

オフィスマーケット

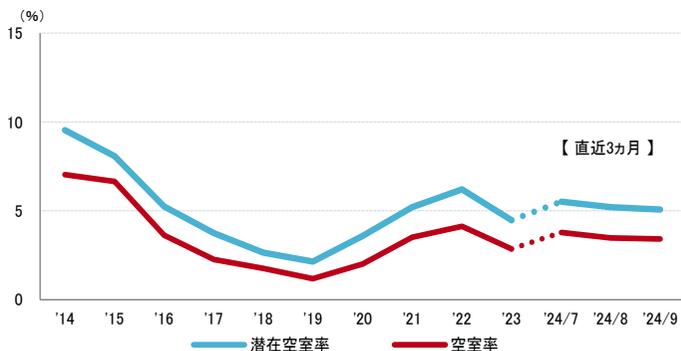
2024年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続の低下 オフィス需要は引き続き活発

図表1

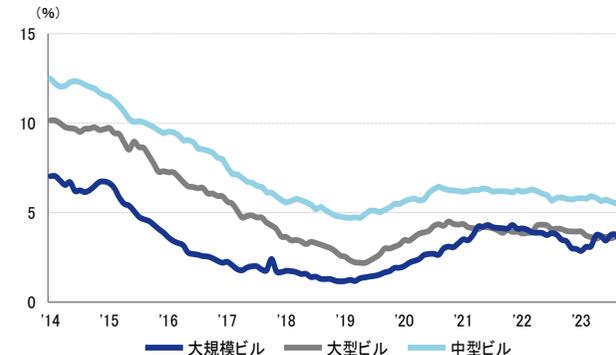
空室率は前月比マイナス0.06ポイントの3.41%となり、2カ月連続で低下した。前月に続き、今年竣工した新築ビルで空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの5.07%となり、2023年12月以来の4%台が目前に迫っている。オフィス需要は引き続き活発で、館内増床や拡張等の前向きな移転の割合が高い。小口だけでなく大口の面積帯でもテナントの動きが活発化している。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
空室率	3.44%	3.75%	3.77%	3.47%	3.41%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↓	→
潜在空室率	5.29%	5.45%	5.52%	5.21%	5.07%

資料1 規模別空室率



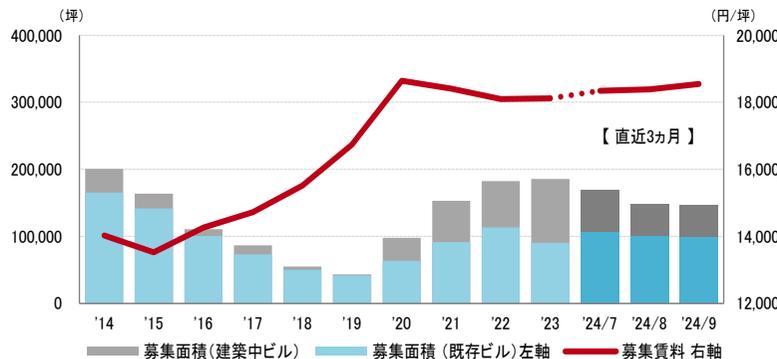
	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
大規模ビル	3.4%	3.8%	3.8%	3.5%	3.4%
大型ビル	3.7%	3.6%	3.7%	3.9%	3.9%
中型ビル	5.7%	5.6%	5.5%	5.7%	5.6%

募集賃料 前月から小幅に上昇 18,000円/坪台半ばで横ばい傾向

図表2

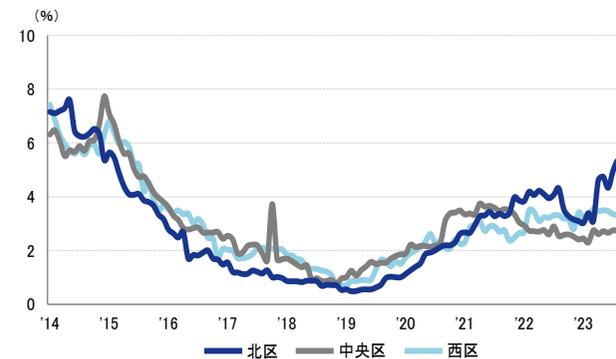
募集賃料は前月比プラス165円/坪の18,549円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、18,000円/坪台半ばでの横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
募集賃料 (円/坪)	18,371	18,365	18,342	18,384	18,549
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	→	↑
募集面積 (坪)	173,319	171,037	169,021	148,300	146,303

資料2 主要3区 空室率



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
北区	4.3%	5.0%	5.4%	5.1%	4.7%
中央区	2.7%	2.8%	2.7%	2.4%	2.7%
西区	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%

