

### オフィスマーケット

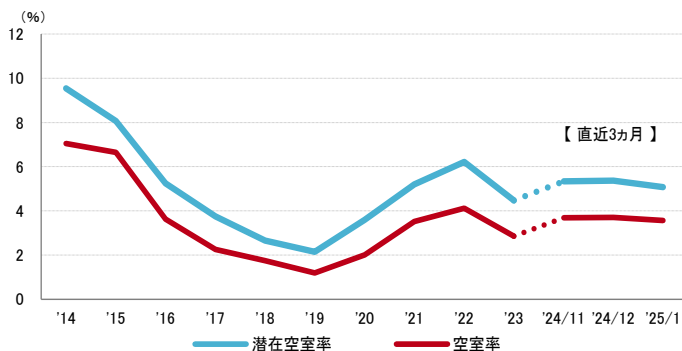
2025年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月から小幅に低下 「中央区」は2020年12月以来の1%台

図表1

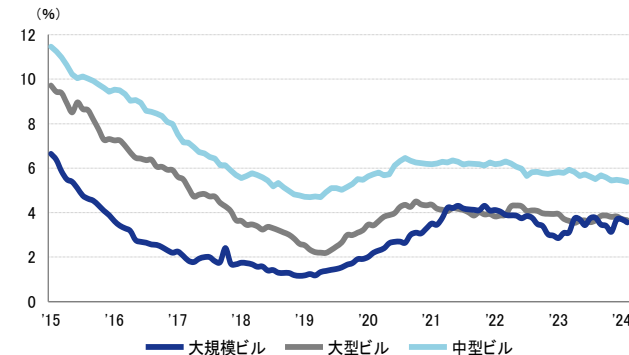
空室率は前月比マイナス0.14ポイントの3.56%となり、前月から小幅に低下した。主要エリア内の新築ビルを中心に、自社ビルからの移転や拡張移転等により空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「中央区」が2020年12月以来で1%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.29ポイントの5.08%だった。オフィス需要は引き続き活発で、拡張移転や立地・ビルグレードの改善を目的とした移転の割合が高い。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
空室率	3.41%	3.14%	3.69%	3.70%	3.56%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↓
潜在空室率	5.07%	4.93%	5.34%	5.37%	5.08%

資料1 規模別空室率



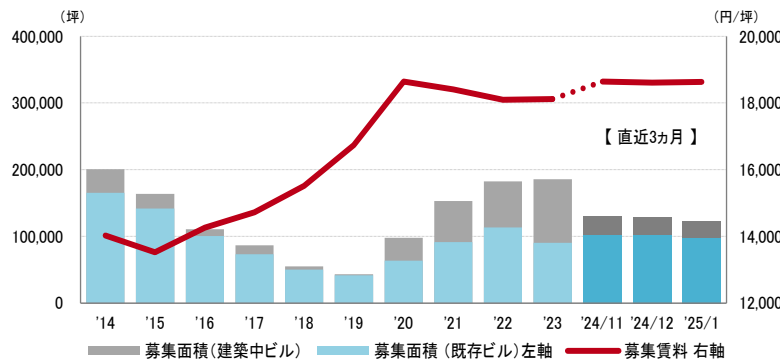
	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
大規模ビル	3.4%	3.1%	3.7%	3.7%	3.6%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
中型ビル	5.6%	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%

#### 募集賃料 3カ月ぶりで小幅な上昇 18,000円/坪後半で推移

図表2

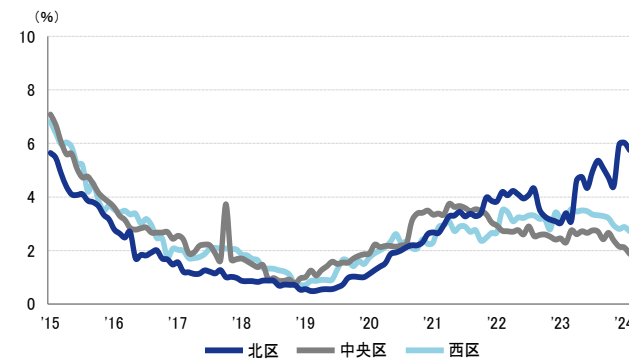
募集賃料は前月比プラス26円/坪の18,633円/坪となった。3カ月ぶりで上昇したが小幅な動きであり、募集賃料は18,000円/坪後半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集賃料 (円/坪)	18,549	18,707	18,642	18,607	18,633
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	↑
募集面積 (坪)	146,303	140,413	129,888	127,587	122,562

資料2 主要3区 空室率



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
北区	4.7%	4.4%	6.0%	6.0%	5.8%
中央区	2.7%	2.4%	2.2%	2.1%	1.9%
西区	3.2%	2.9%	2.8%	2.9%	2.7%

