

不動産 投資 レポート

「大阪オフィス市場」の現況と見通し (2025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、大規模ビルの竣工が相次ぐなか、立地改善やオフィス環境のグレードアップを図るオフィス需要が新規供給を吸収し、空室率は概ね横ばいとなり、成約賃料は上昇基調である。本稿では、大阪のオフィス市況を概観した上で、2029年までの賃料予測を行う。

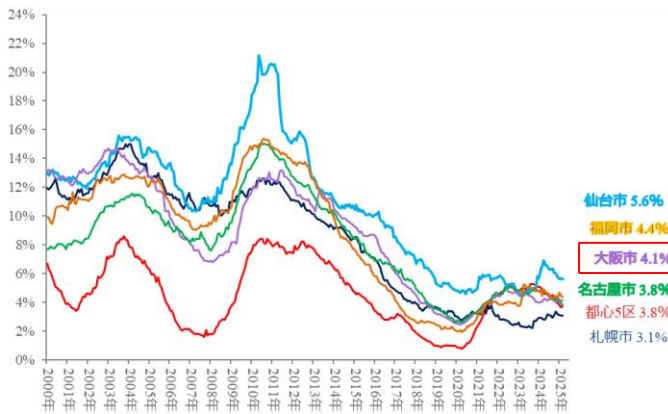
2. 大阪オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

三幸エステートによると、大阪市のオフィス空室率(2025年3月時点)は、4.1%(前年比+0.1ppt)となった(図表-1)。「JPタワー大阪」や「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪」などの大規模ビルが竣工し新規供給量が増加する一方、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善やオフィス環境のグレードアップを図る移転需要が増えており、空室率は前年と同水準に留まった。

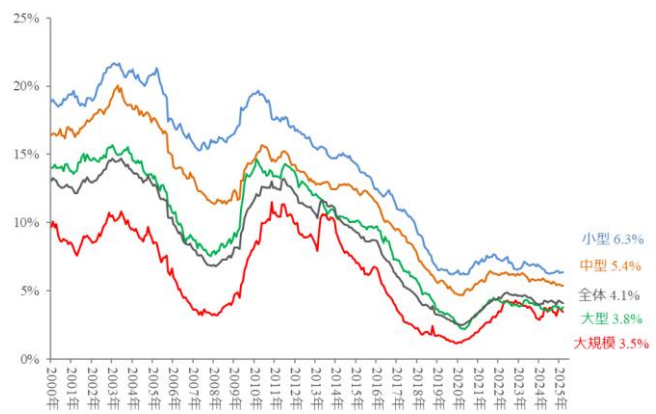
空室率をビルの規模¹別にみると、「大規模 3.5%(前年比+0.4ppt)」と「大型 3.8%(同+0.2ppt)」が上昇した一方、「中型 5.4%(同▲0.6ppt)」と「小型 6.3%(同▲0.3ppt)」は低下した(図表-2)。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(資料)三幸エステート

図表-2 大阪オフィスの規模別空室率

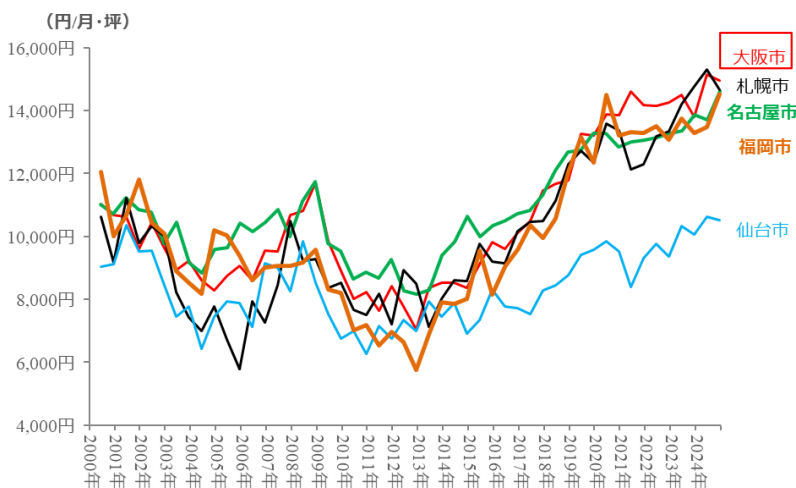


(資料)三幸エステート

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。

需給バランスが均衡するなか、成約賃料は上昇基調で推移している。2024 年下期の大阪市の成約賃料は、前期比▲1.2%、前年比+8.5%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)**

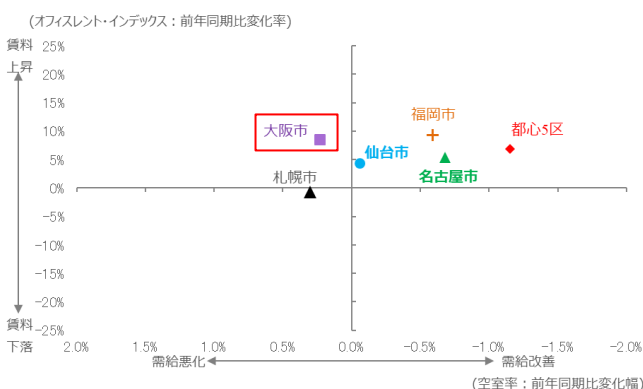


(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2024 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、都心5区、名古屋市、福岡市が低下、仙台市が概ね横ばい、大阪市と札幌市はやや上昇となった。また、成約賃料は、札幌市が概ね横ばい、その他都市は上昇となった（図表－4）。

