

オフィスマーケット

2024年3月末現在および各年12月31日時点

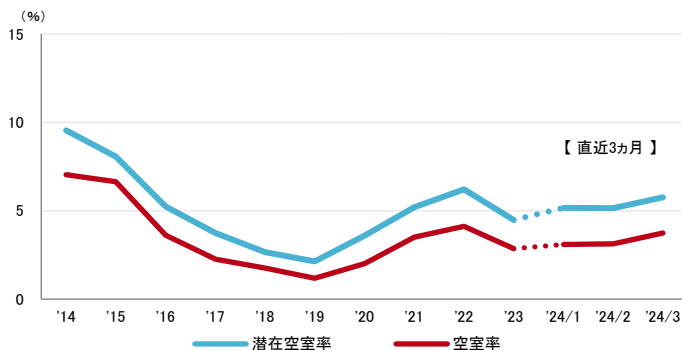
空室率・潜在空室率 大幅な上昇 「北区」は前月比プラス1.5ポイント

図表1

空室率は前月比プラス0.61ポイントの3.73%と、前月から大幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。エリア別では「北区」が前月比プラス1.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.62ポイントの5.76%と、空室率同様に大幅に上昇した。

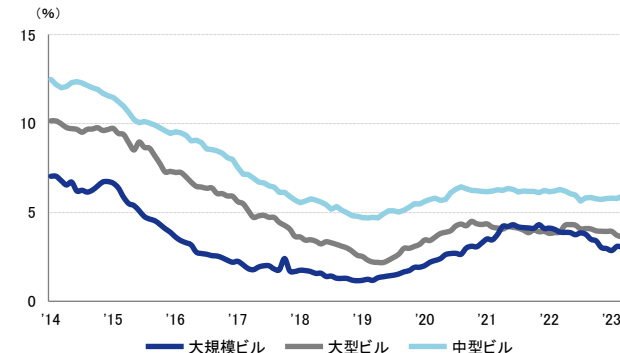
テナントの移転に向けた動きは活発で、採用活動での優位性を確保するため、立地改善やビルグレードアップを目的とした移転も増加している。

図表1 空室率&潜在空室率



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 2.97% | 2.86% | 3.09% | 3.12% | 3.73% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 潜在空室率 | 4.63% | 4.47% | 5.17% | 5.14% | 5.76% |

資料1 規模別空室率



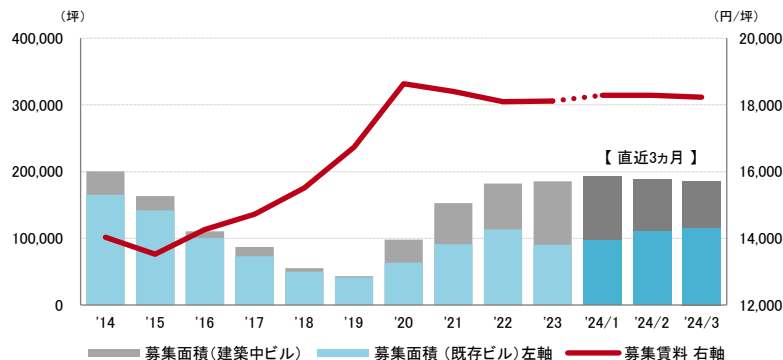
| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 3.0% | 2.9% | 3.1% | 3.1% | 3.7% |
| 大型ビル | 3.9% | 3.9% | 3.7% | 3.6% | 3.5% |
| 中型ビル | 5.8% | 5.8% | 5.8% | 5.9% | 5.8% |

募集賃料 前月から小幅な動き 18,000円/坪前半での横ばい傾向

図表2

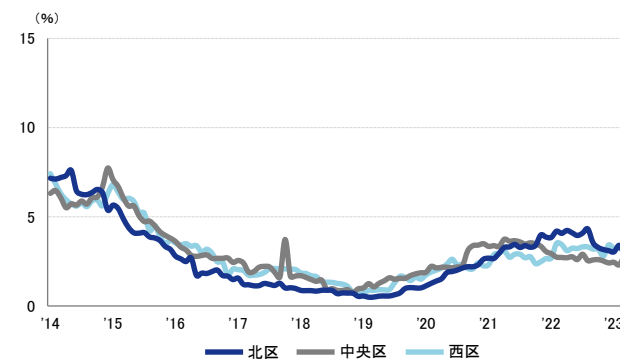
募集賃料は前月比マイナス53円/坪の18,231円/坪となった。前月から小幅な動きに止まり、募集賃料は18,000円/坪前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 18,132円/坪 | 18,113円/坪 | 18,290円/坪 | 18,284円/坪 | 18,231円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 募集面積 | 191,268坪 | 185,484坪 | 192,557坪 | 187,620坪 | 186,040坪 |

資料2 主要3区 空室率



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-----|---------|---------|--------|--------|--------|
| 北区 | 3.1% | 3.0% | 3.4% | 3.1% | 4.6% |
| 中央区 | 2.4% | 2.5% | 2.3% | 2.8% | 2.6% |
| 西区 | 3.4% | 3.2% | 3.3% | 3.6% | 3.5% |

支店長の視点

3月に竣工した新築ビルが空室率を押し上げたものの、商談中の募集区画が複数あることから、今後は空室消化が進むとみられる。オフィス需要は活発な状況が続く、既存ビルでは館内増床や拡張移転等の前向きな需要により空室が消化されている。足元の需給バランスは安定しており、継続賃料が割安なビルでは賃料の値上げを行うケースも散見される。

