

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.272 2025.03.19

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 大阪オフィスエリアにおける産業集積の推計

- 大阪オフィスエリアの産業構成を経済センサスから把握
- 近年の成長産業は人材紹介や情報通信、専門サービスであり、東京オフィス市場と共通
- 大阪と東京のオフィス市場を比較すると、一層特色ある産業集積の形成も期待される

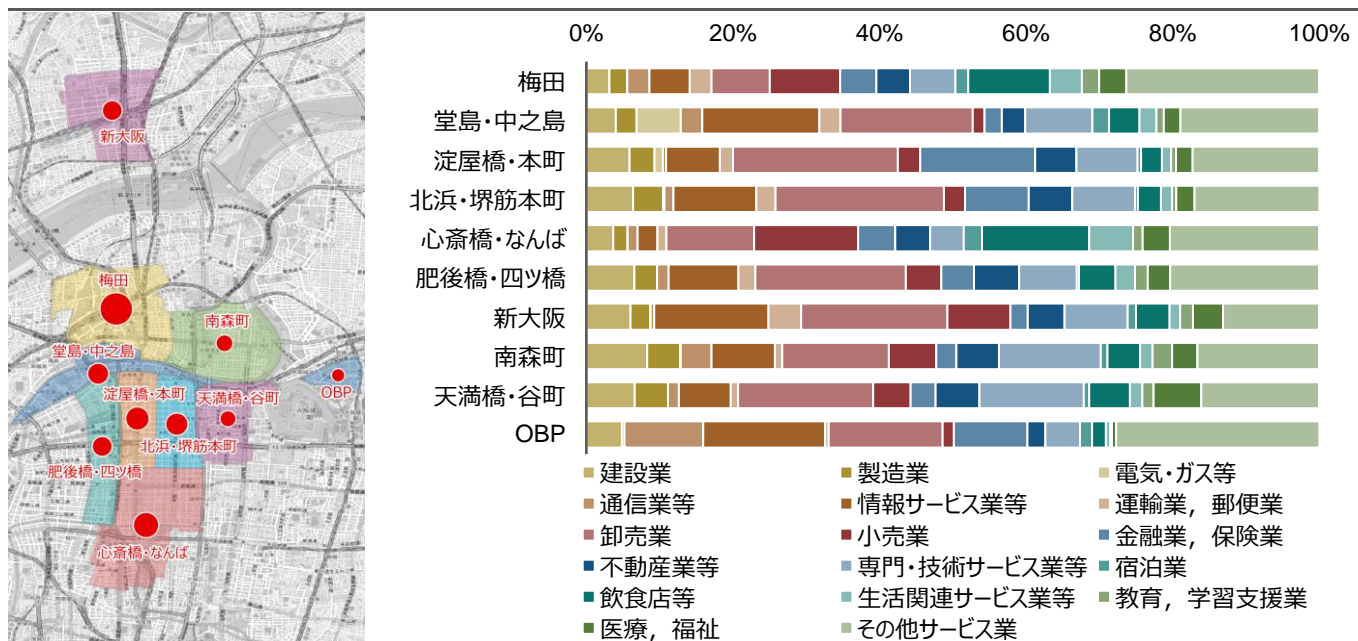
### 大阪オフィスエリアの産業構成を経済センサスから把握

本稿では、大阪オフィス市場における各エリアの特徴を産業集積の面から理解するために、総務省・経済産業省「経済センサス - 活動調査」に基づく産業別の従業者数構成や直近約10年間の変化を確認する<sup>1)2)</sup>。

図表1(右)は直近2021年時点における各エリアの産業構成を表すが、エリアによって相応に差が見られる。例えば、梅田エリアやなんばエリアでは小売業や飲食店等の比率が他エリアに比べて高い一方、堂島・中之島エリアや新大阪エリア、OBPエリアは情報サービス業等、淀屋橋・本町エリアは金融業、保険業、南森町エリアや天満橋・谷町エリアは専門・技術サービス業等の比率が相対的に高い、といった特徴が見受けられる。

- 1) 賃貸ビルで働く従業者に限らない点に留意を要する。
- 2) 東京オフィス市場におけるエリア別の産業集積の特徴については、2023年11月20日付レポート「経済センサスに見る東京オフィスエリアの産業集積」を参照されたい。

図表1: 大阪オフィスエリアにおける産業構成 (2021年)



出所 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス - 活動調査」を基に三菱UFJ信託銀行作成

- 注
1. 民営事業所の従業者数ベース。以下の図表でも同じ。
  2. 左図中の円の大きさは全産業の従業者数に比例。
  3. 右図は一部の産業を非記載。

世界が進むチカラになる。

## 各エリアにおける相対的な産業集積を考察

大阪オフィス市場の中で相対的に見た際、他エリアと比べてどの産業が多い（構成比が相対的に高い）傾向にあるかを調べるため、産業特化係数が高い産業を抽出した（図表 2）。以下、オフィス仲介現場の声も踏まえ、各エリアにおける産業集積を考察する。

