

ショートコメント vol.368 (2025 年 6 月 18 日)

テーマ：大阪オフィス市場で進む、梅田への一極集中
～市場規模ベースでは4割を超える～

●オフィス市況の回復が続く

三鬼商事が25年5月のオフィス空室率を公表した。空室率は東京、大阪ともに順調な回復をみせている(図表1)。また賃料についても、両地域で緩やかな上昇傾向が続いている。

こうした中、大阪の動きに注目すると、回復の動きが梅田に集中する傾向にある。最も象徴的なのは賃料の推移であり、梅田はコロナ前を上回るだけでなく、20数年ぶりの水準にまで回復している(図表2)。

その一方、梅田を除くエリアもコロナ前の水準には戻っているものの、中長期的な回復感は乏しい。結果として、梅田との格差が一気に拡大する形となっている。

●梅田地区の好調要因

梅田が好調な要因の一つには、グラングリーン大阪やJPタワー大阪など、24年に高額オフィスの供給が相次いだことが挙げられる。しかも、かなり大規模な供給であるにもかかわらず、順調な消化が進んだ結果、空室の大幅な増加は免れている。

梅田の稼働床面積の推移をみると、24年の1年間で約1割の増加となっている。梅田以外も緩やかに増えているが、その差は大きい(図表3)。

高額オフィスの大量供給が順調に消化された要因には、一定部分を本社移転の動きが占めたことが挙げられよう。通常は新たな企業の入居に伴い、その移転元が空室となるケースが多いが、本社移転の場合、旧本社が自社ビルであるケースが少ない。その結果、新たなオフィスへの移転による空室の増加が免れる形となる。

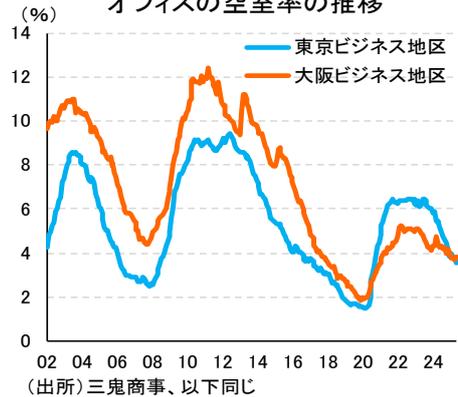
一方、こうした本社移転の動きからは、梅田の拠点性に対する評価が感じられるほか、大阪や関西経済に対する、中長期的な成長期待も伺うことができよう。

●梅田地区のシェアが上昇

回復の動きが梅田に集中している結果、大阪のオフィスエリアでみると、各指標における梅田の比率が高まっている(次ページ・図表4)。たとえば稼働床面積や市場規模では梅田の比率の上昇が目立つ。

特に市場規模でみた梅田の拡大は顕著であり、今や大阪エリアの4割以上を占める。一般的な経済動向

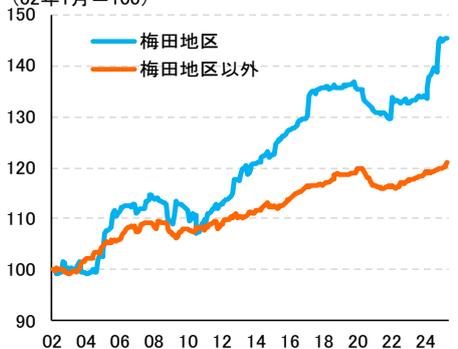
【図表1】 オフィスの空室率の推移



【図表2】 梅田地区の平均賃料の推移



【図表3】 稼働床面積の推移(梅田とそれ以外)



※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。

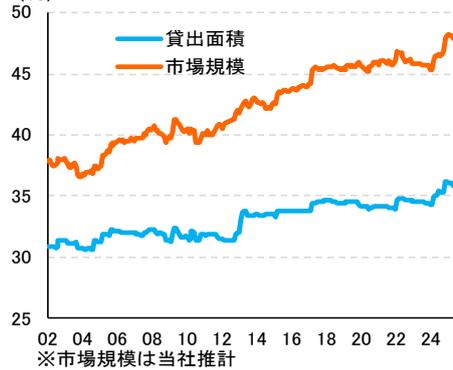
例えば、難波・心斎橋を中心としたミナミも好調であるが、ことオフィス関連でいえば梅田の一極集中が加速する形となっている。

その反面、梅田に隣接する淀屋橋・本町地区ではシェアの低下が進んでいる。2011年頃には市場規模が32%を上回っていたが、直近は29%にまで下がる形となっている。

従来、同エリアは大阪のビジネス街として一定のステータスを維持していたが、近年はオフィスの跡地にホテルが建設される例も少なくないなど、その姿が変わりつつある。近年の淀屋橋・本町地区のシェアの低下は、そうした傾向を反映したものといえよう。

今後の注目点は、梅田での新規の大型開発が一巡した中、今後も梅田への集中傾向が続くか否かであろう。その動きは空室率や賃料などに表れる中、今後はその推移が注目される。

【図表4】 梅田地区のシェア推移 (%)



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。