

# 大阪市オフィスレポート

2025年7月

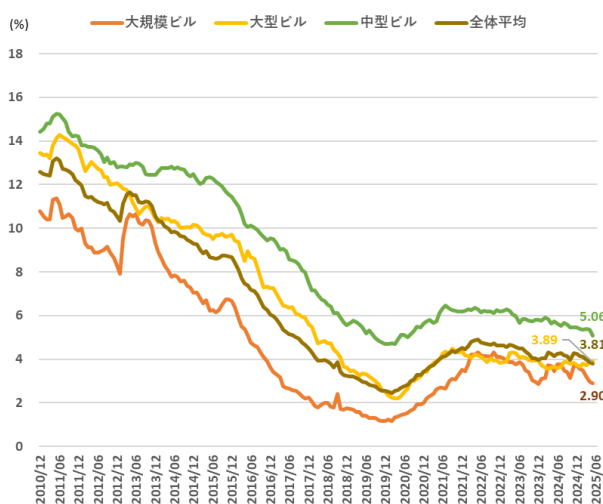
大和不動産鑑定株式会社  
リサーチ&マーケティング部 研究員 岩瀬 有加

- ・大阪市のオフィス市況は好調だ。2024年の新規供給量である約88,700坪は2014年～2024年の平均供給量約23,045坪を大きく上回った<sup>1</sup>。2024年の供給は、梅田エリアの「JPタワー大阪」、「グラングリーン大阪」など大規模オフィスが中心となったが、旺盛な需要に後押しされ、「JPタワー大阪」は数%の空室を残すのみで、「グラングリーン大阪」も好調なリーシングとなっている。自社ビルからの本社移転も多く、二次空室が大きく発生しなかったことも市況悪化につながらなかった要因の1つである。
- ・再開発の梅田エリア、次いで淀屋橋・本町エリアがオフィス需要の中心であるが、好調な需要は周辺エリア、中小規模のオフィスにも波及している。
- ・2025年は淀屋橋エリアを中心に、平均をやや上回る約31,700坪の供給があるが、2026年以降の供給量は限定的である。建築費高騰や人手不足により、新築の供給計画が中断・中止される件数も増えている。利便性、快適性の高い既存の築浅オフィスへの注目はより高まると思われる。

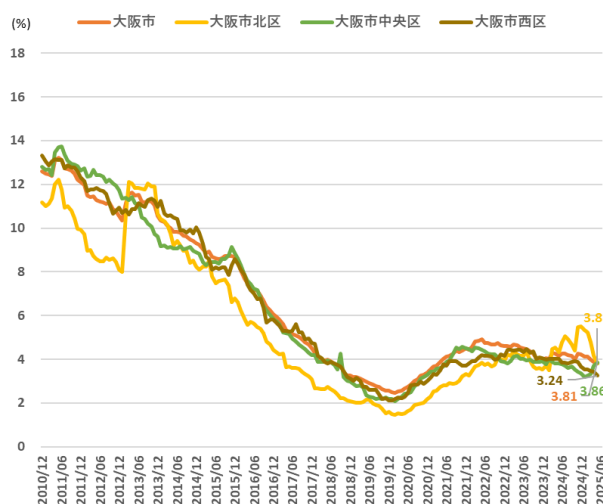
## 1. 空室率・賃料

<空室率>2025年5月末時点の空室率は、規模別では、大規模ビルが2.90%（前年同月比-0.54pt）、大型ビルが3.89%（同+0.24pt）、中型ビルは5.06%（同-0.67pt）となった。エリア別の全体平均空室率では、北区が3.81%（同-0.51pt）、中央区が3.86%（同+0.05pt）、西区が3.24%（同-0.77pt）となった。

大阪市の規模別空室率



大阪市のエリア別（全体平均）の空室率



出典) 三幸エステート「オフィスマーケット調査月報 時系列データ」(2025年6月)

(注) 基準階1フロアの面積 大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上200坪未満、中型ビル: 50坪以上100坪未満

大阪市（全体平均）の空室率は、コロナ禍の2022年に4.90%まで上昇したが、2022年は2014年～2024年の平均供給量約23,045坪を大幅に上回る約49,800坪の新規供給があった。コロナ禍でテレワークが

