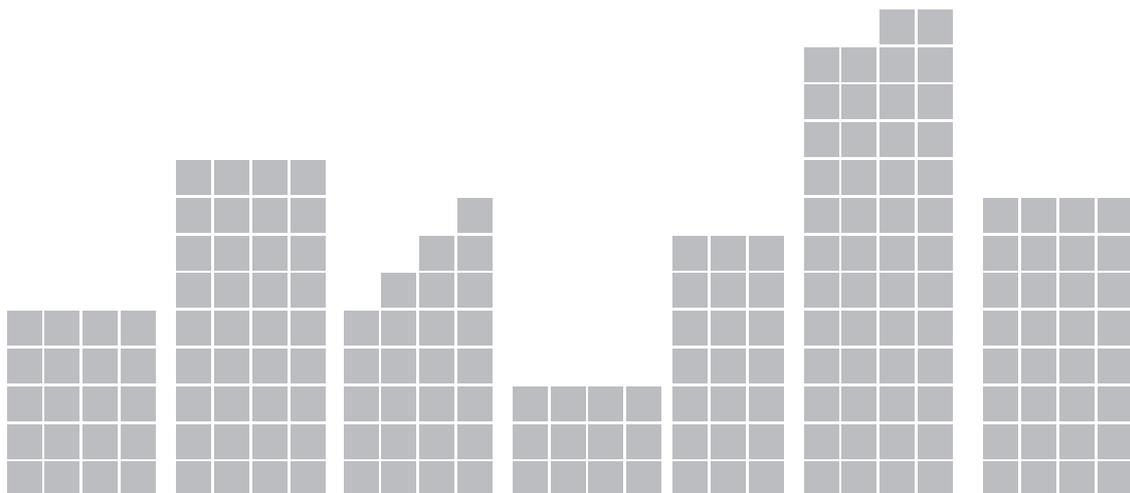


MIKI

オフィスレポート 大阪2024

OFFICE REPORT

OSAKA 2024



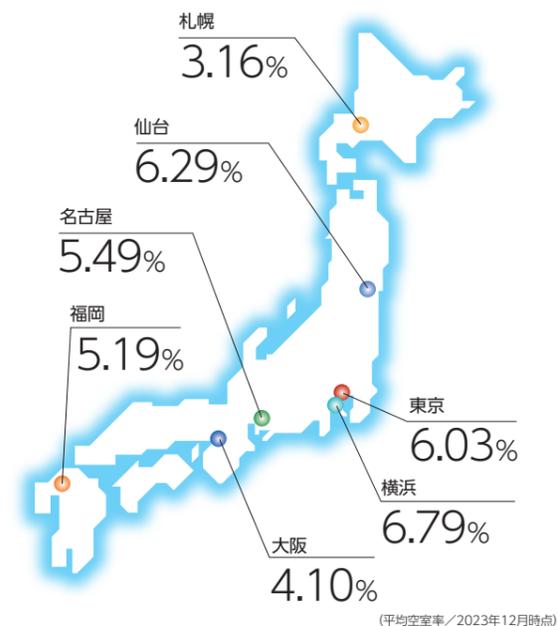
MIKI OFFICE REPORT OSAKA 2024 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
大阪ビジネス地区 データの読み方	7
大阪ビジネス地区 大規模ビルMAP	9
最新・大阪のオフィスビル状況 大阪ビジネス地区①	11
最新・大阪のオフィスビル状況 大阪ビジネス地区②	13
地区別データ 梅田地区	15
南森町地区	17
淀屋橋・本町地区	19
船場地区	21
心斎橋・難波地区	23
新大阪地区	25
江坂地区	27
神戸地区	29
京都地区	31
企業情報	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2023年の全国主要都市のオフィスビル市場はコロナ禍で低迷していたオフィスビル需要に回復の兆しも見え、立地改善や出社回帰などによる拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が4年ぶりに前年比で低下した一方、新規供給量が2022年に比べて増加した影響から名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡では前年比で上昇しました。平均賃料は東京では前年比で下げましたが、大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡では2022年に比べて上昇、仙台では3年ぶりの上昇となりました。2024年の新規供給量は2023年と比べると東京で約22万3千坪、名古屋は約2万5千坪、仙台は約3万6千坪減少します。札幌は約6千坪、横浜は約1万8千坪の増加となります。なかでも、大阪は約22万1千坪、福岡では1万8千坪増加し、1990年以降で最大の供給となる見込みです。2024年のオフィスビル市場は供給量が増加する都市では空室率の上昇が懸念されるものの、オフィス需要の回復傾向が引き続き進むことが期待されています。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は6.03%に低下

