



一般社団法人大阪ビルディング協会

令和4年2月「経営セミナー」

2030年に向けた大阪オフィス マーケットの動向予測

2022年2月

JLL（ジョーンズラング ラサール株式会社）



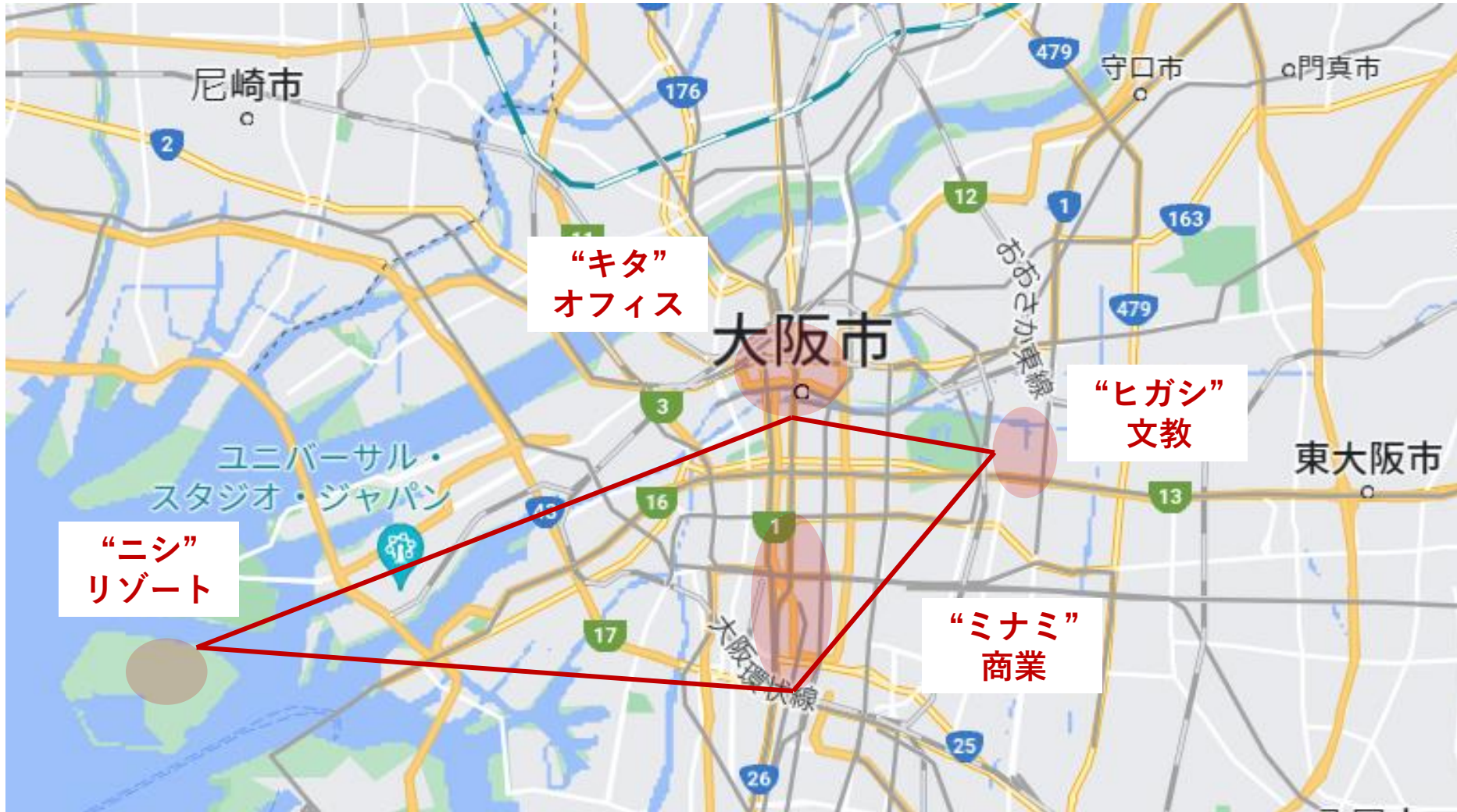
コンテンツ

1. 大阪の未来像
2. オフィスマーケットの動向
3. オフィス需要の最新動向

大阪市の未来

街の色はそれぞれ色濃く

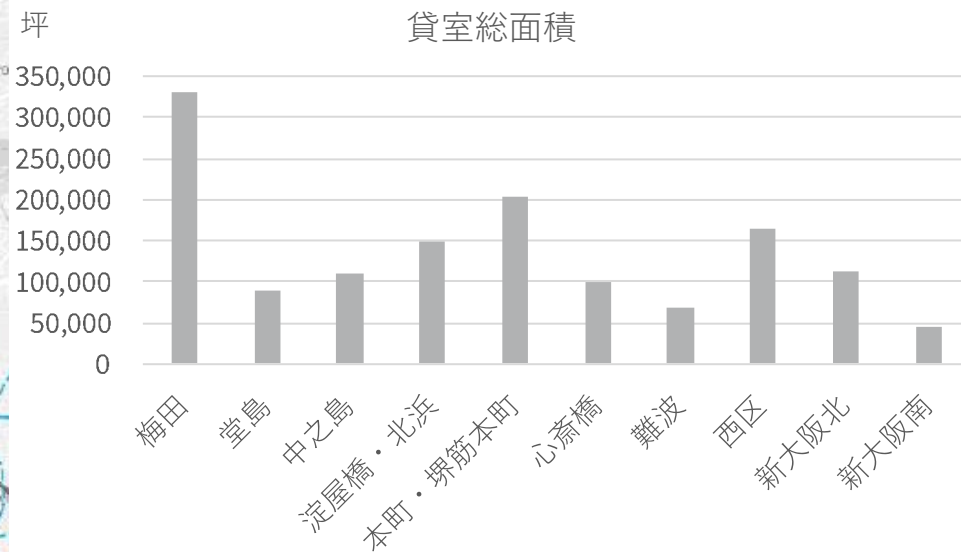
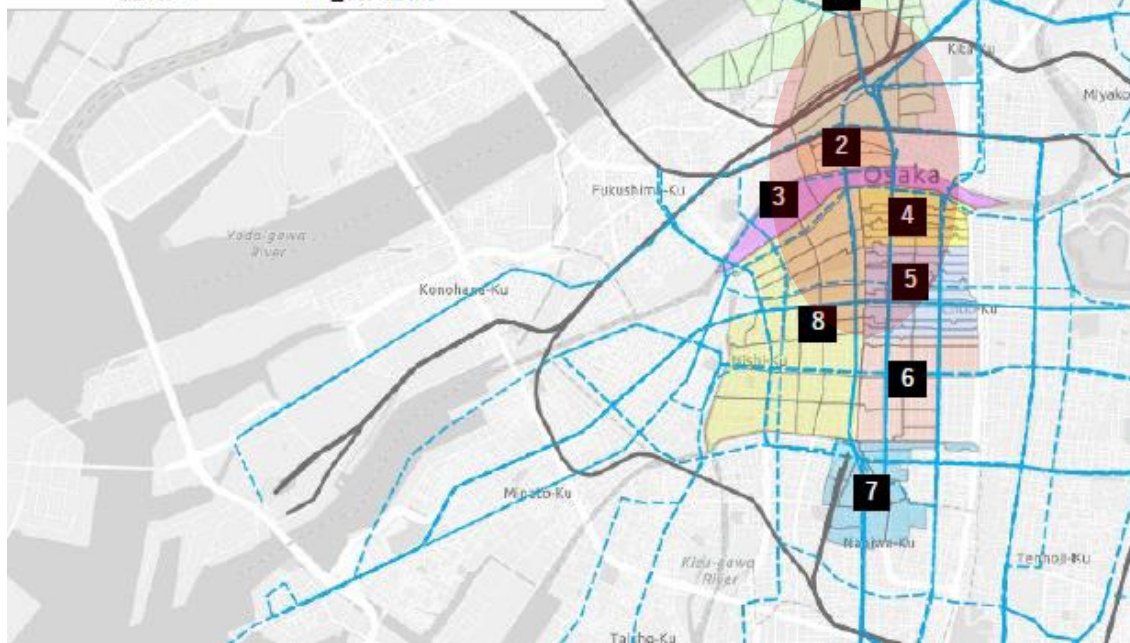
しかし相互補完で相乗効果を



