

# 大阪

## オフィスエリアガイド

### OSAKA OFFICE AREA

西日本最大の都市・大阪。中心部を南北に走る地下鉄御堂筋線沿いの梅田、淀屋橋、本町を中心にビジネス街が形成されてきたが、近年は梅田の北側の再開発により新たなビジネス集積地が形成され、注目を集めている。その大阪中心部を6つのオフィスエリアに分け、各々の特徴、オフィスマーケット動向、業務集積傾向について紹介する。



3大都市〔大阪市・東京都(23区)・名古屋市〕比較データ

比較項目	大阪市	東京都(23区)	名古屋市
1 人口 (H26年7月)	2,685,218人	9,128,090人	2,275,428人
2 事業所数 (H21年)	209,636社	553,684社	132,199社
3 従業員数 (H21年)	2,454,646人	7,902,039人	1,533,964人
4 大企業数 (H21年、従業員300人以上)	632社	2,487社	331社
5 銀行の総預金残高 (H23年)	31兆199億円	172兆605億円*	20兆4,230億円
6 市(都)内総生産(生産側)名目 (H21年)	19兆6,532億円	85兆2,016億円*	11兆6,670億円
7 上場企業数 (H25年、全3,590社)	375社	1,726社	138社

○出典：1…各都市HP、2・3・4・5・6…「大都市比較統計年表(平成23年)」横浜市 政策局 統計情報課(資料：2・3・4…総務省統計局、5…各都市銀行協会、6…各都市統計主管課)、7…東洋経済新報社 会社四季報2014春  
\*：都全域



# オフィスエリアの特徴と現状

## 大阪市

OSAKA

東京、名古屋に並び日本の三大都市の一つである大阪府は、人口は東京都(区部)、横浜市に次いで全国第3位、事業所数では第2位。大阪府の府庁所在地であり、関西地方の政治、経済、文化の中心地となっている。375社の上場企業が、大阪府に本社を置いている。東京からは新幹線で約2.5時間、関西国際空港からは電車で1時間程度の距離である。

## 梅田エリア

UMEDA

JR大阪駅、阪急・阪神・地下鉄梅田駅周辺に位置するエリア。大阪の玄関口で、大阪を代表するオフィスや商業施設が集積している。近年、大型の複合再開発が相次いで行われたため、オフィスストックとともに企業集積が飛躍的に高まっている。今後も「うめきた」2期等の大型再開発計画があり、同エリアの地域ポテンシャルはさらに高まる見通しである。

## 堂島エリア

DOJIMA

JR大阪駅の所在する梅田エリアの南側で、地下鉄西梅田駅、JR北新地駅以南に位置する。梅田エリアで大型再開発が行われるまでは、JR大阪駅に近接するオフィスエリアとして数々の有力企業が集積していたが、今も残っている企業はあるものの、梅田エリアに移転する企業が多く見られる。近年は梅田エリアのサブマーケット的な存在となっている。

## 中之島エリア

NAKANOSHIMA

大阪駅から南方約1kmの距離に位置する。2000年以降に大型再開発されたビルを中心にオフィスエリアが形成されている。近年、梅田エリアで大型再開発によるオフィスの供給が行われるまでは、設備水準の高い大型ビルを選好する企業から人気を集めていたが、最近では梅田エリアのビルと競合関係となることが増えてきている。

## 淀屋橋エリア

YODOYABASHI

大阪駅から南方約1.5kmの距離に位置する。大阪の基幹道路である御堂筋沿いを中心にオフィスが集積している。近年、梅田がオフィスエリアとしての存在感を高めているが、淀屋橋も大阪を代表するオフィスエリアである。地下鉄御堂筋線および京阪本線の複数路線が利用でき交通利便性が高い。金融関連、製菓業等、大阪で伝統のある企業の集積が多い。

## 本町エリア

HOMMACHI

大阪駅から南方約2kmの距離に位置する。淀屋橋エリアに隣接し、同エリアとともに御堂筋沿いのオフィスエリアを形成している。築年数の経過した古いビルが多く、エリア全体としては古いオフィス街といった印象が強い。かつて大阪で伝統のある商社や繊維の有力企業が集積していたが、最近では他エリアへの流出が目立つ。

