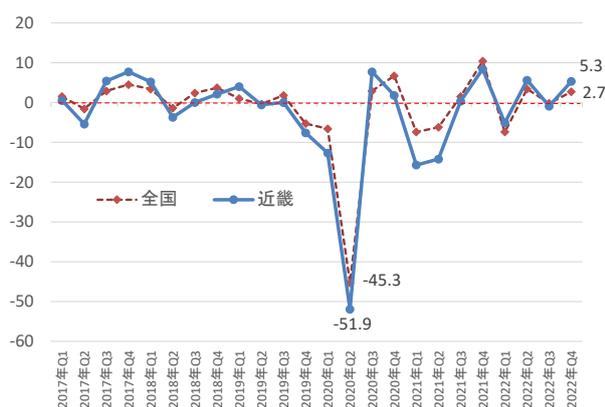
内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「非製造業」の「企業の景況判断 BSI⁴」（近畿地方）は、コロナ禍の影響により 2020 年第 2 四半期に「▲51.9」と一気に悪化した後、回復と悪化を繰り返し、一進一退の動きとなっている。2022 年第 4 四半期は「+5.3」となった（図表-13）。

一方、「非製造業の従業員数判断 BSI⁵」（近畿地方）は、「+25.5」（2020 年第 1 四半期）から「+2.7」（同第 4 四半期）へ大幅に低下した後、足もとでは「+18.6」まで回復している（図表-14）。しかし、「全国平均」の動きと比較した場合、近畿地方の回復ペースは鈍い傾向にある。

大阪府の就業者数は 2 年ぶりに増加に転じた。一方、産業別に就業者数の増減をみると、「情報通信業」は大幅に増加しているものの、その他の産業では頭打ちとなっている。

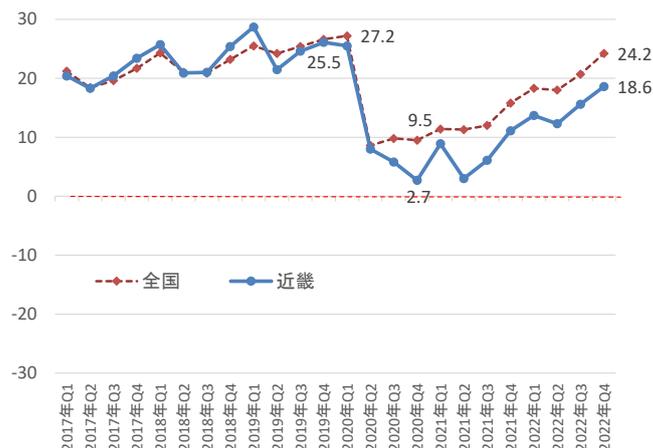
また、近畿地方の「企業の経営環境」は一進一退を繰り返しており、「雇用環境」はコロナ禍からの回復ペースが鈍い。以上のことを鑑みると、今後のオフィスワーカー数の増加は力強さに欠くことが予想される。

図表-13 企業の景況判断 BSI(非製造業)



(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 従業員数判断 BSI(非製造業)



(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(2)在宅勤務の進展に伴うワークプレイスの見直し

大阪市・公益財団法人大阪産業局「新型コロナウイルス感染症による企業活動への影響に関する調査」によれば、在宅勤務（テレワーク）を「実施中・実施済」との回答割合は、概ね 3 割から 4 割の範囲で推移しており、2022 年 12 月調査では 34%となった（図表-15）。大阪市においても、「在宅勤務」を取り入れた働き方が一定程度定着している模様である。

また、大阪府商工労働部・政策企画部「2022 年度大阪府内企業経営実態調査」（2022 年 11 月調査）によれば、大阪府のテレワーク導入率は 28%で、産業別では、オフィスワーカー比率の高い「情報通

