

不動産 投資 レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し (2024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、昨年の新規供給が前年の約1割の水準に留まるなか、空室率は改善基調で推移した。しかし、今年は新規供給量が約8.7万坪に達し過去最大となる見込みで市場への影響が注目される。本稿では、大阪のオフィス市況を概観した上で、2028年までの賃料予測を行う。

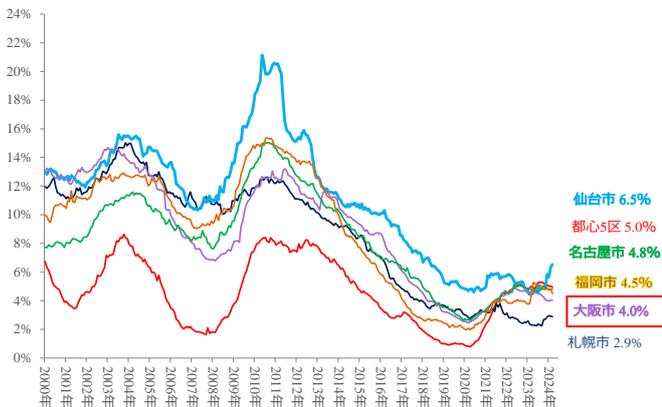
2. 大阪オフィス市場の現況

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、上昇基調で推移していたが、2023年に入り改善に向かった。三幸エステートによると、2024年3月時点の空室率は4.0%（前年比▲0.5%）となった（図表-1）。

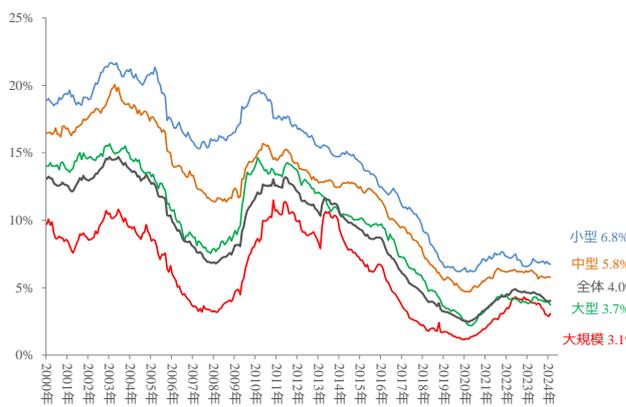
空室率をビルの規模別に見ると、「大規模 3.1%（前年比▲0.8%）」、「大型 3.7%（同▲0.3%）」、「中型 5.9%（同▲0.2%）」、「小型 6.6%（同▲0.1%）」となり、すべての規模が前年から低下した（図表-2）。2023年は大規模ビルの新規供給が少ないなか、立地改善や建物設備のグレートアップ等を目的とした移転が増加し、空室の消化が進んだ。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-2 大阪オフィスの規模別空室率

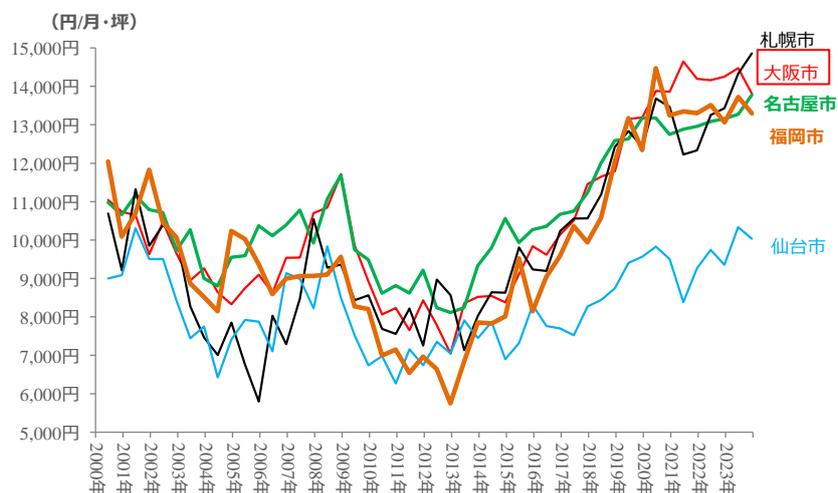


(出所)三幸エステート

¹ 三幸エステートの定義による。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。

空室率が回復した一方で、成約賃料には頭打ち感がみられる。2023 年下期の大阪市の成約賃料は、前期比▲4.6%、前年比▲3.1%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)**

