

大阪の不動産市場 ～大型プロジェクトによる市況への影響～

大阪・関西万博はその建設・準備段階から大阪における事業所や住宅等の不動産需要を拡大しており、開催後は国内外からの来客でホテルや商業施設などの観光需要も大きく膨らんでいる。また、同じ夢洲地区に2030年秋開業予定の大阪IR(統合型リゾート)は、その施設運営やMICE(Meeting(企業会議・研修)、Incentive Travel(報奨・研修旅行)、Convention(国際会議・学術会議・業界会議)、ExhibitionまたはEvent(展示会・見本市・イベント)拡大も不動産市場に好影響を与えられとされる。一方、梅田地区などでは大型の再開発プロジェクトが相次いで開業、あるいは竣工間近であり、業務や商業、宿泊等の機能集積・更新によって不動産市場への好影響が期待される。

大阪では大型プロジェクトが続く

◆大阪・関西万博の開催

大阪・夢洲で開催されている大阪・関西万博(2025年日本国際博覧会;以下「万博」。)はその建設・準備段階から大阪における事業所や住宅等の不動産需要を拡大してきたと考えられる。経済産業省による経済効果の試算^{※1}では建設投資(事業費約3,537億円)と運営・イベント(同約3,490億円)による生産誘発額^{※2}は約1.5兆円、雇用誘発数^{※3}は約10.1万人と推計されている。また開催中に計約2,820万人(うち、海外からは約350万人)と想定される来場者の消費(消費額7,050億円と予測)による生産誘発額は約1.4兆円、雇用誘発数は約9.9万人と推計され、来場者が利用するホテルや飲食・商業施設などへの観光需要も大きく膨らむと予想されている。なお、8月2日までの来場者数(関係者除く)は約1,258万人で想定約45%。

◆大阪IRの整備

2030年秋の開業に向けて夢洲地区で整備が進められている大阪IRにおいては、その施設運営やMICE市場の拡大も不動産市場に好影響を与えられとされる。計画によると、IR施設への初期投資額は約1兆2,700億円で、カジノやホテル、国際会議施設といったIR施設の建設費やスタッフの育成費などに充てられる。これによって約1.9兆円の生産誘発額と約14万人の雇用創出が見込まれており、開業後3年目の生産誘発額は約1兆1,400億円、雇用創出効果は約9.3万人と推計されている。

大阪IRが担うMICEは会議開催、宿泊、飲食及び観光等の経済・消費活動の裾野が広く、また滞在期間が比較的長いと言われており、参加者1人当たりの消費支出は一般の観光旅行者よりも多くなるという傾向がある。また、MICEはビジネスや研究・学会活動等と関連する場合が多いため、開催地域やその周辺地域への集客がもたらす経済効果や観光振興の側面だけでなく、新たなビジネスやイノベーションの創出を促したり、大阪の知名度やブランドイメージを上げたりするなど、様々な波及効果が期待される。

◆相次ぐ都心部の大規模再開発事業

大阪梅田地区では大規模再開発が続いており、グラングリーン大阪(うめきた2期地区)が本格開業(2025年3月に南館がオープン)するなど業務・商業の拠点性が高まっている。また淀屋橋地区では「淀屋橋ステーションワン」が2025年6月に開業し、「淀屋橋ゲートタワー(淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業)」が同年12月に竣工予定で、2棟合わせて3.3万坪超の賃貸オフィススペースが生まれる。その他、中之島地区や心斎橋地区、難波千日前地区等でも再開発計画により業務や交流、商業機能等の刷新が行われる予定である[図表1]。さらに、大阪都心部を南北に縦貫するなにわ筋線(大阪駅(うめきたエリア)～JR難波駅・南海本線新今宮駅)が2031年春の開業を目指して整備が進んでおり、開業によってこれら再開発事業の整備効果がより拡大すると期待される。

[図表1]大阪市内の主な開発計画

プロジェクト	所在地	導入機能	完成時期	敷地面積 延床面積
グラングリーン大阪(うめきた2期区域)	大阪市北区大深町	業務、商業、宿泊、居住等	2027年度(全体まちびらき)	地区面積: 約9.1ha
淀屋橋ステーションワン (淀屋橋駅東地区都市再生事業)	大阪市中央区北浜3	業務、商業	2025年5月	約3,940㎡ 約72,850㎡
淀屋橋ゲートタワー (淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業)	大阪市中央区北浜4	業務、商業	2025年12月	約7,206㎡ 約132,330㎡
中之島5丁目地区地区計画	大阪市北区中之島5	業務、商業、宿泊、居住及び教育等	2030年以降	地区面積: 約9.6ha
(仮称)心斎橋プロジェクト	大阪市中央区南船場3	業務、商業、宿泊	2026年2月	約3,289㎡ 約46,241㎡
難波千日前地区地区計画	大阪市中央区難波千日前 他	業務、商業、文化・エンターテインメント、宿泊	2031年	約3,200㎡ 約50,000㎡ (A地区ビル)
大阪城東地区(1.5期開発)	大阪市城東区森之宮1	大学、アリーナ・ホール、新駅(地下鉄)・駅ビル	2028年	地区面積: 約53ha

