

オフィスマーケット

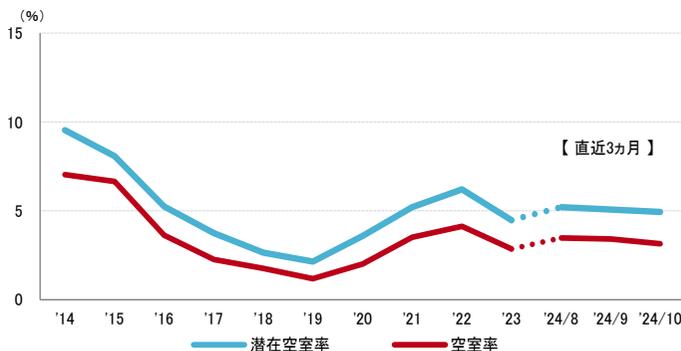
2024年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続の低下 2%台が視野に入りつつある

図表1

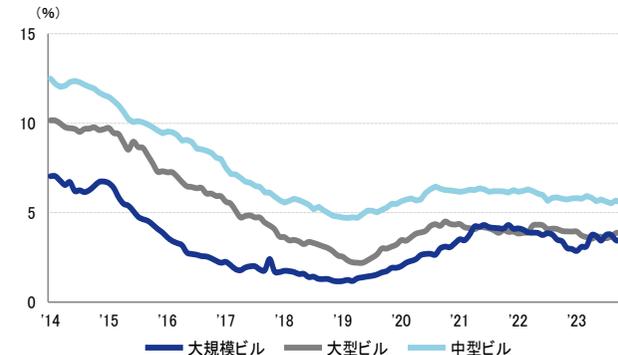
空室率は前月比マイナス0.27ポイントの3.14%となった。3カ月連続の低下で、2%台が視野に入りつつある。今年竣工した新築ビルを中心に、立地やビルグレードの改善を目的とした移転により空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの4.93%と、2023年12月以来の4%台となった。テナントの移転に向けた動きは活発で、幅広い業種で前向きな需要が中心となっており、館内増床の事例も引き続き多い。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
空室率	3.75%	3.77%	3.47%	3.41%	3.14%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	→	↓
潜在空室率	5.45%	5.52%	5.21%	5.07%	4.93%

資料1 規模別空室率



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
大規模ビル	3.8%	3.8%	3.5%	3.4%	3.1%
大型ビル	3.6%	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%
中型ビル	5.6%	5.5%	5.7%	5.6%	5.4%

募集賃料 3カ月連続の上昇 上昇傾向に転じる兆し

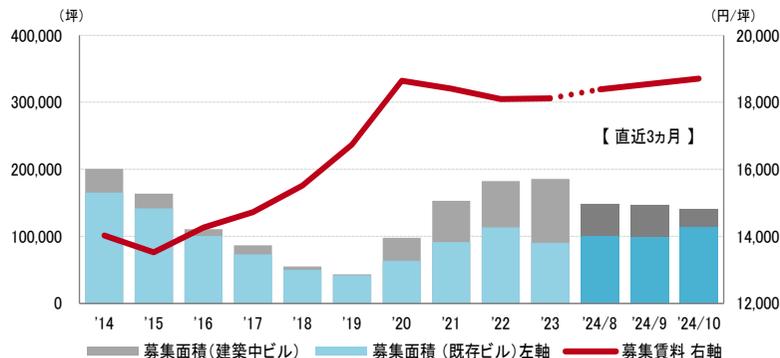
図表2

募集賃料は前月比プラス158円/坪の18,707円/坪となった。3カ月連続の上昇となり、上昇傾向に転じる兆しが出始めている。

支店長の視点

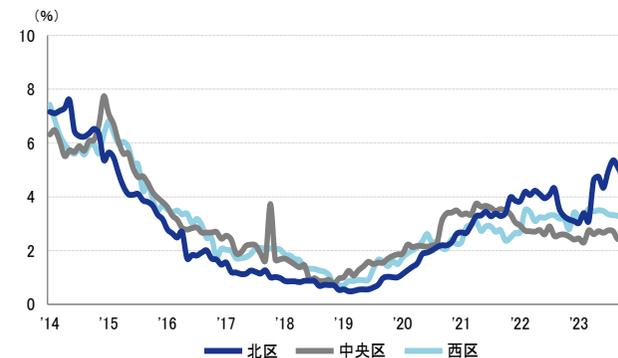
御堂筋沿いのビルではテナント誘致が進み、品薄感が漂い始めている。そのため、御堂筋沿いの築年数が経過したビルだけでなく、四ツ橋や北浜といった周辺部における築20年以内のビルも含めて検討するテナントが増えている。オフィス需要の拡大傾向を背景に御堂筋の周辺部にも需要が流れつつあり、今後、成約が増えると思われる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
募集賃料 (共益費込)	18,365円/坪	18,342円/坪	18,384円/坪	18,549円/坪	18,707円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	↑
募集面積	171,037坪	169,021坪	148,300坪	146,303坪	140,413坪

