

新規供給 オフィスビルマップ

大阪 2023年～2025年



Content

01 2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向

02 今後の移転のトレンドは？

03 これからの新規供給計画 2023年～2025年

04 これからの新規供給計画 一覧MAP

05 エリア別マーケットサイズ成長予測 2020年～2030年



2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向



どのような企業が新築ビルに入居し、なぜ新築ビルを選択したのでしょうか？

2021年～2022年に竣工した主要なAグレードオフィスビルに入居した企業の推定賃借面積は、3都市合計で「金融業，保険業」が25,000坪以上と最も大きく、次いで「製造業」、「情報通信業」がそれぞれ15,000坪以上でした。過去2年に竣工したオフィスビルのみを対象とした集計ではありますが「金融業，保険業」の企業が数あるオフィスビルの中から新築ビルへの入居を選択し、オフィス環境に積極的な投資をした姿勢が窺えます。「学術研究，専門・技術サービス業」は、各都市で一定の割合を占めており、新築ビルへの需要が高い傾向にあるようです。

入居した企業数では「製造業」が最も多く、「学術研究，専門・技術サービス業」、「卸売業，小売業」がそれに続きました。東京と大阪は業種によって企業数に差がありました。福岡は業種による差は小さく、様々な業種が新築ビルを選択したことが窺えます。

業種別 入居面積ランキング

(推計)

順位	東京	大阪	福岡
1 位	金融業，保険業	製造業	金融業，保険業
2 位	情報通信業	建設業	情報通信業
3 位	学術研究， 専門・技術サービス業	学術研究， 専門・技術サービス業	卸売業，小売業

業種別 入居企業数ランキング

(推計)

順位	東京	大阪	福岡
1 位	製造業	製造業	情報通信業
2 位	学術研究， 専門・ 技術サービス業	卸売業，小売業	学術研究， 専門・ 技術サービス業
3 位	金融業，保険業	学術研究， 専門・技術サービス業	不動産業， 物品賃貸業