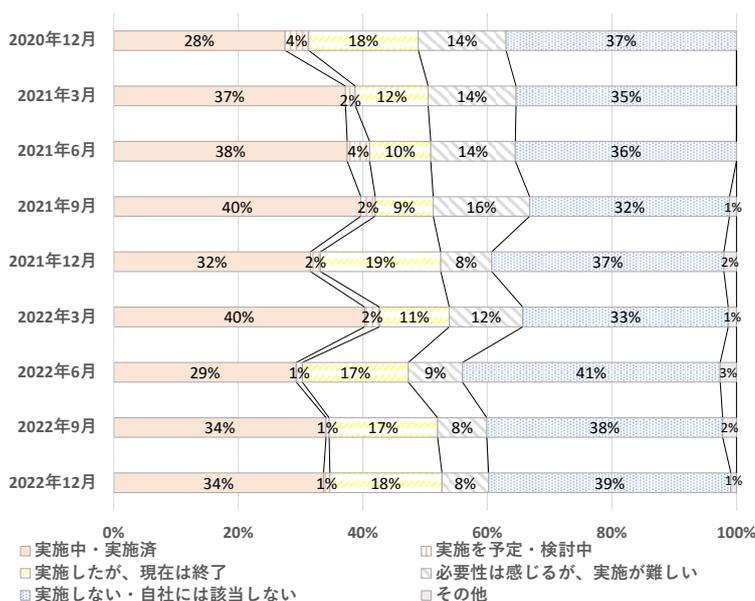
⁴ 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

⁵ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

信業(82%)」や「金融業、保険業(55%)」、「学術研究、専門・技術サービス業(48%)」において高い傾向にある(図表-16)。

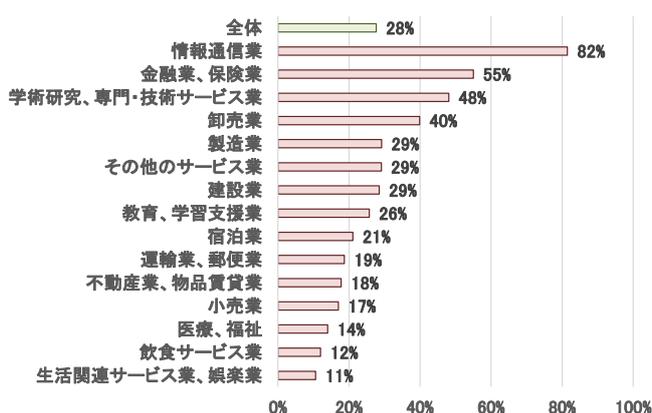
こうしたなか、大阪市でもワークプレイスの見直しを検討する企業が増え始めている。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」によれば、「ワークプレイス戦略の見直しの着手状況」に関して、「既に着手している」との回答は2021年の10%から2022年の17%へ増加した。着手予定を含めると全体で5割を超える(図表-17)。今後、大阪でもワークプレイスの見直しが更に進むことが予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-15 大阪市 在宅勤務(テレワーク)の実施状況



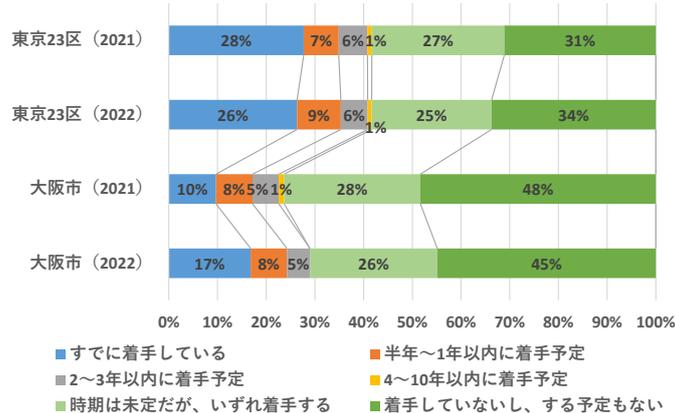
(出所)大阪市・公益財団法人大阪産業局「新型コロナウイルス感染症による企業活動への影響に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 大阪府のテレワーク導入率



(出所)大阪府商工労働部・政策企画部「2022年度大阪府内企業経営実態調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 ワークプレイス戦略の見直しの着手状況



(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3)大型イベント開催(大阪・関西万博)の経済波及効果への期待

2025年開催予定の大阪万博による経済効果への期待は大きい。関西生産性本部「第35回KPC定期調査結果」によれば、大阪万博に「非常に興味がある」と「興味がある」との回答は、合計で8割

を超えた。また、大阪シティ信用金庫「中小企業における大阪・関西万博に関する意識調査」(2022年7月)によれば、経営にプラスの影響があると回答した企業は66%に達した。万博をビジネス拡大の機会と捉える企業は多い。