東京ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.03%、前年同月比0.44ポイント下げました。2023年の新規供給量(延床面積)は2022年と比べて約29万坪増加しました。約8割のビルで募集区画を残しましたが大規模ビルがおおむね高稼働したことから、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比3.59ポイントの上昇に止まりました。既存ビルでは統合などに伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積がこの1年間で約6万7千坪減少し、空室率は前年同月比0.89ポイント低下しました。平均賃料は12月時点で41カ月ぶりに上昇したものの、前年同月比1.55%(311円)下げて19,748円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪(28棟)あり、2023年に比べると棟数は6棟増加しますが、供給量は約22万3千坪減少します。すでに成約に向けた動きが見られるビルもあるため、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

大阪ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.96ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪あり、竣工した2棟が募集面積を残していますが、2022年と比べて供給量(延床面積)が約10万1千坪減少したことや、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や拡張傾向の成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料は空室率の低下に伴い、既存ビルの一部で募集賃料を上げる動きが見られたことなどから、12月時点では前年同月比0.88%(104円)上げた11,976円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル5棟を含めた9棟が竣工する予定です。大阪ビジネス地区では比較可能な1990年以降で最大規模の供給となることから、今後の市況の動向が注視されます。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は5%台で推移

名古屋ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.49%、前年同月比0.04ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪(5棟)あり、すべてのビルで募集面積を残していますが、既存ビルでは建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千5百坪の小幅な増加に止まりました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移したことから、12月時点では前年同月比1.80%(218円)上げて12,327円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工を予定しています。2023年に比べると棟数は1棟増加、供給量(延床面積)は約2万5千坪減少します。一部で成約に向けた動きが進んでいますが、2023年に竣工したビルの成約動向や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室などによる市況への影響が注視されます。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は前年同月比で上昇も3%台の低水準

札幌ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は3.16%、前年同月比0.92ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工しました。8月以降に竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも撤退や縮小に伴う解約の影響があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約5千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.23%(413円)上げて10,184円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万2千坪、10棟が竣工を予定しています。2023年に比べて供給量(延床面積)は約5千7百坪、棟数は5棟増加します。延床面積3千坪以上の一部の大型ビルではすでに引き合いも多く、高稼働での竣工が見込まれています。同1千坪未満の小型ビルの竣工も多いため、札幌ビジネス地区では大型空室の品薄感が継続しそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は2022年1月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.29%、前年同月比1.61ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万2千坪、6棟が竣工しました。一部が高稼働となっているものの、竣工したビルすべてで募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪増加しました。平均賃料は既存ビルで募集賃料を下げる動きが見られましたが、新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.70%(65円)上げて9,302円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪あり、「T-PLUS仙台(延床面積約4千2百坪)」と「仙台KSビル(同約1千8百坪)」の2棟が竣工予定です。2024年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の緩やかな改善が期待されます。(Y.T)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2016年4月以来の6%台に上昇

横浜ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.79%、前年同月比1.68ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工しました。いずれも募集面積を残していることや、既存ビルでも大型空室の募集開始や二次空室の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万7千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの竣工だけでなく、既存ビルの募集賃料の上昇も見られたため、12月時点では前年同月比1.42%(177円)上げて12,630円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟を含めた6棟が竣工を予定しており、2023年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年の竣工ビルでも空室解消が進んでいないため、横浜ビジネス地区のオフィス市況の今後の動向が注視されます。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.19%、前年同月比0.82ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、13棟が竣工しました。2022年に比べて棟数は4棟減少しましたが、供給量(延床面積)は約2万6千坪増加し、8割以上のビルで募集面積を残しています。既存ビルでは拡張傾向の成約が見られた一方で、撤退や集約などに伴う解約の動きが出たため、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約6千7百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,550円、前年同月比1.17%(134円)上げました。平均空室率が一時6%台となったこともあり、2023年は上昇基調がやや弱まりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万8千坪、14棟が竣工する予定です。2023年と比べると棟数は1棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年に続く大型供給となるため、今後の動向が注目されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