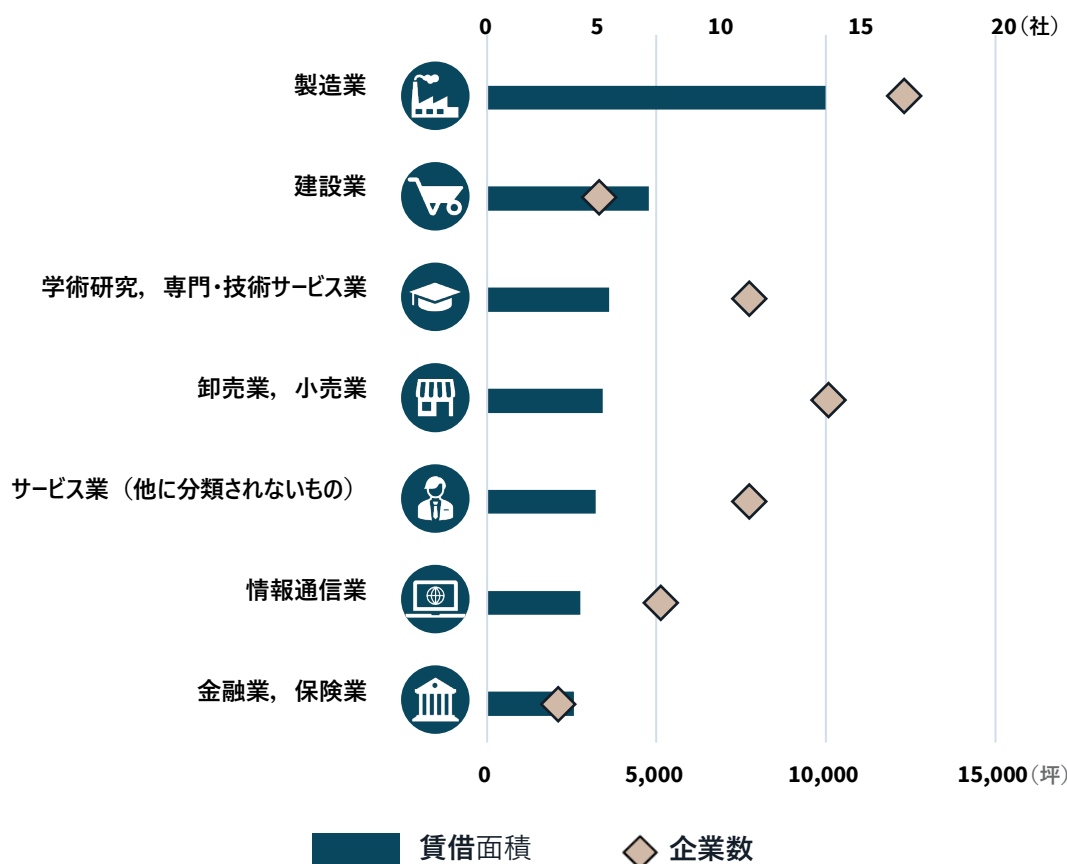
今後の移転のトレンドは？

大阪

業務効率の向上を目指した拠点集約

コミュニケーションを取れるオフィス環境に存在価値

2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向
大阪



拠点集約、コミュニケーション

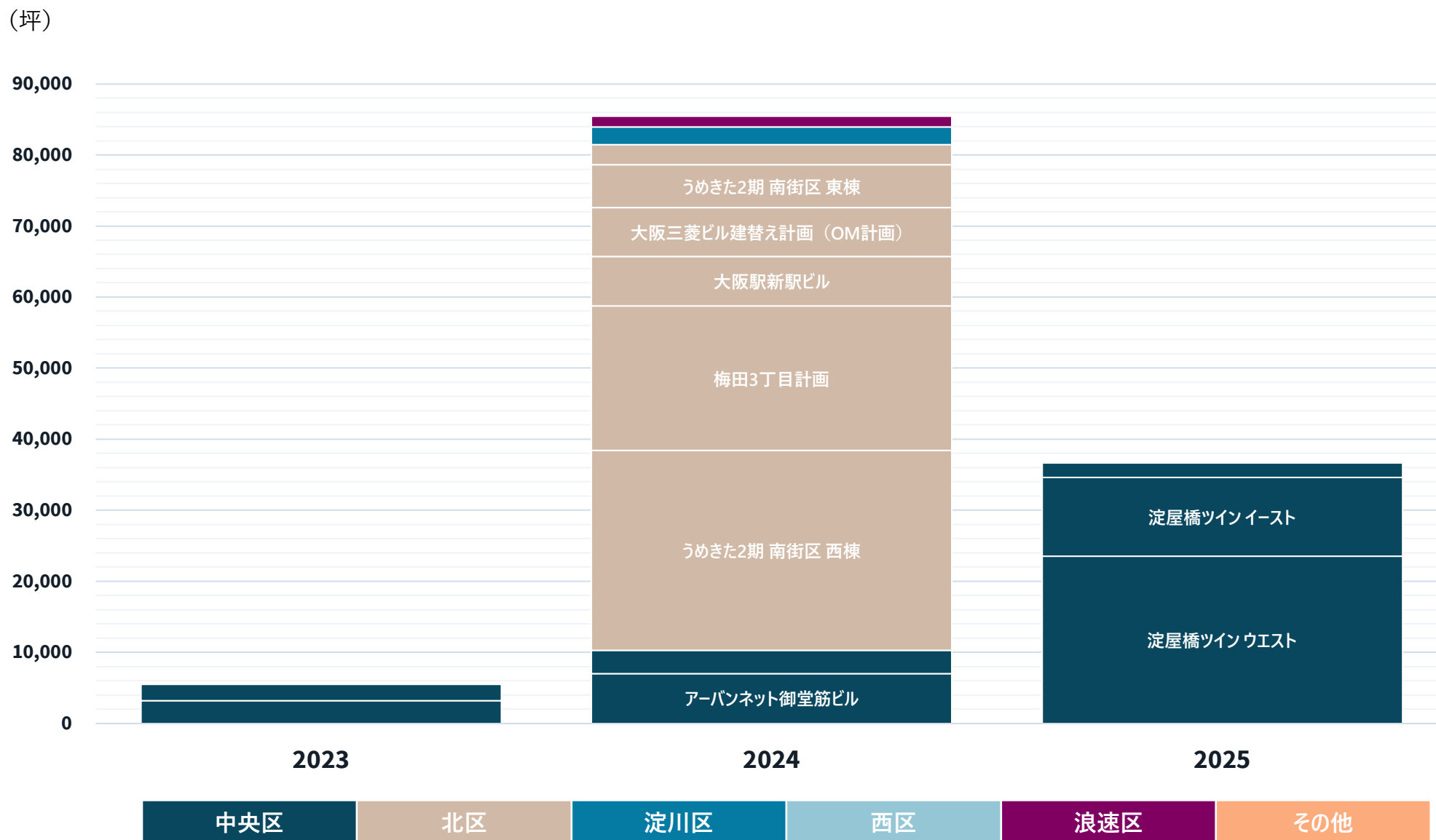
- 大阪においては、「金融業, 保険業」が9,700坪以上と最も大きく、次いで「情報通信業」が3,300坪、「卸売業, 小売業」が3,100坪でした。東京と福岡のトップは「金融業, 保険業」でしたが、大阪では「製造業」がトップと他都市とは異なる結果になりました。大阪に本社を置く大手企業の複数フロアへの入居が主たる要因で、まとまったオフィスフロアを確保しやすい新築ビルならではのメリットを活用し、新築ビルが嗜好されたことが窺えます。今後も、複数フロアへの入居や拠点集約を検討する際には新築ビルが有力な候補先の1つになると考えられます。
- 主な移転理由としては、部門間コミュニケーションの活性化、積極的な社内外の交流等があげられています。パフォーマンス向上に役立つ、相互コミュニケーションの活性化を促すオフィス環境の存在価値が再評価されているようです。