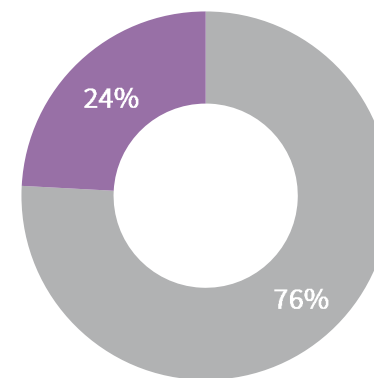
大阪市のオフィスエリア

コアなオフィスエリア

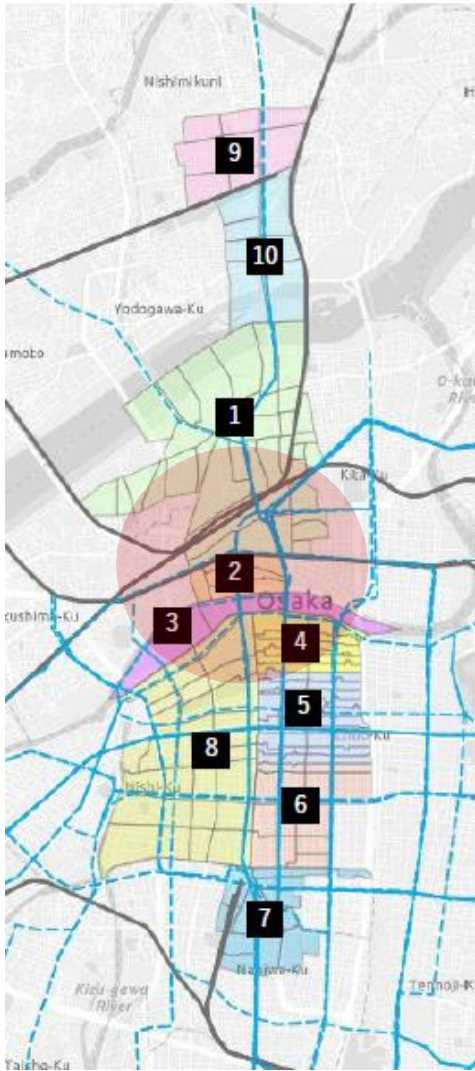
区	エリア
北区	01_梅田
北区	02_堂島
北区	03_中之島
中央区	04_淀屋橋・北浜
中央区	05_本町・堺筋本町
中央区	06_心斎橋
中央区、浪速区	07_難波
西区	08_西区
淀川区	09_新大阪北
淀川区	10_新大阪南