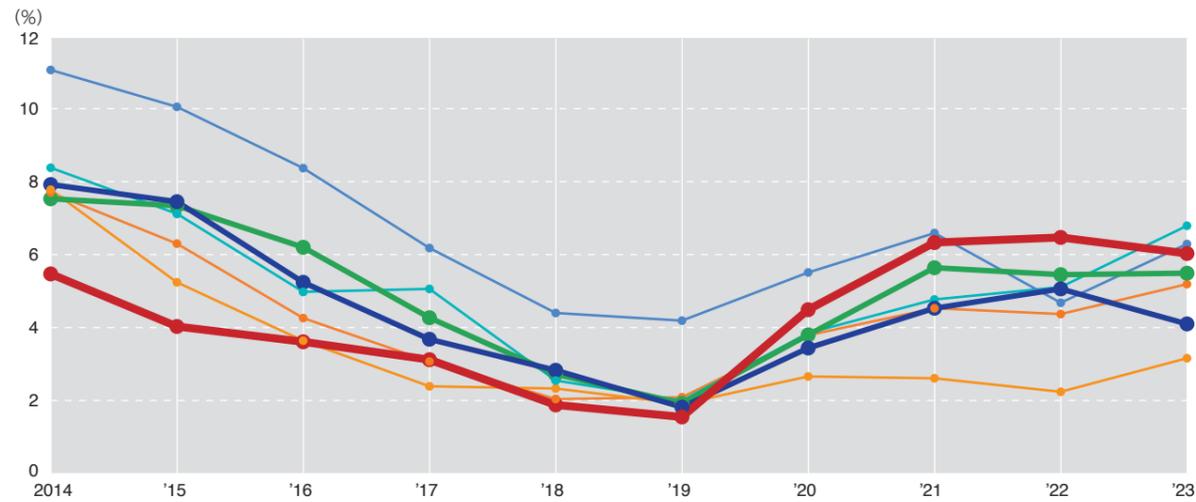
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2023年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／808棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,585棟

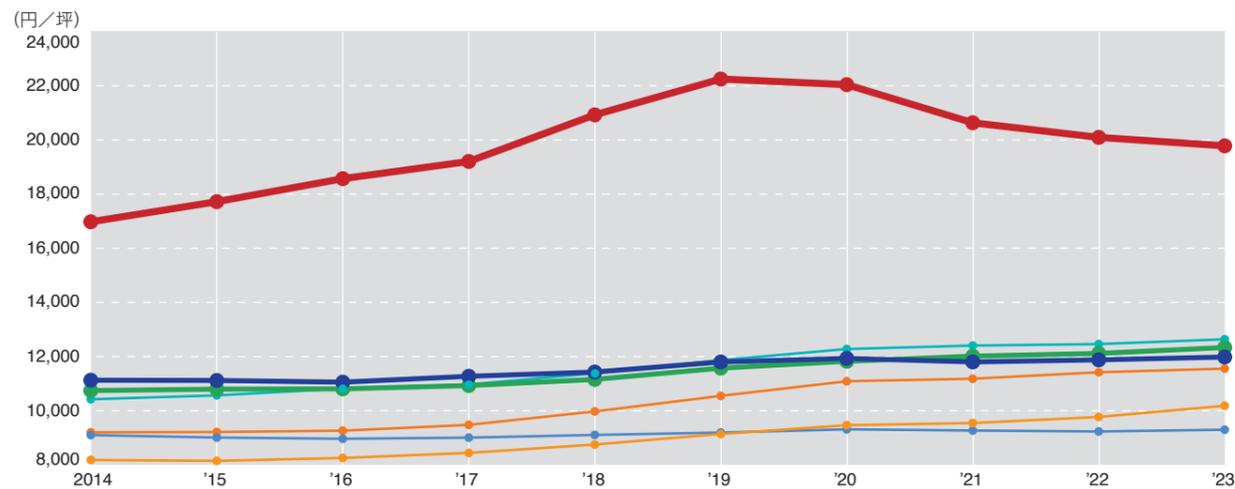
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／479棟

平均空室率



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03
大阪ビジネス地区	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10
名古屋ビジネス地区	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49
札幌ビジネス地区	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16
仙台ビジネス地区	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29
横浜ビジネス地区	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79
福岡ビジネス地区	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19

平均賃料



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748
大阪ビジネス地区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976
名古屋ビジネス地区	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327
札幌ビジネス地区	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184
仙台ビジネス地区	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302
横浜ビジネス地区	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630
福岡ビジネス地区	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550

