

オフィスマーケット

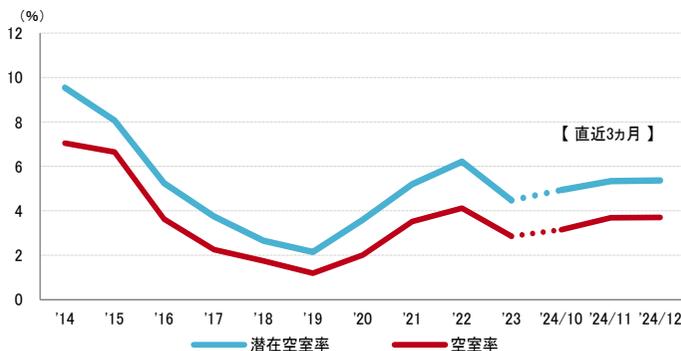
2024年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい オフィス需要は活発な状況

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの3.70%と、前月からほぼ横ばいとなった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約で現空床が生じたものの、新規開設や拡張移転等で空室の消化が進み、前月からはわずかな動きとなった。潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントの5.37%だった。
幅広い業種で前向きな移転需要が中心となっており、オフィス需要は引き続き活発な状況にある。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	3.47%	3.41%	3.14%	3.69%	3.70%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	↑	→
潜在空室率	5.21%	5.07%	4.93%	5.34%	5.37%

資料1 規模別空室率



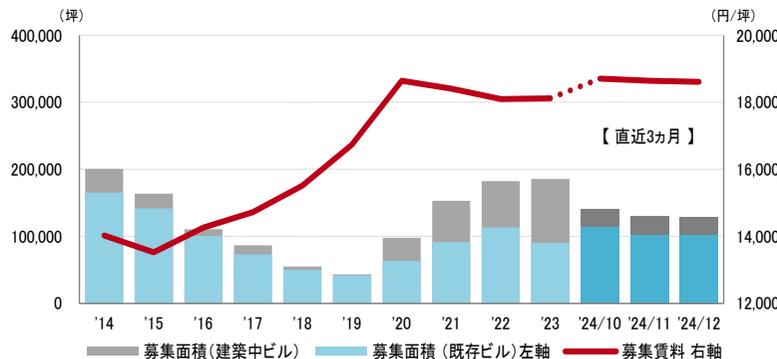
	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
大規模ビル	3.5%	3.4%	3.1%	3.7%	3.7%
大型ビル	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%
中型ビル	5.7%	5.6%	5.4%	5.5%	5.5%

募集賃料 2カ月連続で小幅に下落 18,000円/坪台後半の水準を維持

図表2

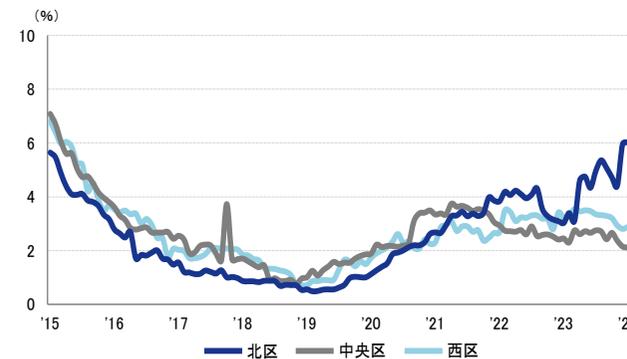
募集賃料は前月比マイナス35円/坪の18,607円/坪となった。2カ月連続で下落したが小幅な動きに止まり、18,000円/坪台後半の水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料 (共益費込)	18,384円/坪	18,549円/坪	18,707円/坪	18,642円/坪	18,607円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	→
募集面積	148,300坪	146,303坪	140,413坪	129,888坪	127,587坪

資料2 主要3区 空室率



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
北区	5.1%	4.7%	4.4%	6.0%	6.0%
中央区	2.4%	2.7%	2.4%	2.2%	2.1%
西区	3.3%	3.2%	2.9%	2.8%	2.9%