■ コアエリア ■ ノンコアエリア

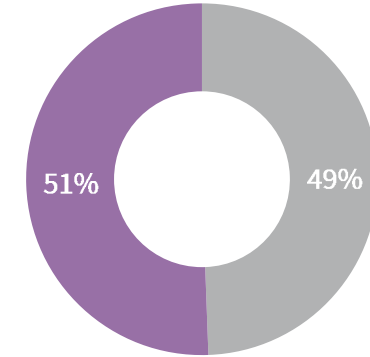


2030年の“キタ”エリア



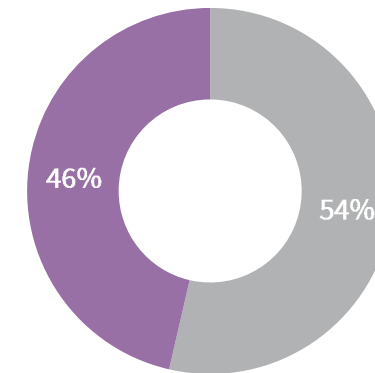
【2021年（貸室総面積ベース）】

■ “キタ”エリア ■ その他エリア



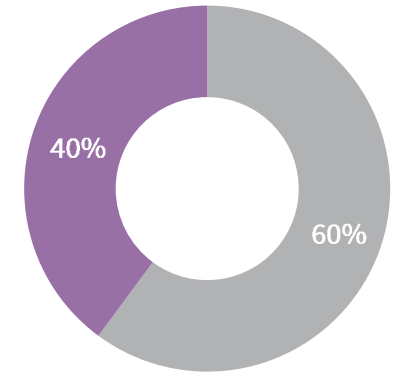
【2030年（貸室総面積ベース）】

■ “キタ”エリア ■ その他エリア

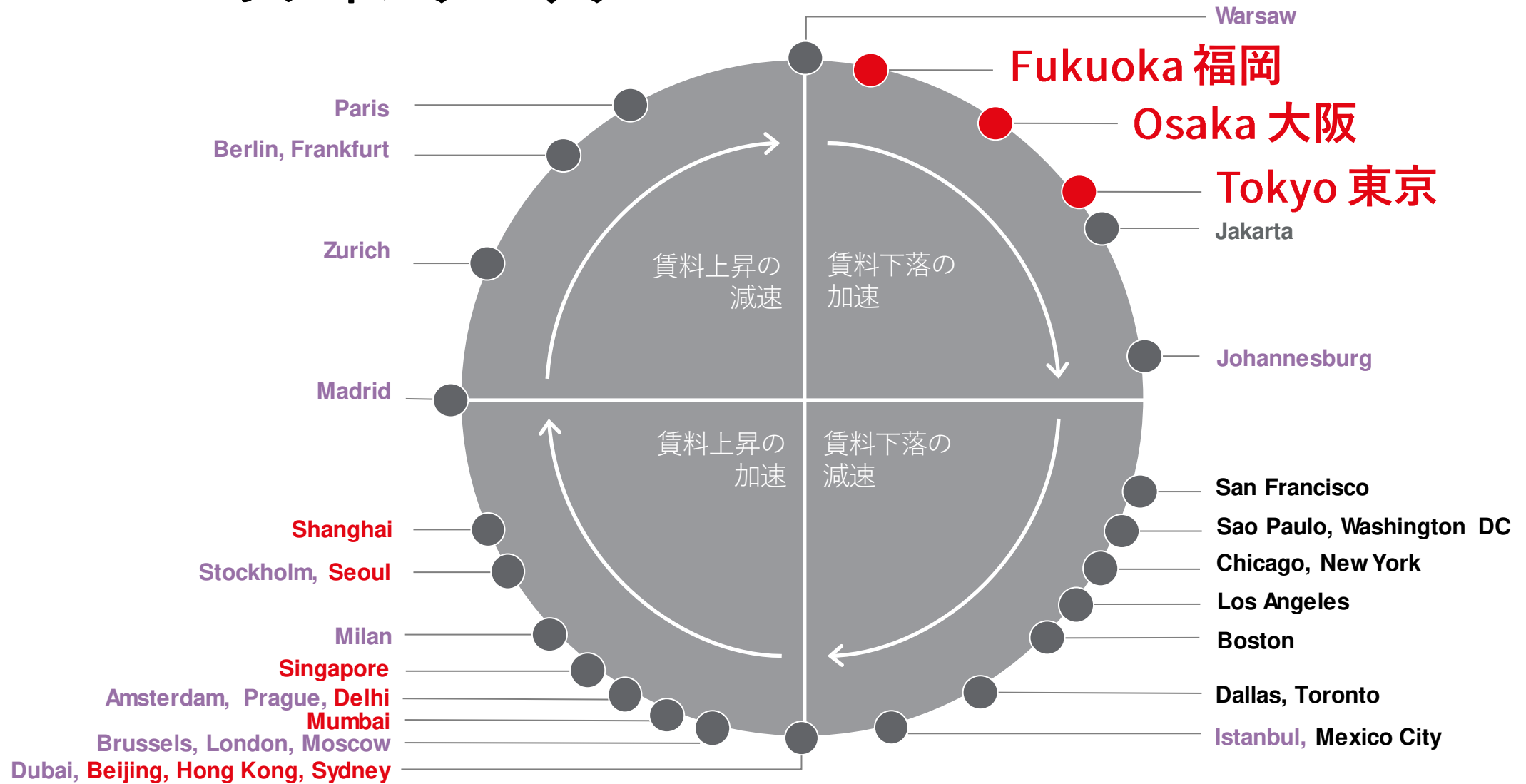


【2030年（稼働面積ベース）】

■ “キタ”エリア ■ その他エリア



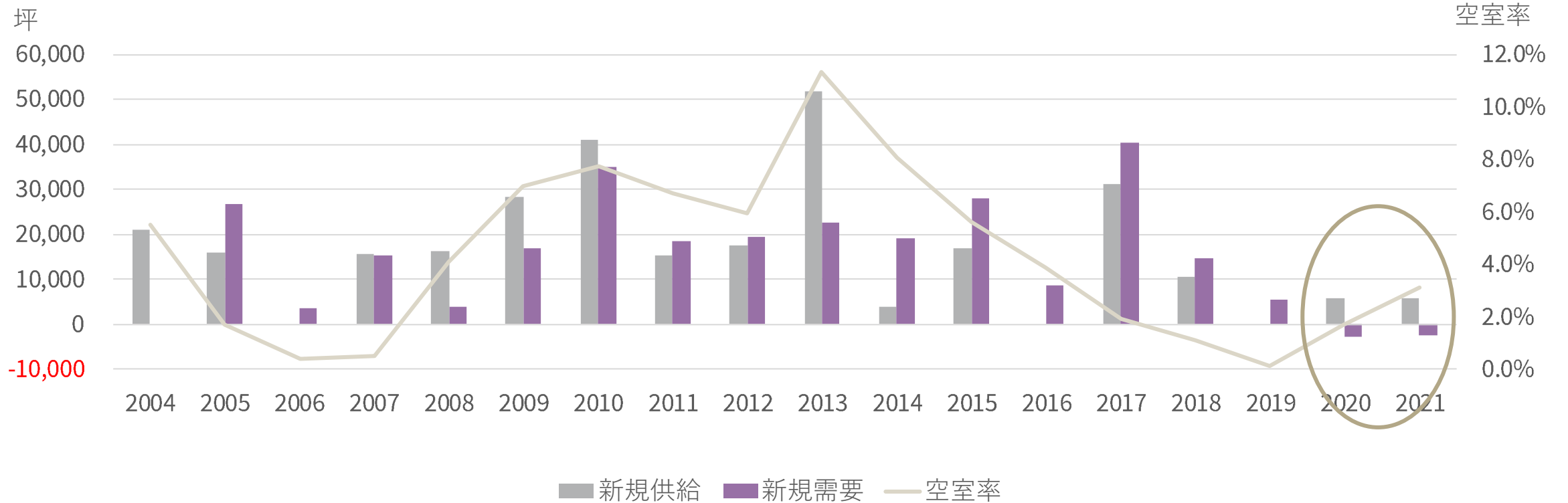
グローバルオフィスクロック



Americas EMEA Asia Pacific

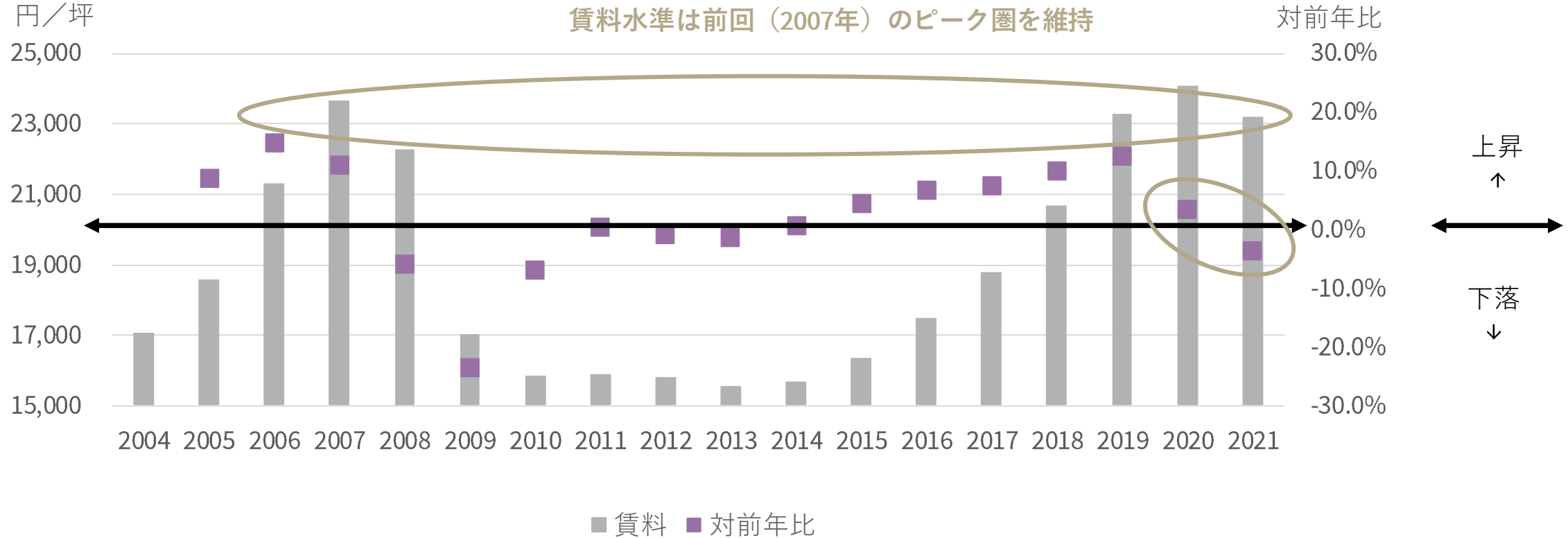
大阪オフィスマーケット 需給バランス (Aグレード)

コロナ禍による需要の減退



大阪オフィスマーケット 賃料 (Aグレード)