資料2 主要3区 空室率

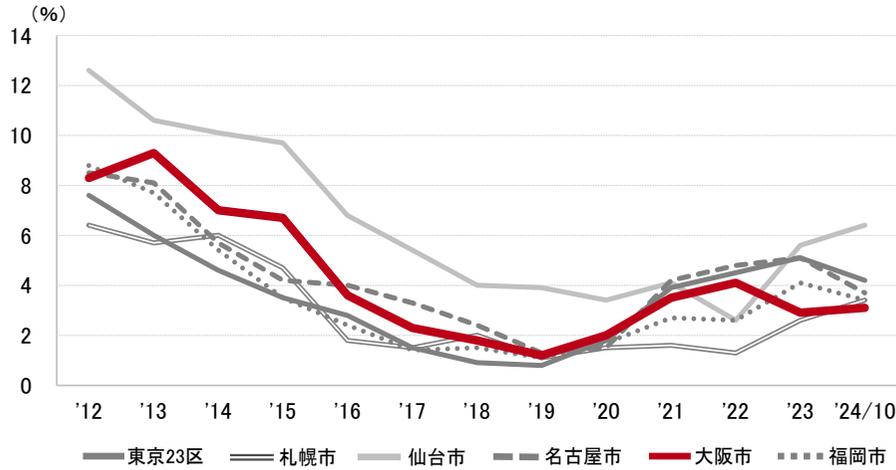


	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
北区	5.0%	5.4%	5.1%	4.7%	4.4%
中央区	2.8%	2.7%	2.4%	2.7%	2.4%
西区	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.9%

2024年10月末現在および各年12月31日時点

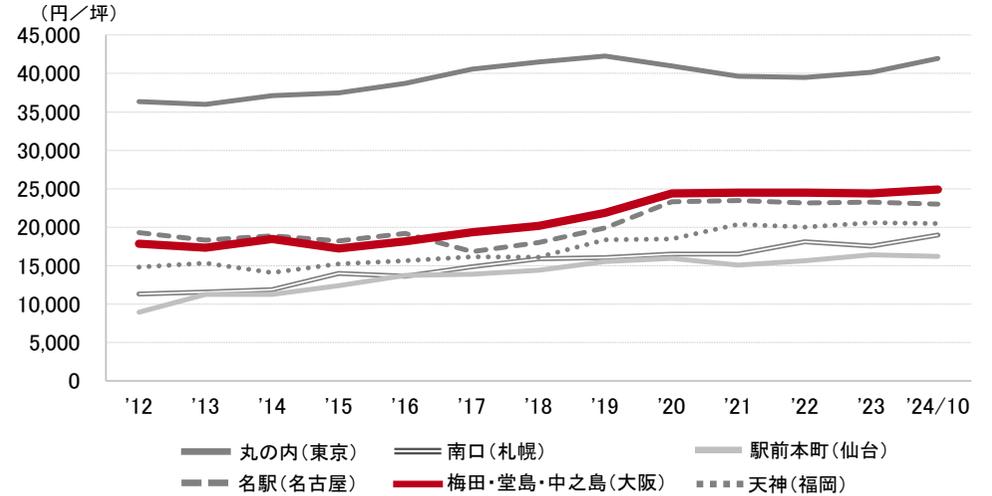
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2%	3.4%	6.4%	3.7%	3.1%	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)
41,946 円/坪	18,991 円/坪	16,210 円/坪	22,996 円/坪	24,893 円/坪	20,471 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	24,893	17,304	16,465	14,666
南森町	13,750	11,445	11,053	10,750
淀屋橋・本町	20,298	14,046	12,713	11,022
北浜・堺筋本町	15,219	12,592	10,872	10,176
天満橋・谷町	13,900	11,006	9,117	9,675
心斎橋・長堀橋・なんば	17,305	13,190	12,153	10,345
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,665	12,096	11,685	10,912
千里中央	14,702	-	-	-
江坂	13,917	11,029	9,538	-
新大阪	16,116	13,191	9,842	11,211
天王寺	-	11,392	9,883	12,018
募集面積 (坪)	125,668	41,647	32,556	19,435
募集棟数	233	319	520	506

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,438	12,654	11,906	11,439
京都市	18,465	16,230	14,386	12,845
奈良市	10,300	10,880	10,101	9,661
岡山市	14,205	11,740	11,011	10,681
広島市	13,857	11,487	9,941	10,384
高松市	13,100	9,034	8,436	7,479
松山市	12,833	10,318	9,572	8,591
和歌山市	12,000	8,685	8,563	7,701
大津市・守山市・草津市	12,972	9,963	8,364	-
募集面積 (坪)	67,262	33,559	30,160	21,567
募集棟数	175	254	354	417

※ 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