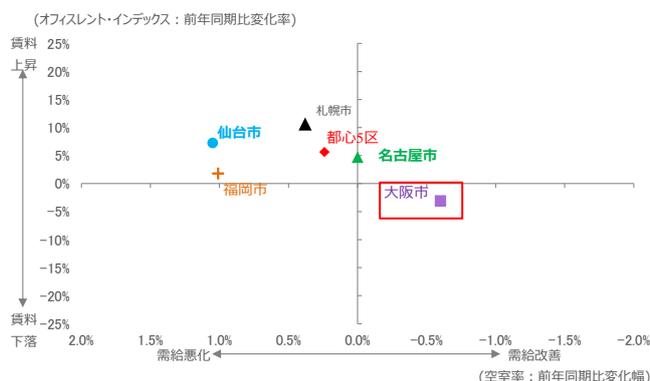


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2023 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、大阪市が低下、都心5区、名古屋市、札幌市が概ね横ばい、仙台市と福岡市は上昇した。また、成約賃料は、大阪市が下落、福岡市が概ね横ばい、その他都市は上昇となった(図表－4)。

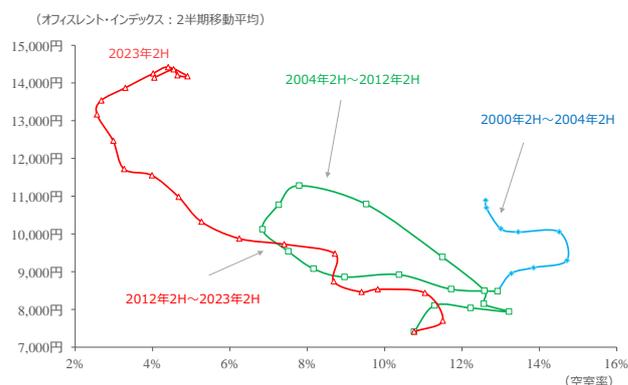
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル²⁾は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年下期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へ移行し、現在は、次の「空室率上昇・賃料下落」局面に差し掛かりつつある(図表－5)。

図表－4 2023 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、大阪ビジネス地区における2023年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、222.2万坪（前年比+0.0万坪）となり、前年末から横ばいであった。

これに対して、賃貸面積（総需要面積）は、213.1万坪（前年比+2.2万坪）となった。この結果、大阪ビジネス地区の空室面積は9.1万坪（前年比▲2.2万坪）となり前年から▲19%減少した。（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



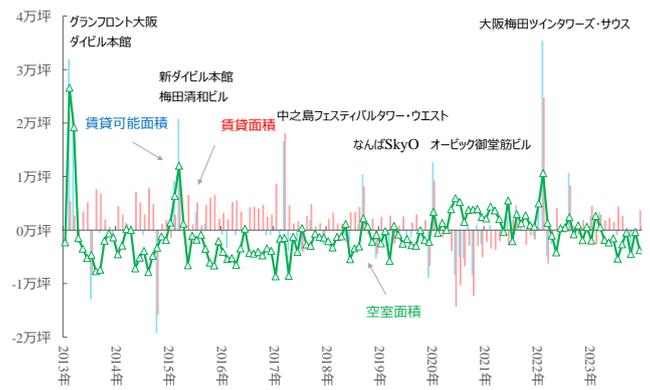
(注) 大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

