

ショートコメント vol.381 (2025 年 10 月 24 日)

テーマ：梅田のオフィス賃料は 23 年ぶりの高水準

～梅田エリアの市場規模は大阪全体の 5 割に迫る勢い～

●梅田の好調な市況

三鬼商事の公表データによると、大阪では梅田地区のオフィス市況の好調ぶりが目立っている。空室率がすでに 3%の低水準であるだけでなく、平均賃料は近年の急上昇によって 1 万 7 千円台を超え、2002 年以来的の高水準となっている（図表 1）。

梅田地区ではここ数年、「うめきた 2 期」のグラングリーン大阪をはじめとする、大型の最新ビルの供給が行われている。一部では供給過多に陥るとの見方もあったが、順調な入居が進み、エリアの空室増加も回避されたことで、梅田全体の平均賃料の上昇につながったとみられる。

こうした賃料の上昇は大阪全体で進んでいるわけではなく、大きな地域差がみられるのが実情である（図表 2）。たとえば、観光を軸に盛り上がりが見られる心斎橋・難波地区でも、2002 年の水準をまだ 2 割下回っている。

新大阪についても、大阪では数少ない好調なエリアとみられるものの、平均賃料は 2002 年 1 月の水準に届いていない。結果として、梅田の好調ぶりが改めて強調される形となろう。

●稼働床面積の増加と賃料上昇が同時進行

一方、梅田地区の好調が特徴的なのは、稼働床面積の増加と賃料の上昇が同時進行している点である。

稼働床面積の増加は、オフィスの供給が増えていることを示すものであり、一般的に賃料の推移には悪材料となる。ところが梅田地区では、賃料の改善と稼働床面積の増加が同時進行する動きがみられる。

先に述べたように、この動きは梅田地区で大型供給が相次いだにもかかわらず、供給過多に陥ることなく、需要がしっかりと増えたことを裏付けるものといえよう。

梅田と好対照をなすのが心斎橋・難波地区であるが、図表 3 のとおり、同地区は梅田以上に稼働床面積の増加がみられるものの、賃料の推移は低調な推移にとどまっている。

●梅田地区のシェア拡大

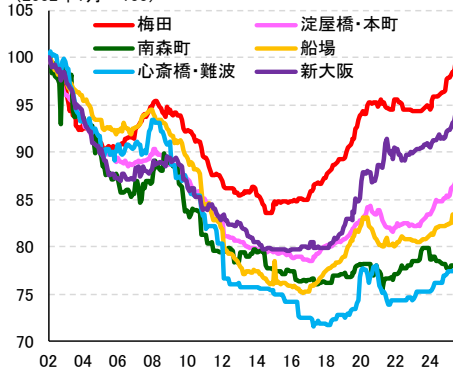
結果として、大阪のオフィス市場全体に占める、梅田地区のシェアは上昇する一方である。

これは、地区ごとの平均賃料と稼働床面積を乗じることで

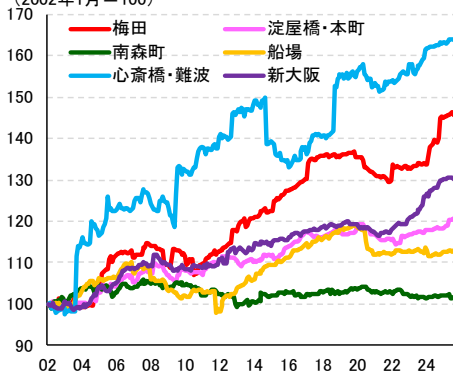
【図表 1】



【図表 2】 各地区の平均賃料の推移
(2002年1月=100)



【図表 3】 各地区の稼働床面積の推移
(2002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。

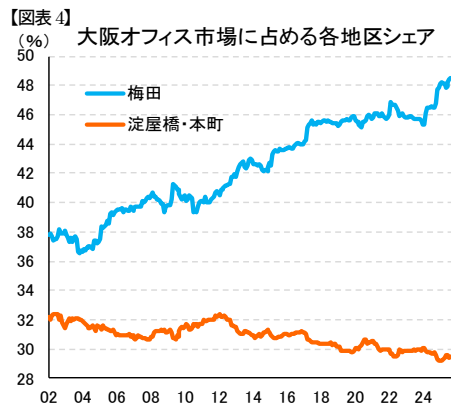
「市場規模」を算出し、それぞれのシェアをみたものであるが、梅田地区の直近のシェアは 48%を超え、今や 50%に迫る勢いとなっている（図表 4）。

それと対照的なのは、かつては梅田と並んでオフィスの集積エリアとして人気を博した、淀屋橋・本町地区の凋落ぶりであろう。図表 4 をみると、直近は 30%を下回る水準にまでシェアが低下している。

実際に、直近の同エリアの開発状況をみると、梅田に近接するゾーンでは大型のオフィス供給もみられるが、それ以外のゾーンではオフィスがホテルに建て替わる例も少なくない。こうした動きは今後も続くことが予想される。

これらの動きをふまえると、今後も大阪では梅田への人気の集中が予想される中、大型開発の動きは一巡し、さらなる供給増加が見込みにくいことも事実である。

現状、梅田の空室率はかなり低下していることから、余剰の空室もあまり多くはない。こうした状況が、賃料上昇の加速につながる恐れもあることから、今後の推移は賃料の推移ということになるだろう。



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@mri.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。