<sup>1</sup> 三幸エステート「オフィスレントデータ2025 資料編 データ集」

進んだものの、近畿圏では首都圏ほどテレワークは定着しておらず<sup>2</sup>、空室率が上昇した要因は、コロナ禍によるオフィス面積の解約よりも大量供給による影響が大きいと考えられる。

その後 2024 年には、梅田エリアの「JP タワー大阪」、「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪」など、2022 年の 1.8 倍にもなる約 88,700 坪もの大量供給となった。大規模オフィスの供給が中心であり、2024 年における大阪市北区の空室率には上振れもみられたが、2025 年 5 月末時点では 3.81%まで低下している。人材確保のための旺盛なオフィス需要が背景にあり、「JP タワー大阪」も数%の空室を残すのみである。「グラングリーン大阪」も 40,000 円/坪前半の賃料設定だが、好調なリーシング状況となっている。

2024 年の大量供給により空室率悪化が懸念されていたが、「JP タワー大阪」、「グラングリーン大阪」へ本社を移転する企業の中には自社ビルから移転する企業も多く、二次空室は発生せず、大幅な空室率悪化にはつながらなかった。

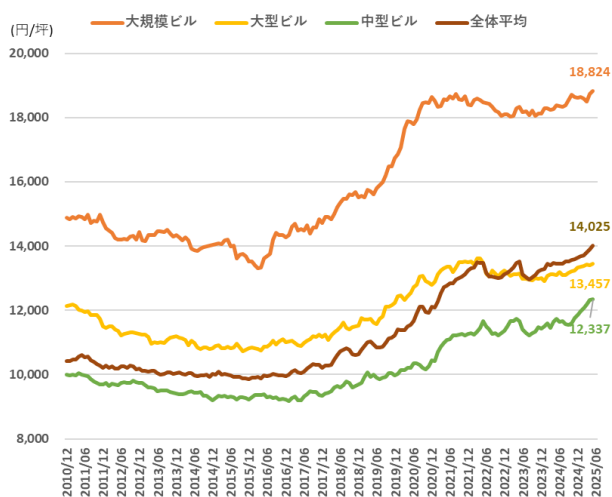
<賃料>大阪市・大規模ビルの賃料は 2022 年の空室率悪化を受け、その後賃料も下落していたが、2023 年半ばからは改善傾向を示している。直近では、空室率の低下に加えて賃料も上昇傾向にある。人材確保の観点から企業の投資意欲が強く、築浅の大規模ビルでは稼働率を高めるための無理なリーシングを行っていることなども賃料の上昇要因になっていると思われる。

オフィス需要は梅田エリア、淀屋橋エリアを中心に好調であるが、御堂筋沿いの淀屋橋エリアは 30,000 円/坪前半での賃料設定となっている。大阪市（全体平均）の募集賃料も上昇を示しているが、大規模ビルの新規供給の中心である大阪市北区の募集賃料（全体平均）は高い上昇傾向を示している。

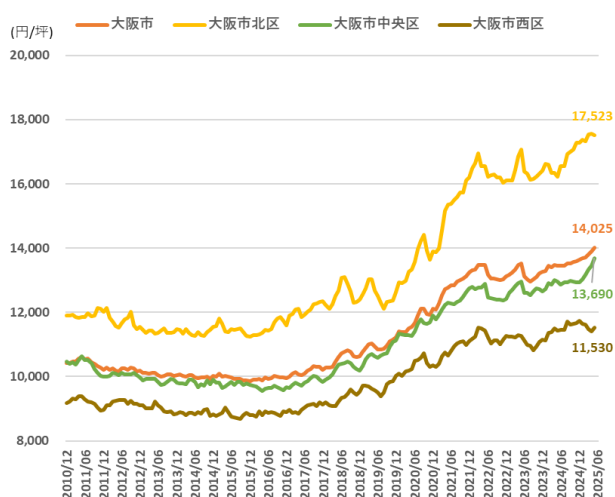
大規模ビルの賃料上昇による波及効果を受けて、大型ビル、中型ビルも上昇傾向がみられる。また、新規賃料に加えて、継続賃料においても賃料増額の交渉の動きが進む。フリーレントの期間も短縮傾向にある。

2025 年以降は淀屋橋駅周辺での供給があるため、一時的な空室率上昇の可能性はあるが、2026 年以降の新規供給は少なく、今後も空室率の低下と賃料上昇が進むと思われる。

大阪市の規模別募集賃料



大阪市のエリア別（全体平均）の募集賃料



出典) 三幸エステート 「オフィスマーケット調査月報 時系列データ」(2025 年 6 月)