梅田エリアは、大阪駅や梅田駅に近い交通アクセスの良さから、業種問わず引き合いの強いエリアである。他エリアに比べ、人材紹介など職業紹介・労働者派遣業の集積が目立つ<sup>3)</sup>。

3) 2021 年以降の動向、特に 2024 年の梅田エリアにおける新築ビルの大量供給の影響は反映されていない。

堂島・中之島エリアには、情報通信業（情報サービス業とインターネット付随サービス業）が相対的に多い傾向にある。

淀屋橋・本町エリアは、御堂筋沿いを中心に銀行や生命保険・損害保険会社が立地するなど、銀行業や保険業の集積が特徴的である。一方、近年は人材確保を目的に多様な業種が移転してくる事例も見られる。

北浜・堺筋本町エリアには、アパレル商社が集積しており、繊維・衣服等卸売業の特化係数が目立って高い。

心斎橋・なんばエリアは、アパレル関連などの小売店や飲食店の集積が高く、オフィスワーカー以外の従業者も多いとみられる。

肥後橋・四ツ橋エリアは、建築材料、鋳物・金属材料等卸売業と設備工事業の特化係数が比較的高く、ゼネコンや建築資材関連の企業が多い傾向にある。

新大阪エリアでは、新幹線のアクセスが良いことや駐車場を確保しやすいこともあり、飲食料品関連の企業が多く、小売・卸を含めた産業集積が特徴的である。

南森町エリアには、新聞社やテレビ局が近隣に立地することから、取引先を含めてメディア関連の産業集積が目立つ。通販・E コマースなど無店舗小売業の集積もみられる他、法律事務所など専門サービス業の構成比も大阪オフィス市場の中で最も高い。

天満橋・谷町エリアは、設計事務所（技術サービス業）や税理士事務所（専門サービス業）といった専門・技術サービス業が多い傾向にある。一方、オフィスから住宅への転換も一部進んでいる。

OBP エリアは、生命保険会社の本社が立地することから他エリアに比べて保険業の構成比が高い。また、機械器具卸売業や情報サービス業の産業集積もみられる。

図表 2: 大阪オフィス市場における相対的な産業集積 (2021 年、産業中分類)

	1	2	3
梅田	職業紹介・労働者派遣業	織物・衣服・身の回り品小売業	インターネット付随サービス業
堂島・中之島	インターネット付随サービス業	情報サービス業	宿泊業
淀屋橋・本町	銀行業	保険業	建築材料、鋳物・金属材料等卸売業
北浜・堺筋本町	繊維・衣服等卸売業	銀行業	—
心斎橋・なんば	織物・衣服・身の回り品小売業	その他の小売業	飲食店
肥後橋・四ツ橋	建築材料、鋳物・金属材料等卸売業	設備工事業	—
新大阪	飲食料品小売業	飲食料品卸売業	機械器具卸売業
南森町	映像・音声・文字情報制作業	設備工事業	無店舗小売業
天満橋・谷町	技術サービス業	繊維・衣服等卸売業	専門サービス業
OBP	保険業	機械器具卸売業	情報サービス業

出所 総務省・経済産業省「令和 3 年経済センサス - 活動調査」を基に三菱 UFJ 信託銀行作成

注 全エリア合計の産業別構成比が 1%以上ある産業（中分類）のうち、産業特化係数（各エリアの産業別構成比÷全エリアの産業別構成比）が 1.5 以上（2 以上を色塗り）の上位 3 業種を記載。

世界が進むチカラになる。

**近年の成長産業は人材紹介や情報通信、専門サービスであり、東京オフィス市場と共通している**

なお、大阪オフィス市場において、2016年（平成28年調査）から2021年の5年間に従業者数の増加が目立った業種は、職業紹介・労働者派遣業、情報サービス業、専門サービス業、インターネット附随サービス業などで、この傾向は東京オフィス市場と共通している。これらの業種を、雇用が拡大しているという意味で成長産業と捉えると、近年の成長産業は梅田やOBPエリアに集積する傾向がうかがえる（図表2の色塗り箇所参照）。