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

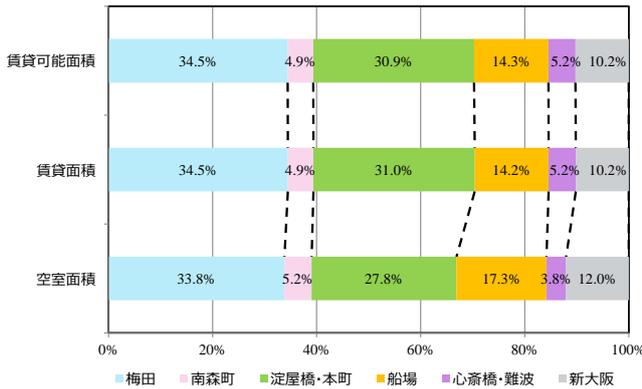
2023年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは「梅田地区(34.5%)」で、次いで「淀屋橋・本町地区(30.9%)」、「船場地区(14.3%)」、「新大阪地区(10.2%)」、「心斎橋・難波地区(5.2%)」、「南森町地区(5.0%)」の順となっている(図表-8)。

賃貸可能面積は、「心斎橋・難波地区」(前年比+2.6千坪)と「淀屋橋・本町地区」(同+1.9千坪)

で増加した一方、「梅田地区（同▲3.5千坪）」と「南森町地区（同▲0.9千坪）」で減少し、全体では前年末から横ばいであった。（図表－9）。

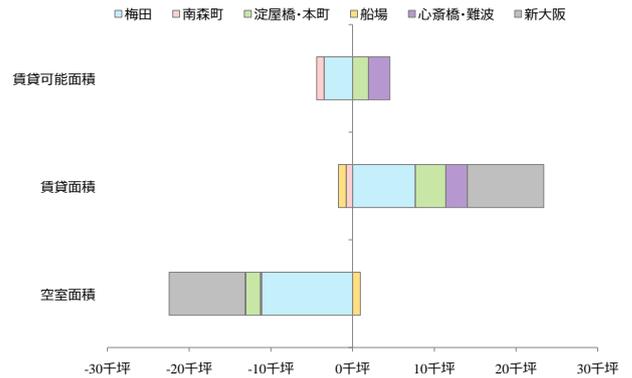
これに対して、賃貸面積は、「新大阪地区（前年比+9.4千坪）」、「梅田地区（同+7.7千坪）」、「淀屋橋・本町地区（同+3.7千坪）」「心斎橋・難波地区（同+2.6千坪）」等で増加した。この結果、空室面積は全体で▲21.5千坪の減少となった。

図表－8 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2023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(2023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（2023年12月末）をみると、「船場地区5.0%（前年比+0.3%）」を除く全てのエリアで低下した。特に、「新大阪地区4.8%（同▲4.1%）」は、築浅の大型ビルを中心に空室の消化が順調に進み大幅に低下した（図表－10左図）。

また、エリア別の募集賃料（2023年12月時点）は、全てのエリアで上昇し、特に「南森町地区（前年比+2.3%）」と「淀屋橋・本町地区（同+1.4%）」の上昇率が大きくなった（図表－10右図）。

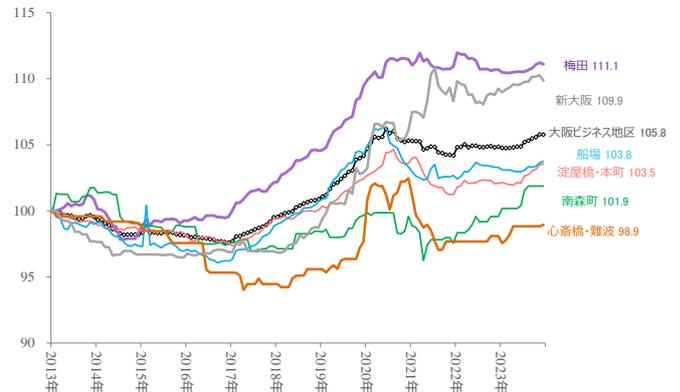
図表－10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>

<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、心斎橋・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



(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)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