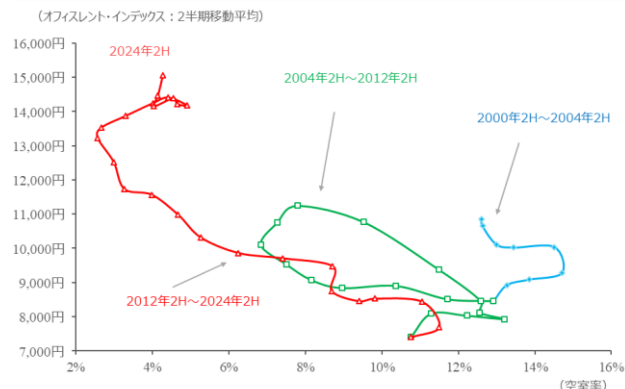
賃料と空室率の関係を表した大阪市の賃料サイクル²は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年下期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へ移行している（図表－5）。

図表－4 2024 年の主要都市のオフィス市況(前年比)



(資料)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



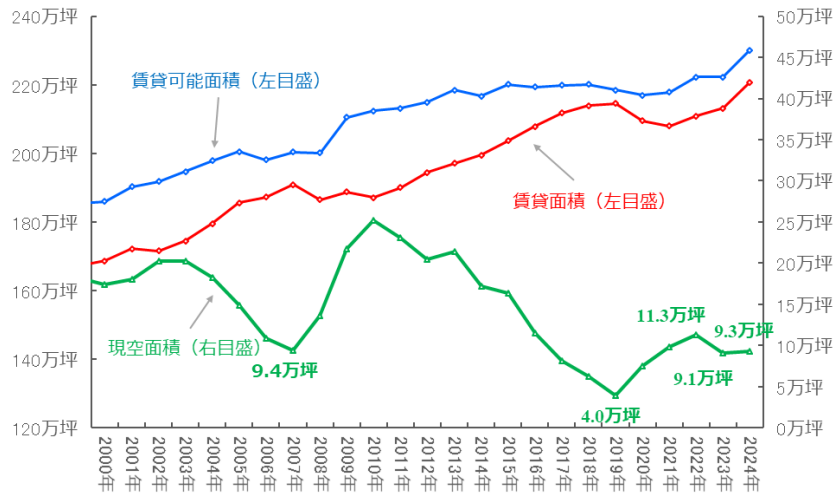
(資料)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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、総ストックを表す賃貸可能面積は、「グラングリーン大阪」等、大型ビルが竣工したことに伴い、230.1万坪（前年比+7.9万坪）となり、前年末から大きく増加した。これに対して、テナントによる賃貸面積は、220.8万坪（前年比+7.7万坪）となった。この結果、大阪ビジネス地区の空室面積は、9.3万坪（前年比+0.2万坪）となり、前年から+2%増加した（図表-6、図表-7）

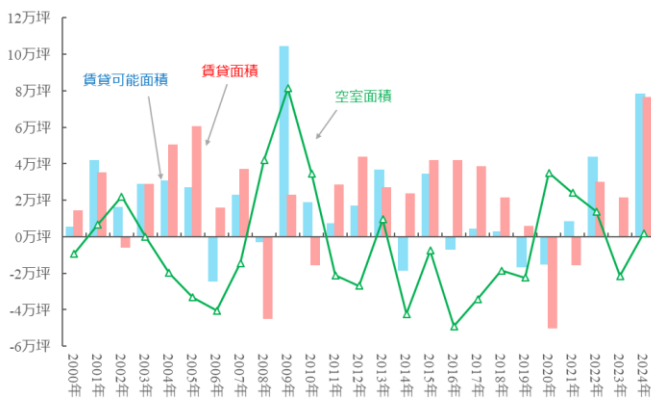
図表-6 大阪ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



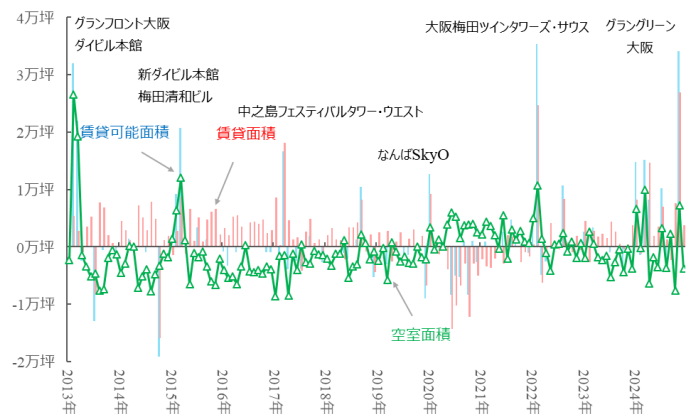
(注)大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区)に立地する延床面積1千坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象
(資料)三鬼商事のデータから作成