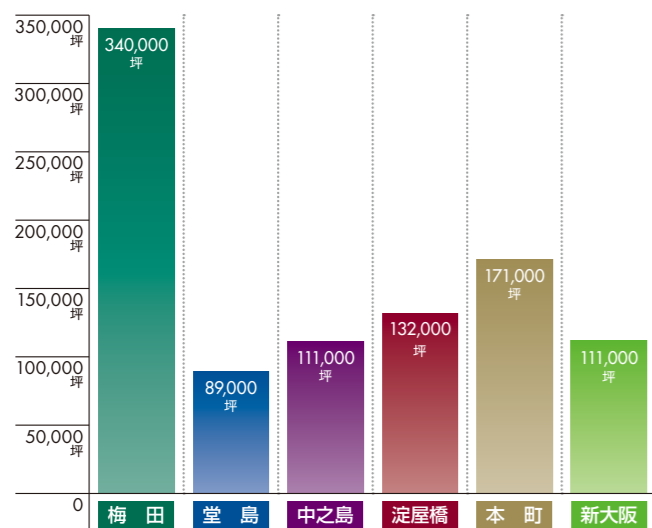
## 新大阪エリア

SHIN-OSAKA

大阪駅から北方約2kmの距離に位置する。JR新大阪駅は新幹線の発着駅であるため、広域拠点性を重視する企業の集積が多い。また、大阪の北摂方面全体をカバーする企業も多く見られる。1990年代以降、大型再開発を中心にオフィスの供給が行われてきたため、大型ビル中心のオフィスマーケットが形成されている。

## 市場規模(貸室総面積)のエリア比較

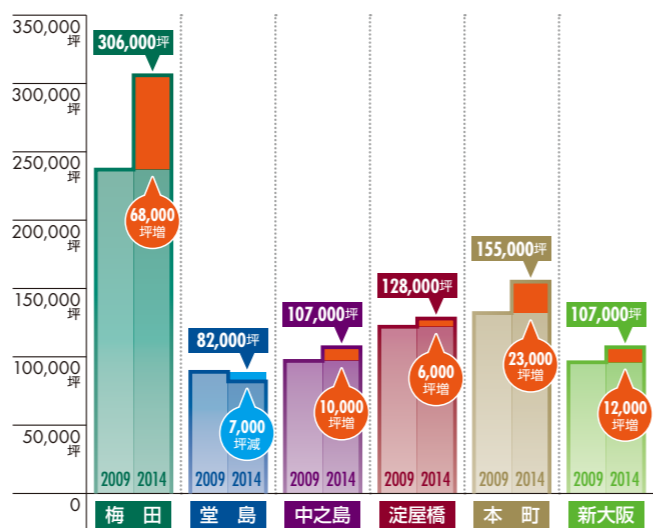
※延床面積3,000坪以上のオフィスの貸室面積の合計(2014年6月)



◎出典:シービーアールイー(株)リサーチ

## 稼働床面積のエリア比較

※延床面積3,000坪以上のオフィスの稼働床面積(2009年と2014年6月比較)



