

## オフィスマーケット

2024年11月末現在および各年12月31日時点

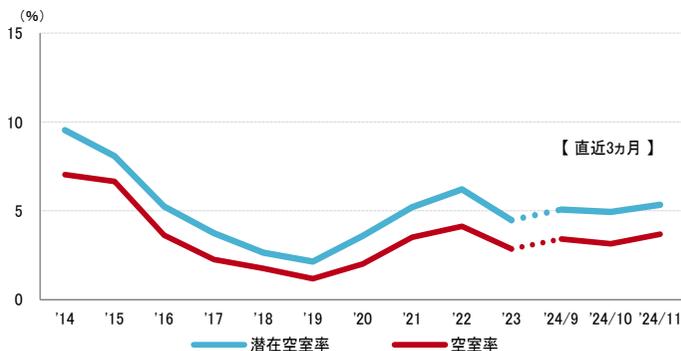
### 空室率 前月から大幅な上昇 「北区」は前月比1.6ポイントの上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.55ポイントの3.69%と、前月から大幅に上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因だが、契約手続き中の募集区画が複数あり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「北区」が前月比プラス1.6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0.41ポイントの5.34%だった。

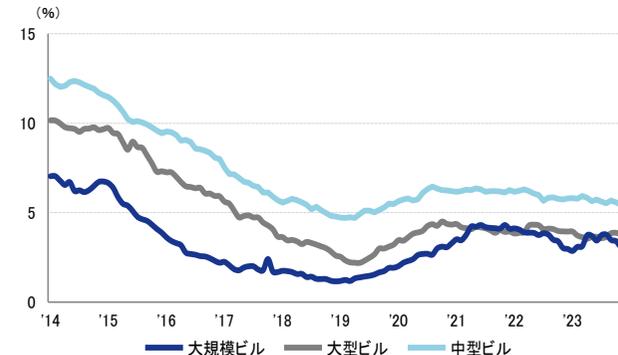
御堂筋沿いでは品薄感が漂い始めており、周辺部まで広げて移転するビルを検討するテナントが増えている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
空室率	3.77%	3.47%	3.41%	3.14%	3.69%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.52%	5.21%	5.07%	4.93%	5.34%

資料1 規模別空室率



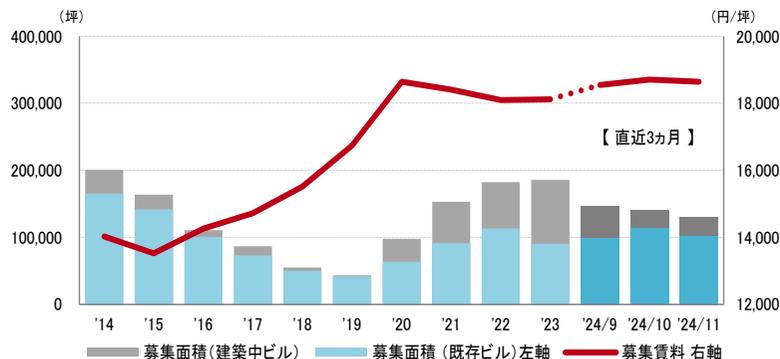
	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
大規模ビル	3.8%	3.5%	3.4%	3.1%	3.7%
大型ビル	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%
中型ビル	5.5%	5.7%	5.6%	5.4%	5.5%

### 募集賃料 4か月ぶりで小幅な下落 18,000円/坪後半で推移

図表2

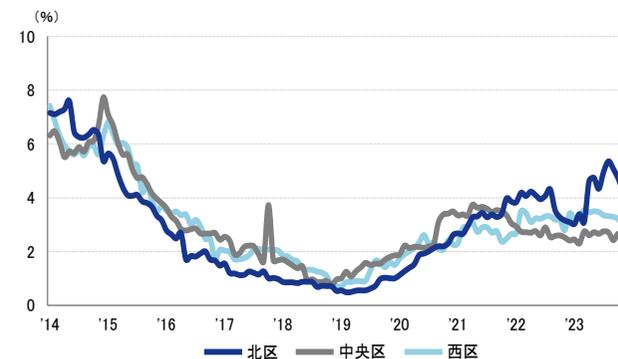
募集賃料は前月比マイナス65円/坪の18,642円/坪となった。4か月ぶりで下落したものの小幅な動きに止まっており、18,000円/坪後半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
募集賃料 (共益費込)	18,342円/坪	18,384円/坪	18,549円/坪	18,707円/坪	18,642円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	169,021坪	148,300坪	146,303坪	140,413坪	129,888坪

資料2 主要3区 空室率



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
北区	5.4%	5.1%	4.7%	4.4%	6.0%
中央区	2.7%	2.4%	2.7%	2.4%	2.2%
西区	3.3%	3.3%	3.2%	2.9%	2.8%