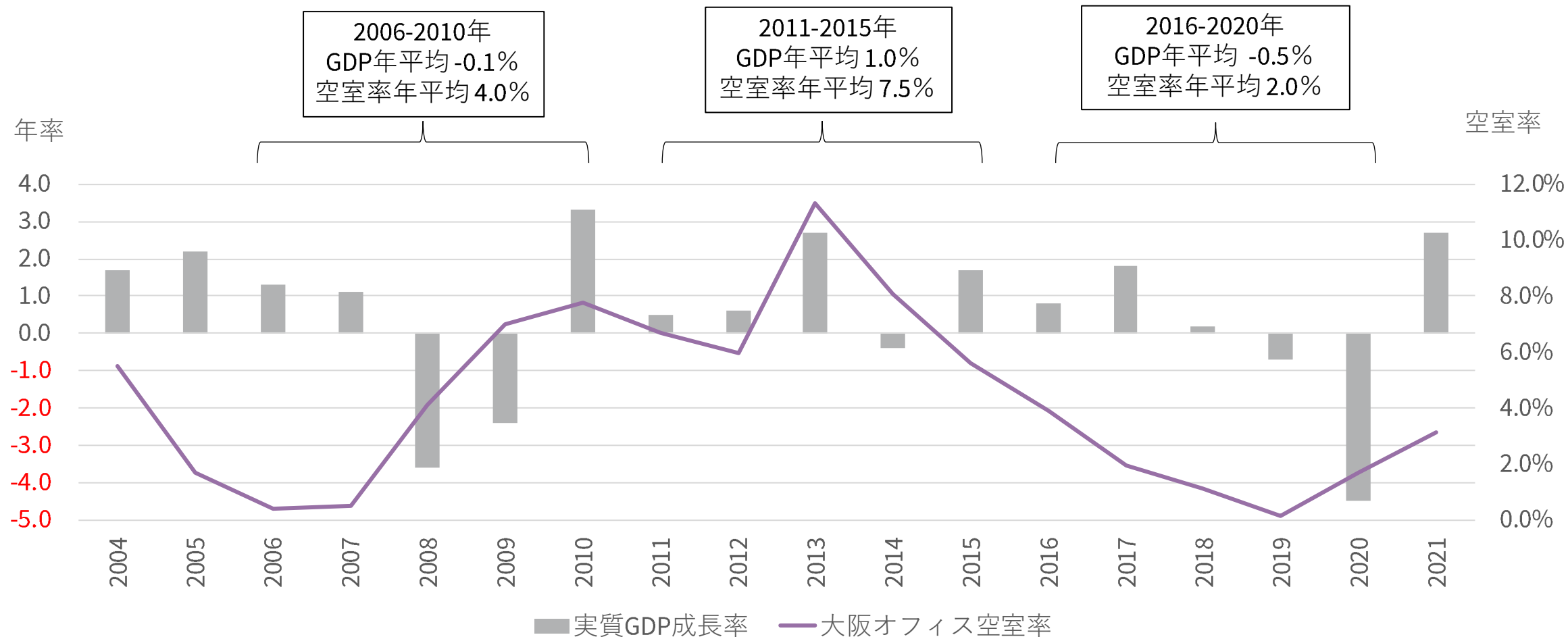
8年ぶりの対前年比マイナス



大阪オフィスマーケット予測

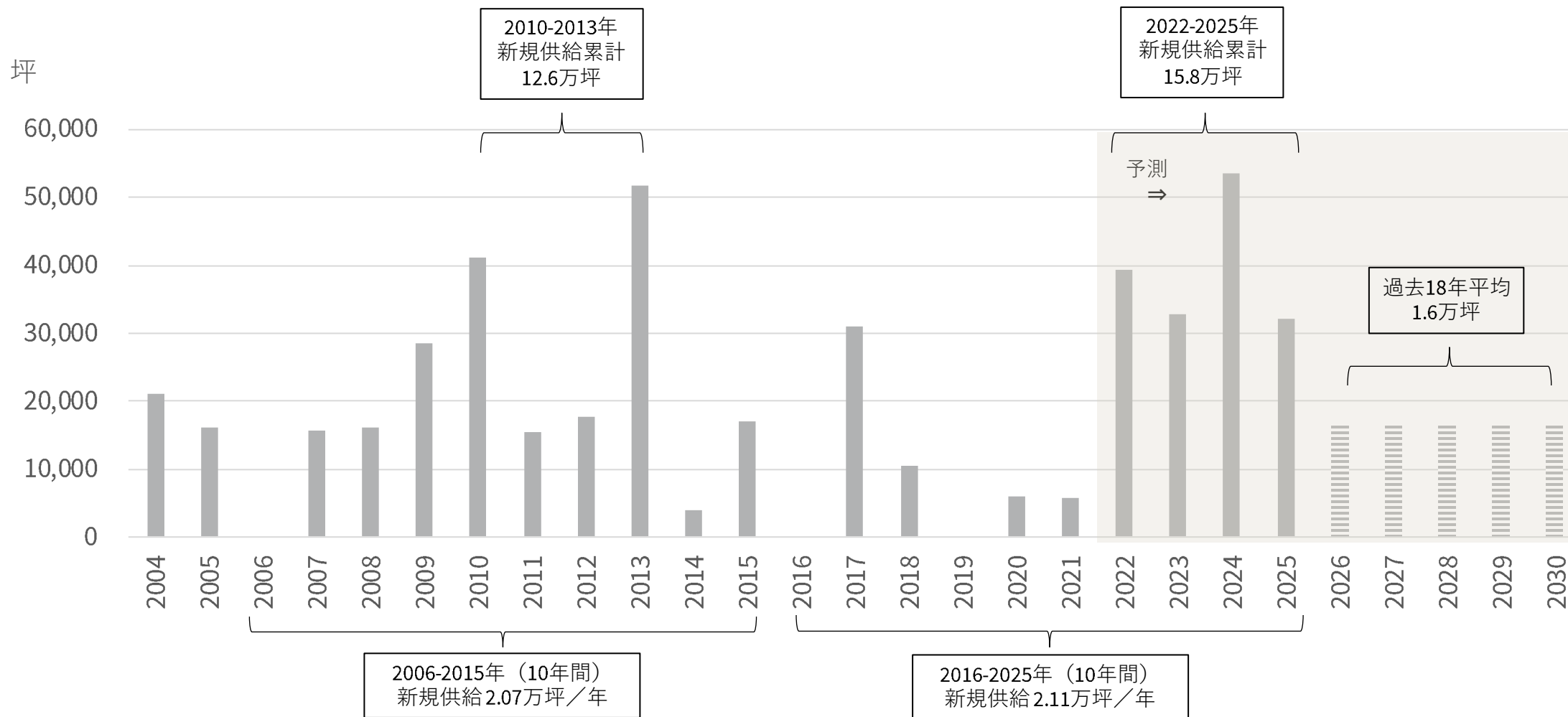
実質GDP成長率とオフィス空室率の関係

大阪でオフィスの需給バランスを決定づけるのは新規供給



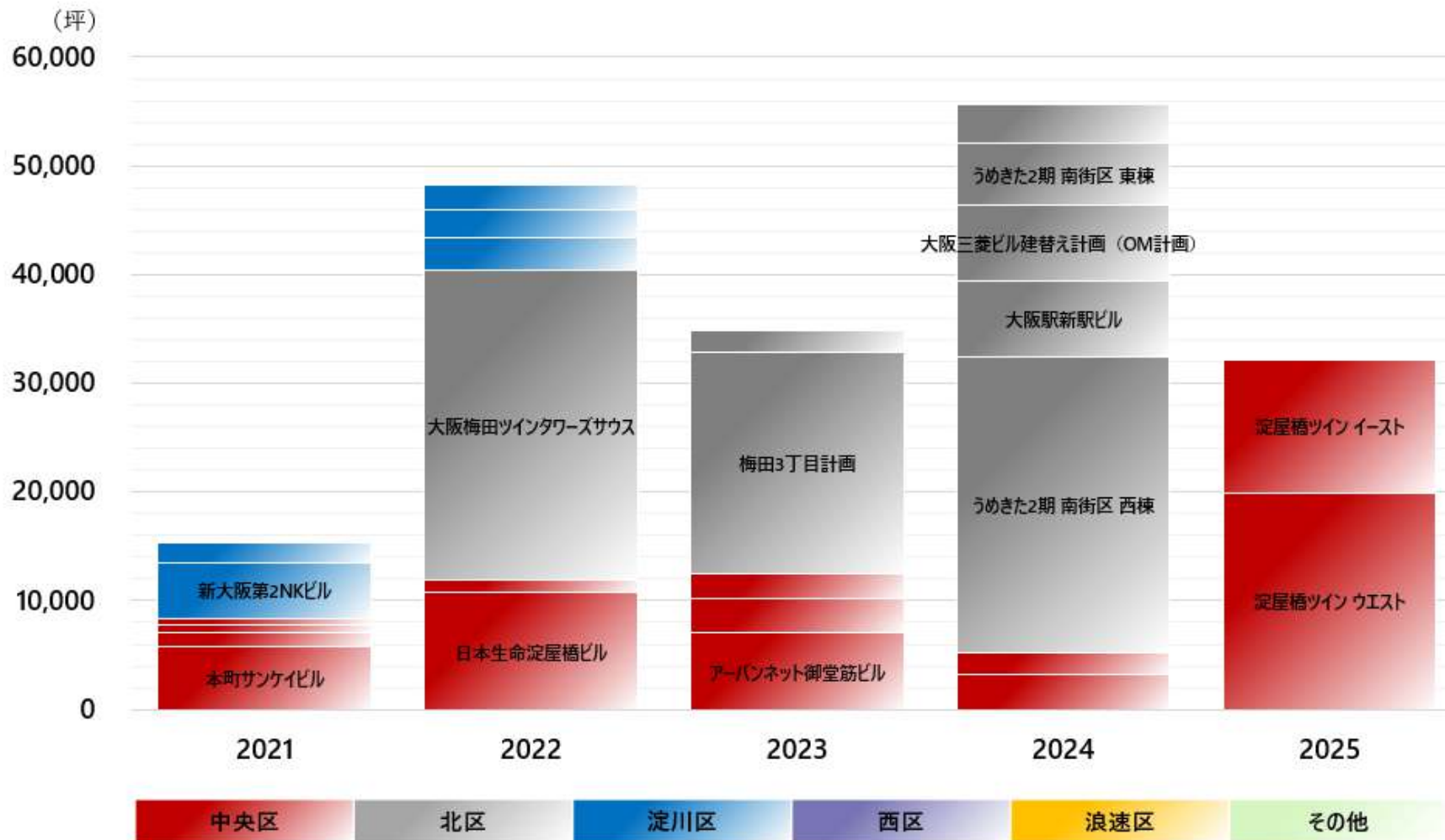
大阪オフィスマーケット予測 新規供給

長期的にみれば今後の新規供給が過度に多いわけではない



新規供給計画

新規供給の大半がコアエリア、“キタ”エリア
大阪のオフィスマーケットの活性化のエンジン



新規供給計画リスト 1

【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	2021年 12月	新大阪第2NKビル 宮原4 7,790	13F 460
2	2022年 2月	GRANODE新大阪 西宮原1 3,290	11F 210
3	2022年 2月	新大阪第5ドイビル 宮原1 4,070	13F 210
4	2022年 春頃	新大阪第3NKビル 宮原4 4,080	8F 430