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>



(資料)三鬼商事のデータから作成

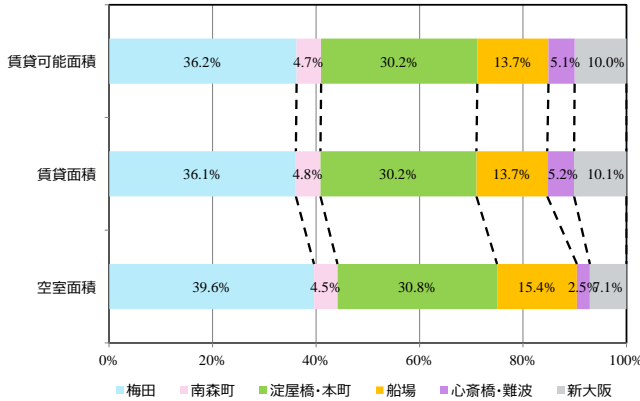
2-3. エリア別動向

2024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(36.2%)」で、次いで「淀屋橋・本町地区(30.2%)」、「船場地区(13.7%)」、「新大阪地区(10.0%)」、「心斎橋・難波地区(5.1%)」、「南森町地区(4.7%)」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+6.8万坪)や「淀屋橋・本町地区」(同+0.8万坪)等で増

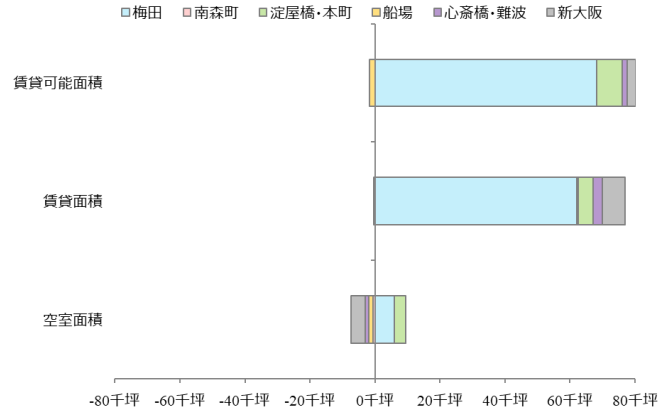
加し、全体で+7.9万坪増加した。これに対して、賃貸面積は、「梅田地区（同+6.2千坪）」や「新大阪地区（同+0.7万坪）」等で増加し、全体で+7.7万坪増加した。この結果、空室面積は全体で+0.2万坪の増加となった（図表-9）。

図表-8 大阪ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2024年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

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(2024年)



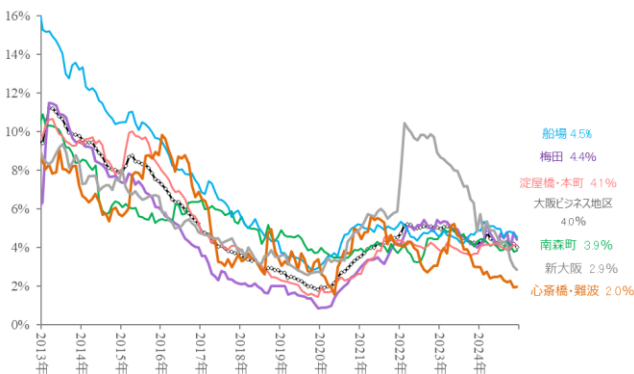
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2024年12月末）をみると、「梅田地区4.4%（前年比+0.4ppt）」と「淀屋橋・本町地区4.1%（同+0.4ppt）」が前年から上昇した一方、「新大阪地区2.9%（同▲2.0ppt）」、「心斎橋・難波地区2.0%（同▲1.0ppt）」、「南森町地区3.9%（同▲0.5ppt）」、「船場地区4.5%（同▲0.4ppt）」は低下した（図表-10左図）。

また、エリア別の募集賃料（2024年12月時点）は、「南森町地区（前年比▲2.0%）」を除く、全てのエリアで上昇した。特に、「心斎橋・難波地区（同+2.2%）」と「淀屋橋・本町地区（同+2.1%）」の上昇率が大きくなった（図表-10右図）。

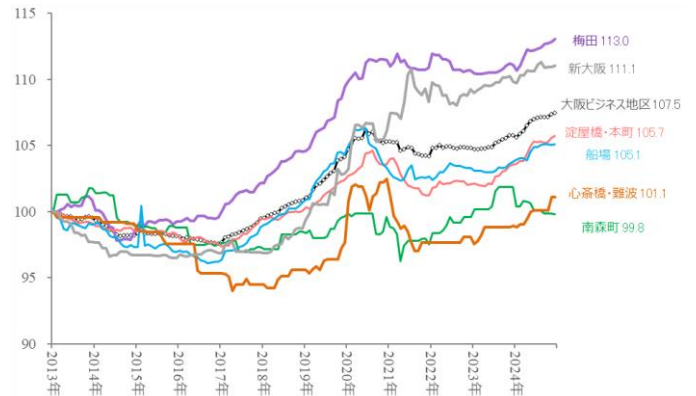
図表-10 大阪ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(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
(資料)三鬼商事のデータから作成