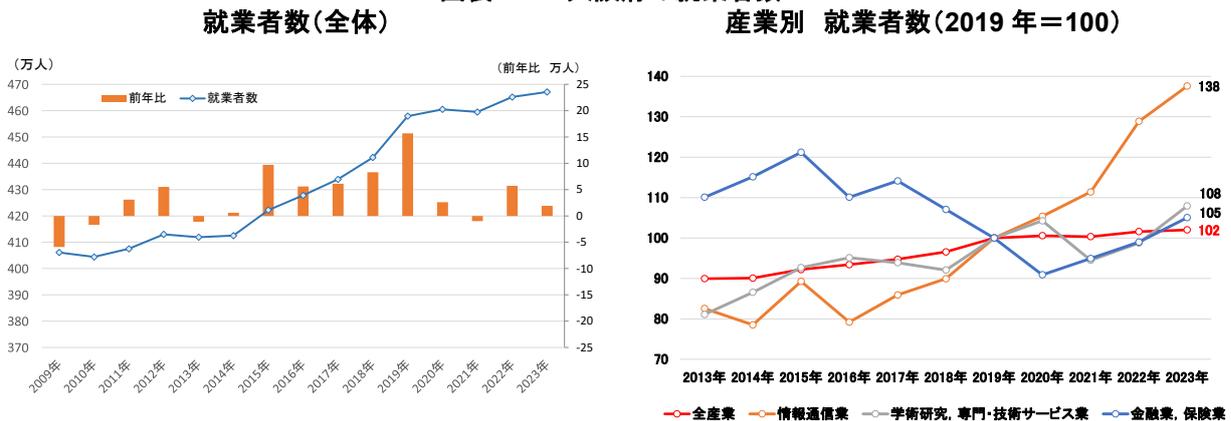
3-1. 新規需要の見通し

(1) オフィスワーカーの見通し

2023年の大阪府の就業者数は467.1万人（前年比+1.9万人）となり、2年連続で増加した（図表-11・左図）。

就業者を産業別にみると、2019年を100とした場合、オフィスワーカーの割合が高い「情報通信業」が138、「学術研究，専門・技術サービス業」が108、「金融業，保険業」が105となり、コロナ禍以降、全体（102）を上回るペースで増加している（図表-11・右図）。

図表-11 大阪府の就業者数



(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

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 BSI³」（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、一進一退を繰り返しながら回復し、2023年第4四半期は「+6.0」となった（図表-12）。

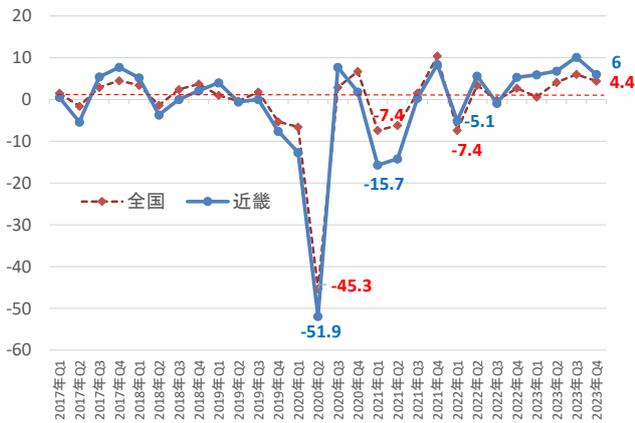
また、「非製造業の従業員数判断 BSI⁴」（近畿地方）は、「+25.5」（2020年第1四半期）から「+2.7」（同第4四半期）へ大幅に低下した後、回復が続いている。2023年第4四半期は+28.3となり、コロナ禍前の水準を大きく上回った（図表-13）。

大阪府の就業者数は、情報通信業等を中心に増加し、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感が強いことから、大阪ビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。

³ 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。

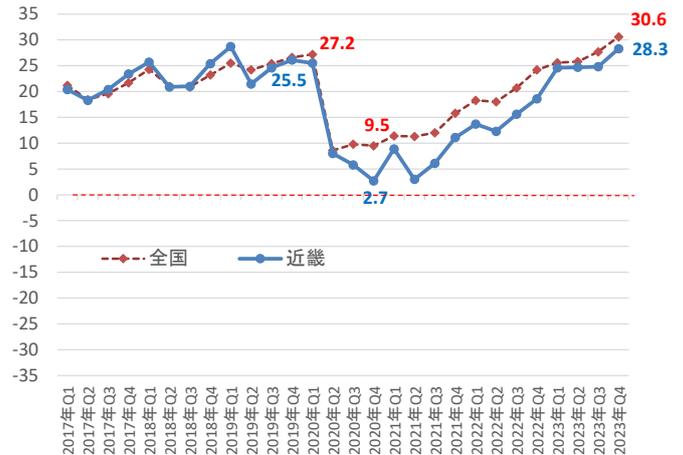
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