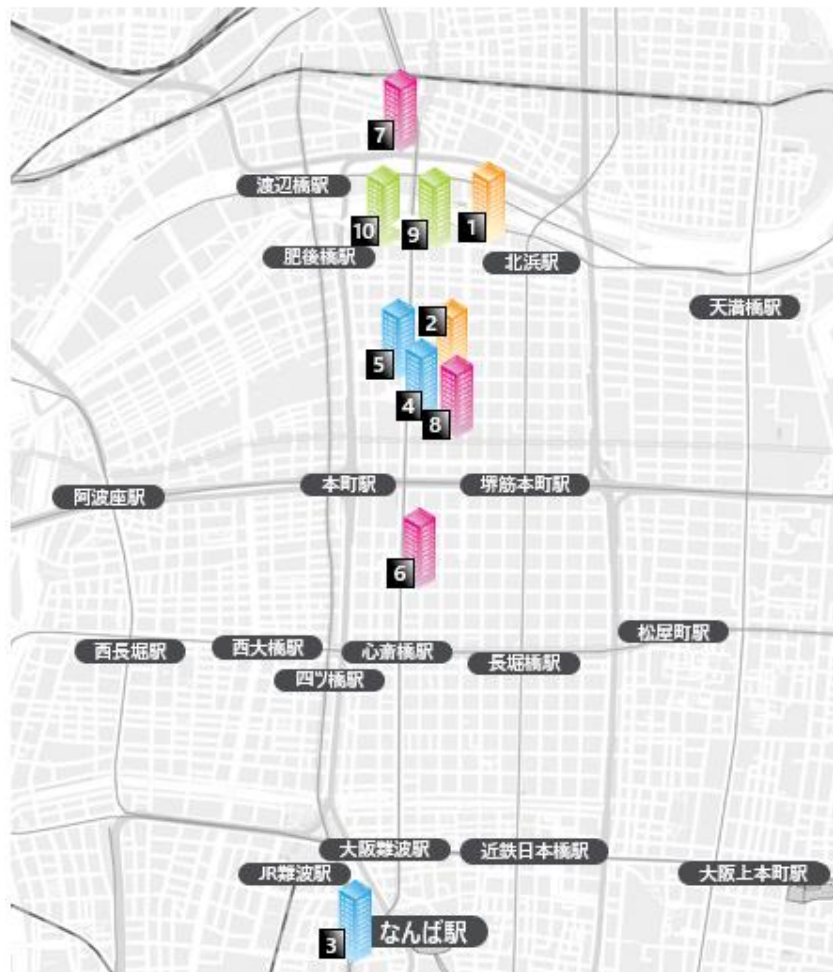
【梅田】



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	2022年 春頃	大阪梅田ツインタワーズ・サウス 梅田1 78,650	38F/B3 1,060
2	2023年 10月	(仮)梅田3丁目計画 梅田3 68,910	39F/B3 1,200
3	2024年 秋頃	(仮)大阪駅新駅ビル 梅田3 18,210	23F/B1 500
4	2024年度	(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 95,060	39F/B3 1,240
5	2024年度	(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 -	28F/B3 450

新規供給計画リスト 2

【淀屋橋・北浜・本町・堺筋本町・難波】

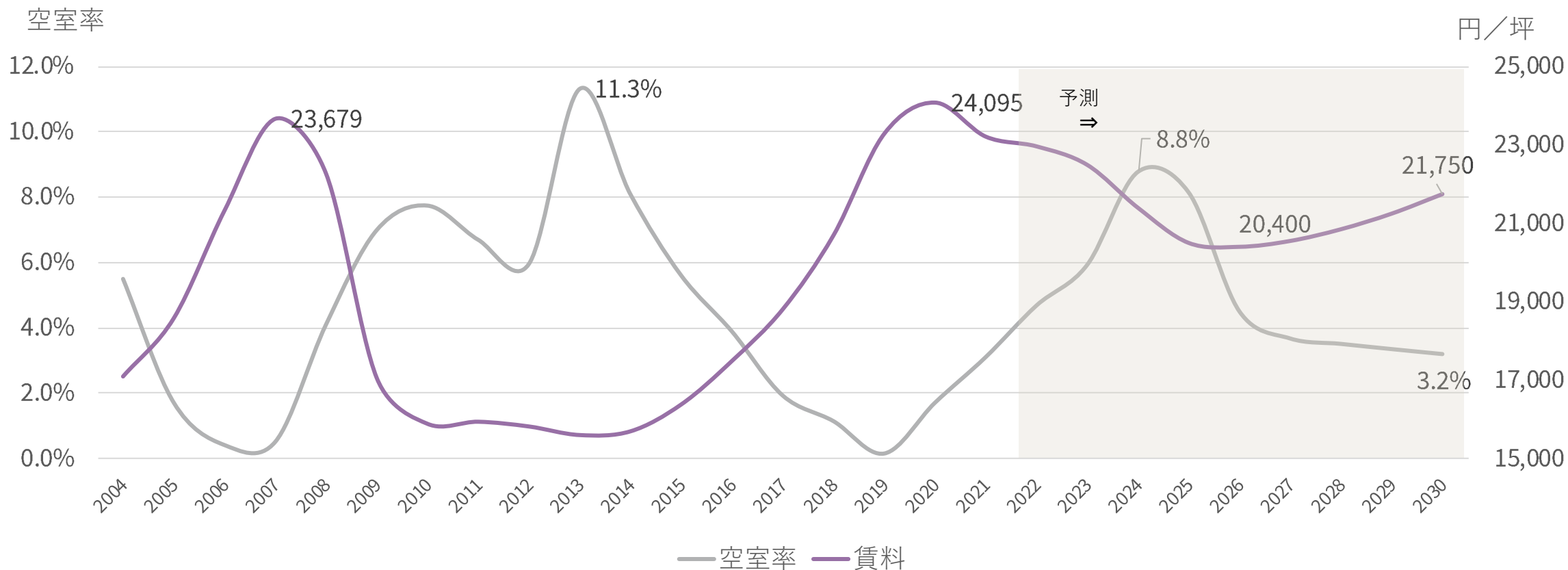


	竣工予定	ビル名称	所在地 延床面積(坪)	規模 基準階面積(坪)
1	2022年 8月	日本生命淀屋橋ビル	北浜3 14,910	25F/B1 470
2	2022年 11月	PMO EX淀屋橋	淡路町2 1,630	9F 150
3	2023年 1月	(仮)難波中2丁目開発計画 B敷地計画	難波中2 5,950	14F 290
4	2023年 3月	本町ガーデンシティテラス	安土町3 5,780	19F/B2 190
5	2023年 12月	アーバンネット御堂筋ビル	淡路町4 12,810	21F/B2 400
6	2024年 1月	御堂筋ダイヤビル建替計画新築工事	南久宝寺町4 6,140	20F/B1 200
7	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
8	2024年 12月	PMO EX本町三丁目	本町3 -	- 170
9	2025年 6月	(仮)淀屋橋ツイン イースト	北浜3 22,260	28F/B4 450
10	2025年 8月	(仮)淀屋橋ツイン ウェスト	北浜4 39,880	28F/B2 1,000