<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
(資料)三鬼商事のデータから作成

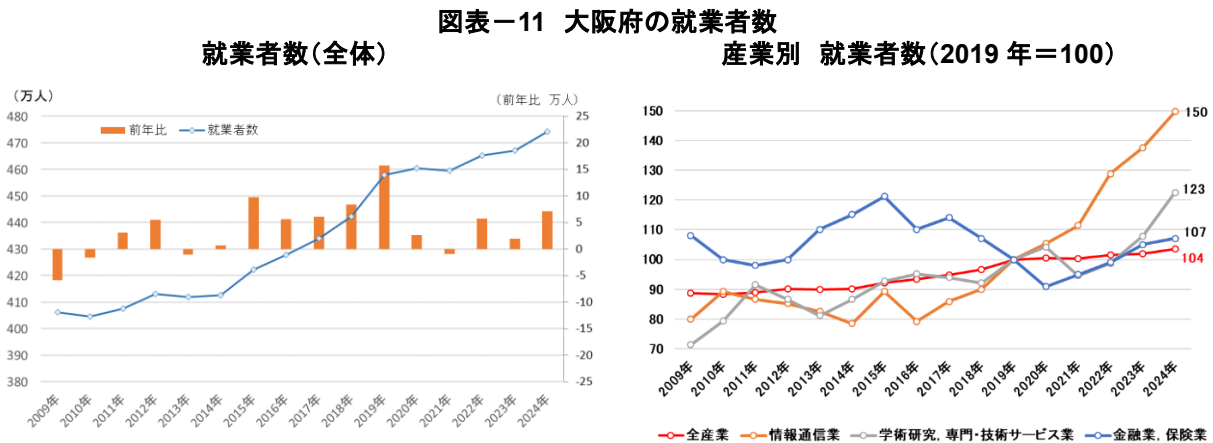
3. 大阪オフィス市場の見通し

3-1. 新規需要の見通し

(1) 労働市場からみたオフィス需要

2024年の大阪府の就業者数は474.2万人（前年比+7.1万人）となり、3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150、「学術研究、専門・技術サービス業」が123、「金融業、保険業」が107となり、コロナ禍以降、全体（104）を上回るペースで増加している（図表-11・右図）。



(資料)大阪府「大阪の就業状況」から作成

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、2024年第4四半期は「+0.3」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。2024年第4四半期は+29.3となり、コロナ禍前の水準を大きく上回った（図表-13）。

大阪商工会議所の調査⁵によれば、今後重点的に取り組みたい経営課題として、「人手不足への対応（省人化投資や人材確保・離職抑止等）」との回答が約6割を占めた。また、人手不足への対策として、「採用活動の強化」との回答が約6割を占めた。

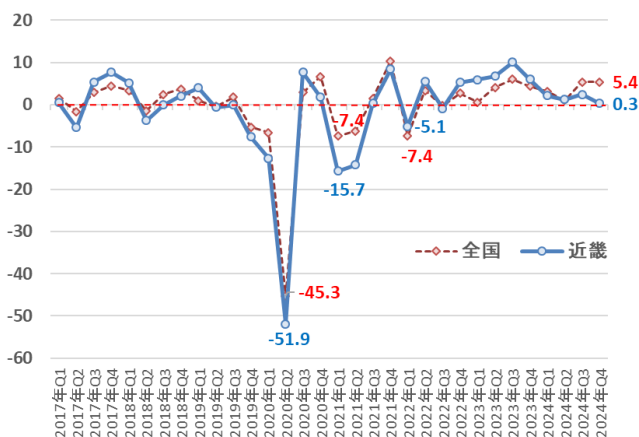
大阪府の就業者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合の高い「非製造業」で人手不足感がより強く、企業の採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、大阪中心部のオフィスワーカー数は堅調に推移するものと考えられる。

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。

⁵ 大阪商工会議所「中堅・中小企業の人手不足・価格転嫁に関するアンケート調査」(2024年4月18日)

図表-12 企業の景況判断 BSI(非製造業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表-13 従業員数判断 BSI(非製造業)



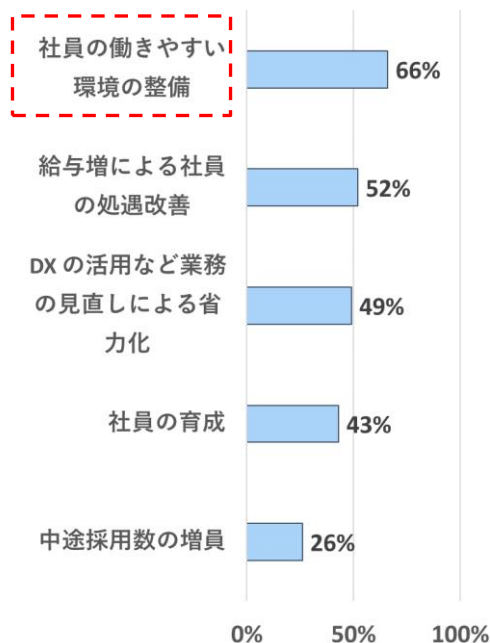
(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

また、関西生産性本部「第37回 KPC 定期調査」によれば、「人材の確保」への対応策は、「社員の働きやすい環境の整備」との回答が最も多く、約7割を占めた(図表-14)。

ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」によれば、大阪市のオフィスワーカーに今後利用したいオフィス内のレイアウトについて質問したところ、「リフレッシュスペース」(33%)や「食堂・カフェスペース」(28%)が上位となっている(図表-15)。