◎出典:シービーアールイー(株)リサーチ



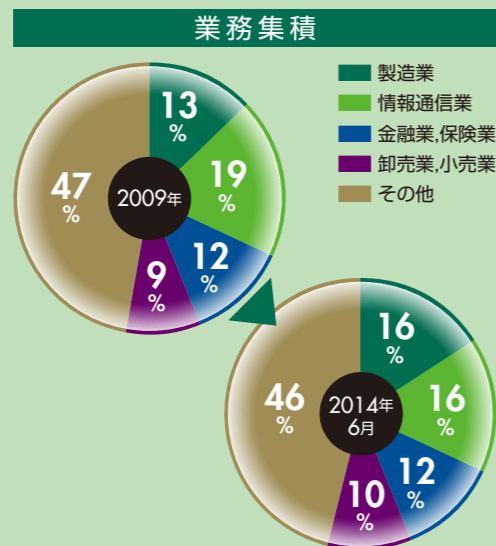


# テナント業務集積の傾向と変化

●業務集積は使用面積(推定)ベース、シービーアールイー(株)リサーチ集計

## 梅田エリア

UMEDA



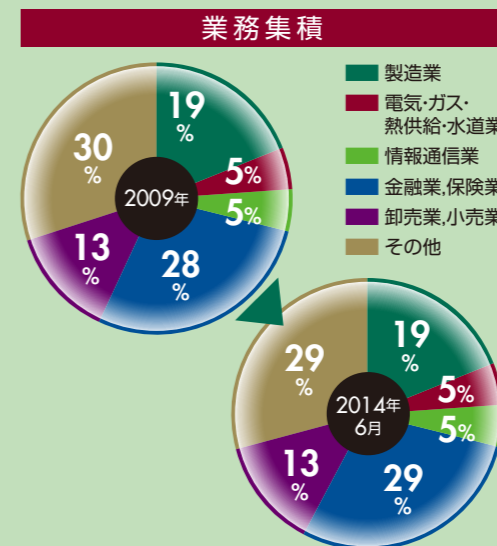
近年、大阪のオフィス供給は梅田エリアを中心に行われている。そのため、2009年以降、梅田の稼働面積は20%程度増加しており、多くのテナントが梅田に事業所を構えたことが分かる。最も増加した業種は、製造業、次いで金融・保険業となっている。オフィスビルの機能性を重視する電機関連や情報関連の大手企業が、他エリアから新たに梅田に移転してきているケースや、金融機関が同業種の集積度の高い淀屋橋エリアでなく梅田を選択するケースも目立った。

**所在している主な企業**

NTTドコモ、ダイキン工業、アストラゼネカ、三菱商事、リクルート、東芝、伊藤忠商事

## 淀屋橋エリア

YODOYABASHI



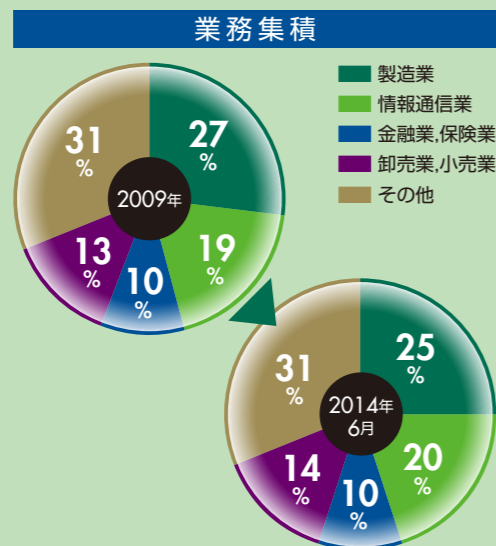
淀屋橋エリアは、大阪の金融機関の集積地であり、エリア内の主要ビル全体の約30%を金融機関が占めている。2009年比でエリア内に入居するテナントの業種構成に大きな変化はみられなかった。大阪の主要オフィスエリアの中で常に空室率の低いエリアであるため、企業が入居を検討するにも慢性的に受け皿不足が続いている状況となっている。

**所在している主な企業**

大阪ガス、野村證券、武田薬品工業、日本生命、三井住友銀行、住友商事

## 堂島エリア

DOJIMA



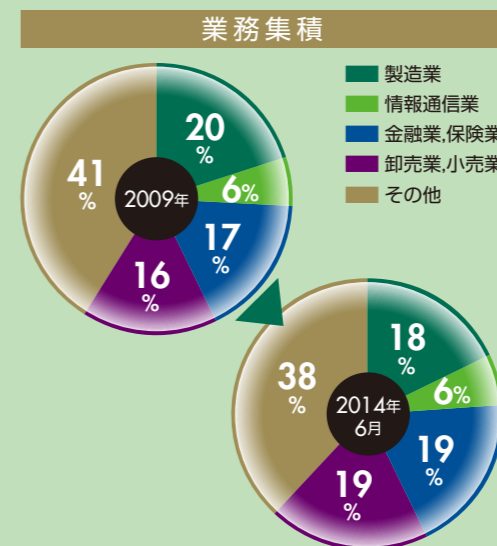
堂島エリアは、大阪の主要オフィスエリアの中で唯一、2009年比で稼働面積が減少した。もともと大阪において「大阪」駅に近い伝統的なオフィスエリアとして企業集積度の高いエリアだが、全体的にやや古いビルが多く、最近では隣接する梅田エリアやハイスペックビルの多い中之島エリアにテナントが流出するケースが多くみられる。主に製造業の流出が目立った。

**所在している主な企業**

サントリー、電通、東洋紡

## 本町エリア

HOMMACHI



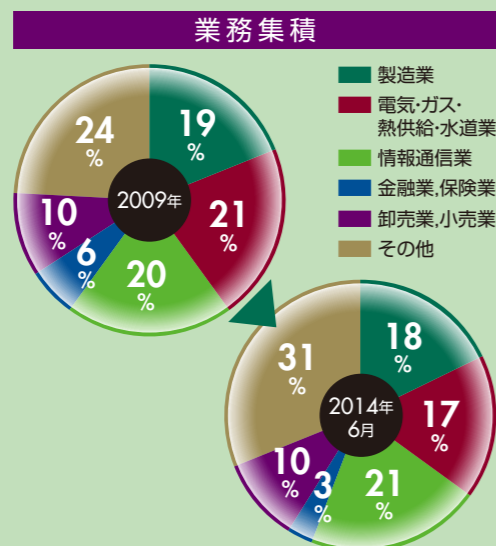
本町エリアは、大阪の主要オフィスエリアの中で、梅田エリアに次いで2009年比の稼働面積が増加した。新規供給によって、機能性や耐震性を重視する企業がエリア内外から集約して同エリアに流入した。隣接する淀屋橋エリアに移転の受け皿が不足していることもあって、金融機関がまとまった面積を確保する動きが目立った。