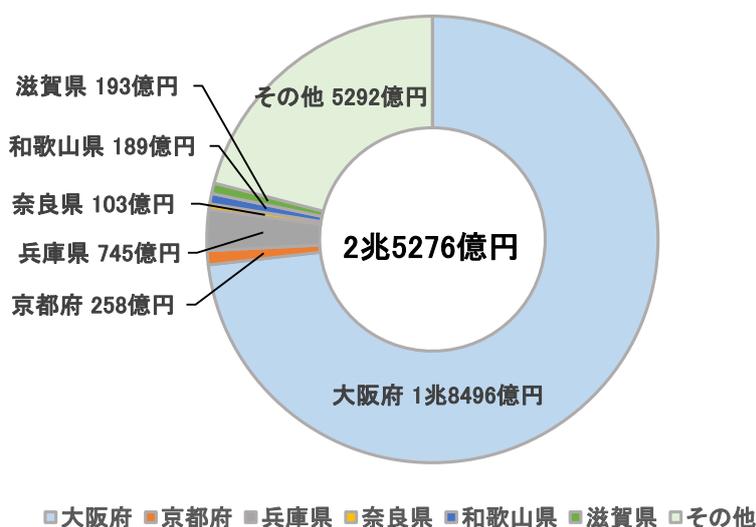
また、上記の関西生産性本部の調査において、万博への期待に関して、「国内外の観光客の増加による関西経済の活性化を期待する」(40%)との回答が最も多く、次いで、「未来社会の実験場として、最先端の技術・知見を提供することが重要である」(35%)との回答が多かった。万博では、新技術・サービスの導入が計画されており、その1つとして、会場内と周辺地域を結ぶ交通手段として、「空飛ぶクルマ」の導入が挙げられる。1時間20便程度の運行を目指すとしており、会場である夢洲と、①大阪市内、②大阪湾岸部、③伊丹空港、④神戸空港、⑤関西国際空港、⑥神戸市内、⑦淡路島、⑧京都・伊勢志摩等をそれぞれ結ぶ8ルートが、候補となっている⁶。今年3月には、淀川上空で無人飛行試験が行われた⁷。

アジア太平洋研究所「関西経済白書2022」によれば、万博の経済波及効果は2兆5,276億円で、このうち、大阪府への波及効果は1兆8,496億円と試算されている(図表-18)。オフィス需要に対してもプラスの効果が期待できそうだ。

一方、大阪府と大阪市が2022年12月に行ったアンケート調査によれば、大阪・関西万博に「行きたい」または「どちらかといえば行きたい」と答えた人は全体で41.2%(前年比▲10.7%)、大阪府内では46.3%(同▲11.8%)、府外では30.9%(同▲8.7%)となり、前年から低下した⁸。

また、万博の会場整備に関して、2023年2月に行われた約2千席の劇場ホール「大催事場」の建設工事入札では、予定価格内での応札がなく不成立との報道があった。万博協会は資材価格・人件費の高騰などが要因としている⁹。想定よりも、来場者が大幅に下回る、あるいは会場建設費が大幅に上回る場合、上記の経済波及効果が未達となる懸念もあり、今後の動向を注視したい。

図表-18 大阪・関西万博の経済波及効果



(出所)アジア太平洋研究所「関西経済白書2022」をもとにニッセイ基礎研究所作成

⁶ 日本経済新聞「空飛ぶクルマ、大阪万博で8路線・1時間20便 初の実用化」2022/3/17

⁷ 日本経済新聞「空飛ぶクルマ、大阪府で試験」2023/3/3

⁸ 産経新聞「大阪・関西万博の「期待値」なぜ下がる? ミャクミャク様も困惑する衝撃アンケート」2023/2/20

⁹ 産経新聞「万博「大催事場」また入札不成立 建設コスト見直しへ」2023/2/11

3-2. 新規供給見通し

前述の通り、「梅田地区」と「淀屋橋・本町地区」は、オフィス面積全体の約3割をそれぞれが占める。現在、両エリアでは大規模開発計画が進行中であり、オフィス市場における存在感がさらに高まる見通しである。以下では、「梅田地区」と「淀屋橋・本町地区」のオフィス開発計画を概観したい。