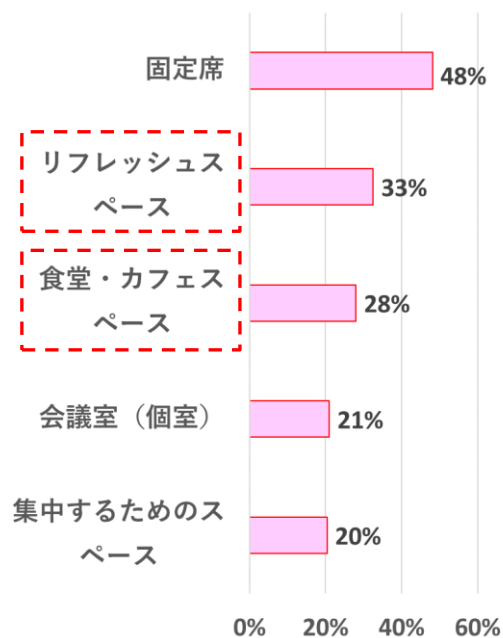
今後、人材確保のため従業員満足度の向上に寄与する設備のグレードアップやアメニティの充実が進むと考えられる。

図表-14 「人材の確保」への対応策



(注1)経営幹部が調査対象
(注2)上位5項目
(資料)関西生産性本部「第37回 KPC 定期調査」から作成

図表-15 今後利用したいオフィス内のレイアウト

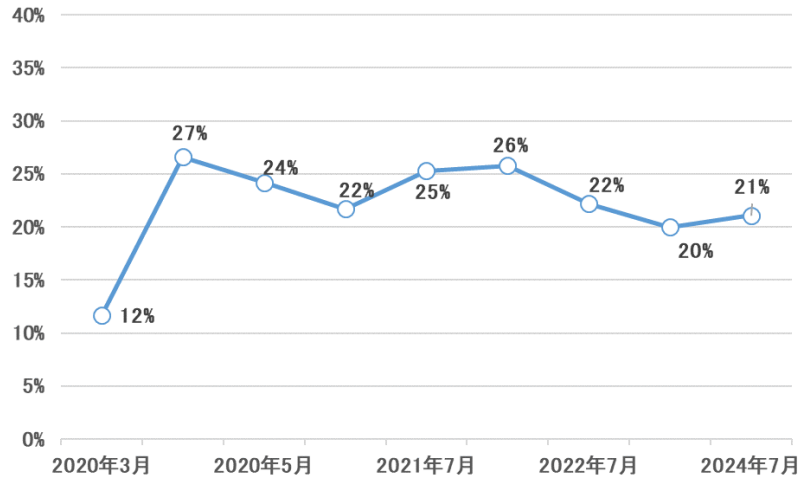


(注)上位5項目
(資料)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」から作成

(2) テレワークの進展に伴うオフィス環境整備

パーソル総合研究所「テレワークに関する調査」によれば、大阪圏（大阪府・兵庫県・京都府・奈良県）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、2024年7月調査では21%となった（図表-16）。大阪圏においても、テレワークが一定程度定着している模様である。

図表-16 大阪圏 テレワーク実施率



(資料)パーソル総合研究所「テレワークに関する調査」から作成

人材確保のために、テレワーク等の多様な働き方を採用する企業が増えている。大阪府「令和6年度大阪府労働関係調査報告書」によれば、人材定着を目的とした「多様な働き方の推進（フレックスタイム制、在宅勤務、サテライトオフィス等）」の取組状況について、「実施している」との回答は、全体で16%となった。産業別にみると、「情報通信業」（48%）が最も高く、次いで、「学術研究、専門・技術サービス業」（41%）、「金融業、保険業」（36%）となっており、オフィスワーカー比率の高い業種ほど多様な働き方が進んでいる（図表-17左図）。また、従業員が多い企業ほど、多様な働き方が進んでいるようだ（図表-17右図）。

また、従業者からもテレワークを希望する声が高まっている。関西経済連合会「2025年賃金改定に関するアンケート調査」によれば、「賃金改定や賞与のほかに春季労使交渉で議論するテーマ」について、「テレワークの導入と課題」（14.1%）との回答は前年（6.6%）から約2倍に増加した。