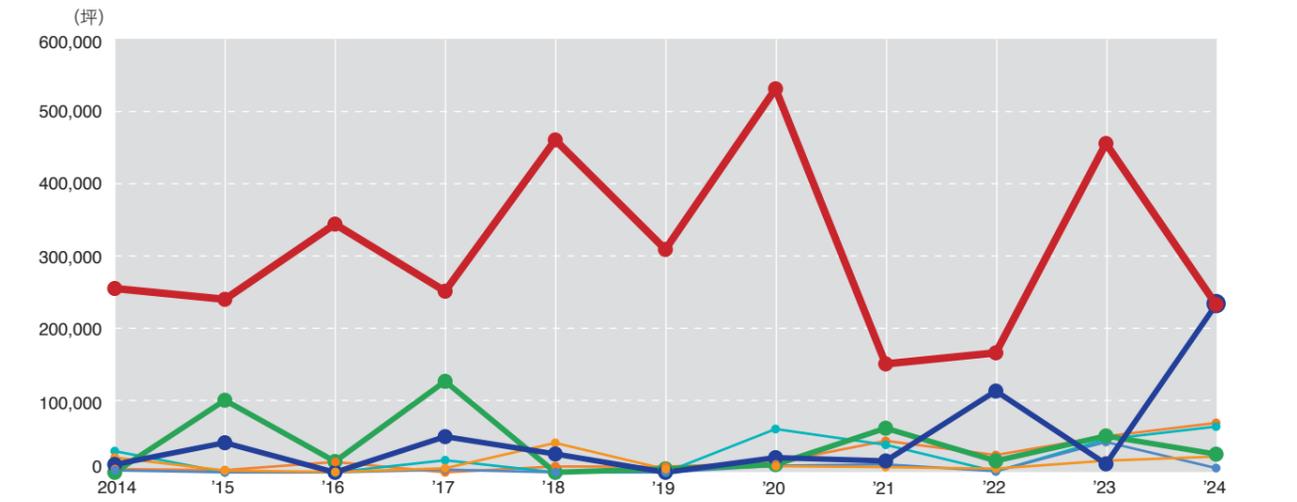
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

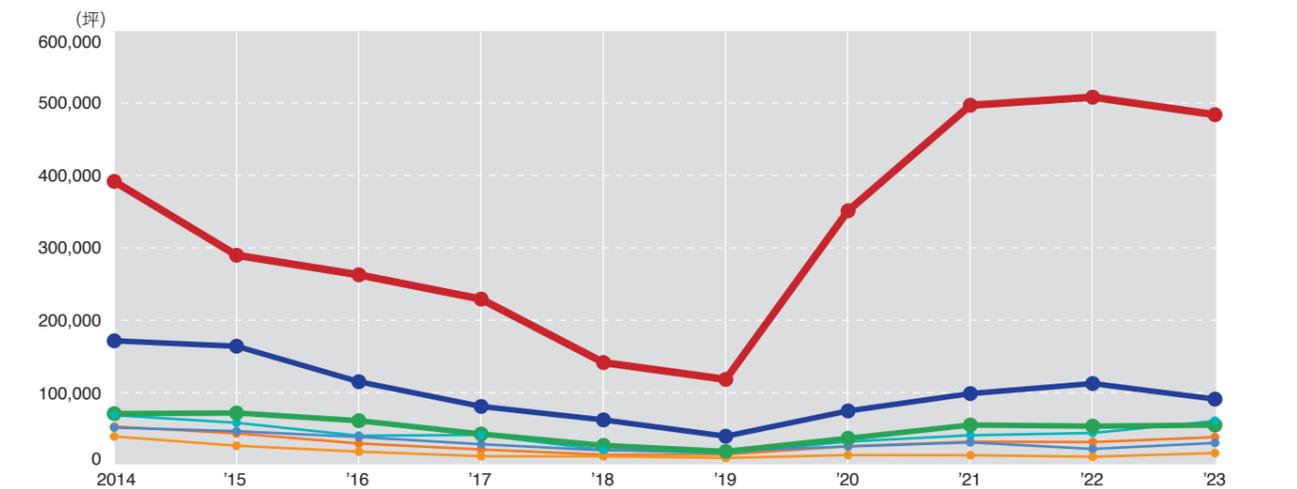
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／622棟

供給量(延床面積)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	232,539
大阪ビジネス地区	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609
名古屋ビジネス地区	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	25,216
札幌ビジネス地区	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	21,876
仙台ビジネス地区	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,121	5,939
横浜ビジネス地区	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437
福岡ビジネス地区	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	68,460