**所在している主な企業**

竹中工務店、損保ジャパン日本興亜、日本年金機構、岩谷産業、ユニチカ

## 中之島エリア

NAKANOSHIMA



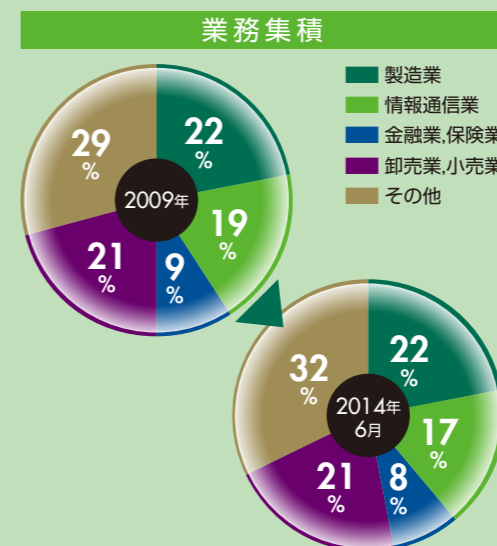
中之島エリアも梅田エリアとともに近年新規供給が相次いだ。そのため、2009年以降の稼働面積は10%程度増加している。同エリアはもともと大型でハイスペックなオフィスビルが多いために、情報通信関連の企業集積が高くなっており、この傾向は継続している。電機や通信関連の大手企業が、他エリアから中之島へ移転して来るケースがみられた。

**所在している主な企業**

関西電力、ケイ・オプティコム、東し、大林組、日立製作所、朝日新聞社、三井物産

## 新大阪エリア

SHIN-OSAKA



交通の要衝として広域拠点性が高い新大阪エリア。機能性の高い大型ビルが多いという特徴を持ち、全国展開する製造業の集積度が高い。2009年比でテナントの構成比に大きな変化はみられないものの、運輸関連のテナントの新規流入が相次いだ。

**所在している主な企業**

西日本旅客鉄道、日清食品、東海旅客鉄道、キーエンス



## オフィスマーケットの回復は堅調、今後の展開は

シービーアールイー(株)  
関西支社 支社長  
**上遠野 孝**  
Katono Takashi



### 活況を呈するマーケット

景気回復による企業の業容拡大の影響は、東京には遅れながらも、大阪のオフィスマーケットにも確実に表れてきています。

グレードAビル\*の空室率は、2013年春の大型供給で一旦跳ね上がった後、加速度的に低下し、2012年末の水準まで戻しています。全グレードの空室率も低下基調で推移しており、業種や企業規模を問わず、立地やビルグレードの改善、新設、拡張等、企業の積極的な動きが継続してみられるようになってきました。

2013年から今年にかけて、大阪オフィスマーケットにおける最大のトピックとしては、前述の大型供給、梅田のグランフロント大阪タワーの竣工とそれに伴う大手企業の移転が挙げられます。しかし、企業の動きが梅田に一極集中しているかというところではなく、西梅田や堂島エリアでは賃料調整が進んだビルに空室消化が見られ、また淀屋橋から本町エリアにかけても同様に大型の空室が消化されています。その結果、ある程度の規模で好条件の空室には引き合いが集中し、移転を検討する際の選択肢が狭まっており、企業は早期の意思決定を余儀なくされています。

一方で、賃料動向をみると、大型のビルでは物件によって上昇または相対幅が狭まってきているケースが見られるものの、企業のコスト意識は依然高く、全体として反転に至るにはもう少し時間がかかるものと予想されます。

\*北区・中央区・淀川区を中心としたオフィス集積度が高い地域に所在する基準階350坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスビル