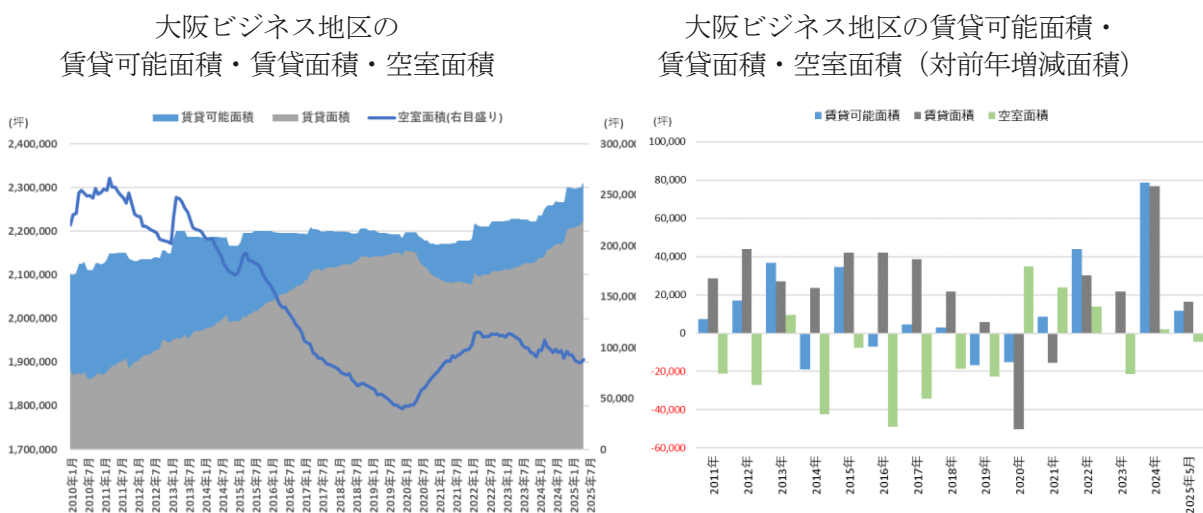
(注) 基準階 1 フロアの面積 大規模ビル: 200 坪以上、大型ビル: 100 坪以上 200 坪未満、中型ビル: 50 坪以上 100 坪未満

<sup>2</sup> 国土交通省「令和 6 年度 テレワーク人口実態調査-調査結果-」(2025 年 3 月)

## 2. 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

2008年のリーマンショック以降、大阪ビジネス地区の空室面積は増加していたが、景気回復に伴い、2013年～2020年にかけて減少傾向にあった。2013年に「グロンフロント大阪」の供給があり、賃貸可能面積（供給面積）は約220万坪へと増加したが、空室面積も増加している。2020年にかけて空室面積は急速に減少しており、2013年1月～2020年1月にかけて、賃貸可能面積は4.9万坪の増加に対し、賃貸面積（需要面積）は20.8万坪と大きく増加した。

2020年10月以降、賃貸可能面積は217万坪前後で推移していたが、2022年の新規供給により220万坪を上回り、2024年の新規供給で230万坪と大きく増加した。2022年は需要が供給に追い付いていないが、2024年は大量供給があったにもかかわらず、賃貸面積は大幅な増加を示しており、旺盛な需要がみられる。2025年5月には、賃貸面積の増減が賃貸可能面積の増減を上回った。



出典）三鬼商事「大阪（主要6地区）月次データ」（2025年5月時点）

（注）大阪ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積（増減）では各年の12月値、2025年のみ直近の5月値を採用。

## 3. 新規供給見通し

梅田エリアでは2024年3月、「JPタワー大阪」（賃貸面積20,570坪）、同年6月には「イノゲート大阪」（賃貸面積6,958坪）、同年11月には、「グラングリーン大阪 パークタワー」（賃貸面積28,000坪）、「グラングリーン大阪 ゲートタワー」（賃貸面積6,000坪）が竣工した。

