

## ショートコメント vol.296 (2023 年 10 月 3 日)

**テーマ：大阪が迎える 24 年のオフィス大量供給**  
 ～コロナ禍からの回復途上だけに、市況の悪化は必至～

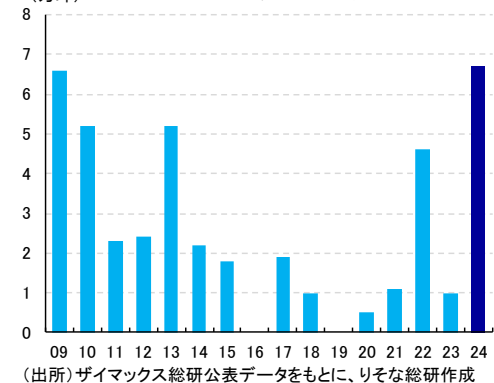
### ●大阪のオフィス供給見込み

2024 年は大阪でオフィスの大量供給が予定されている。2009 年以来、15 年ぶりの大量供給となる見込みであり、その中には「うめきた 2 期」開発分も含まれる（図表 1）。

JR 大阪駅の北側という好立地から、関西最後の一等地といわれた「うめきた」は、2013 年に 1 期が開業し、今回の 2 期については 4.5 ヘクタールの都市公園を中心に、24 年から段階的に開業を迎える。

オフィスの大量供給に伴い、市場の需給バランスは変化せざるを得ない。域外からの企業誘致がうまく進めば、既存オフィスへの影響は軽微にとどまるが、そうでなければ空室の増加に直結する。

【図表 1】  
大阪のオフィス新規供給量（見込み含む）



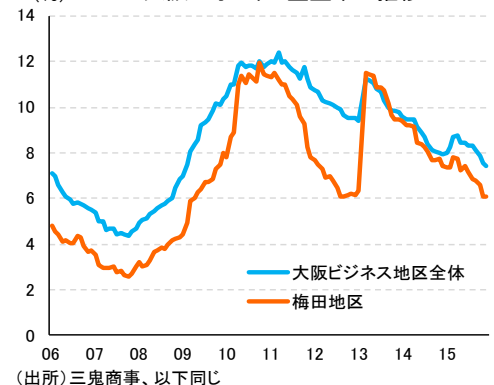
### ●過去の大量供給局面

過去に大量供給のあった 09 年は、リーマンショックによる市況の悪化とも重なり、大量供給自体による影響は分かりにくい。一方、うめきた 1 期開業で供給が大きく増えた 13 年については、市況への明確な影響がみられる（図表 2）。

ちょうど大阪の市況が改善する中での供給となったが、空室率の約 2 ポイントの上昇につながっている。梅田エリアに限れば、5 ポイント以上の上昇となった。

当時、外資系企業を含む、域外からの企業の誘致を目指す動きはあったものの、結局は域内での確保が中心となった。結果として、大きく上昇した空室率が元の水準に戻るまでに、大阪全体では 17 か月、梅田エリアでは 35 か月を要している。

【図表 2】  
大阪のオフィス空室率の推移



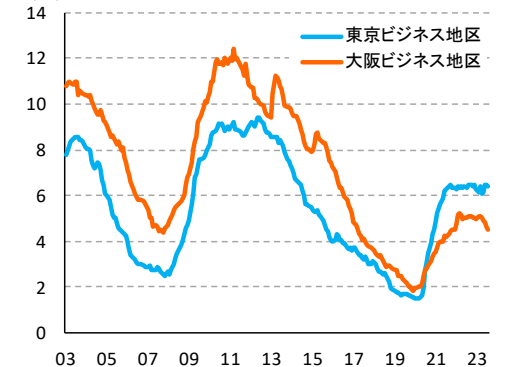
### ●24 年の市場展望

今回の 24 年の供給規模は、13 年（うめきた 1 期開発）以上となる見込みである。加えて、足元の市況をみる限り、コロナ禍による悪化からまだ回復途上にある（図表 3）。

東京に比べれば市況はまだ良いとしても、回復の動きは非常に鈍い。特に、テレワークの定着が需要を押し下げる形となり、予想以上に回復に時間を要している。

こうした中での大量供給となれば、市況への大きな影響は避けられない。域外からの企業誘致がうまく進めばよいが、

【図表 3】  
オフィスの空室率の推移



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

供給の多さを考えれば、楽観は許されない。

とりわけ注目されるのは梅田エリアへの影響であろう。13年は市況が改善傾向にある中でも、5ポイントの上昇につながった。今回は市況がそれほど強くない。足元の空室率は4.6%という水準にあることから10%台にまで上昇する可能性はありうる。さらにその後の回復の動きについても、緩慢なものとならざるを得ないのではないかと。

本件照会先：大阪本社 荒木秀之  
TEL：06-6258-8805 mail：hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。