空室面積(貸室)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980
大阪ビジネス地区	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027
名古屋ビジネス地区	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151
札幌ビジネス地区	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480
仙台ビジネス地区	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503
横浜ビジネス地区	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753
福岡ビジネス地区	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439

データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

調査対象地区 ■大阪ビジネス地区…主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）
■大阪ビジネス地区外…江坂地区、神戸地区、京都地区

調査対象 ■調査対象地区内にある延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビル。

調査対象ビル数 ■大阪ビジネス地区**808棟**。
（新築ビル**2棟**、既存ビル**806棟**）
■江坂地区**(42棟)**、神戸地区**(112棟)**、京都地区**(89棟)**。

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2023年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2014年～2022年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2024年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2023年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2023年5月撮影

大阪ビジネス地区 大規模ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 グランフロント大阪 タワーB・タワーC**
2013年2月竣工/延床面積:約89,268坪/地上38階・地下3階
- 2 ダイビル本館**
2013年2月竣工/延床面積:約14,567坪/地上22階・地下2階
- 3 グランフロント大阪 タワーA**
2013年3月竣工/延床面積:約56,810坪/地上38階・地下3階
- 4 新ダイビル**
2015年3月竣工/延床面積:約22,975坪/地上31階・地下2階
- 5 中之島フェスティバルタワー・ウエスト**
2017年3月竣工/延床面積:約45,375坪/地上41階・地下4階
- 6 なんばスカイオ**
2018年9月竣工/延床面積:約25,448坪/地上31階・地下2階
- 7 オービック御堂筋ビル**
2020年1月竣工/延床面積:約16,799坪/地上25階・地下2階
- 8 大阪梅田ツインタワーズ・サウス**
2022年2月竣工/延床面積:約78,650坪/地上38階・地下3階
- 9 日本生命淀屋橋ビル**
2022年8月竣工/延床面積:約14,914坪/地上25階・地下1階
- 10 アーバンネット御堂筋ビル**
2024年1月竣工/延床面積:約12,815坪/地上21階・地下2階
- 11 JPタワー大阪**
2024年3月竣工/延床面積:約68,668坪/地上39階・地下3階
- 12 大阪堂島浜タワー**
2024年4月竣工/延床面積:約20,267坪/地上32階・地下2階
- 13 イノゲート大阪**
2024年7月竣工/延床面積:約18,212坪/地上23階・地下1階
- 14 グラングリーン大阪**
2024年11月竣工/延床面積:約95,967坪/地上39階・地下3階
- 15 淀屋橋駅東プロジェクト(仮称)**
2025年5月竣工/延床面積:約22,108坪/地上31階・地下3階
- 16 淀屋橋駅西地区市街地再開発事業(仮称)**
2025年12月竣工/延床面積:約40,000坪/地上29階・地下2階
- 17 心斎橋プロジェクト(仮称)**
2026年2月竣工/延床面積:約13,987坪/地上28階・地下2階

© 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第3954号)

※大阪ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2013年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2024年2月時点)

大阪ビジネス地区①

2023年の動向

大阪ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.96ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計11,734坪(2棟)あり、2022年に比べて供給量(延床面積)は約10万1千坪、棟数が4棟減少しました。竣工した2棟は募集面積を残していますが、供給量が大幅に減少したため、新築ビルの空室面積は前年比約8千7百坪減少しました。既存ビルは大型解約の影響が少なかったことに加えて、館内増床や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などによる成約が見られたことから、空室面積がこの1年間で約1万3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,976円、前年同月比0.88%(104円)上げました。平均空室率が4%台となったこともあり、平均賃料は大幅な下落の動きが止まり、既存ビルの一部では募集賃料を上げる動きが出始めたことなどから、年間を通しておおむね上昇傾向が続きました。(D.O)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/4.97%、前月比0.09ポイント低下。1月は新築ビル1棟が高稼働で竣工したことや、既存ビルでも館内増床などに伴う中小規模の成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千坪減少した。1月時点の平均賃料は11,861円、前月比0.09%(11円)下げた。

2月▲/5.09%、前月比0.12ポイント上昇。2月は館内縮小に伴う大型解約や募集開始の影響が見られたほか、成約の動きも小規模に止まったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千7百坪増加した。2月時点の平均賃料は11,860円、前月比0.01%(1円)下げた。