人材確保、従業員の満足度向上への投資

- 入居企業数では、「製造業」が最も多く、「卸売業, 小売業」、「学術研究, 専門・技術サービス業」がそれに続きました。物価上昇や供給面での制約、経済の先行き懸念が拭えない状況下においても新築ビルを選好した背景には、企業の中長期的な成長に必要な優秀な人材確保、そして従業員の満足度向上のための投資として捉えている可能性が考えられます。アフターコロナの時代に向けて各社各様にオフィス戦略を見直す動きもみられますので、大阪で大量供給を控えている2024年に向けての入居・検討状況がより一層注目されます。

これからの新規供給計画 2023年～2025年



これからの新規供給計画 2023年～2025年



【新大阪】



	竣工予定	ビル名称	所在地 延床面積(坪)	規模 基準階面積(坪)
1	2023年 11月	(仮)新大阪南オフィスプロジェクト	西中島7 3,750	13F 280



2023年

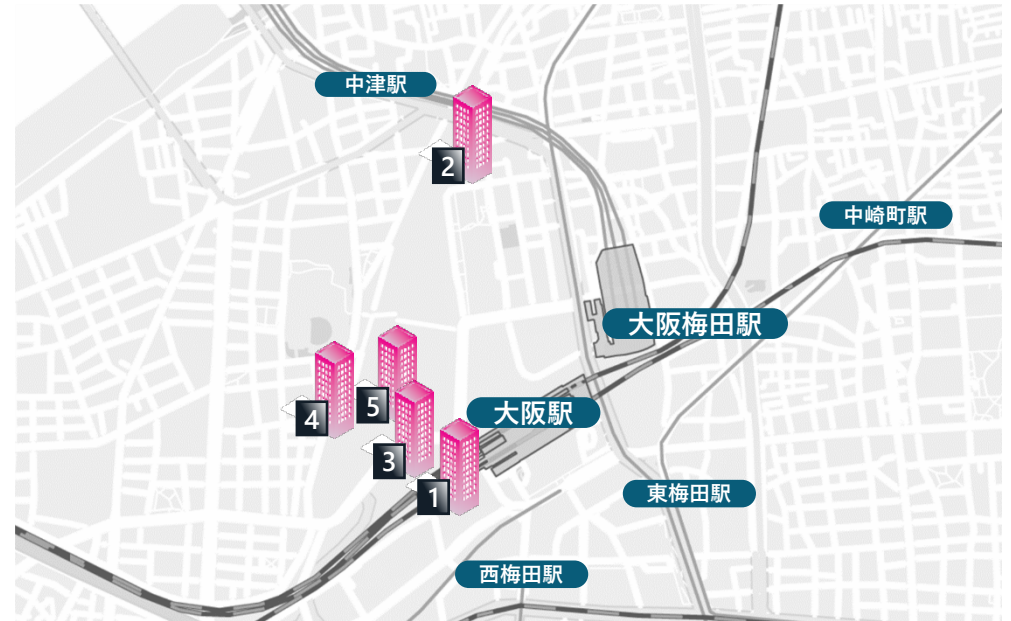


2024年



2025年

【梅田】



	竣工予定	ビル名称	所在地 延床面積(坪)	規模 基準階面積(坪)
1	2024年 3月	(仮)梅田3丁目計画	梅田3 68,910	39F/B3 1,200
2	2024年 7月	(仮)うめきたオフィスPJ	北大深西地区 4,390	12F 320
3	2024年 秋頃	(仮)大阪駅新駅ビル	梅田3 18,210	23F/B1 500
4	2024年 11月	(仮)うめきた2期地区開発事業 南街区 賃貸棟 西棟	大深町1 95,970	39F/B3 1,250
5	2024年 11月	(仮)うめきた2期地区開発事業 南街区 賃貸棟 東棟	北大深西地区 -	18F/B3 480

これからの新規供給計画 2023年～2025年



【淀屋橋・北浜・本町・堺筋本町・難波】



	竣工予定	ビル名称	所在地 延床面積(坪)	規模 基準階面積(坪)
1	2023年 1月	(仮)難波中2丁目開発計画 B敷地計画	難波中2 5,950	14F 290
2	2023年 3月	本町ガーデンシティテラス	安土町3 5,780	19F/B2 190
3	2024年 1月	アーバンネット御堂筋ビル	淡路町4 12,810	21F/B2 410
4	2024年 1月～2月	御堂筋ダイビル建替計画	南久宝寺町4 6,140	20F/B1 200
5	2024年 3月	(仮)Osaka Metroなんばビル	難波中1 2,170	10F/B1 130
6	2024年 4月	(仮)大阪三菱ビル建替え計画(OM計画)	堂島浜1 20,270	32F/B2 530
7	2025年 5月	(仮)淀屋橋ツイン イースト	北浜3 22,040	31F/B3 480
8	2025年 6月	PMO EX本町三丁目	本町3 4,260	14F/B1 180
9	2025年 12月	(仮)淀屋橋ツイン ウェスト	北浜4 40,030	29F/B2 940