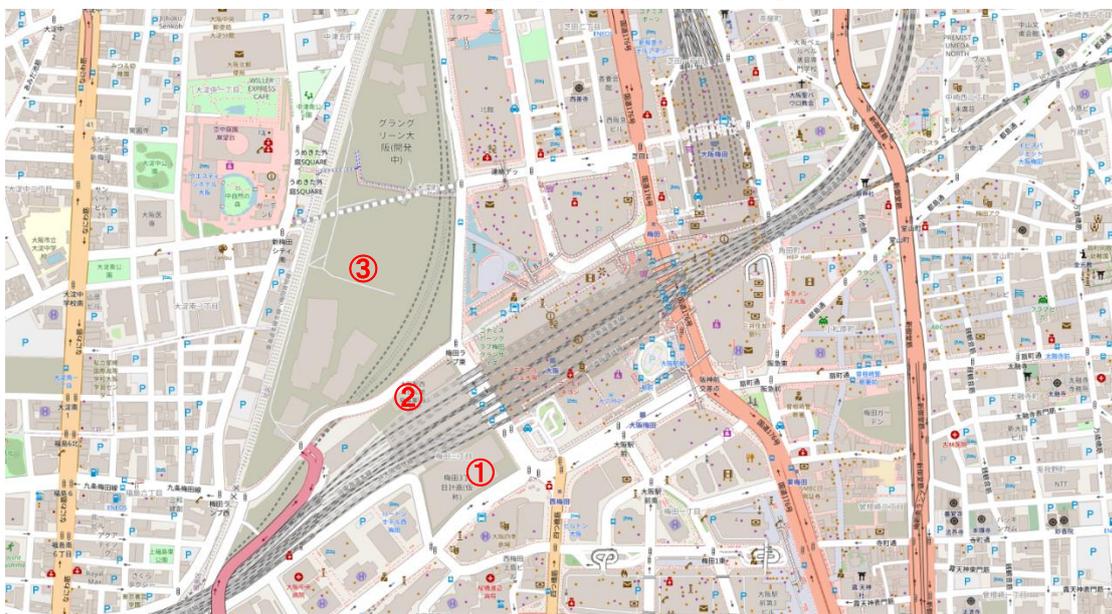
(1)「梅田地区」

「梅田地区」では、北区梅田3丁目の「大阪中央郵便局」跡地で、日本郵便、JR西日本、大阪ターミナルビル、JTBおよび日本郵政不動産が地上39階建ての複合ビル（延床面積約22.7万㎡）を開発中で、2024年3月に開業予定である¹⁰（図表-19 ①）。このうち、オフィスは11階から27階の17フロアで、賃貸面積は約6.8万㎡、基準階面積は西日本最大級の約4千㎡となる予定である。

また、JR西日本は、JR大阪駅の混雑緩和等の観点から、新たな改札口を西側高架下に整備している。同時に、新改札口に隣接した地上23階建ての複合ビル「(仮)大阪駅新駅ビル」（延床面積約6万㎡、オフィス賃貸面積約2.3万㎡）を開発中で、2024年秋に開業予定である¹¹（図表-19 ②）。

さらに、JR大阪駅前では、三菱地所を代表企業とする開発事業者JV9社が、うめきた2期地区開発プロジェクト「グラングリーン大阪」（地区面積約9.1ha）を開発中である（図表-19 ③）。北街区のホテル、商業施設および都市公園の一部が2024年夏に先行開業し、2027年頃までに全面開業する予定である。このうち、オフィスは、南街区で西棟（貸室面積約9.3万㎡）と東棟（約2万㎡）が2024年11月に竣工予定である¹²。

図表-19 「梅田地区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

¹⁰ 日本郵便株式会社、西日本旅客鉄道株式会社、大阪ターミナルビル株式会社、株式会社JTB、日本郵政不動産株式会社「JR大阪駅直結の大型複合施設「梅田3丁目計画(仮称)」上棟 2024年竣工へ向け、オフィスフロアの概要が決定」(2022年11月15日)

