

オフィスマーケット

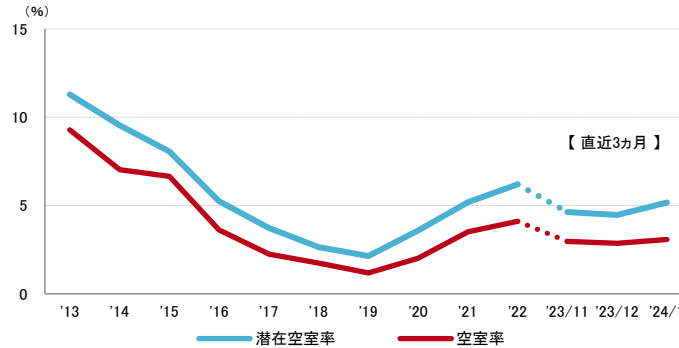
2024年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月ぶりで上昇 オフィス需要は活発な状況

図表1

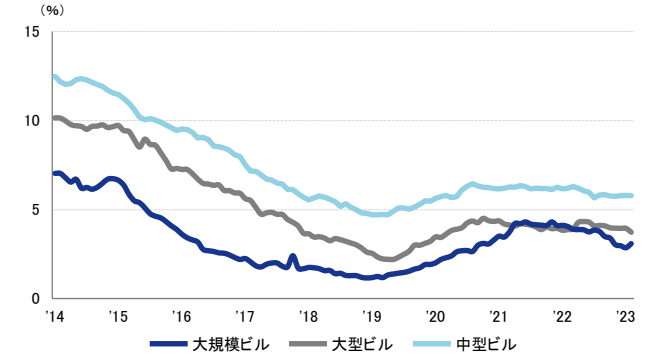
空室率は前月比プラス0.23ポイントの3.09%と、7カ月ぶりで上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが空室率の上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.70ポイントの5.17%と、大幅な上昇となった。
オフィス需要は活発な状況で、立地改善や拡張移転等の前向きな移転理由による成約が見られる。100坪以上のまとまった面積の需要も増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	3.40%	3.03%	2.97%	2.86%	3.09%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↑
潜在空室率	4.98%	4.59%	4.63%	4.47%	5.17%

資料1 規模別空室率



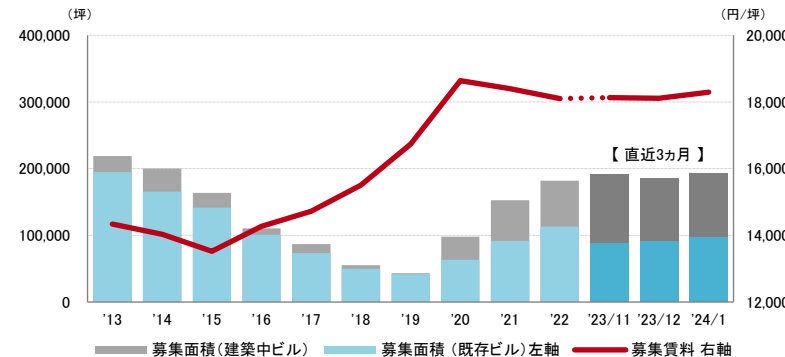
	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
大規模ビル	3.4%	3.0%	3.0%	2.9%	3.1%
大型ビル	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.7%
中型ビル	5.8%	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%

募集賃料 前月から小幅に上昇 18,000円/坪前半で横ばい傾向が続く

図表2

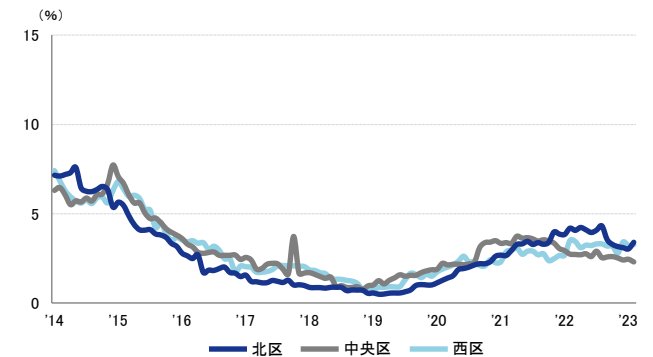
募集賃料は前月比プラス177円/坪の18,290円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、18,000円/坪前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料 (共益費込)	18,222円/坪	18,061円/坪	18,132円/坪	18,113円/坪	18,290円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	↑
募集面積	182,654坪	187,680坪	191,268坪	185,484坪	192,557坪

資料2 主要3区 空室率



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
北区	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.4%
中央区	2.6%	2.5%	2.4%	2.5%	2.3%
西区	3.2%	2.8%	3.4%	3.2%	3.3%

