

オフィスマーケット

2024年2月末現在および各年12月31日時点

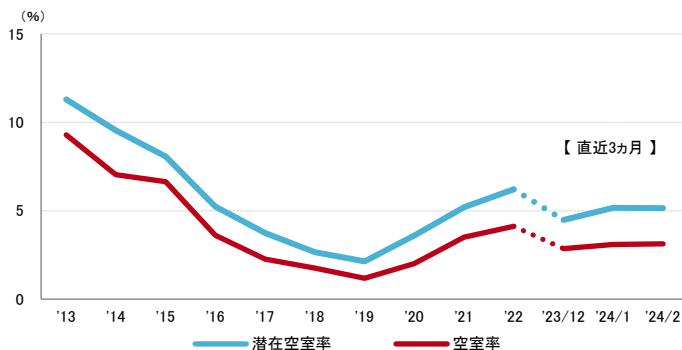
空室率 前月からほぼ横ばい 「中央区」は0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.03ポイントの3.12%となり、前月からほぼ横ばいだった。集約移転や部分解約により現空床が生じた一方、分室の開設や館内増床等で空室の消化も進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「中央区」が前月比プラス0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの5.14%だった。

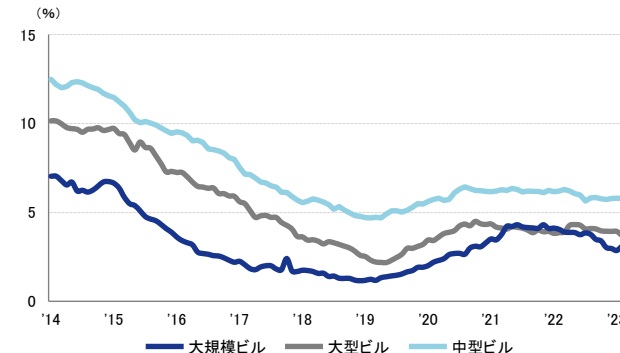
引き続き、館内増床の事例は多く、館内で募集床を確保できない場合は近隣で分室を開設する動きが見られる。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
空室率	3.03%	2.97%	2.86%	3.09%	3.12%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	↑	→
潜在空室率	4.59%	4.63%	4.47%	5.17%	5.14%

資料1 規模別空室率



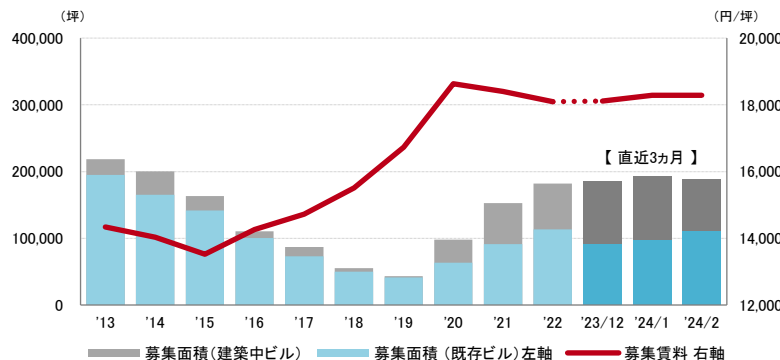
	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
大規模ビル	3.0%	3.0%	2.9%	3.1%	3.1%
大型ビル	4.0%	3.9%	3.9%	3.7%	3.6%
中型ビル	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%	5.9%

募集賃料 ほぼ横ばい 18,000円/坪前半での小幅な動き

図表2

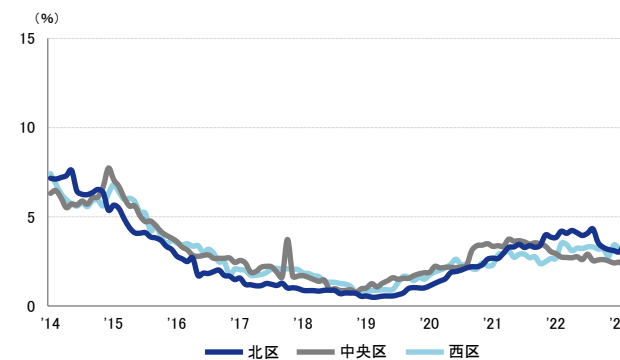
募集賃料は前月比マイナス6円/坪の18,284円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、募集賃料は18,000円/坪前半での小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
募集賃料 (共益費込)	18,061円/坪	18,132円/坪	18,113円/坪	18,290円/坪	18,284円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↑	→
募集面積	187,680坪	191,268坪	185,484坪	192,557坪	187,620坪

資料2 主要3区 空室率



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
北区	3.2%	3.1%	3.0%	3.4%	3.1%
中央区	2.5%	2.4%	2.5%	2.3%	2.8%
西区	2.8%	3.4%	3.2%	3.3%	3.6%