支店長の視点

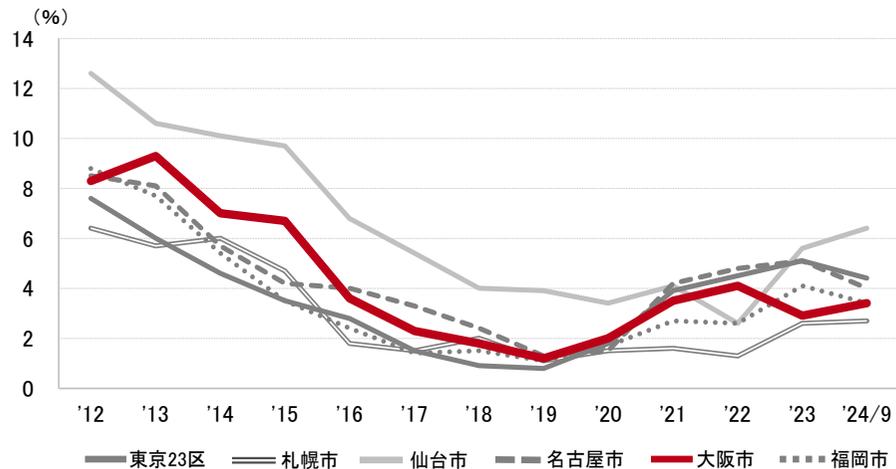
今年11月に竣工するグラングリーン大阪では先行まちびらきが行われ知名度が更に高まっており、オフィステナントの内定も進んでいる。大阪駅周辺の今年竣工のビルでは比較的順調にテナント誘致が進んだことから、来年竣工する淀屋橋の大規模ビル「淀屋橋ステーションワン」「(仮)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業」においても、順調にテナント誘致が進むか、動向が注目される。

※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

2024年9月末現在および各年12月31日時点

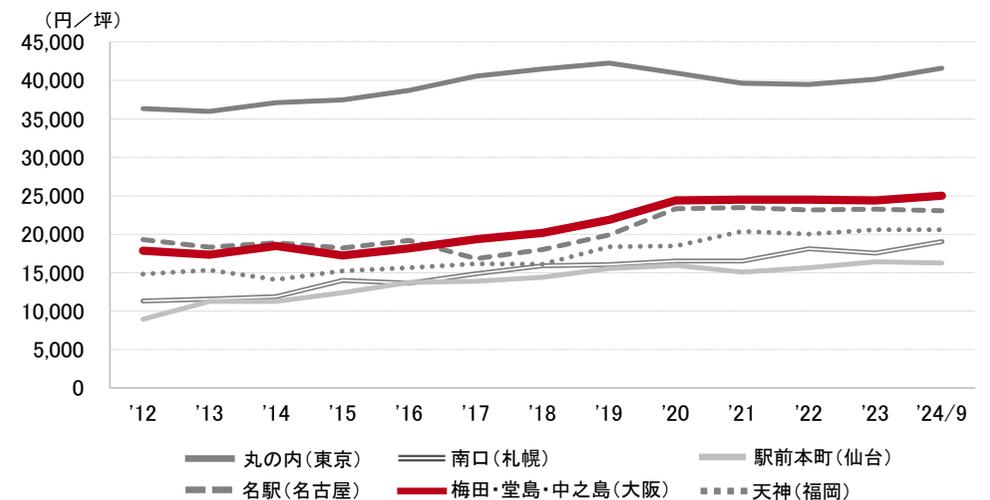
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4 %	2.7 %	6.4 %	4.0 %	3.4 %	3.4 %



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)
41,603 円/坪	19,021 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	24,992 円/坪	20,579 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	24,992	17,379	16,627	15,076
南森町	13,614	11,886	11,287	10,573
淀屋橋・本町	20,326	13,765	12,807	10,969
北浜・堺筋本町	15,104	12,818	10,748	10,359
天満橋・谷町	13,900	10,837	9,380	9,590
心斎橋・長堀橋・なんば	17,305	12,942	12,090	10,478
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,606	12,205	11,550	11,150
千里中央	14,702	-	-	-
江坂	13,917	10,882	9,471	7,005
新大阪	15,956	12,767	9,898	10,778
天王寺	-	11,214	10,011	12,018
募集面積 (坪)	131,969	41,523	33,321	19,583
募集棟数	233	317	526	502

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,507	12,654	11,681	11,376
京都市	18,706	15,445	14,471	12,294
奈良市	10,300	10,943	10,101	9,661
岡山市	14,205	12,203	11,011	9,322
広島市	13,889	11,375	10,228	12,101
高松市	11,500	8,890	7,842	8,500
松山市	12,833	10,167	9,488	8,768
和歌山市	12,000	8,549	8,571	-
大津市・守山市・草津市	12,972	9,963	8,739	8,750
募集面積 (坪)	67,426	33,978	30,374	21,335
募集棟数	175	251	353	412

※ 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にてお願い致します