

ショートコメント vol.410 (2026 年 7 月 31 日)

テーマ：梅田が牽引する大阪のオフィス市況の改善

～インバウンドで好調な心斎橋・難波を大きく上回る～

●大阪のオフィス市況の改善

三鬼商事の発表によると、大阪のオフィス市況は順調な改善が続いている（図表 1）。

空室率の低下と賃料の上昇が同時進行しており、まさにオフィス需要の拡大の動きが伺える。特に、空室率は 3% 近くにまで下がっていることから、コロナ前に比べればやや高いとはいえず、すでに空室に余裕のない、逼迫した状況といえよう。

こうした動きの中、大阪ではかねてから梅田エリアの好調が目立っている。昨年来、大型オフィスの開業が相次いでいるが、空室率の大きな悪化はみられず、市況の改善トレンドが続いている。直近では平均賃料が 1 万 8 千円/坪を突破し、過去最高を更新した（図表 2）。

●梅田エリアの好調

かつて梅田エリアでは、2013 年に大型オフィス（グランフロント大阪）が開業した際、市況が大きく悪化し、空室率は 5 ポイントの悪化に見舞われた。その後、従前の水準に戻るまでに、約 3 年を要している。昨年は、当時以上にオフィスの床面積が増えたにもかかわらず、市況は概ね堅調な推移が続いた。

こうした動きは、エリアごとの市場の拡大状況にも表れている。図表 3 は、梅田をはじめとする各エリアを比べたものである。市場の拡大率については、23 年 1 月から 26 年 6 月までの空室率と賃料の変化をもとに、弊社にて推計を行った（※公表データを元にした簡易な推計）。

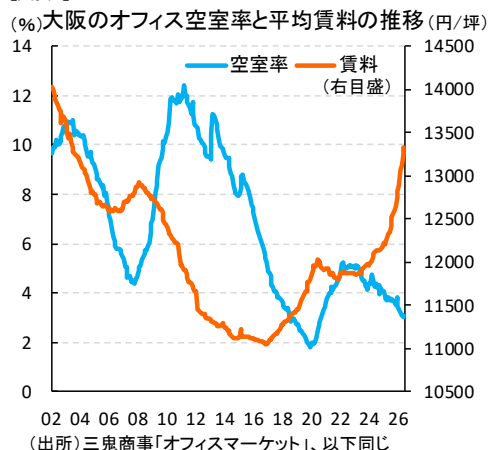
その結果によると、梅田エリアの市場拡大率は 19% となったのに対し、インバウンド消費が好調な心斎橋・難波エリアは 14% にとどまるなど、梅田エリアの好調が目立つ。また、京都エリアの拡大も 8.8% と 10% を下回ることから、いかにインバウンド消費が好調な地区であっても、その動きがオフィス市況の盛り上がりにつながるわけではないことが分かる。

●新大阪エリアの好調

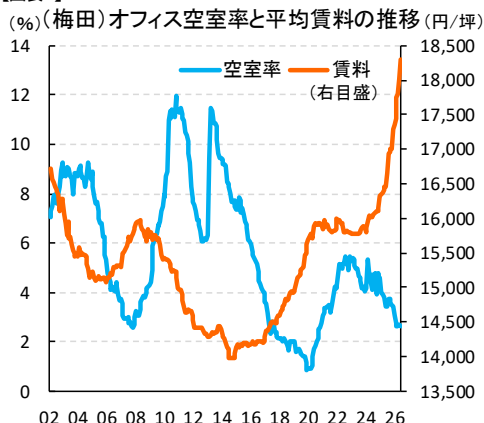
そうした中、目を引くのが新大阪エリアの好調である。市場の拡大率は 20% 超と梅田をわずかに上回っている。

新大阪の特徴といえば、新幹線の停車駅であり、東京へのアクセスの良さが一つの強みといえる。加え

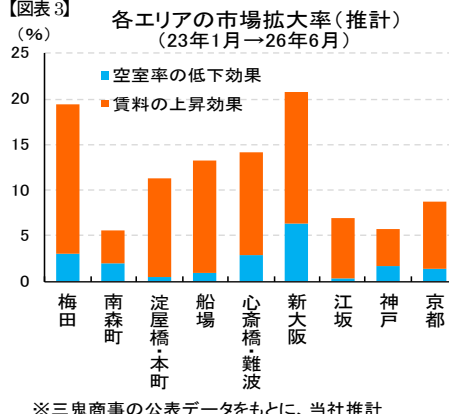
【図表 1】



【図表 2】



【図表 3】



※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。

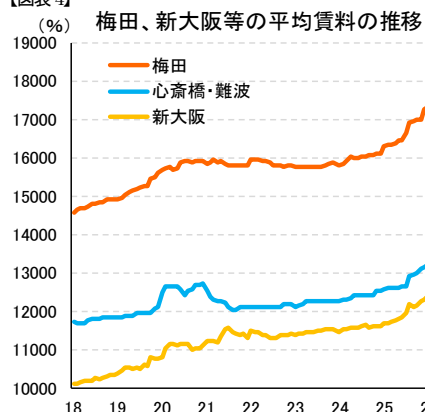
て、梅田との距離が近い割に賃料が安いという特徴も併せ持つ。これらの点が総合的に評価され、近年は人気が集まっていると考えられよう。もちろん、新大阪には今後様々な路線による接続や乗入れの計画があるなど、中長期的な利便性の向上やエリアがもつ価値の向上が期待できることも見過ごせない。

一方、新大阪エリアと梅田エリアではそもそも市場規模の差が大きく、市場の拡大率がほぼ同じであっても、大阪全体に及ぼす影響（寄与度）は異なる。賃料は梅田が新大阪の1.4倍（図表4）、床面積も1年前の時点で梅田が3.6倍と、両者の差は非常に大きい。こうした点をみても、大阪の市場を牽引するのはやはり梅田エリアということになるだろう。

今年の公示地価では、大阪の最高地点がミナミ（心斎橋）となり、6年ぶりにキタを抜いたことが話題となった。インバウンド消費の盛り上がりを含め、ミナミへの注目度が再び高まっているが、オフィス市場に関してはキタ（梅田）に人気が集中する構図に変化はない。

今後もそのトレンドは大きく変わらず、梅田エリアが牽引する形で、大阪のオフィス市場の拡大が続くものとみられる。裏を返せば、仮に梅田エリアの市況が悪化に転じるようなことがあれば、それは大阪全体のトレンド転換を意味することになるため、今後の推移が注目される。

【図表4】



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。