¹¹ 西日本旅客鉄道株式会社 HP「大阪駅西高架エリア開発」

¹² 「グラングリーン大阪」HP

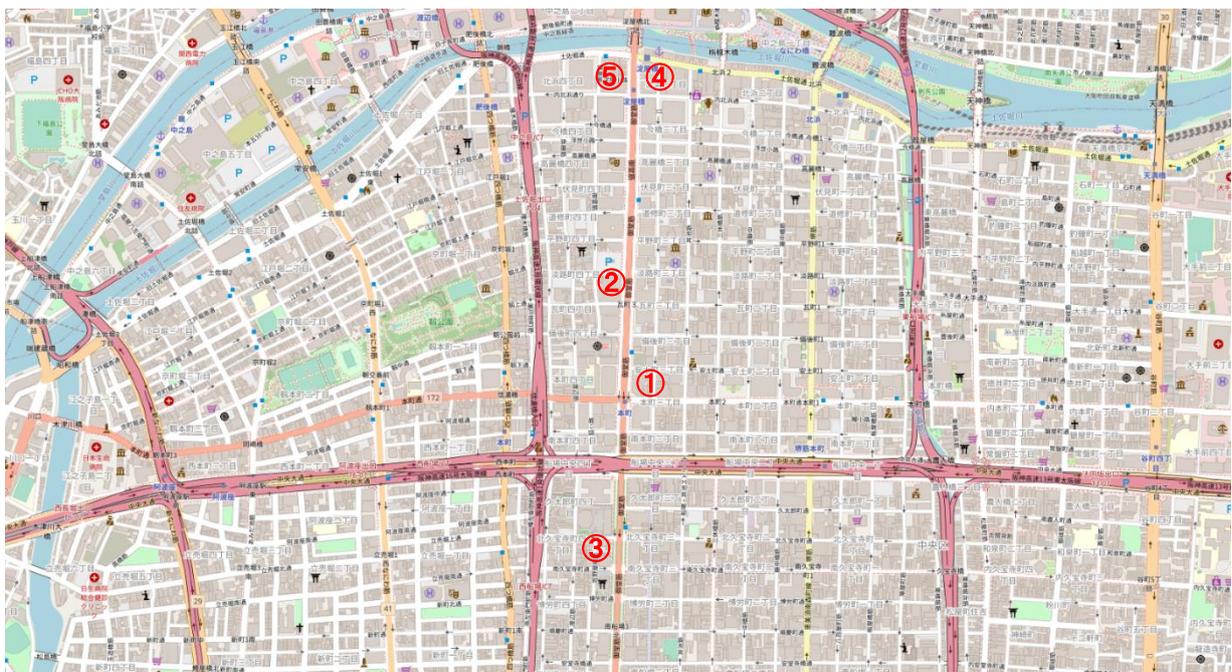
(2)「淀屋橋・本町地区」

「淀屋橋・本町地区」では、2023年3月に地上19階建ての「本町ガーデンシティテラス」(延床面積約1.9万㎡)が竣工予定である(図表-20 ①)。翌2024年は、NTT都市開発が中央区淡路町4丁目で地上21階建ての複合ビル「アーバンネット御堂筋ビル」(延床面積約4.2万㎡、賃貸オフィス面積約2.3万㎡)を竣工予定である¹³(図表-20 ②)。また、ダイビルは中央区南久宝寺町4丁目の「御堂筋ダイビル」を地上21階建てのオフィスビル(延床面積約2.0万㎡)に建て替える予定である¹⁴(図表-20 ③)。

その後も、複数の大規模開発が計画されている。中央日本土地建物と京阪ホールディングスは、淀屋橋駅東地区の「日土地淀屋橋ビル」と「京阪御堂筋ビル」を共同で、地上31階の複合ビル(延床面積約7.3万㎡)に建て替えを行い、2015年7月に竣工予定である¹⁵(図表-20 ④)。

また、淀屋橋駅西地区では、大和ハウス工業、住友商事、関電不動産開発が、3社が所有する敷地・建物を共同化し、地上29階のオフィス主体の複合ビル(延床面積約13.2万㎡)を開発中で、2025年12月に竣工予定である¹⁶(図表-20 ⑤)。

図表-20 「淀屋橋・本町地区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

¹³ NTT都市開発株式会社「御堂筋淡路町敷地における新築工事着工および計画建物名称「アーバンネット御堂筋ビル」決定のお知らせ」(2021年7月26日)

¹⁴ ダイビル株式会社「御堂筋ダイビル建替計画」新築工事着工のお知らせ」(2022年2月18日)

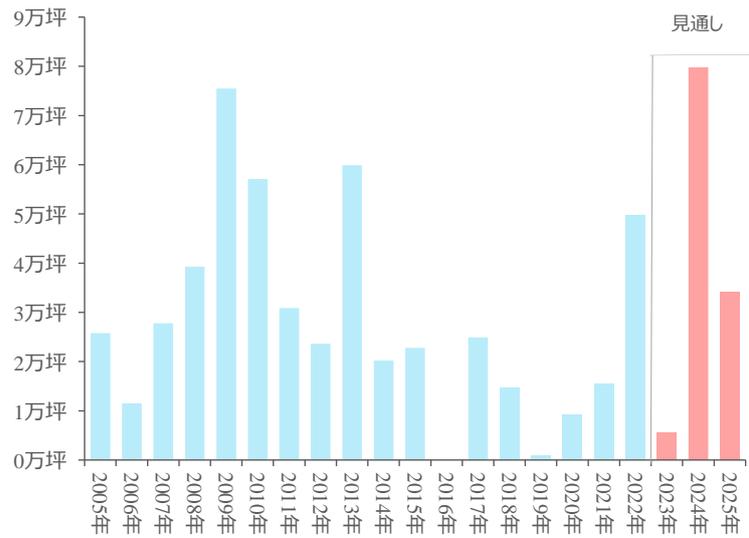
¹⁵ 国土交通省「御堂筋の玄関口に新たなランドマークが誕生～(仮称)淀屋橋駅東地区都市再生事業を国土交通大臣が認定～」(2022年4月28日)