#### 支店長の視点

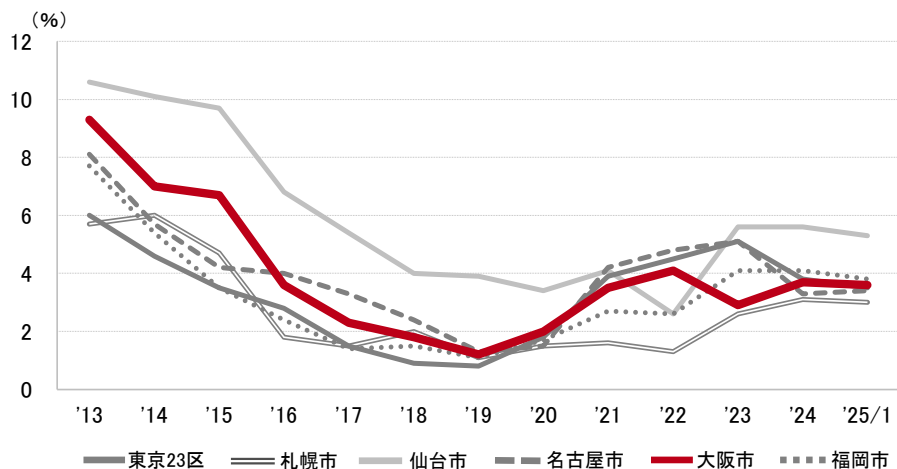
昨年竣工した新築ビルは順調にテナント誘致が進んでいる。主要エリア内の優良な既存ビルも引き合いが増加し、新築ビルに移転するテナントの二次空室についても早々に具体的な引合いが入ってきている。立地やビルグレードの改善目的での移転が中心で、賃料負担が増加するケースが多いものの、業績好調を背景にリクルーティングでの優位性確保や企業イメージ向上のための投資と捉える傾向がみられる。

※ 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  
 ※ 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

2025年1月末現在および各年12月31日時点

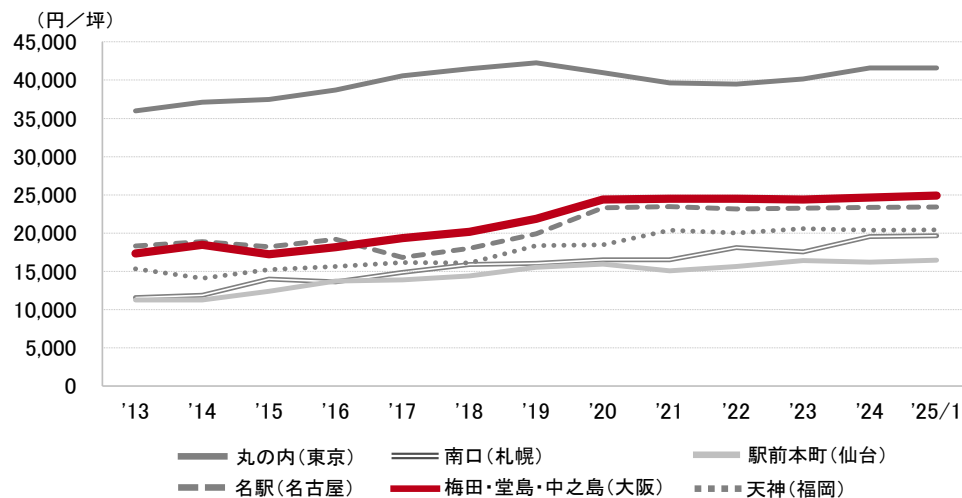
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.0%	5.3%	3.4%	3.6%	3.8%



### 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)
41,576 円/坪	19,633 円/坪	16,483 円/坪	23,404 円/坪	24,885 円/坪	20,446 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	24,885	17,585	16,852	15,472
南森町	13,800	11,220	11,701	11,408
淀屋橋・本町	20,162	14,209	12,737	11,148
北浜・堺筋本町	15,212	12,869	11,420	9,955
天満橋・谷町	13,600	11,300	10,060	10,354
心斎橋・長堀橋・なんば	16,795	13,570	13,302	10,823
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,577	12,130	11,371	11,168
千里中央	14,442	-	-	-
江坂	13,583	10,861	9,482	-
新大阪	16,081	12,994	10,161	11,280
天王寺	-	11,333	10,378	12,018
募集面積 (坪)	109,433	39,223	32,399	20,477
募集棟数	222	313	515	529

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,262	12,825	11,888	10,336
京都市	18,553	15,432	14,580	12,069
奈良市	9,750	11,014	10,083	9,996
岡山市	14,254	11,467	10,865	8,682
広島市	13,985	11,627	10,139	10,873
高松市	13,100	9,214	8,749	7,908
松山市	12,833	11,045	9,781	8,658
和歌山市	13,500	8,919	8,027	7,701
大津市・守山市・草津市	13,139	10,088	10,323	-
募集面積 (坪)	64,801	32,332	32,439	22,436
募集棟数	172	255	367	426

※ 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にてお願い致します