図表-12 企業の景況判断 BSI(非製造業)



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

図表-13 従業員数判断 BSI(非製造業)



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

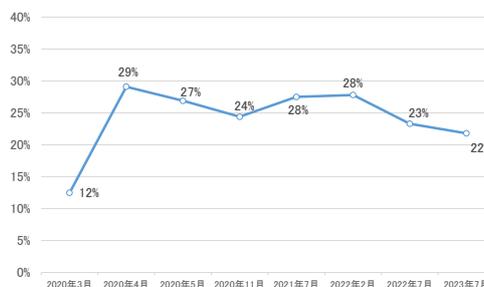
(2)在宅勤務の進展に伴うオフィスの見直し

パーソル総合研究所「テレワークに関する調査／就業時マスク調査」によれば、大阪府のテレワーク実施率は、概ね2割から3割の範囲で推移しており、2023年7月調査では22%となった。(図表-14)。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。

大阪府商工労働部の調査によれば、「テレワーク等の取り組み度合い」に関して、卸売業やサービス業では、「導入初期と比べてテレワークやリモートワーク等は縮小」との回答は半数を占めたが、オフィスワーカーの割合が多い情報通信業では、「導入初期と比べてテレワークやリモートワーク等は拡大」との回答が約3分の2を占めた(図表-15)。

こうしたなか、オフィスの見直しに着手する企業は増えている。また、大阪府商工労働部の調査によれば、「既存の自社オフィスに関する取り組み」に関して、「レイアウトの変更(61%)」との回答が最も多く、次いで、「フリーアドレス等の導入・拡大(27%)」、「自社オフィスの縮小(19%)」との回答が上位であった(図表-16)。大阪でも、フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態に変更する企業が増えている模様だ。また、一部の企業は、賃貸面積の縮小や、自社オフィスからサードプレイスオフィス利用への変更⁵等を実施するとみられる。今後、大阪でもオフィ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。

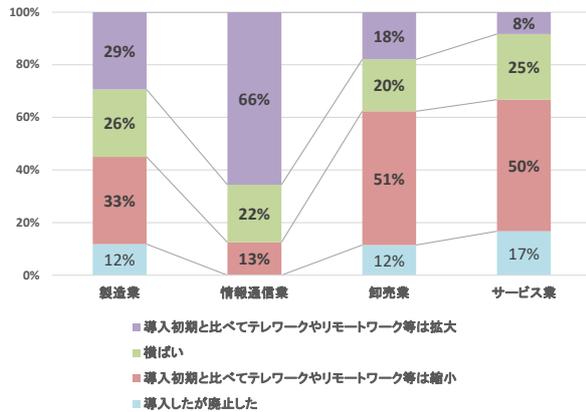
図表-14 大阪府 テレワーク実施率



(出所)パーソル総合研究所「テレワークに関する調査／就業時マスク調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

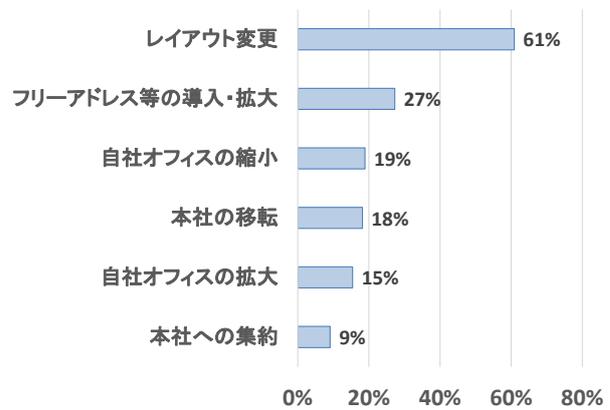
⁵ JLL 日本によれば、大阪におけるフレキシブルオフィスの総賃貸面積(2023年)は、58,070 m²(対2019年末+40%)に増加。

