

# 関西エリアのオフィス事業について

～アフターコロナを見据えて～

2021年 10月 4日

船岡 昭彦

## 淀屋橋・本町エリア (5棟計約29,000坪)

### 淀屋橋三井ビル



竣工年月	2008年3月 (築13年)
規模	16F/B3F
総貸付面積	6,934坪
基準階面積	546坪

### 御堂筋三井ビル



竣工年月	1976年12月 (築44年)
規模	12F/B3F
総貸付面積	5,526坪
基準階面積	498坪

### 信濃橋三井ビル



竣工年月	1982年10月 (築38年)
規模	12F/B2F
総貸付面積	7,470坪
基準階面積	656坪

### 本町オルゴビル



竣工年月	1987年3月 (築34年)
規模	9F/B1F
総貸付面積	1,824坪
基準階面積	208坪

### 堺筋本町センタービル



竣工年月	1991年5月 (築30年)
規模	16F/B2F
総貸付面積	7,027坪
基準階面積	472坪

## 中之島エリア (3棟計約24,000坪)

### 中之島三井ビル



竣工年月	2002年8月 (築19年)
規模	31F/B2F
総貸付面積	12,463坪
基準階面積	441坪

### 中之島セントラルタワー



竣工年月	2005年8月 (築16年)
規模	28F/B2F
総貸付面積	5,253坪
基準階面積	527坪/556坪

### アクア堂島NBFタワー



竣工年月	1993年4月 (築28年)
規模	19F/B2F
総貸付面積	6,635坪
基準階面積	349坪

## 梅田 (約5,000坪)

### ピアスタワー



竣工年月	1996年9月 (築25年)
規模	28F/B2F
総貸付面積	4,791坪
基準階面積	315坪

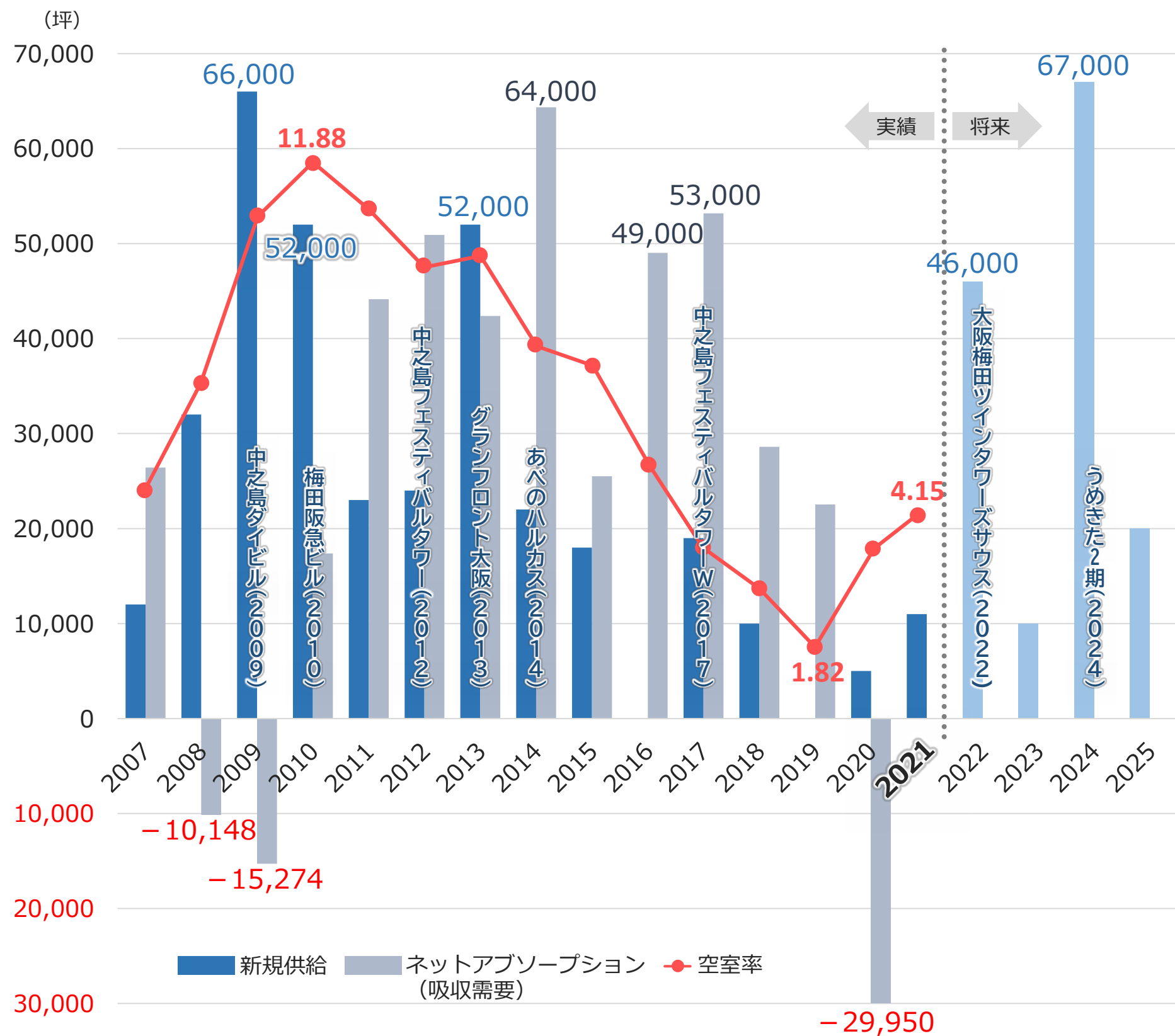
## 京都 (約3,000坪)