大阪オフィスマーケット予測 空室率と賃料（Aグレード）

空室率のピークは2024年
賃料のボトムは2026年（2021年比-12.2%）

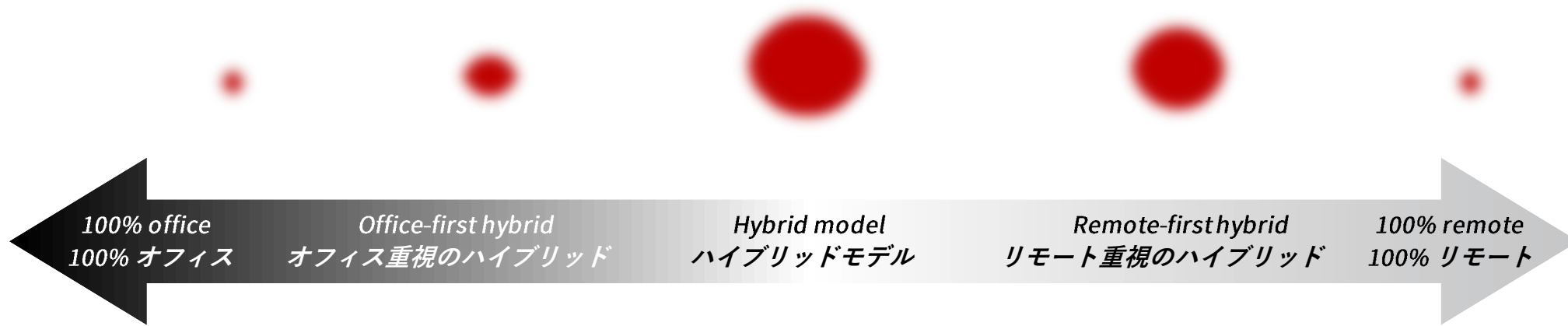


Source: JLL

今後のオフィス需要について 短中期的なトレンド

日系企業のオフィス戦略

東京



大阪

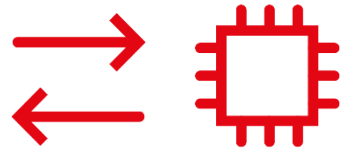
今後のオフィス需要について 中長期的なトレンド



ヒト

【オフィスワーカーの多様化が進展】

- ▶ 少子高齢化社会 ⇒ 定年延長
- ▶ オフィス選びの基準が変化
- ▶ 都心部への集中



テクノロジー

【テクノロジーの進化】

- ▶ 働く場所の流動化
- ▶ テクノロジーが果たすSDGs



環境

【環境への意識の向上】

- ▶ オフィスビルが環境に果たす役割
- ▶ 高まるグリーンビルの存在感

ヒト 少子高齢化社会



ヒト

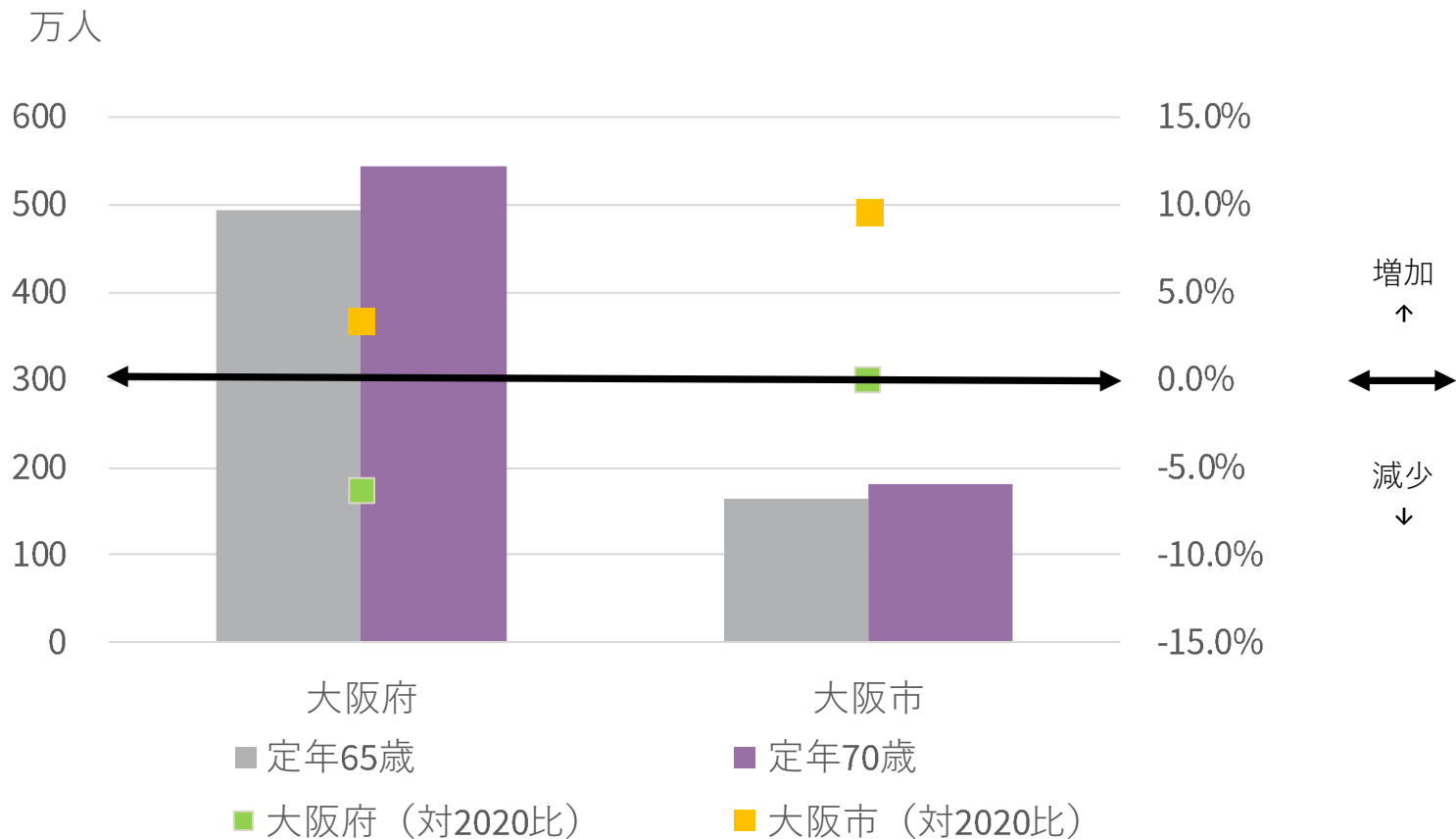
【オフィスワーカーの多様化が進展】

➤ 少子高齢化社会 ⇒ 定年延長

➤ オフィス選びの基準が変化

➤ 都心部への集中

【2030年 生産年齢人口】



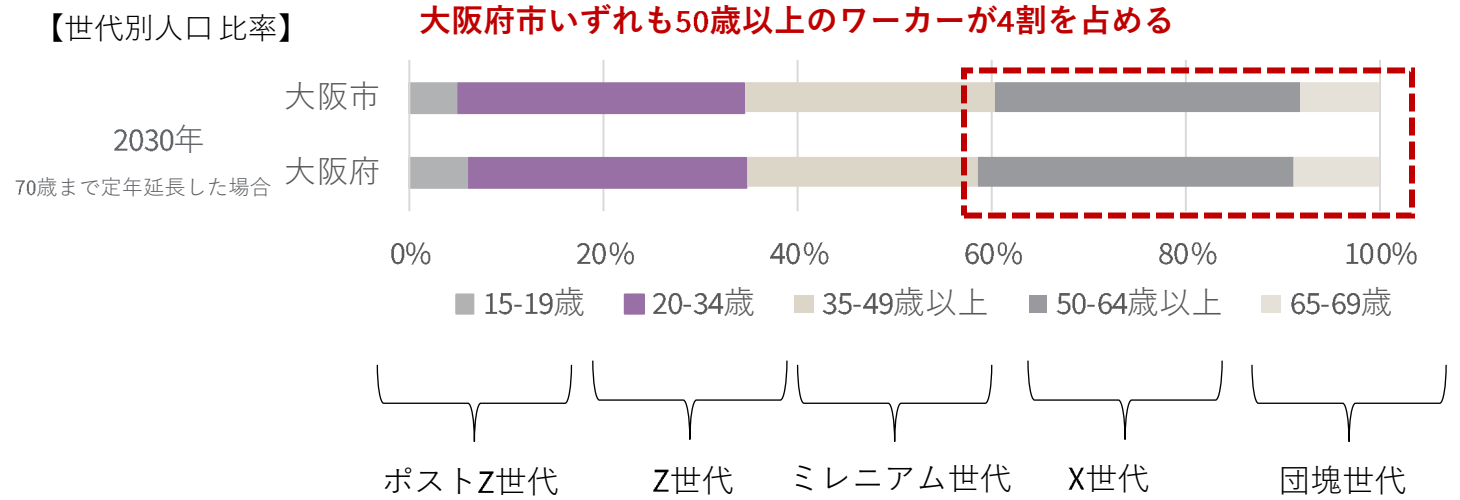
ヒト オフィス選びの基準が変化



【オフィスワーカーの多様化が進展】

- 少子高齢化社会 ⇒ 定年延長
- オフィス選びの基準が変化
- 都心部への集中

【世代別人口比率】



世代分類と傾向

X世代	主に1960～70年代生まれ。個人主義的傾向が強いとされる
Y世代	80～90年代生まれ。「ミレニアル世代」とも。リベラルな価値観
Z世代	2000年代生まれ。幼い頃からスマートフォンやSNSに親しむ