図表-15 テレワーク等の取り組み度合い



(出所)大阪府商工労働部「コロナ禍等を契機とする企業活動の変化について」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 既存の自社オフィスに関する取り組み



(出所)大阪府商工労働部「コロナ禍等を契機とする企業活動の変化について」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4月から開催予定の大阪万博による経済効果への期待は大きく、ビジネス拡大の機会と捉える企業は多い。

大阪府・大阪市万博推進局が2023年12月に行ったアンケート調査によれば、「万博の内容について、興味や関心があるもの、実際に会場まで見に行きたいと思うもの」に関して、「空飛ぶクルマ・無人運行船・自動運転車などの次世代型モビリティ(34%)」との回答が最も多く、次いで、「海外参加国・国際機関のパビリオン(26%)」、「人と共存するロボットやアンドロイドなどの技術(21%)」、「民間企業のパビリオン(21%)」との回答が上位であった(図表-17)。万博には、最先端技術・知見の提供が期待されている。

また、大阪観光局によれば、2023年に大阪府を訪れた訪日外国人客の消費総額は、9,210億円となり過去最高水準を更新した⁶。万博に伴う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声も大きい⁷。

アジア太平洋研究所の推計⁸によれば、万博の経済波及効果は、2022年推計の2兆5,276億円から2兆7,457億円へと上方修正された(図表-18)。このうち、大阪府への波及効果は2兆621億円(2022年推計:1兆8,496億円)と試算しており、オフィス需要に対してもプラスの効果が期待されている。

一方、大阪府・大阪市万博推進局の調査によれば、大阪・関西万博への来場意向は全体で33.8%(前年比▲7.4%)、大阪府内では36.9%(同▲9.5%)、府外では27.6%(同▲3.3%)となり、前年調査から低下した⁹。

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」(2023年7月)によれば、大阪・関西万博の大阪経済活性化への期待度に関して、「期待できる」との回答した企業は62.6%となり、前回(2022年7月)調査から▲10.0%減少した。同調査では、「長引く原材料価格の上昇や人手不足等により、工期に遅れが生じるなど先行きの不透明感から期待度が低下したもの」とし

⁶ 日本経済新聞「大阪インバウンド消費最高に 23年、伝統文化体験で魅了」2024/1/23

⁷ 関西生産性本部「第35回KPC定期調査結果」

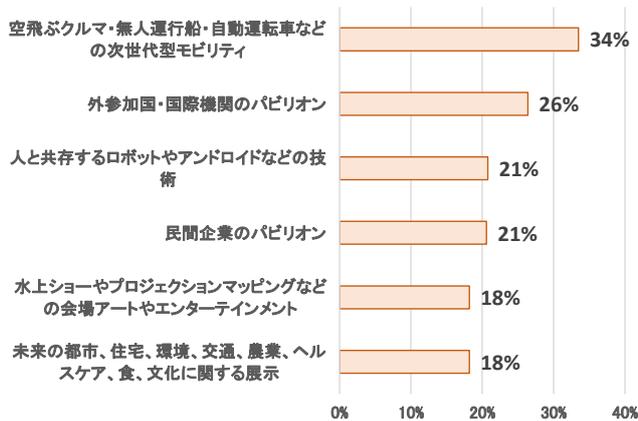
⁸ アジア太平洋研究所「大阪・関西万博の経済波及効果-最新データを踏まえた試算と拡張万博の経済効果-」

⁹ 大阪府・大阪市万博推進局「令和5年度大阪・関西万博機運醸成事業KPI把握のための調査・分析」2024年1月

ている。

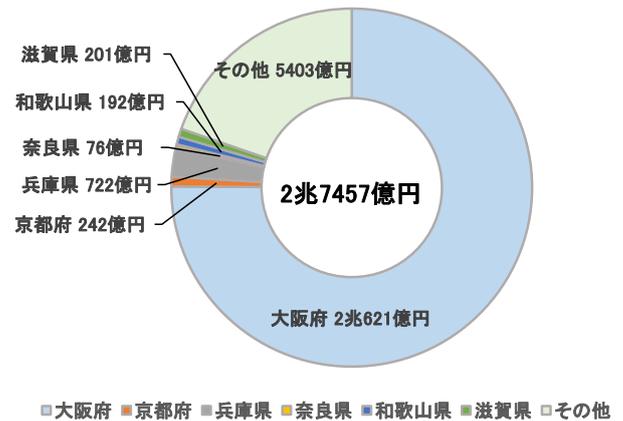
想定よりも、来場者が大幅に下回る、あるいは工期に遅れが生じる場合、上記の経済波及効果が未達となる懸念もあり、今後の動向を注視したい。