### 支店長の視点

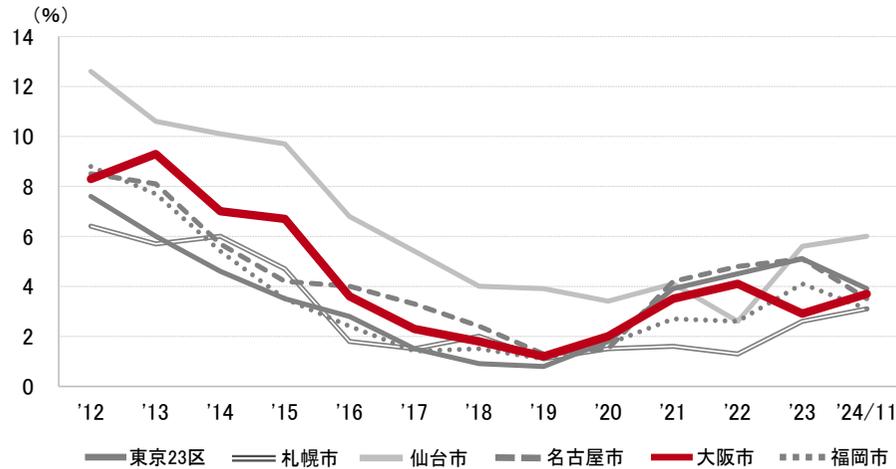
11月に竣工した「グラングリーン大阪 パークタワー」は高稼働での竣工となった。竣工の半年前頃から優良企業の移転が順次リリースされ、それらが呼び水となりテナント誘致が更に進んだ。今年は「JPタワー大阪」「イノゲート大阪」等、梅田エリアの大規模ビルが相次いで竣工したことで話題性が高まり、相乗効果を生んでいる。

- ※ 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11月末現在および各年12月31日時点

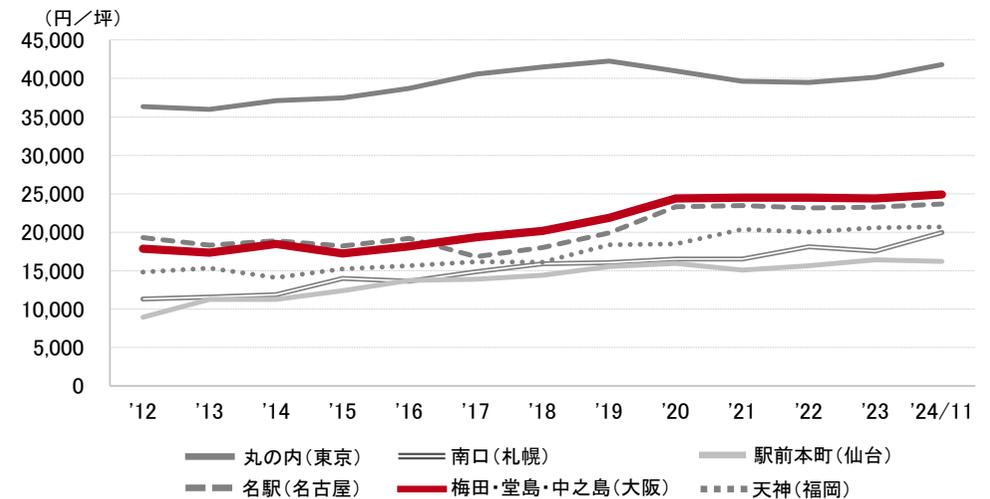
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	3.1%	6.0%	3.5%	3.7%	3.1%



## 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)
41,804 円/坪	19,964 円/坪	16,210 円/坪	23,655 円/坪	24,893 円/坪	20,694 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	17,476	16,766	14,551
南森町	13,750	11,590	10,962	11,364
淀屋橋・本町	20,244	13,942	12,836	10,998
北浜・堺筋本町	15,040	12,646	11,249	9,934
天満橋・谷町	13,900	11,006	9,305	10,032
心斎橋・長堀橋・なんば	16,843	13,403	12,314	11,232
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,665	12,025	11,307	10,736
千里中央	14,702	-	-	-
江坂	13,917	11,029	9,492	-
新大阪	16,116	13,191	10,592	10,957
天王寺	-	11,392	10,378	12,018
募集面積 (坪)	116,782	41,124	32,556	20,092
募集棟数	225	312	513	523

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,299	12,507	11,930	11,113
京都市	18,284	16,019	14,316	12,872
奈良市	10,300	10,794	10,141	9,079
岡山市	14,205	12,058	11,011	10,681
広島市	13,941	11,644	10,098	10,965
高松市	13,100	9,237	8,508	7,479
松山市	12,833	10,318	9,953	8,591
和歌山市	12,000	8,685	8,080	7,701
大津市・守山市・草津市	12,972	9,963	9,580	-
募集面積 (坪)	67,773	33,222	30,583	22,176
募集棟数	177	254	358	419

※ 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