【考察】

- X、団塊世代は無視できないオフィス作りが肝要
- ⇒ **ウェルネスの重要性**
- Z世代への意識も肝要
- ⇒ **テクノロジー対応の重要性**

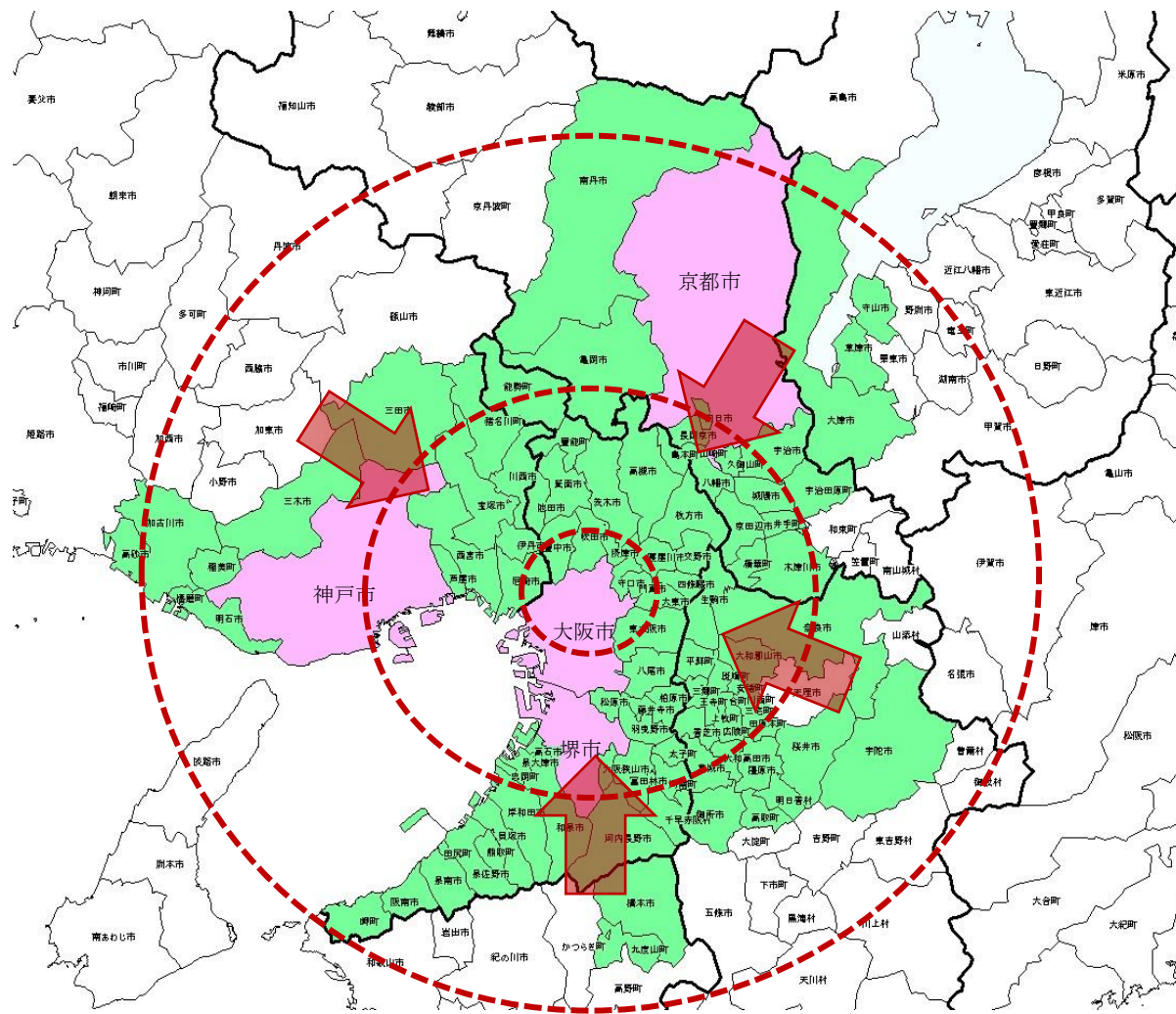
ヒト 都心部へ集中



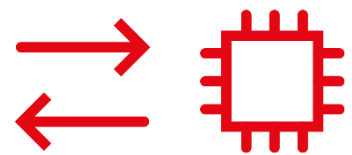
ヒト

【オフィスワーカーの多様化が進展】

- ▶ 少子高齢化社会 ⇒ 定年延長
- ▶ オフィス選びの基準が変化
- ▶ 都心部への集中



テクノロジー 働く場所の流動化



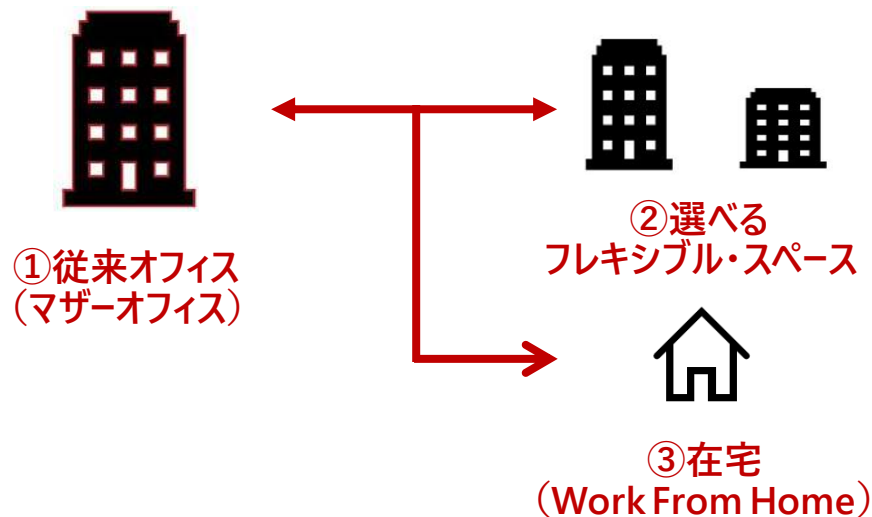
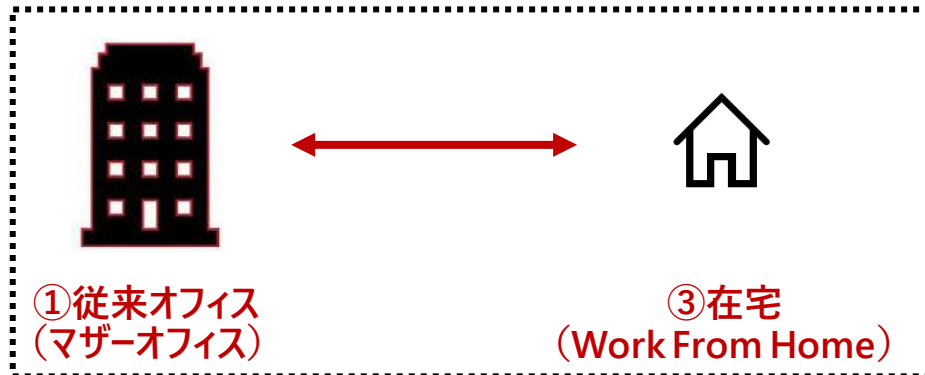
テクノロジー

【テクノロジーの進化】

➤ 働く場所の流動化

➤ テクノロジーが果たすSDGs

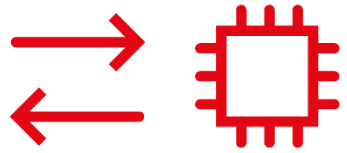
大阪では東京と異なり以下の囲みが主流か！？
⇒ オフィスと自宅の距離が遠くない、職・住・遊の一体化



- 集約と分散のバランス
- オフィスコストのコントロール
- リモートワークとオフィス回帰を反復させられる持続可能な配置戦略 (BCP)

Source: JLL

テクノロジー SDGs



テクノロジー

【テクノロジーの進化】

➤ 働く場所の流動化

➤ テクノロジーが果たすSDGs

【グローバル企業のサステナビリティの取り組み】

新たなソリューションを支えるテクノロジー

54%

スキルと専門能力への投資

44%

データとベンチマーキング機能の拡充

43%

イノベーション企業との連携による
ソリューション共創

40%

その他

38%

➤ SDGs達成には、テクノロジーのような革新的なソリューションが必要であり、企業や投資家もその事実を理解し、何らかのアクションが必要だと考えている

資産の改修・改装への投資

45%

デジタルソリューションへの投資

39%

再生可能エネルギーとカーボン・オフセットへの投資

39%

廃棄物/二酸化炭素排出量の削減目標に貢献する
アクションへの投資

38%

ネット・ゼロ・カーボン資産の
所有、開発、投資

38%



ビル自体の環境性能の高
さや立地性、また改修工
事に伴うビルオーナーの
理解・協力が必要

Source: JLL

環境 オフィスビルが果たす役割



環境

【環境への意識の向上】

- オフィスビルが環境に果たす役割
- 高まるグリーンビルの存在感

【テナントの変化】

- オフィスビルにもサステナビリティを求める動きが加速するなか、企業（テナント）に「グリーンビル認証」を取得したビルが選好され始めている。
- 同時に企業（テナント）が自らのオフィススペースを対象としたグリーンビル認証を取得するケースも増加している。