支店長の視点

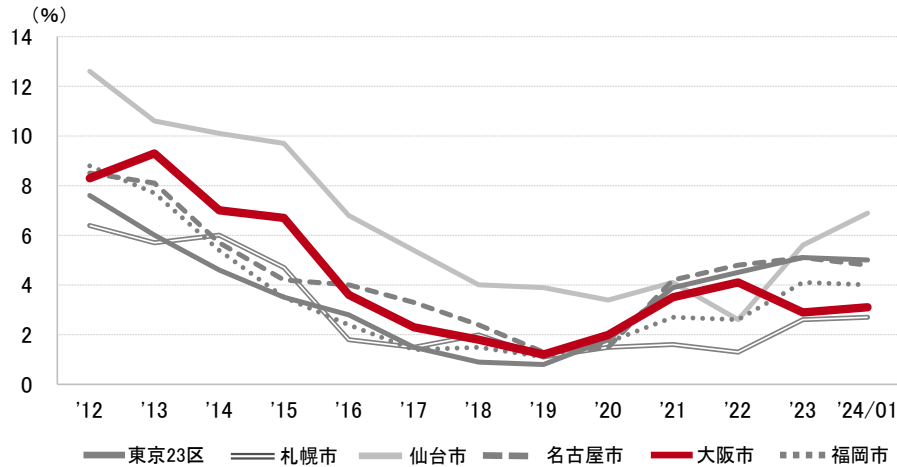
今年は約8.6万坪の大量供給が予定されるが、そのほとんどは梅田駅周辺の高価格帯ビルになる。これらの新築ビルと競合する既存ビルは一定以上の大規模ビルに限られ、それ以外の既存ビルとは賃料水準の差が大きいため直接的には競合しない。足元では館内増床の需要も底堅く、二次空室が生じた場合も館内テナントで消化されることが予想され、オフィスマーケットは価格帯によって異なる様相を呈するとみられる。

- ※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
- ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
- ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
- ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
- ※ 統計開始日：2000年1月1日

2024年1月末現在および各年12月31日時点

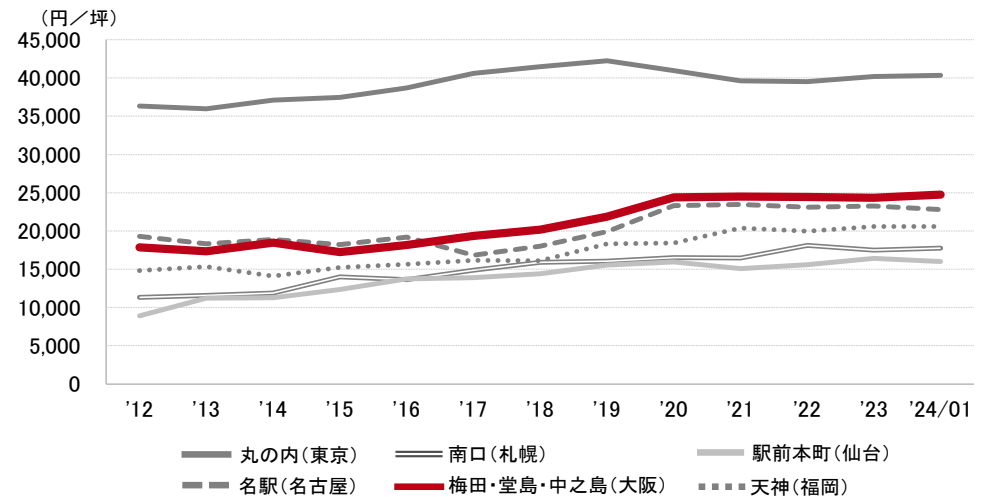
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0 %	2.7 %	6.9 %	4.8 %	3.1 %	4.0 %



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
40,366 円/坪	17,734 円/坪	16,011 円/坪	22,773 円/坪	24,745 円/坪	20,600 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,745	16,211	17,011	15,624
南森町	13,543	11,170	11,603	10,058
淀屋橋・本町	20,244	13,873	12,938	10,934
北浜・堺筋本町	15,037	12,557	11,074	11,154
天満橋・谷町	12,599	11,543	9,595	8,551
心斎橋・長堀橋・なんば	17,000	13,164	10,862	11,091
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,737	11,973	11,071	10,071
千里中央	14,600	15,570	-	-
江坂	12,300	10,315	9,629	-
新大阪	16,277	12,687	10,353	10,126
天王寺	-	11,600	11,246	7,701
募集面積 (坪)	177,137	39,633	35,631	21,239
募集棟数	248	320	528	551

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,016	12,159	10,978	11,034
京都市	18,066	16,133	15,241	12,688
奈良市	10,800	10,508	10,250	7,000
岡山市	13,924	11,857	9,506	-
広島市	13,751	11,385	10,397	11,501
高松市	11,750	8,989	8,008	5,862
松山市	10,250	10,417	9,373	8,603
和歌山市	11,667	8,594	9,555	-
大津市・守山市・草津市	13,782	9,963	10,667	7,191
募集面積 (坪)	64,956	33,348	29,695	21,117
募集棟数	191	252	337	406

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します