### 街が変わるために

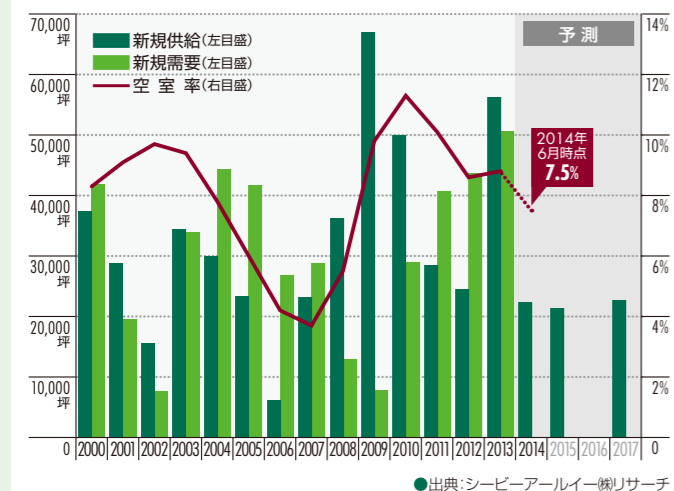
大阪をはじめとする支店経済都市に所在するオフィスは、全国展開企業では東京の本社がオペレーションするケースが大部分です。現在、東日本大震災から3年余りを経て、東京の防災対策が一段落し、地方にも同じオフィススタンダードの導入に着手しようという段階となっています。今後は大阪でも、コスト削減一辺倒ではなく、耐震性能の高さ等を意識した移転ニーズが増えてくるでしょう。

しかし、それらのニーズを満たすような築浅ビルでは大型空室が希少化しており、しばらくは新規供給も抑制されます。そのため、この景況下で顕在化したオフィス需要が再び沈静化することも予測されます。

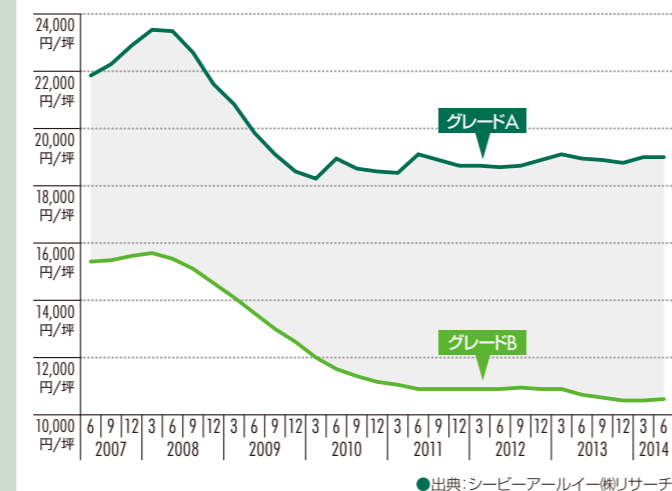
開発案件が増えるためには、投資意欲を高める、つまり賃料水準の上昇が必要ですが、大阪ではオフィスの大量供給とリーマン・ショック後の市況停滞期が重なって賃料水準が大幅に下落して以来、引き上げの材料に乏しく、本町エリアのような伝統あるオフィス街でも全国的にみて低い水準で推移しています。

今後、大阪で建て替えや再開発が進行して街の新陳代謝が進み、東京に次ぐ大都市に相応しい機能を備えていくために必要な条件の一つとして、賃料水準の底上げが挙げられることは間違いのないでしょう。

大阪市 新規供給・新規需要・空室率(オールグレード)



大阪市 想定成約賃料(グレードA・B)



# 不動産は企業経営のKEY

CBRE関西支社では、年間1,300社を超えるお客様からご依頼をいただき、価値あるご提案をしております。

シービーアールイー(CBRE)グループは、「FORTUNE500」や「S&P500」にランクされ、全世界に350ヶ所以上の拠点を置き約44,000人の従業員を擁する(系列会社および提携先は省く)、世界最大の事業用不動産および投資サービス会社です。

日本においては全国に10拠点を展開し、国内外の連携により、お客様の不動産課題解決のために多岐にわたるソリューションサービスをワンストップでご提供いたします。



**Office Services** オフィス仲介  
ビル営業部 TEL06-6261-7091



**Industrial Services** インダストリアル(物流・倉庫)仲介  
インダストリアル営業部 TEL06-6261-2401



**Retail Services** リテール(店舗)仲介  
リテールサービス部 TEL06-6261-2115



**Investment Properties** 売買仲介  
インベストメントプロパティ TEL06-6261-0271

# CBRE

シービーアールイー株式会社 関西支社  
大阪府大阪市中央区安土町2-3-13 大阪国際ビルディング24F