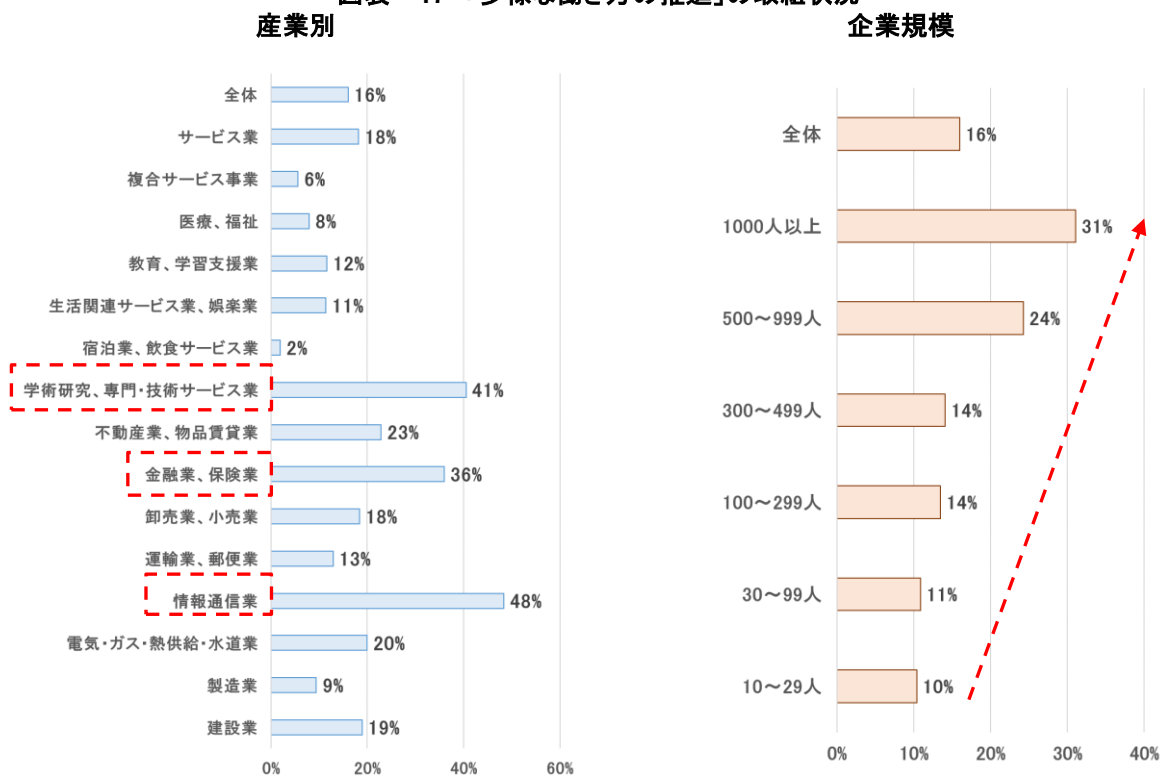
こうした状況を受けて、大阪市のオフィスワーカーにおいては、テレワークを取り入れたフレキシブルな働き方（ハイブリッドワーク）が広がりつつある。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査2024」によれば、大阪市のオフィスワーカーに勤務形態を質問したところ、「完全出社（59%）」との回答が最も多く、次いで「ハイブリッドワーク（39%）」が多かった。

ザイマックス不動産総合研究所「大都市オフィス需要調査2024秋」によれば、大阪市の企業にオフィスに関する課題を質問したところ、「会議室やリモート会議用スペースなどが不足している」との回答が最も多く、約5割を占めた。大阪市において、テレワークへの対応や、従業員間のコミュニケーション促進を目指したオフィス環境の整備が進むと考えられる。

このように多様な働き方が広がるなか、「シェアオフィス」や「コワーキングスペース」等の利用が

増えている。ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス⁶市場調査 2025」によれば、関西圏のフレキシブルオフィスの拠点数は「357」（このうち、大阪市は「208」）に達しており、テレワークを取り入れた働き方が定着するなか、引き続き、大阪のオフィス需要を下支えすると考えられる。

図表-17 「多様な働き方の推進」の取組状況



(資料)大阪府「令和6年度大阪府労働関係調査報告書」から作成

(3)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「令和6年度大阪・関西万博機運醸成事業アンケート調査・分析」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」について、「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 (29%)」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 (27%)」、「民間企業のパビリオン (20%)」「人と共存するロボットやアンドロイドなどの技術 (20%)」との回答が上位であった。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34.9% (前年比+1.1ppt)、大阪府では39.6% (同+2.7ppt) と前年調査から増加しており、開催を間近に控えて、来場意向は緩やかに高まっているようだ。

⁶ 一般的なオフィスの賃貸借契約によらず、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス。「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」などを含む。

大阪観光局によれば、2024年に大阪府を訪れた訪日外国人客は約1,464万人に達し、コロナ禍前の2019年（約1,231万人）を上回り、過去最高を更新した。万博に伴う国内外の観光客増加による関西経済の活性化を期待する声も大きい。

経済産業省は2024年3月に万博の経済波及効果を約2.9兆円と発表し⁷、これを受けて、大阪市は2024年4月に大阪府域への経済波及効果を約1.6兆円と試算⁸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る。

一方、万博をめぐる課題として、費用の増加や会場建設の遅れ等が指摘されている⁹。会場建設費は1,250億円（2019年12月）から2,350億円（2023年12月）に、運営費は809億（2019年12月）から1,160億円（2024年2月）に増加した。また、海外参加国のパビリオン建設について、自前で建設する47か国のうち、建設工事が完了した国は、2025年3月上旬時点で8か国にとどまる¹⁰。

想定よりも、工期に遅れが生じる、あるいは来場者が大幅に下回る場合、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。

3-2. 新規供給見通し

前述の通り、「梅田地区」がオフィス面積全体の約4割、「淀屋橋・本町地区」が約3割を占める。現在、これらのエリアでは大規模開発計画が進行中である。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㎡）を開発し、2024年3月に竣工した¹¹（図表-18 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㎡となっている。