※ 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

Office Market

4 Apr. 2024 大阪市 大規模ビル

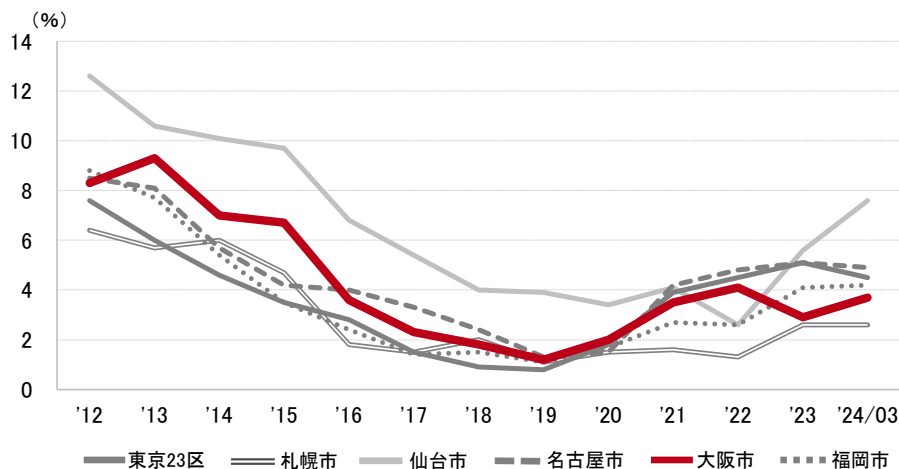
市場調査部：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2024年3月末現在および各年12月31日時点

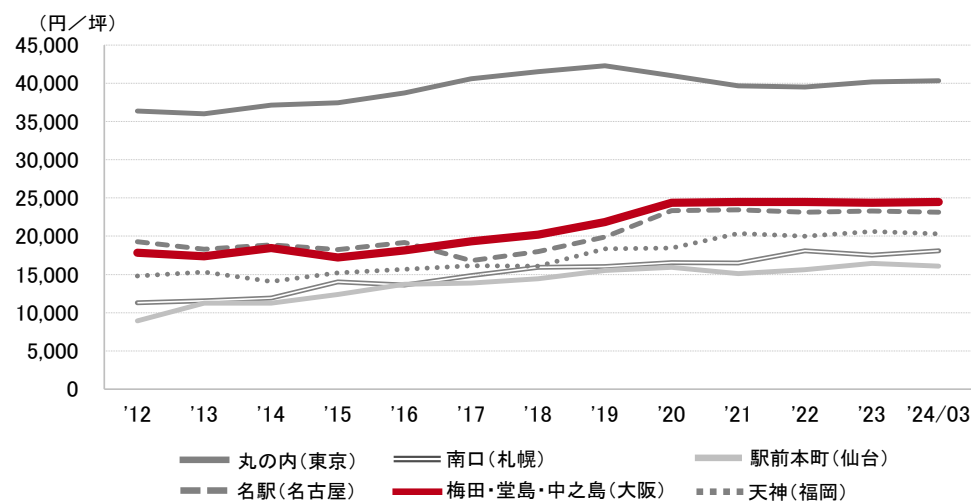
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 4.5% | 2.6% | 7.6% | 4.9% | 3.7% | 4.2% |



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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 40,300 円/坪 | 18,114 円/坪 | 16,063 円/坪 | 23,129 円/坪 | 24,456 円/坪 | 20,311 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 | 24,456 | 17,047 | 16,043 | 14,105 |
| 南森町 | 13,543 | 11,298 | 11,077 | 10,098 |
| 淀屋橋・本町 | 19,988 | 14,153 | 12,414 | 10,814 |
| 北浜・堺筋本町 | 15,269 | 12,623 | 11,212 | 10,766 |
| 天満橋・谷町 | 13,333 | 11,543 | 9,513 | 8,720 |
| 心斎橋・長堀橋・なんば | 17,125 | 13,303 | 10,986 | 11,045 |
| 肥後橋・西区本町・四ツ橋 | 14,238 | 11,837 | 11,098 | 10,259 |
| 千里中央 | 14,600 | 15,570 | - | - |
| 江坂 | 12,300 | 10,736 | 9,571 | - |
| 新大阪 | 16,160 | 12,479 | 10,506 | 9,934 |
| 天王寺 | - | 11,600 | 10,557 | 10,502 |
| 募集面積 (坪) | 171,059 | 37,269 | 35,717 | 20,836 |
| 募集棟数 | 246 | 317 | 526 | 533 |

| 近畿・四国・中国 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 神戸市 | 13,429 | 12,194 | 10,984 | 11,363 |
| 京都市 | 18,066 | 16,069 | 14,797 | 12,222 |
| 奈良市 | 10,800 | 11,173 | 10,250 | 7,000 |
| 岡山市 | 13,882 | 11,410 | 12,000 | - |
| 広島市 | 14,022 | 11,393 | 10,405 | 11,901 |
| 高松市 | 11,750 | 9,144 | 8,177 | 5,972 |
| 松山市 | 11,833 | 10,308 | 9,622 | 9,000 |
| 和歌山市 | 11,667 | 8,640 | 9,000 | - |
| 大津市・守山市・草津市 | 13,811 | 9,963 | 10,556 | 7,191 |
| 募集面積 (坪) | 63,334 | 34,137 | 29,456 | 20,968 |
| 募集棟数 | 191 | 252 | 341 | 402 |

※ 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をお願い致します