データ出所: 各社公表資料及び報道資料等から作成

オフィス市況は2024年の新規大量供給を経て堅調

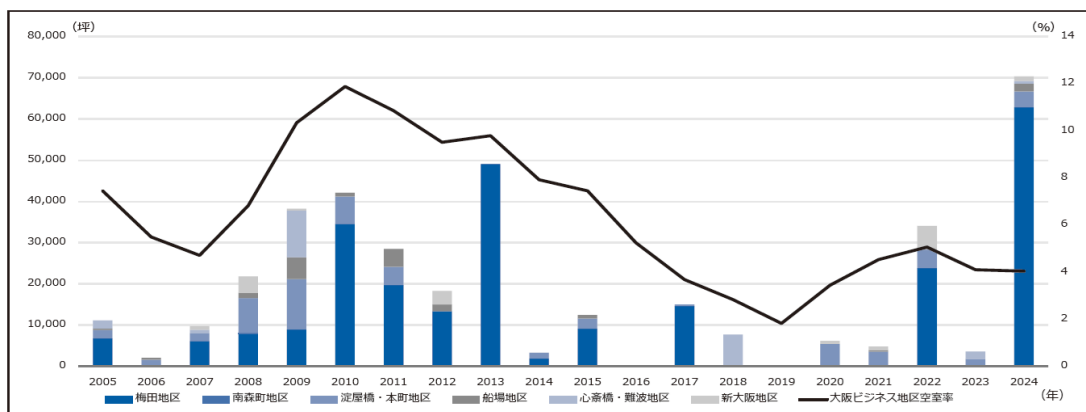
大阪の主要ビジネス地区の賃貸オフィス市況については、コロナ前の2019年には空室率が2%前後のタイトな状況もあったが、コロナ禍で5%台まで上昇し、その後緩やかに低下した。人手不足や働き方の変化を背景に、採用強化やリテンションのために入居ビルのグレードを上げたり、交通利便性の高いターミナル駅至近の立地を求めたりする動きがあったとみられる。また、自社ビルの保有から賃借ビルへの切り替えや、大地震などの災害に備えたBCP対策としての移転、業容拡大による館内増床・移転拡張の需要も継続的にあった。採用強化や業容拡大の動きには万博開催に向けた準備や関連事業が影響した可能性もある。

2024年は梅田地区で「JPタワー大阪」や「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪パークタワー・ゲートタワー」、淀屋橋・本町地区では「御堂筋ダイビル」や「アーバンネット御堂筋ビル」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は延床面積ベースで約23万坪、貸室面積ベースで約9万坪と過去最大となった。2013年に「グランフロント大阪」が開業した際は、空室が埋まるまでに長時間を要したため、大規模オフィスの相次ぐ開業で空室率が再び大幅に上昇するのではと危惧されたが、2024年の空室率はそれほど上昇していない[図表2]。大量供給のあった梅田地区でも顕著な上昇傾向は見られず、他の地区においても梅田地区への流出によって空室率が上昇したという顕著な変動もこれまでのところ見られていない[図表3]。

稼働面積の増減を示すネットアブソープション(吸収需要)は3年連続のプラスで2024年は約9万坪増加し、新規供給貸室面積とほぼ同等となった[図表4]。2025年は淀屋橋地区の大規模オフィスビル2棟の竣工などで4万坪近くの新規供給が見込まれるが、前述の万博開催や大阪IRの開業準備の本格化もあってオフィス需要は堅調に推移するとみられる。

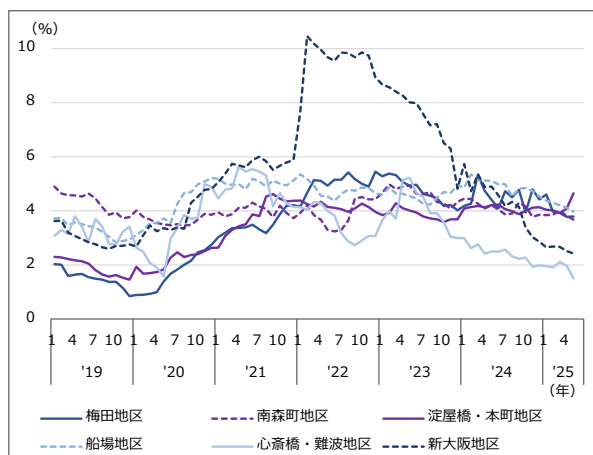
- ※ 1:「令和5年度産業経済研究委託事業 2025年大阪・関西万博の開催に向けた調査」
- ※ 2:最終需要(この場合は建設と運営・イベントへの投資)を賄うために、各産業で直接・間接に必要な生産額の合計
- ※ 3:最終需要の増加による直接・間接に必要な生産を賄うための労働力需要の大きさ(人数)

[図表2] 大阪のオフィス新規供給量(延床面積)と空室率の推移



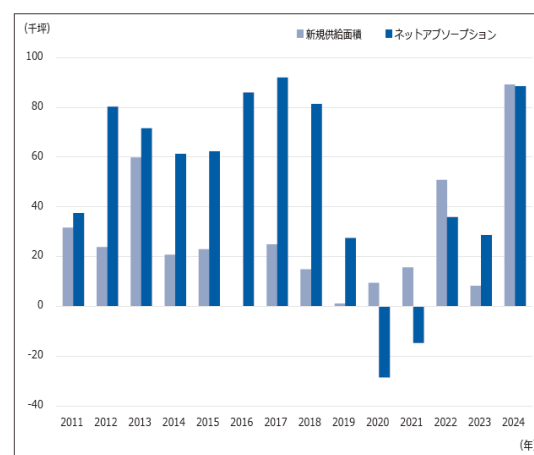
データ出所: 三鬼商事(株)「オフィスマーケット」

[図表3] 大阪の地区別空室率の推移



データ出所: 三鬼商事(株)「オフィスマーケット」

[図表4] 大阪の新規供給面積とネットアブソープション



データ出所: 三幸エステート(株)「オフィスマーケット調査月報」

(発行: 2025年8月)



一般社団法人 東京ビルディング協会 会員 国土交通大臣免許(5)第6808号
— みずほ信託銀行グループ —
平成ビルディング株式会社

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア2階(受付)
リーシング営業部・ビル営業部 **TEL 03-6880-7721**
FAX 03-6880-7731 [土日・祝日休]