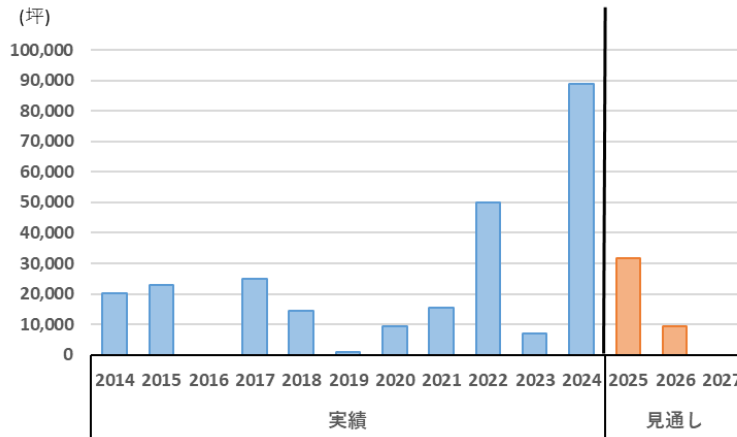
淀屋橋・本町エリアでは、同年1月、「アーバンネット御堂筋ビル」（賃貸面積7,029坪）、同年4月には、「大阪堂島浜タワー」（賃貸面積6,864坪）が竣工した。いずれも大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅に徒歩圏内の立地である。

「JPタワー大阪」はJR大阪駅直結の利便性に加え、入居者専用のオフィスサポート機能として、共用会議室、ダイニング、フィットネス、サウナなどを設置している。このようなウェル・ビーイング<sup>3</sup>を重視し、入居者の快適性を維持、向上させる機能を設置したオフィスビルが増えている。

2025年以降の供給は限定的だが、2025年5月に「淀屋橋ステーションワン」（賃貸面積10,615坪）や「淀屋橋駅西地区市街地再開発事業」（賃貸面積23,100坪）など淀屋橋駅周辺で大規模オフィスの竣工が見込まれている。2026年には、「心齋橋プロジェクト」や「本町4丁目プロジェクト」（賃貸面積4,400坪）の竣工が予定されている。

<sup>3</sup> 厚生労働省の「雇用政策研究会報告書」（2019年7月）では、「『ウェル・ビーイング』とは、個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念」としている。

## 大阪市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エステート「オフィスレントデータ 2025 資料編 データ集」

(注) 2024 年は予測値含む。2027 年は1~9月の予測値。

### 4. その他の市況トピック

- クボタ、塩野義製薬、エア・ウォーターなどは「グラングリーン大阪」へ本社を移転予定である。難波から移転するクボタは、移転理由として、企業や研究機関などとの連携強化を促進する空間づくり、健康経営の推進と従業員エンゲージメントの向上などを挙げている。また、道修町からの移転となる塩野義製薬でも、グローバル拠点として顔となる本社機能を持つオフィス、イノベーションを生むオフィス環境などを挙げている。また、梅田エリアは JR 大阪駅・大阪メトロ梅田駅により、複数の路線が使用可能な利便性の高い地域であるが、関西国際空港へのアクセスの良さもメリットの1つと想定される。再開発により、梅田エリアのブランド価値が向上している。
- 2025年5月時点における総務省の消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数)は前年同月比で3.3%の上昇となった。オフィス市場においても、これまでデフレ下では安定したキャッシュフローを求められていたが、緩やかなインフレ局面に入り、賃料上昇を前提とした運営管理が求められる。  
賃貸借契約では、普通借家契約よりも定期借家契約が増加している。賃料改定が行いやすいこともあるが、ファンドによる不動産投資も増えており、出口戦略への柔軟な対応を見込んでのことと推測される。
- 建築費の高騰を受けて、自社ビルの建替えではなく、賃貸を選択する対応も増えている。また、移転の判断も慎重になっており、退去時の原状回復費用も高騰していることから、移転ではなく、増床によりオフィス環境の拡充や改善を図るケースも増加している。  
移転時の内装工事費も高騰しているため、借主の負担を軽減するセットアップオフィスの需要も増えている。セットアップオフィスは、貸主側がオフィス内の内装まで行うため、借主にとって初期コストが抑えられるなどのメリットがある。スタートアップ企業などからの需要も高い。  
建築費高騰や人手不足により、全国的に建設計画が見直し、中止される件数が増えている。大阪市でも、淀屋橋駅と本町駅の間に位置する大阪ガスビルディングのリノベーションとその西側で計画されていた複合ビル開発の着工時期が延期された。今後の供給が限定されるとすれば、利便性、快適性の高い既存の築浅オフィスへの注目はより高まると思われる。築古の中小オフィスも共用部の充実など、ウェル・ビーイングを意識した取組みが求められている。