3月▲/5.11%、前月比0.02ポイント上昇。3月は新規供給や既存ビルの大型空室の募集開始などの影響が出ていたが、館内増床や拡張移転などに伴う成約が見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約5百坪の増加に止まった。3月時点の平均賃料は11,862円、前月比0.02%(2円)上げた。

4月▼/5.03%、前月比0.08ポイント低下。4月は募集開始の動きや縮小に伴う解約の影響があったものの、ビジネス地区外からの移転のほか、統合や拡張移転などの成約が見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千8百坪減少した。4月時点の平均賃料は11,866円、前月比0.03%(4円)上げた。

5月▼/4.92%、前月比0.11ポイント低下。5月は縮小に伴う解約の影響も出ていたが、自社ビルや郊外からの移転のほか、拡張移転などの成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千3百坪減少した。5月時点の平均賃料は11,874円、前月比0.07%(8円)上げた。

6月▼/4.85%、前月比0.07ポイント低下。6月は縮小や集約に伴う解約の影響があったものの、館内増床や拡張移転などの成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千6百坪減少した。6月時点の平均賃料は11,874円、前月比横ばいで推移した。

7月▼/4.61%、前月比0.24ポイント低下。7月は大型空室の募集や縮小に伴う解約の影響が出ていたが、拡張傾向の成約の動きが見られ、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5千3百坪減少した。7月時点の平均賃料は11,911円、前月比0.31%(37円)上げて、2021年3月以来の1万1900円台となった。

8月▼/4.49%、前月比0.12ポイント低下。8月は館内増床などに伴う中小規模の成約が見られたことや、解約の影響が少なかったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千7百坪減少した。8月時点の平均賃料は11,925円、前月比0.12%(14円)上げた。

9月▼/4.47%、前月比0.02ポイント低下。9月は成約が館内増床などの小規模な動きに止まったものの、解約の影響も小さかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。9月時点の平均賃料は11,944円、前月比0.16%(19円)上げた。

10月▼/4.28%、前月比0.19ポイント低下。10月は拡張移転や統合、新規開設に伴う大型成約が見られたことや、解約の影響が小規模に止まったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4千5百坪減少した。10月時点の平均賃料は11,954円、前月比0.08%(10円)上げた。

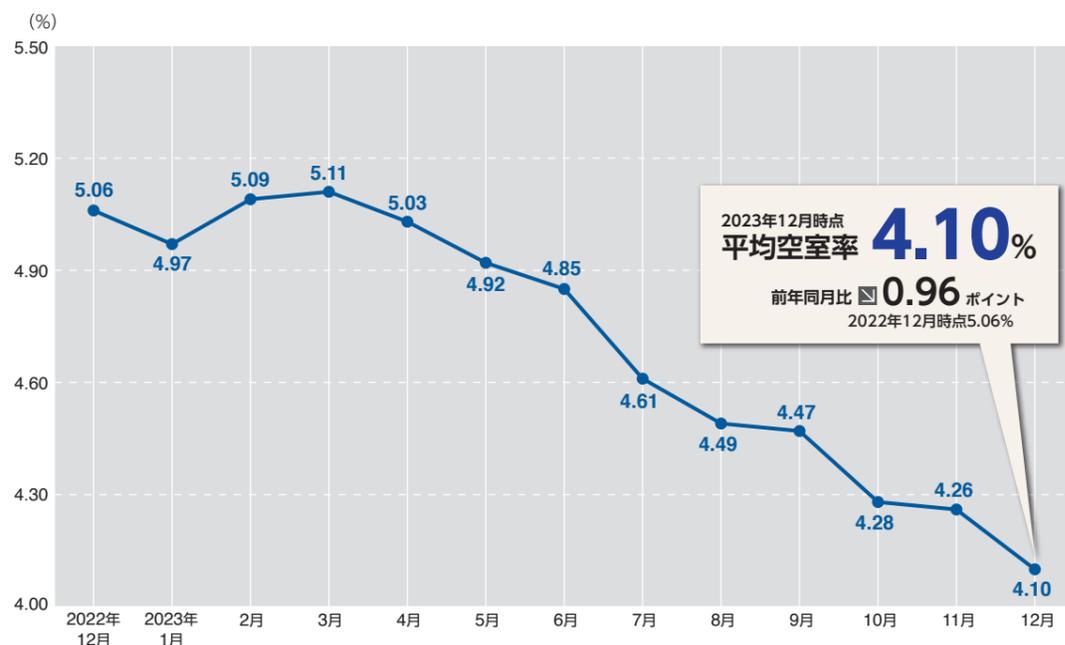
11月▼/4.26%、前月比0.02ポイント低下。11月は館内縮小や集約に伴う解約の影響が出ていたものの、ビジネス地区外や自社ビルからの移転のほか、拡張移転などの成約の動きも見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。11月時点の平均賃料は11,978円、前月比0.20%(24円)上げた。