支店長の視点

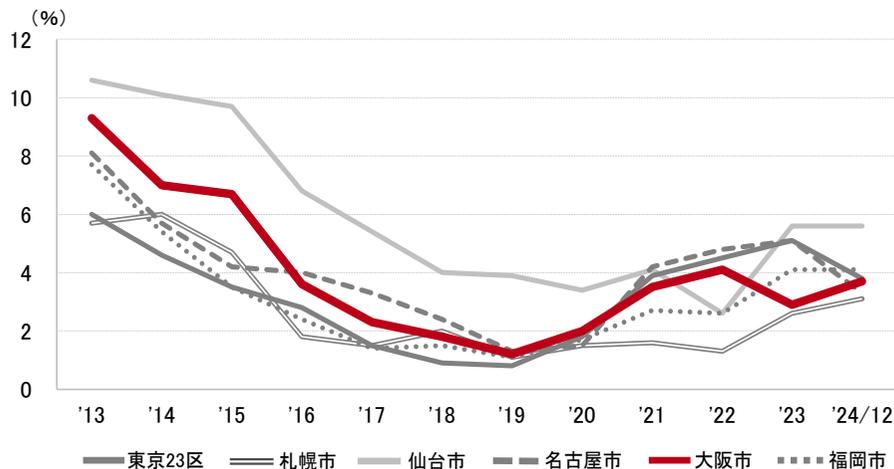
昨年の新規供給は約9万坪の大量供給だったが、今年は約3万坪が淀屋橋を中心に供給される。淀屋橋では2棟の大規模ビルが竣工を控え、いずれも建替え計画のため以前入居していたテナントが複数戻ることもあり、順調にテナント誘致が進んでいる。また、昨年の新築ビルでは自社ビルからの移転事例が多く、二次空室が想定より少なかったが、今後は二次空室が発生する可能性は高く、テナントの注目を集めるとみられる。

※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
 既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集対象
 ※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12月末現在および各年12月31日時点

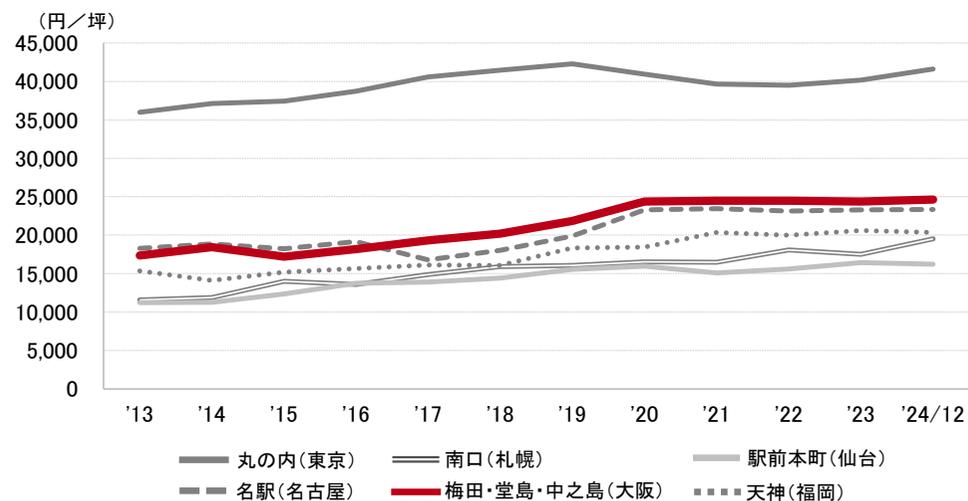
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.8%	3.1%	5.6%	3.3%	3.7%	4.1%



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)
41,600 円/坪	19,537 円/坪	16,210 円/坪	23,337 円/坪	24,643 円/坪	20,371 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	24,643	17,548	16,709	15,376
南森町	13,750	11,493	11,616	11,212
淀屋橋・本町	20,308	14,150	12,873	11,118
北浜・堺筋本町	14,988	12,598	11,365	9,355
天満橋・谷町	13,600	11,316	9,713	10,113
心斎橋・長堀橋・なんば	16,986	13,553	12,714	10,707
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,738	12,040	11,152	10,939
千里中央	14,442	-	-	-
江坂	13,583	11,125	9,649	-
新大阪	15,826	13,036	10,188	10,669
天王寺	-	11,392	10,378	12,018
募集面積 (坪)	114,420	40,190	32,083	20,384
募集棟数	226	318	509	528

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,757	12,617	11,918	11,113
京都市	18,532	15,979	14,456	12,494
奈良市	10,800	10,979	10,083	9,000
岡山市	14,204	11,376	11,010	10,681
広島市	13,984	11,547	10,153	11,068
高松市	13,100	9,175	8,600	7,479
松山市	12,833	11,250	9,781	9,037
和歌山市	12,000	8,919	7,817	7,701
大津市・守山市・草津市	13,139	10,088	10,057	-
募集面積 (坪)	66,542	33,200	31,503	22,001
募集棟数	172	257	364	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