### 京都三井ビル

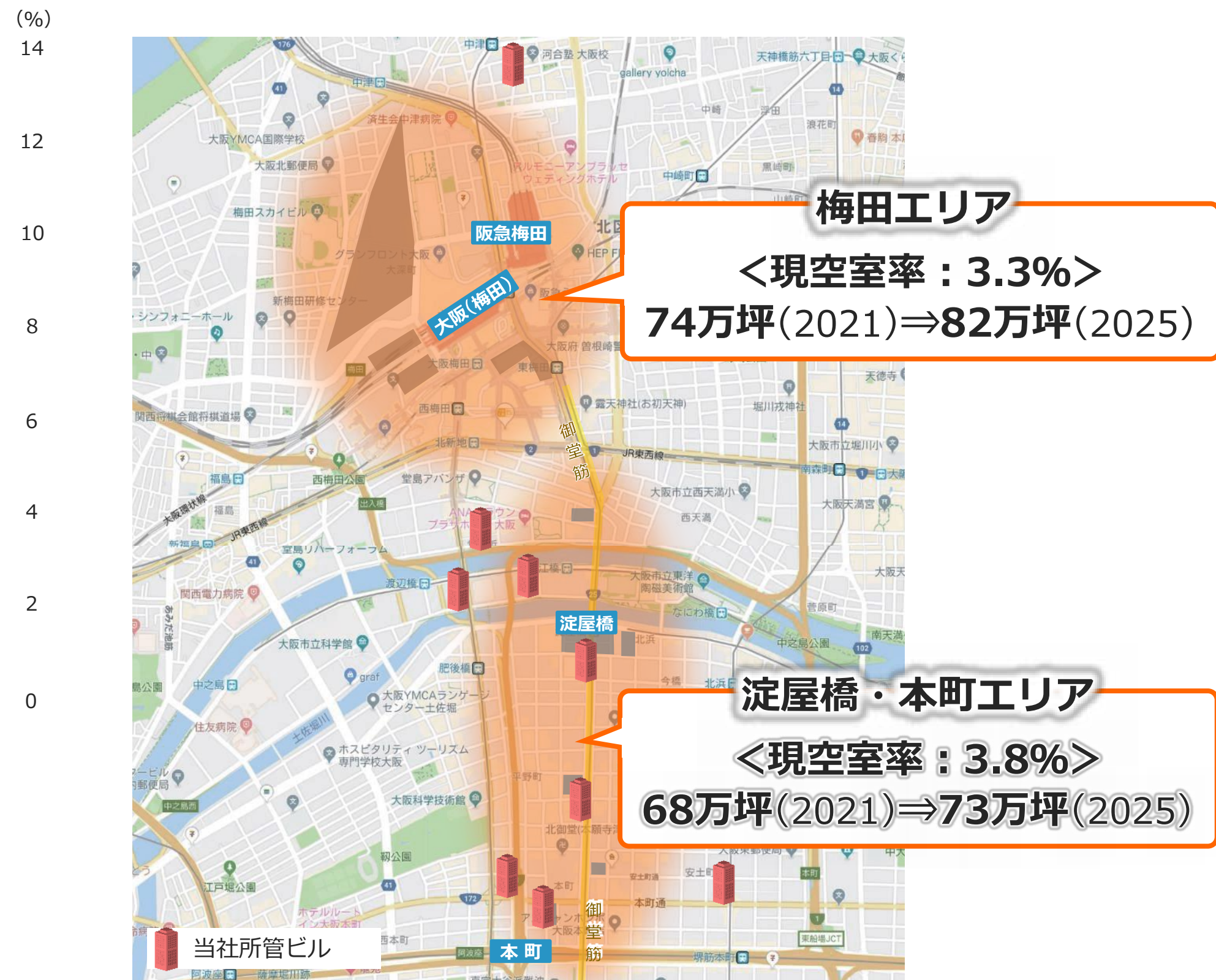


竣工年月	1984年9月 (築37年)
規模	8F/B1F
総貸付面積	3,091坪
基準階面積	618坪

## 【供給量と空室率推移】



## 【梅田および淀屋橋・本町エリアのオフィスストック推移】



出典：三鬼商事、ザイマックス

**①梅田エリアの新規供給動向と②テナント需要の構造的変化を注視している**

## 1. 「はたらく場所の多様化」への対応

- テナントによるリモートワーク可能業務（会議・出張含む）とリアル対面業務の仕分け進む
  - 労働力減少社会において、従業員の子育て・介護支援のためにもリモートワークは有効
- ➔ 顧客は、「ある割合\*」でオフィス以外でもはたらくことが常態化（\*地域、業種、社会情勢による）
- デベロッパーは、商品別ではなく、行動（はたらく）ベースでサービス提供

# はたらく

### 家

### サードプレイス

### 都心オフィス

### リゾートオフィス



### 生産性を高める執務スペース



## 2. 都心オフィスの重要性不変

リアルコミュニケーションにより高付加価値を生む場としての役割を今後も担う

## 3. 個別ビル+街の競争力を高めることに加え、需要喚起にも取り組む

### ① 2025大阪・関西万博開催による経済効果

- 1 **約2兆円の経済波及効果**  
(ビジネス機会の拡大・中小企業の経営強化)