支店長の視点

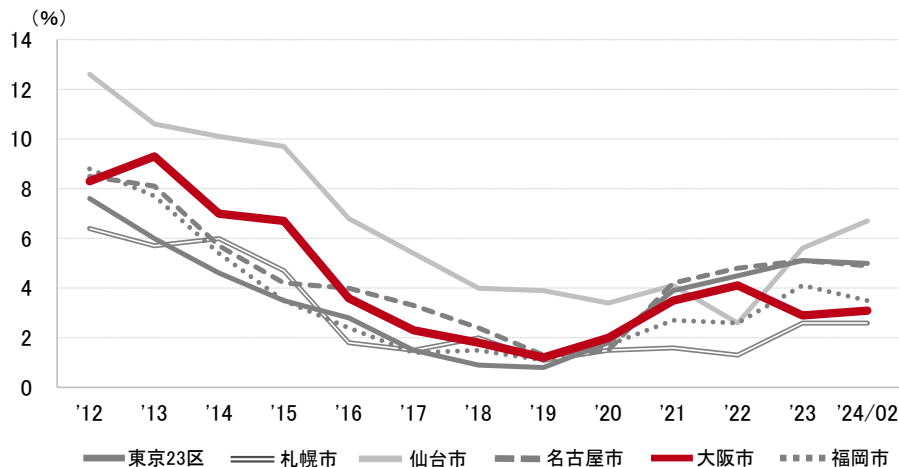
西梅田の大規模ビル「JPタワー大阪」が3月に竣工を迎える。JR大阪駅直結と抜群の立地であり、1フロア面積は約1200坪で外観・共用部ともにグレード感を有し、オフィスエリアとしての街並みにもプラス効果をもたらしている。既に物件見学が可能となっており、多くの引き合いを集めている。竣工後はテナント誘致が更に進むとみられる。

※ 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2月末現在および各年12月31日時点

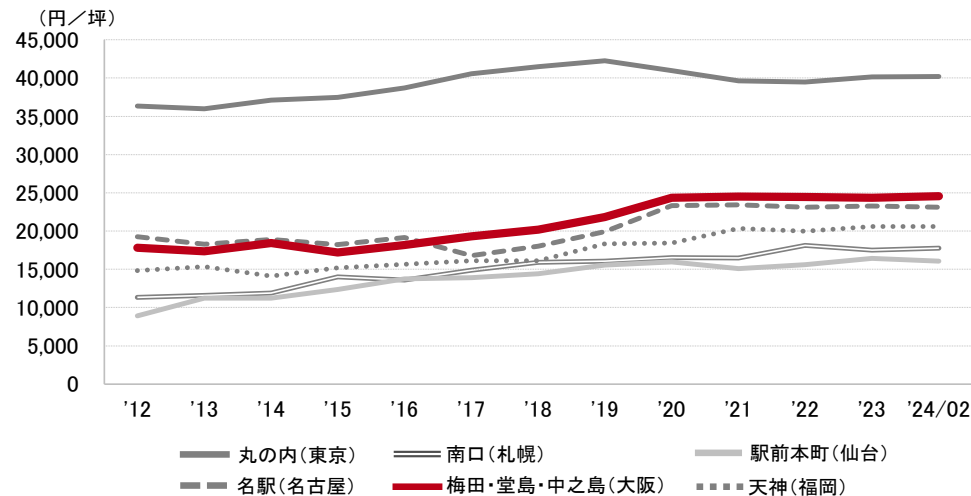
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.6%	6.7%	4.9%	3.1%	3.5%



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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 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	24,559	16,834	16,767	14,875
南森町	13,543	11,260	11,262	10,282
淀屋橋・本町	20,085	13,939	12,853	11,124
北浜・堺筋本町	15,368	12,548	11,277	11,214
天満橋・谷町	12,643	11,543	9,560	8,639
心斎橋・長堀橋・なんば	17,043	13,415	11,157	11,073
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,790	11,824	11,306	10,233
千里中央	14,600	15,570	-	-
江坂	12,300	10,623	9,525	-
新大阪	16,331	12,561	10,482	9,943
天王寺	-	11,600	11,246	10,134
募集面積 (坪)	172,194	39,578	35,736	21,119
募集棟数	249	315	527	531

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,016	12,159	10,852	10,368
京都市	18,066	15,966	14,754	12,393
奈良市	10,800	10,793	10,250	7,000
岡山市	13,924	11,798	12,000	-
広島市	13,939	11,394	10,306	11,501
高松市	11,750	9,105	8,151	5,862
松山市	10,250	10,417	9,410	8,819
和歌山市	11,667	8,594	8,999	-
大津市・守山市・草津市	13,782	9,963	10,667	7,191
募集面積 (坪)	65,179	33,666	28,909	21,105
募集棟数	190	251	338	403

※ 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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「-」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

※ 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をお願い致します