¹⁶ 淀屋橋駅西地区市街地再開発組合(大和ハウス工業株式会社、住友商事株式会社、関電不動産開発株式会社)「御堂筋・玄関口の新たなランドマークとなるオフィスビルが誕生「淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業」着工」(2022年11月1日)

(3) 大阪市の新規供給予定面積

2022年の新規供給量は、「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」等、複数の大規模ビルが竣工したことで、約5万坪の大量供給となった。2023年は一旦落ち着くものの、2024年は「梅田3丁目計画」や「(仮)大阪駅新駅ビル」、「グラングリーン大阪」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は約8万坪に拡大し、過去最大となる見込みである。翌2025年も淀屋橋駅周辺等で大規模ビルが竣工する予定であり、新規供給量は約3万坪に達する見通しである（図表-21）。

図表-21 大阪のオフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

3-3. 賃料見通し

前述のオフィスビルの新規供給見通しや経済予測¹⁷、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2027年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表-22）。

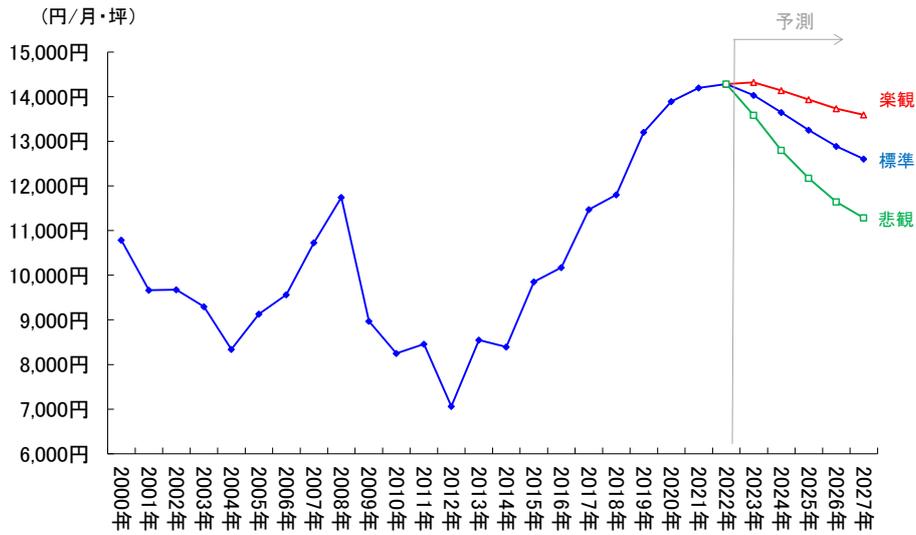
大阪府の就業者数は2年ぶりに増加に転じた。一方、産業別に就業者数の増減をみると、「情報通信業」は大幅に増加しているものの、その他の産業では伸び悩んでいる。また、近畿地方の「企業の経営環境」は一進一退を繰り返しており、「雇用環境」はコロナ禍からの回復ペースが鈍い。「在宅勤務」を取り入れた働き方が定着し、ワークプレイスの見直しも進んでいる。以上を鑑みると、今後のオフィス需要（オフィス利用面積）は力強さを欠く見込みである。

一方、新規供給については梅田駅や淀屋橋駅を中心に複数の大規模開発計画が進行中である。2024年に過去最大の大量供給を控えるなか、今後、大阪の空室率は上昇基調で推移すると予想する。

このため、大阪のオフィス成約賃料は、需給バランスの緩和に伴い下落基調で推移する見通しである。2022年の賃料を100とした場合、2023年の賃料は「98」、2027年は「88」に下落すると予想する。ただし、2022年対比で▲12%下落するものの、2018年の賃料水準(83)を上回り、大幅な賃料下落には至らない見込みである。

¹⁷ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2022~2032年度\)](#)」(2022.10.12)、などを基に設定。

図表-22 大阪のオフィス賃料見通し



(注)年推計は各年下半期の推計値を掲載。
 (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」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

(ご注意)本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。