

御堂筋エリアにおけるオフィス動向

■御堂筋エリアは現在も大阪一の業務集積地区

○沿道は統一した街並みが保全され、業務中枢機能に特化して発展してきたシンボリックなビジネス街。
○周辺も含めてエリア全体では様々なオフィススペースを提供できる面的構造であり、エリア全体の企業集積率は市内一

■多拠点と比較し建替えが進まない等が理由で、近年、業務地としての相対的地位が低下

○近年、他の拠点において開発が進み大型かつ高規格のオフィス供給が行われている一方、御堂筋はアクセスは比較的良いものの、大阪駅周辺等と比較すると劣ることや、高さ制限等があり建替えを行っても十分な天井高（階高）を確保できず、また50mを超える部分での有効な床が確保しづらいことなどが原因で、建て替えが進まず、その地位は相対的に低下。

■企業による御堂筋の再評価の動き

○しかし、近年、企業が御堂筋を再評価する動きも見られる。関西を代表する金融系企業、製薬系企業が、御堂筋エリアに集約・拠点化する動きがある。
○また、御堂筋エリアからアクセスの良い大阪駅周辺エリアへ移転する一方、大阪駅周辺エリアから御堂筋エリアへ移転する企業も存在するなど、「双方移転」の傾向が見られる。
○また最近、ビル事業者が大型のテナントだけではなく、中小規模のテナントにオフィスを貸し出す傾向も見られ、淀屋橋～本町間の御堂筋沿道のオフィスビルのフロア稼働率は、昨年度12月に底を打ち、現在、上昇傾向にある。

■建替えの促進に向けた形態制限の見直しに対するニーズ

	事業所		従業者	
	実数 (事業所)	市に占める 割合(%)	実数 (人)	市に占める 割合(%)
大阪市	230,630	100.0	2,454,646	100.0
北区	32,450	14.1	446,897	18.2
大阪駅周辺地区	10,981	4.8	210,312	8.6
中之島地区	840	0.4	38,153	1.6
中央区	39,866	17.3	574,156	23.4
御堂筋周辺地区	17,153	7.4	319,818	13.0

出典) 総務省「平成21年 経済センサス」

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
御堂筋地区									
延床面積(坪)	934,520	946,838	940,670	928,776	932,342	948,952	1,000,286	1,019,920	1,035,934
貸室面積(坪)	633,655	641,539	638,003	630,070	632,266	642,917	677,680	684,844	695,363
空室面積(坪)	68,190	61,905	50,460	36,433	25,938	39,887	66,987	79,515	71,845
空室率(%)	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10	6.20	9.88	11.61	10.33
空室のあるビル比率(%)	79.38	76.55	69.86	65.05	53.29	69.31	77.70	82.03	78.25
梅田地区									
延床面積(坪)	902,291	931,969	993,657	975,260	994,365	966,955	1,028,957	1,085,957	1,130,338
貸室面積(坪)	597,792	617,189	644,753	632,676	645,214	627,285	667,725	676,403	670,242
空室面積(坪)	52,090	54,796	34,172	23,652	19,349	27,058	53,347	77,044	52,349
空室率(%)	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00	4.31	7.99	11.39	7.81
空室のあるビル比率(%)	81.29	80.50	66.67	64.33	57.50	72.61	79.01	84.38	84.71

出典) 三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT OSAKA 2012」

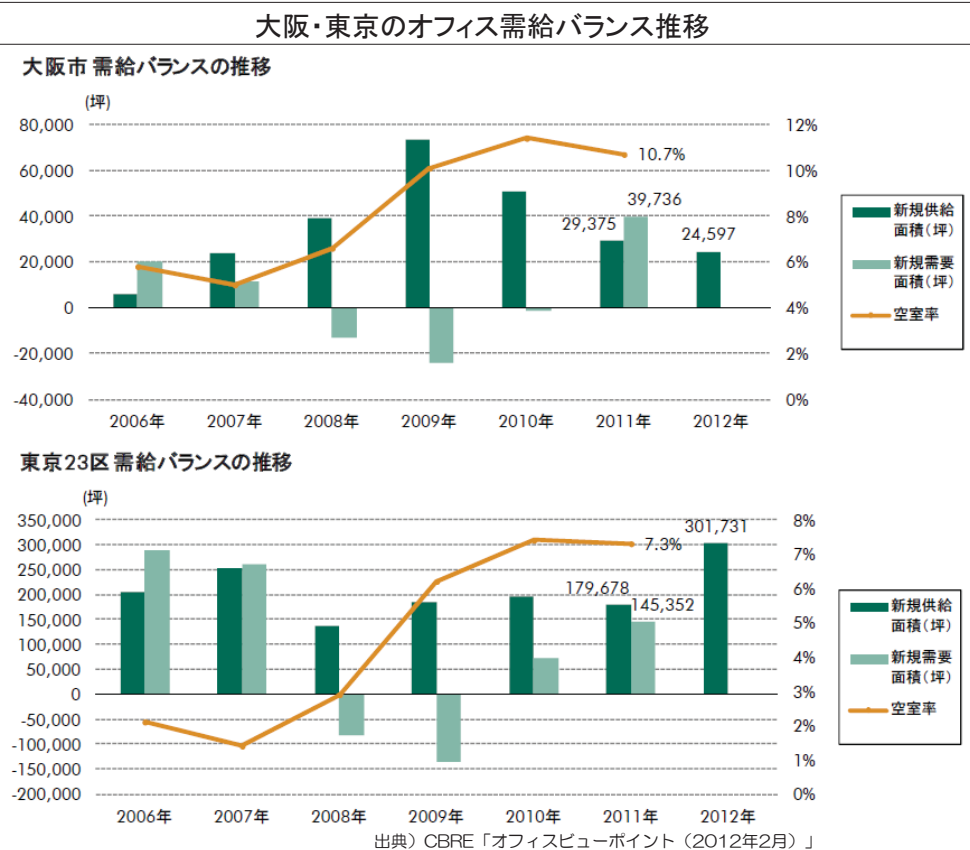
	東京都区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣 1981年以前	1548(937)	519(341)	181(115)	106(106)	64(74)	9(17)	39(40)
工 1982年以降	3864(1784)	835(492)	330(229)	143(138)	153(145)	94(86)	155(64)
年 竣工不詳	35(27)	17(12)	6(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	28(34)	38(40)	35(33)	42(43)	29(33)	9(17)	20(38)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣 1981年以前	88(98)	43(49)	57(62)	57(74)	152(130)	2863(2043)
工 1982年以降	402(273)	68(84)	126(110)	108(119)	198(229)	6475(3753)
年 竣工不詳	1(2)	0(0)	2(2)	6(5)	0(1)	70(57)
1981年以前の比率: %	18(26)	39(37)	31(36)	33(37)	43(36)	30(35)

出典) 一般財団法人 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査結果(2012年1月現在)」

年代	淀屋橋～本町	本町～長堀
1930～	2	
1940～		
1950～	6	
1960～	13	5
1970～	5	5
1980～	3	11
1990～	3	3
2000～	10	5
2010～	1	2
	43	31

↑ 築後30年以上



御堂筋沿道オフィスビルの空室状況と平均賃料



御堂筋沿道(淀屋橋～本町間)オフィスビルフロア稼働率