- 2 **ライフサイエンス・バイオメディカル集積・発展**  
(万博のテーマに沿った新たなイノベーション)
- 3 **世界における関西圏域の認知度が向上**
- 4 **次世代のクリエイターが世界に向けて発信**
- 5 **世界で最も安全な環境、先進的な交通インフラ**

※EXPO2025HP「万博の多彩な魅力」より抜粋



### ② オフィスビルの競争力強化

#### (1) カーボンニュートラル対応

ビルオーナーとしての対応に加え、テナントの脱炭素戦略を支援

[ハード面の環境性能向上]



OTEMACHI ONE

[エリアでの取組み]



日本橋エネルギーセンター

[グリーン電力提供の仕組みを構築・提供]



#### (2) 感染症レジリエント

ポストコロナ時代に安心して出社できる環境を構築、安心・安全な街づくりを実現

[非接触動線]



[高機能換気システム]



#### (3) データを活用したワーカーの健康経営支援

例：会社内・会社間で歩数のチーム対抗戦。楽しみながら従業員の健康増進



**&well**  
アプリ × リアル



## ③ 街の競争力強化 [エリアマネジメントの取り組み]

- 「はたらく街」から、「暮らす”、”楽しむ”等の要素が加わったミックスユースの街」へ進化
- コミュニティづくりに継続的に取り組み、オフィスワーカーの街への帰属意識を高める



<御堂筋エリア活性化（御堂筋まちづくりネットワーク/理事）>



パブリックスペースを活用したイベント(マルシェなど)