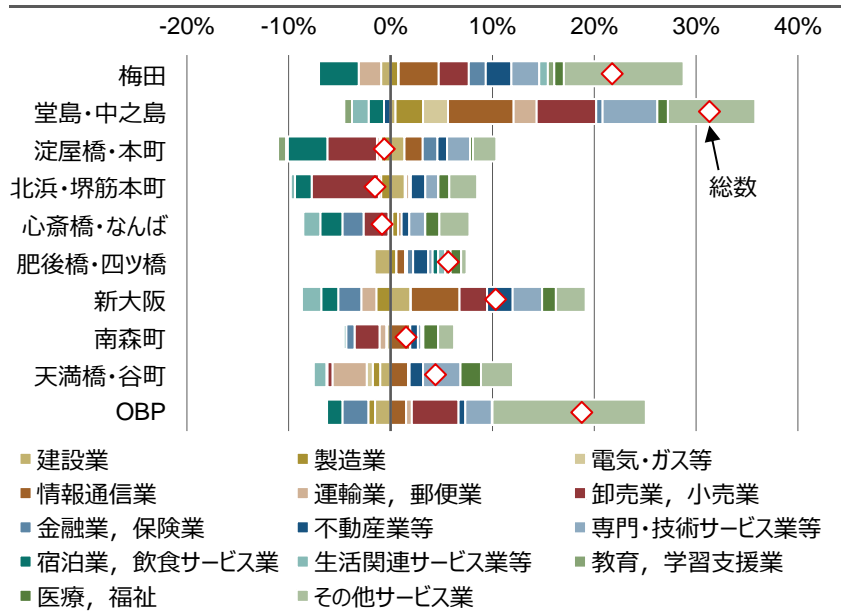
**オフィスストックが拡大したエリアで従業者数が増加している**

2012年（平成24年調査）から2021年の約10年間にわたる従業者数の増減率をエリアごとに見ると、堂島・中之島（+31%）、梅田（+22%）などのエリアで従業者数が大きく増加している（図表3）。

産業別には、職業紹介・労働者派遣業を含む「その他サービス業」、情報サービス業やインターネット附随サービス業を含む「情報通信業」の寄与が目立つ。

これらのエリアで従業者数が大きく増えた背景には、オフィスストックの拡大がある。三鬼商事の地区分類<sup>4)</sup>によると、堂島・中之島を含む梅田地区<sup>5)</sup>のオフィスストックは2010年～2024年に約16万坪増加しており、大阪オフィス市場のストック増加は梅田や堂島・中之島に集中している（図表4）。

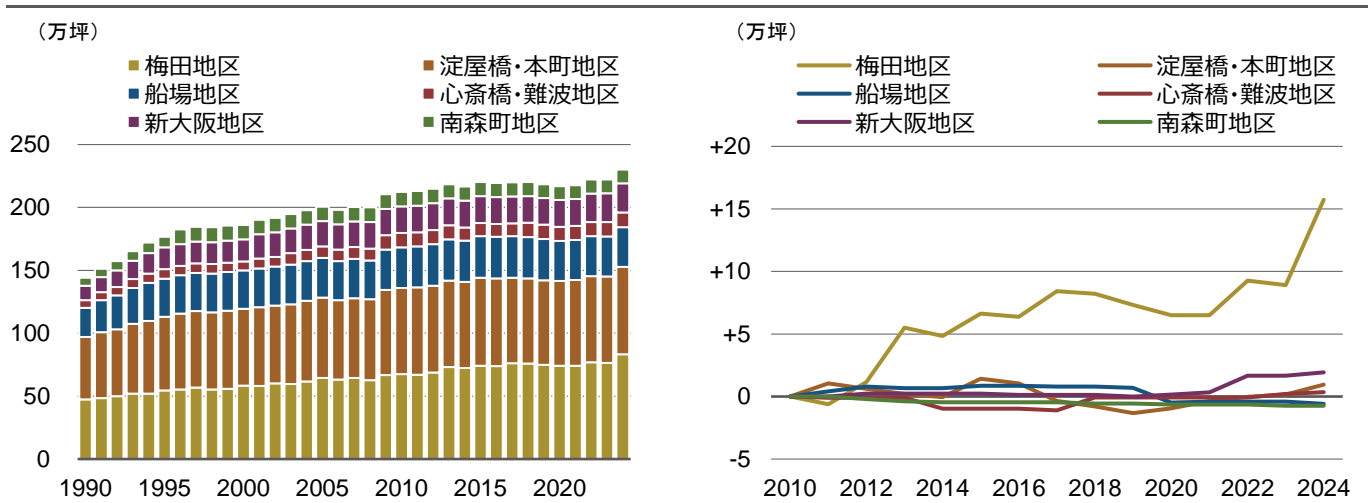
**図表3: 2012年から2021年における従業者数の増減率（産業別寄与度）**



出所 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス - 活動調査」「平成24年経済センサス - 活動調査」を基に三菱UFJ信託銀行作成  
注 一部の産業については寄与度を非記載。

4) 図表4、5の「地区」分類は、図表1、2、3、6における「エリア」分類とは対象地域が異なる点に留意。  
5) 本稿のエリア分類では、概ね梅田エリアと堂島・中之島エリアを合わせた地域に相当する。