図表-17 万博の内容について、興味や関心があるもの、実際に会場まで見に行きたいと思うもの



(出所)大阪府・大阪市万博推進局「令和5年度大阪・関西万博機運醸成事業 KPI 把握のための調査・分析」をもとにニッセイ基礎研究所作成

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「大阪・関西万博の経済波及効果 -最新データを踏まえた試算と拡張万博の経済効果-」をもとにニッセイ基礎研究所作成

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」がそれぞれ、オフィス面積全体の約3割を占める。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「JPタワー大阪」(地上39階建て・延床面積約22.7万㎡)を開発中で、2024年7月に開業予定である¹⁰(図表-19①)。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「イノゲート大阪」(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-19②)。

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-19③)。北街区のホテル、商業施設および都市公園の一部が2024年9月に先行開業し、2027年頃までに全面

¹⁰ 日本経済新聞「梅田の中央郵便局跡地に「JPタワー大阪」24年7月開業」2023/3/7

¹¹ 大阪ターミナルビル株式会社「イノゲート大阪 HP」

開業する予定である。このうち、オフィスは、南街区で「パークタワー」(6～27階・貸室面積約9.3万㎡)と「ゲートタワー」(5～17階・約2万㎡)が2024年11月末に竣工予定である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

(2)「淀屋橋・本町地区」

「淀屋橋・本町地区」では、ダイビルが中央区南久宝寺町4丁目のオフィスビル(旧「御堂筋ダイビル」)の建て替えを行い、「御堂筋ダイビル」(地上20階建て・延床面積約2.0万㎡)が2024年1月に竣工した¹³(図表-20 ①)。また、NTT都市開発が中央区淡路町4丁目で「アーバンネット御堂筋ビル」(地上21階建て・延床面積約4.2万㎡[賃貸オフィス面積約2.3万㎡])を開発し、2024年2月に竣工した¹⁴(図表-20 ②)。

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「(仮称)淀屋橋駅東プロジェクト」(延床面積約7.3万㎡)に建て替えを行い、2025年5月末に竣工予定である¹⁵(図表-20 ③)。

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 ④)。

¹² 「グラングリーン大阪」HP

¹³ ダイビル株式会社「御堂筋ダイビル」竣工のお知らせ(2024年1月31日)

¹⁴ NTT都市開発株式会社「関西最高水準のウェルネスオフィス「アーバンネット御堂筋ビル」竣工～2024年6月中旬グランドオープン予定～(2024年3月6日)

¹⁵ 「(仮称)淀屋橋駅東プロジェクト」HP

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)