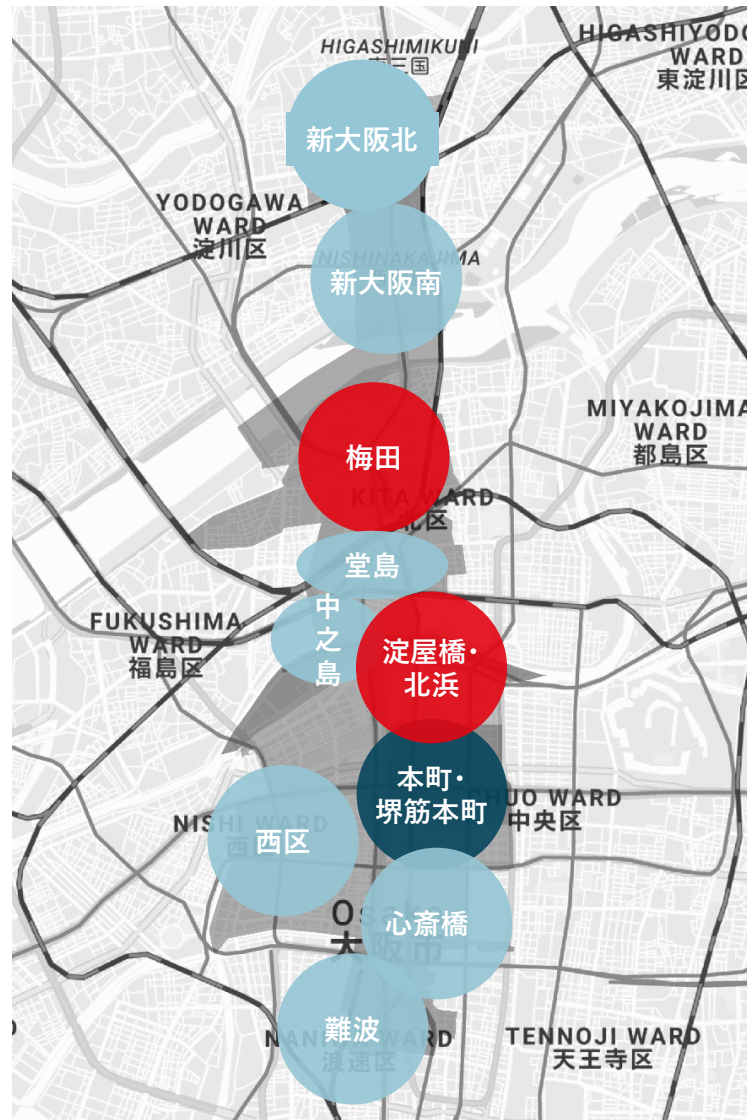
エリア別Aグレードオフィス マーケットサイズ成長予測

2023年～2030年



今後さらなるマーケットサイズの成長が見込まれるエリア

大型再開発やハイスペックなビルの供給を多数控え、2025年大阪・関西万博の開催を追い風に、都市の変貌と経済の活性化が期待されます



エリア	成長率
梅田	高
堂島	低
中之島	低
淀屋橋・北浜	高
本町・堺筋本町	中
心斎橋	低
難波	低
西区	低
新大阪北	低
新大阪南	低

- 高** マーケットサイズの成長率が高いエリア
- 中** マーケットサイズの成長率が中位のエリア
- 低** マーケットサイズの成長率が低いエリア

Thank You

本資料以外にも、各物件の詳細や横浜、京都、神戸の新規供給情報も取り揃えております。
ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

ジョーンズ ラング ラサル 株式会社
オフィスリーシングアドバイザー 事業部
jlofficeadvisory.jp@ap.jll.com

- ・ 本レポートに含まれる情報について、知的財産権等を含む一切の権利はジョーンズ ラング ラサル株式会社（以下、「当社」という。）に帰属します。
- ・ 本文書は、社内資料としてご使用いただくことを前提とします。また、本文書及び本文書に含まれる情報の一部または全部を当社の事前の書面による同意なく、複製、複写、および翻訳ならびに第三者に開示することはできません。
- ・ すべての情報は、当社が信頼し得ると考える情報源から取得したものではありませんが、当社はその真実性・実現性を担保するものではありません。また、将来の予測については、当社が専門業者としての技術および経験において行っているものの、当該予測に影響を及ぼさる多くの要因があるため、当社はその正確性を保証しません。
- ・ 本文書及び本文書に含まれる情報に基づくご判断についてはご自身の責任で行っていただくものとし、また、ご判断の結果、お客様または第三者に損害または損失等が生じたとしても、当社はこれらに関して一切の責任を負いません。

