

ショートコメント vol.357 (2025 年 4 月 4 日)

テーマ：梅田が牽引する大阪オフィス市況の好調
 ～2024 年の大量供給による影響は軽微～

●2024 年の大量供給

2024 年は大阪でオフィスの大量供給が行われた。イノゲート大阪、JP タワー大阪、グラングリーン大阪（うめきた 2 期）などの大型ビルの開業により、梅田エリアで 6 万坪強の貸出面積の増加につながった（図表 1）。

これは貸出面積全体の約 4%の増加に相当するが、これだけの大量供給にもかかわらず、梅田エリアの市況はおおむね堅調な推移が続いている。

空室率の上昇は 1 年間で 0.4 ポイントの上昇にとどまるなど、変化はほとんどみられない（図表 2）。それと同時に、大阪全体の市況でみても大きな変化はないことから、梅田へのテナントの集中もみられない。

●企業の旺盛なオフィス需要

梅田の好調な市況は、グラングリーン大阪の広大な都市公園を取り入れた斬新な設計もさることながら、最新機能のオフィスに対する企業の旺盛な需要を示す。

また、大企業の好調な収益や、良い人材を確保するための前向きなオフィス投資の動きを示すものといえよう。

こうした状況と対照的なのが、2013 年のグランフロント大阪（うめきた 1 期）の開業による市況の悪化である。当時、グランフロント大阪を中心に約 5 万坪の貸出面積の増加となった。

それに伴い、先の図表 2 でみるとおり、梅田エリアの空室率は 6%台から 11%台へと 5 ポイント以上の上昇が進んだ。その後、再び 6%台に戻るまでに 2 年半を要している。

その一方で、大阪全体の空室率も 2 ポイント程度悪化したことから、梅田だけではなく、大阪全体の市況を悪化させる形となった。それに比べると、24 年は改めて大阪のオフィス需要の好調ぶりがうかがえる。

●大阪のオフィス市場規模の推移

こうした好調を背景に、大阪のオフィス市場規模（期待値）の推移をみると、直近の増加によって、すでにコロナ前のピークを 5%上回っている（図表 3）。

東京はその反対に、まだコロナ前のピークを 9%程度下回っている。東京も新規供給が続いている点は大阪と同じであるが、平

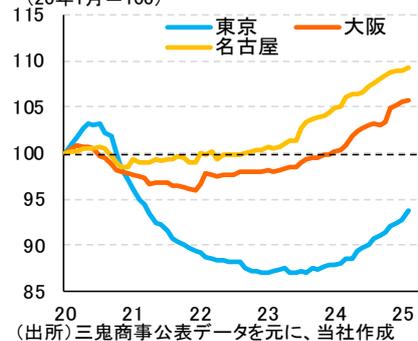
【図表 1】 梅田地区のオフィス貸出面積の推移



【図表 2】 梅田地区の平均空室率の推移



【図表 3】 各地区のオフィス市場規模(推計)
(20年1月=100)



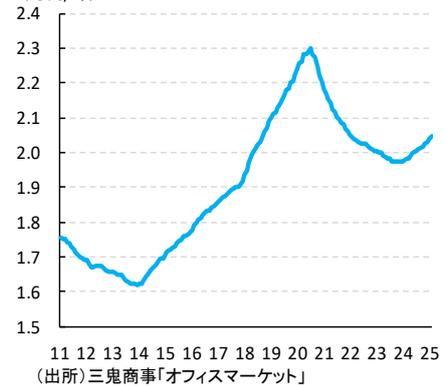
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

均賃料の上昇が進んでいないことから、オフィス市場の規模は低調な推移となっている。23 年中旬にひとまず底を打ったものの、その後の回復ペースは緩慢なものにとどまる。

東京では近年、住宅については賃料の上昇が目立っているが、オフィス賃料に関してはまだ上昇が限定的と言わざるを得ない(図表 4)。エリア別にみれば、渋谷区などは IT 企業の新たな集積などで堅調な推移がみられるものの、千代田区、中央区といった中心エリアでは、回復の動きが鈍いのが実情である。

一方、大阪の平均賃料はすでにコロナ前のピークを 4%程度上回っている。その意味では、梅田が牽引する大阪のオフィス市況の好調ぶりが、改めて実感されよう。

【図表 4】 東京のオフィス平均賃料の推移
(万円/坪)



本件照会先: 大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 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。