また、JR西日本は、JR大阪駅の混雑緩和等の観点から、高架下に西口新改札を整備した。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㎡）が2024年7月に竣工した¹²。オフィスは9階から22階の14フロアで、オフィス賃貸面積約2.3万㎡となっている（図表-18 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-18 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9月に先行開業し、2027年頃までに全面開業する予定である¹³。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月に竣工した。

⁷ 経済産業省「大阪・関西万博経済波及効果再試算結果について」（2024年3月）

⁸ 大阪府・大阪市万博推進局「第10回2025年大阪・関西万博推進本部会議」（2024年4月12日）

⁹ 三浦夏乃『大阪・関西万博の概要と課題』国立国会図書館、調査と情報 -Issue brief-、2024年8月6日

¹⁰ 共同通信「万博・海外館、建設完了は2割弱 開幕まで間に合うか懸念」（2025年3月12日）

¹¹ 日本郵政不動産株式会社「JP TOWER OSAKA」HP

¹² JR西日本ステーションシティ株式会社「イノゲート大阪」HP

¹³ 大阪市「うめきた2期区域の先行まちびらきの概要について」（2024年9月6日）

図表-18 「梅田地区」におけるオフィス開発



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(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¹⁴（図表-19 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¹⁵（図表-19 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「YODOYABASHI Station One（淀屋橋ステーションワン）」（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¹⁶（図表-19 ③）。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¹⁷（図表-19 ④）。

また、大成建設と学校法人相愛学園が、本町4丁目で、オフィス・ホテル・学校の複合施設「(仮称)本町4丁目プロジェクト」（地上26階建て・延床面積約4.5万㎡）を開発中で、2026年7月に竣工予定である（図表-19 ⑤）。このうち、オフィスは10階から25階の16フロアで、賃貸面積は約1.4万㎡となる計画である¹⁸。

¹⁴ 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)

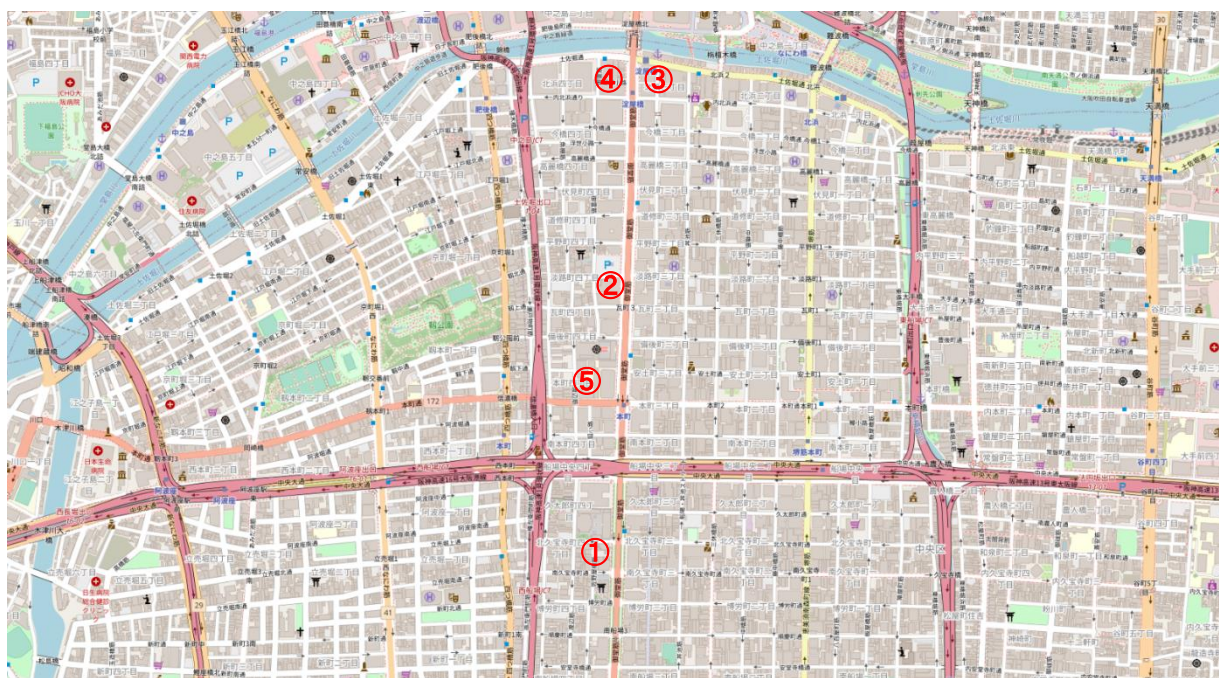
¹⁵ NTT都市開発株式会社「関西最高水準のウェルネスオフィス「アーバンネット御堂筋ビル」竣工～2024年6月中旬グランドオープン予定～」(2024年3月6日)

¹⁶ 中央日本土地建物株式会社「YODOYABASHI Station One」HP

¹⁷ 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)