**図表4: オフィスストックの推移（左：賃貸可能面積、右：2010年以降の累積変化）**



出所 三鬼商事資料を基に三菱UFJ信託銀行作成

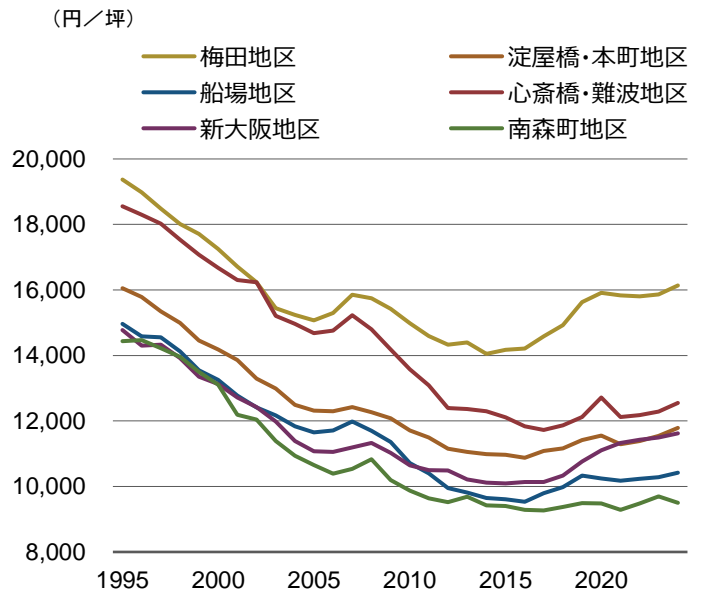
世界が進むチカラになる。

## オフィスストックが拡大している地区は、オフィス賃料の上昇率も高い

梅田エリアや堂島・中之島エリアは、再開発を梃子に成長産業である人材紹介や情報通信関連の企業を呼び込んだとみられる。成長産業の取り込みは、オフィス賃料の上昇要因ともなり、梅田地区の平均賃料は2014年8月の底値から2024年末にかけて+16%上昇している（図表5）。

また、梅田地区ほどではないがオフィスストックが拡大している新大阪地区も、オフィス賃料が底値から+15%上昇した。働く人が増え、にぎわいが増すことで、エリアの魅力が高まり、オフィス賃料にもプラスの効果があるものと考えられる。

図表5: 大阪オフィス市場の地区別賃料推移



出所 三鬼商事資料を基に三菱UFJ信託銀行作成

## 大阪と東京のオフィス市場を比較すると、一層特色ある産業集積の形成も期待される

大阪オフィス市場の各エリアの産業構成が、東京のどのオフィスエリアと似ているかを機械的に評価したところ、例えば梅田エリアの産業構成が最も近いのは西新宿エリアで、次いで池袋、新宿エリアが近いとの結果となった<sup>6)</sup>（図表6）。職業紹介・労働者派遣業の産業集積が見られる点や、小売業や飲食店が多いなど商業性の強いエリアである点が共通していると言える。

図表6を見ると、神田、浜松町・芝、東日本橋、上野が多くエリアで共通して挙がっている。これは、大阪オフィス市場におけるエリアごとの産業集積が比較的似通っていることを示唆しよう。

逆に、大阪オフィス市場のどのエリアとも産業構成が近くないのは、丸の内・大手町や虎ノ門、六本木・麻布などであった。これらは東京の代表的なオフィスエリアであるが、類似した産業集積を持つエリアが大阪オフィス市場には見られないとも解釈できる。

大阪オフィス市場の産業構成はエリアによって相応に差が見られるものの、一層特色ある産業集積が形成されることも期待される。

6) 各エリアの産業構成比を確率分布とみなし、確率分布間の類似度を測る尺度であるJSダイバージェンスによって評価した。

図表6: 各エリアと産業構成が近い東京のオフィスエリア

	1	2	3
梅田	西新宿	池袋	新宿
堂島・中之島	浜松町・芝	新橋	神田
淀屋橋・本町	日本橋・八重洲・京橋	東日本橋	日本橋本町・室町
北浜・堺筋本町	東日本橋	神田	浜松町・芝
なんば	池袋	新宿	上野
肥後橋・四ツ橋	神田	浜松町・芝	東日本橋
新大阪	上野	神田	浜松町・芝
南森町	神田	茅場町・築地	浜松町・芝
天満橋・谷町	上野	神田	東日本橋
OBP	西新宿	芝浦・海岸	浜松町・芝

出所 三菱UFJ信託銀行

- 注
1. 産業構成比に基づく機械的な計算。
  2. 東京都心部の主要エリアが対象。
  3. 色塗りは3カ所以上登場するエリア。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部  
竹本 遼太

世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。