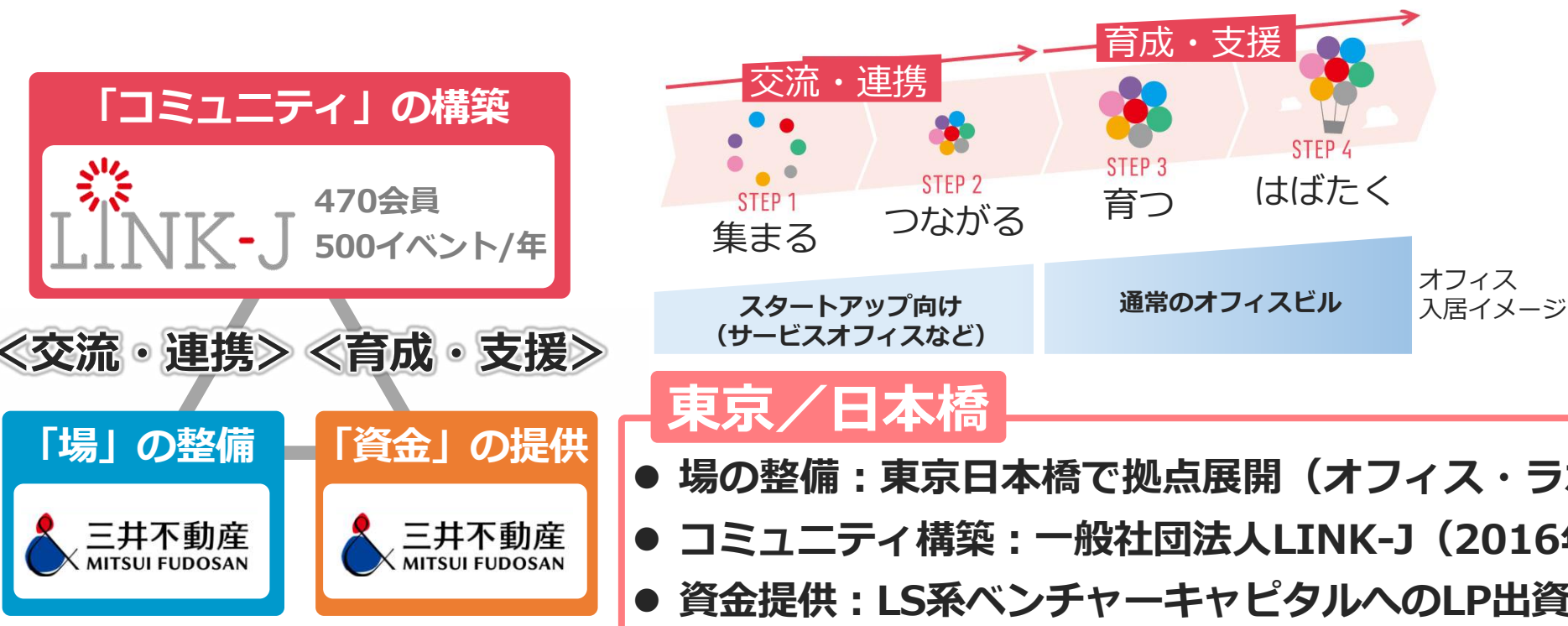
<中之島エリア活性化（中之島ウエストエリアプロモーション連絡会/幹事）>



地域との交流・連携(打ち水イベント、冬のイルミネーション)

## ④ 新産業創造への取り組み [ライフサイエンス・イノベーション推進事業]

江戸時代からの製薬産業集積を活かし、新産業育成システムを構築中。東西の「くすりの街」が連携



大阪/道修町 — LINK-J WEST

- 2020年に「Life science HUB west（御堂筋三井ビル）」を開設。東西をつなぐ交流・連携イベントを加速
- 「未来医療国際拠点（中之島）」において、産学医連携拠点を運営（2024年予定）

京都大学 KYOTO UNIVERSITY

大阪大学大学院医学系研究科・医学部  
Graduate School of Medicine/ Faculty of Medicine, Osaka University

KYOTO RESEARCH PARK

未来医療国際拠点

中之島駅

未来医療国際拠点

大阪—東京連携プロジェクト

まとめ：既存のビル事業の枠組みを超えて、大阪のテナント様と協働し、共に成長することを目指す