図表-20 「淀屋橋・本町地区」におけるオフィス開発計画



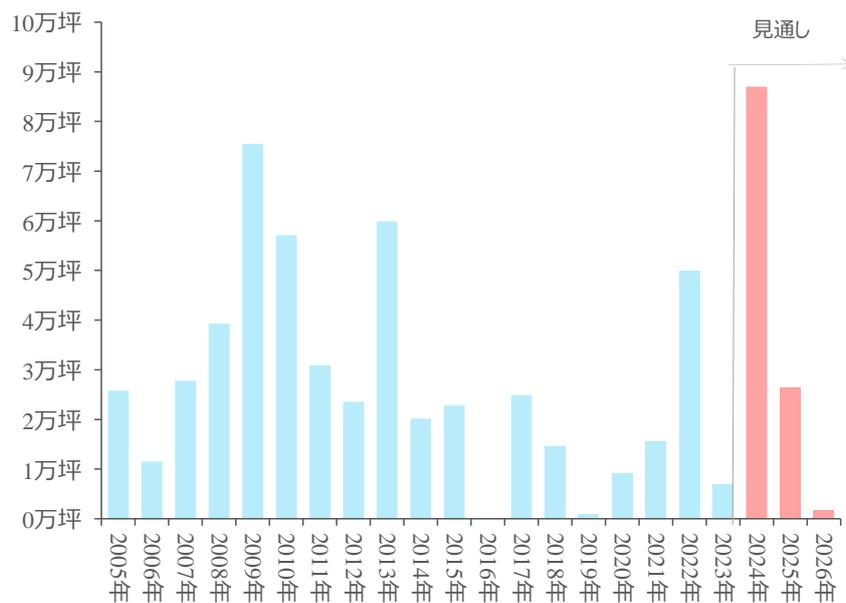
(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(3) 大阪市の新規供給予定面積

2023年の新規供給量は約0.7万坪となり、大規模ビルの竣工が相次いだ2022年(約5.0万坪)の1割程度の水準に留まった。

しかし、2024年は「JPタワー大阪」や「イノゲート大阪」、「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8.7万坪に拡大し、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、新規供給量は約2.7万坪となる見通しである(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、2028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、情報通信業等を中心に増加し、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感が強いことから、大阪ビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと予想される。

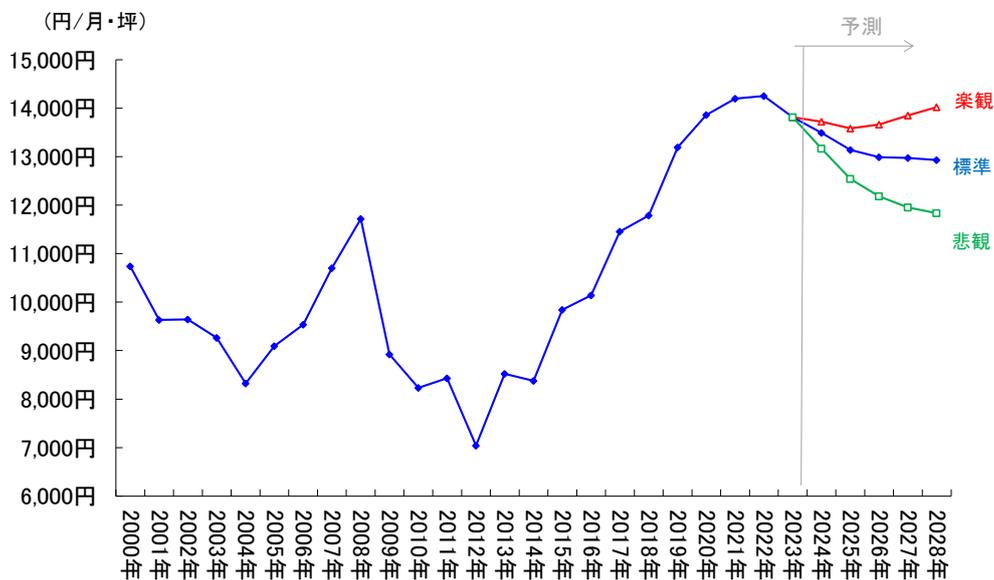
一方、大阪でも、フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態に変更する企業が増えている。企業は、賃貸面積の縮小や、自社オフィスからサードプレイスオフィス利用への変更等を実施するとみられる。

また、万博の経済波及効果は2兆7,457億円と試算され、オフィス需要に対してもプラスの効果が期待されるが、想定よりも、来場者が大幅に下回る、あるいは工期に遅れが生じる場合、上記の経済波及効果が未達となる懸念もあり、今後の動向に注視が必要である。

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。2023年の賃料を100とした場合、2024年の賃料は「98」、2025年の賃料は「95」、2028年は「94」に下落すると予想する。ただし、2023年対比で▲6%下落するものの、2019年と同程度の賃料水準に留まり、大幅な賃料下落には至らない見込みである。

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

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\(2023～2033年度\)](#)」(2023.10.12)、などを基に設定。

(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はありません。