¹⁸ 大成建設株式会社「(仮称)本町4丁目プロジェクト」HP

図表－19 「淀屋橋・本町地区」におけるオフィス開発計画



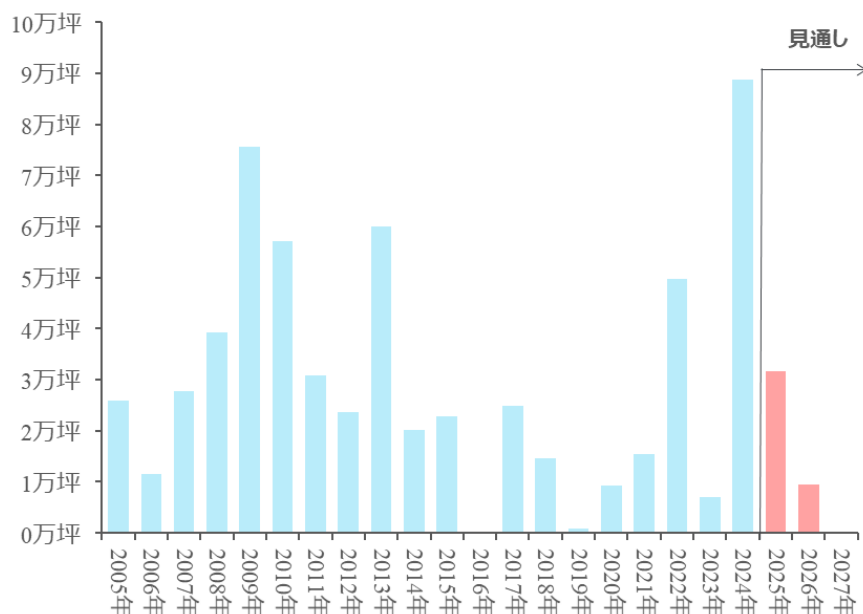
(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(3) 大阪市の新規供給予定面積

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」などの大規模ビルが竣工し、新規供給量は約 8.9 万坪に達し、過去最大となった。

2025 年も淀屋橋駅周辺等で大規模ビルが竣工し、新規供給量は約 3.2 万坪を予定するが、2026 年以降は、新規供給が落ち着く見通しである（図表－20）。

図表－20 大阪のオフィスビル新規供給見通し



(資料)三幸エステートのデータから作成

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¹⁹等を前提に、2029年までの大阪のオフィス賃料を予測した（図表-21）。

大阪府の就業者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合の高い「非製造業」で人手不足感がより強く、企業の採用意欲が高まっている。今後、大阪中心部のオフィスワーカー数は堅調に推移するものと考えられる。また、人材確保を目的として、従業員満足度の向上に寄与する設備のグレードアップやアメニティの充実が進むと考えられる。

大阪でも、テレワークを取り入れたハイブリッドワークが広がりつつある。テレワークへの対応や、従業員間のコミュニケーション促進を目指したオフィス環境の整備が進むと考えられる。働き方の多様化を進むなか、「シェアオフィス」や「コワーキングスペース」等のサードプレイスオフィス市場の拡大も期待される。

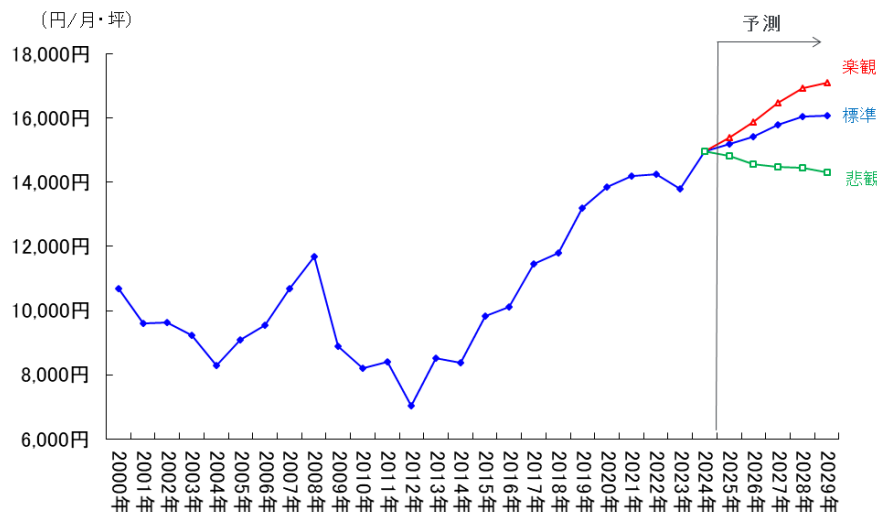
また、万博の経済波及効果は約 2.9 兆円と試算され、オフィス需要に対してもプラスの効果が見込まれる。ただし、想定よりも、工期に遅れが生じる、あるいは来場者が大幅に下回る場合、上記の経済波及効果が未達となる懸念もあり、今後の動向に注視が必要である。

以上の状況を踏まえると、都心部のオフィス需要は概ね底堅く推移すると見通しである。

一方、新規供給について、2025 年は淀屋橋駅周辺等で大規模ビルが竣工するが、2026 年以降、新規供給は落ち着く見通しである。以上を鑑みると、今後、大阪の空室率はほぼ横ばい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、安定的な需給環境のもと上昇基調で推移する見通しである。2024 年の賃料を 100 とした場合、2025 年の賃料は「101」、2026 年の賃料は「103」、2029 年は「107」に上昇すると予想する。

図表-21 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。
(資料)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

¹⁹ 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\(2024～2034年度\)](#)」(2024年10月11日)、などを基に設定。

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料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。