以下、実際にテナントが考えて具現化

- ワークスペースにおけるLEED※認証取得を通じて「持続可能な職場を従業員に提供する」
- 賃貸条件だけでなく環境性能もクリアするオフィスビル選定は容易ではない
- サステナビリティに理解のあるビルオーナーのサポートが必要不可欠
- 健康的で快適なオフィスへ高まる従業員の期待

東京と比べると大阪のテナントのマインドが遅行しているが、こうした事例のような動きは東京、地方と関係なく広がるべきものであり、オーナーはより先行して高き意識が必要

環境 高まるグリーンビルの存在感 1



環境

【環境への意識の向上】

- ▶ オフィスビルが環境に果たす役割
- ▶ 高まるグリーンビルの存在感

【LEED登録の動向】

- ▶ 環境認証を取得するビルも増加傾向にある。
- ▶ アセットタイプ別の登録数はオフィスビルが43%と最も多く、次いでリテールが17%、物流施設が7%となっている。
- ▶ グリーンビルは環境対応にとどまらず、水光熱費のコスト低減や、建物内で働くワーカーにとっても快適性やQOLの向上へ貢献するなどのメリットも期待できる。
⇒ **企業（テナント）の意識は努力から責務へ**
- ▶ 投資家はESG投資の機運が高まっており、投資企業への期待でなく要件となってきている。
⇒ **オーナーにとってもメリット**

Source: U.S. Green Building Council,

環境 高まるグリーンビルの存在感 2



環境

【環境への意識の向上】

▶ オフィスビルが環境に果たす役割

▶ 高まるグリーンビルの存在感

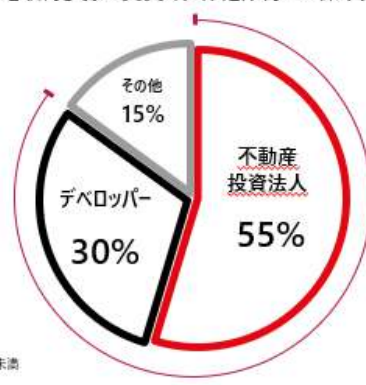
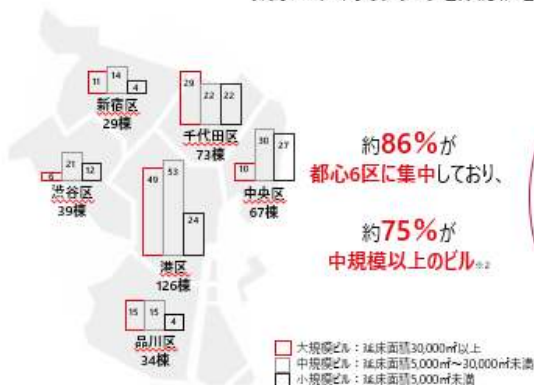
日本におけるグリーンビルディング認証と、再生可能エネルギー供給オフィスビルの現状



世界的な課題として脱炭素化がクローズアップされている。企業活動において脱炭素化を達成するためには、オフィスビルにおけるCO2削減も必要であり、LEEDやCASBEEに代表されるグリーンビルディング（エネルギーや水の削減、空調設備の効率化等により環境への負荷を削減したビル）の認証件数は急増、また再生可能エネルギーが供給可能なビルへの注目も高まっている。

	グリーンビル認証 取得ビル棟数 ^{※1,2}	再生可能エネルギー 供給ビル棟数 ^{※3}
東京	約440棟	約110棟
大阪	約50棟	約10棟
福岡	約20棟	10棟未満

東京23区内でグリーンビル認証を取得している賃貸オフィスビル約430棟のうち



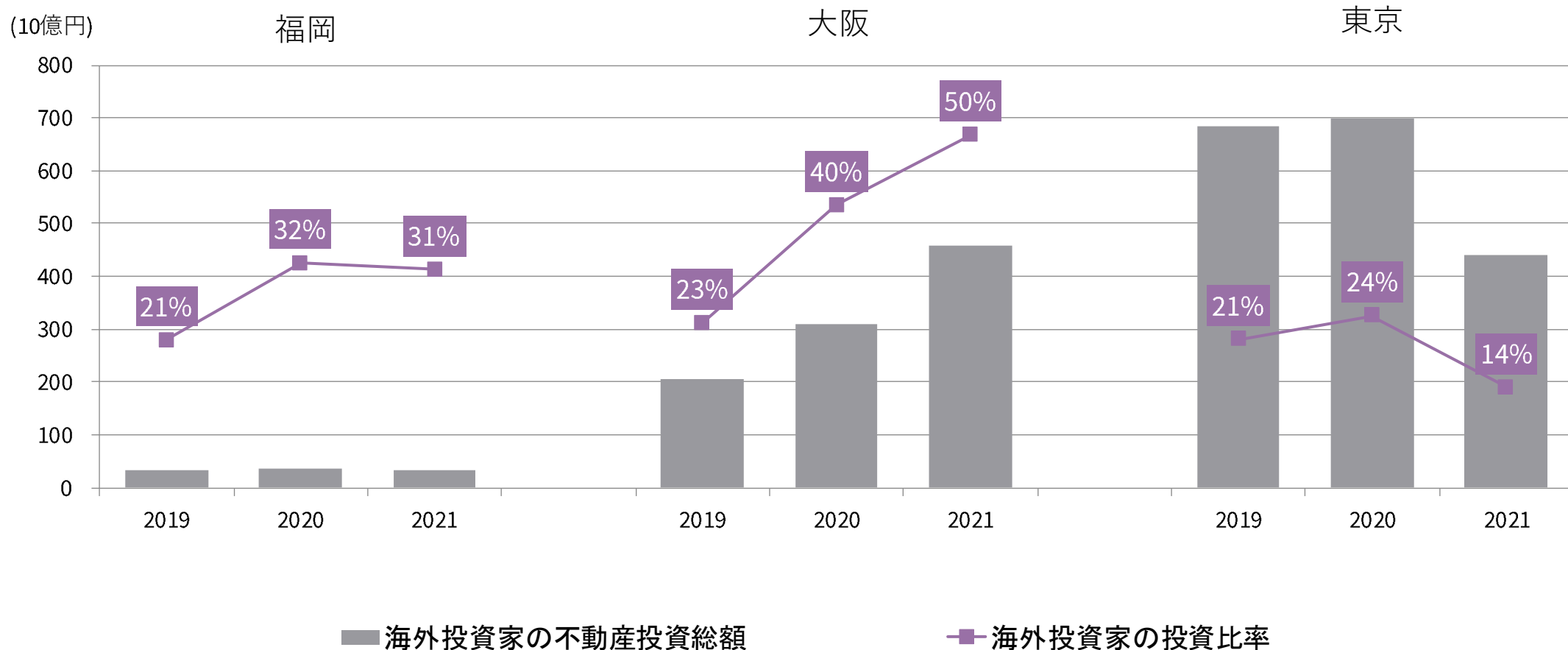
約85%が
不動産投資法人
もしくは
デベロッパーが所有する物件^{※2}

持続可能な社会の実現を目的として大手デベロッパーはオフィスビルへの再生可能エネルギーの供給体制づくりを急ピッチで進めるなどサステナビリティ重視の経営戦略に舵を切っている。

こうした流れは不動産業界のみならず産業界全体に課せられた喫緊の課題でもあり、ESG投資の拡大なども踏まえテナントにとって乗り遅れてはならない大きな潮流といえるだろう。

今後テナントの入居ビルの選定条件として「再生エネルギー導入」や「環境認証」は必須となりそうだ。

最後に



全包的に大阪が評価されるならば . . .



Thank you!

Takeshi Yamaguchi

takeshi.yamaguchi@ap.jll.com