12月▼/4.10%、前月比0.16ポイント低下。12月は中小規模の解約の動きが多く見られたが、拡張移転や館内増床などの成約のほか、自社ビルからの移転に伴う大型成約があったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約3千7百坪減少した。12月時点の平均賃料は11,976円、前月比0.02%(2円)下げた。

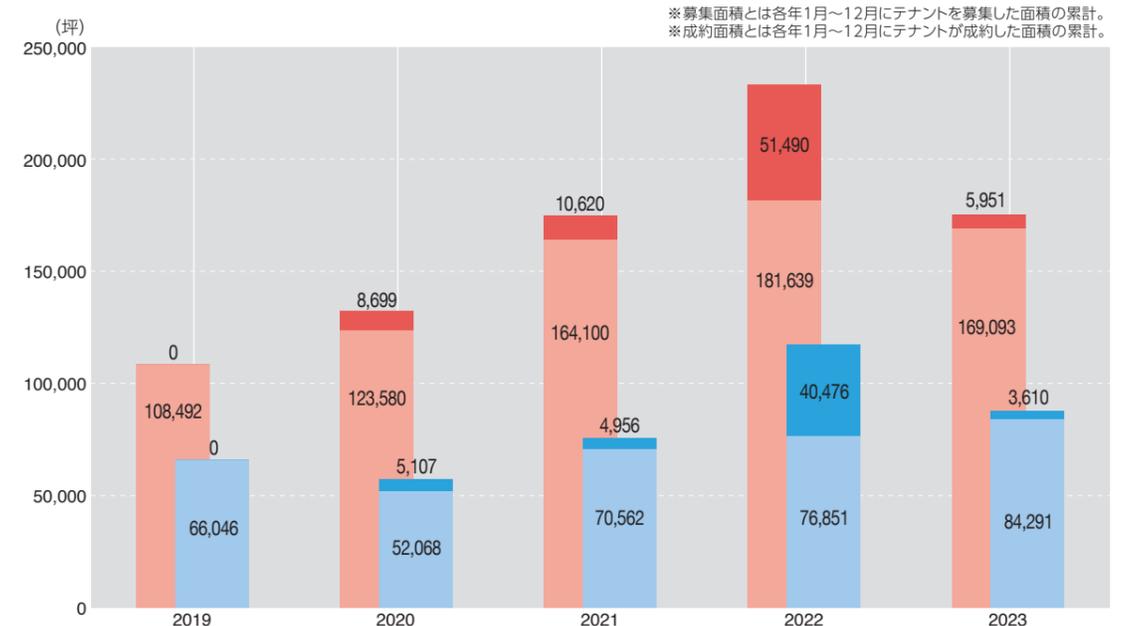
今後の状況

大阪ビジネス地区の2024年の新規供給は延床面積合計232,609坪、9棟が竣工を予定しています。2023年と比べて棟数は7棟、供給量(延床面積)は約22万1千坪増加し、大阪ビジネス地区の供給量と比較可能な1990年以降で最大供給となる見込みです。竣工予定ビルの規模別の内訳は次の通りです。延床面積4千坪未満の中小型ビルの供給量は延床面積合計5,949坪(2棟)、同4千坪以上1万坪未満の大型ビルは延床面積合計10,731坪(2棟)となります。同1万坪以上の大規模ビルは延床面積合計215,929坪(5棟)となり、1月に竣工する「アーバンネット御堂筋ビル(同12,815坪)」以降、3月「JPタワー大阪(同68,668坪)」、4月「大阪堂島浜タワー(同20,267坪)」、7月「イノゲート大阪(同18,212坪)」、11月「グラングリーン大阪(同95,967坪)」と竣工が続きます。新規供給による空室率の上昇が見込まれますが、新築ビルへの関心が高まっているため、順調な成約の動きに繋がることを期待しています。(D.O)

平均空室率(月次) —●— 平均

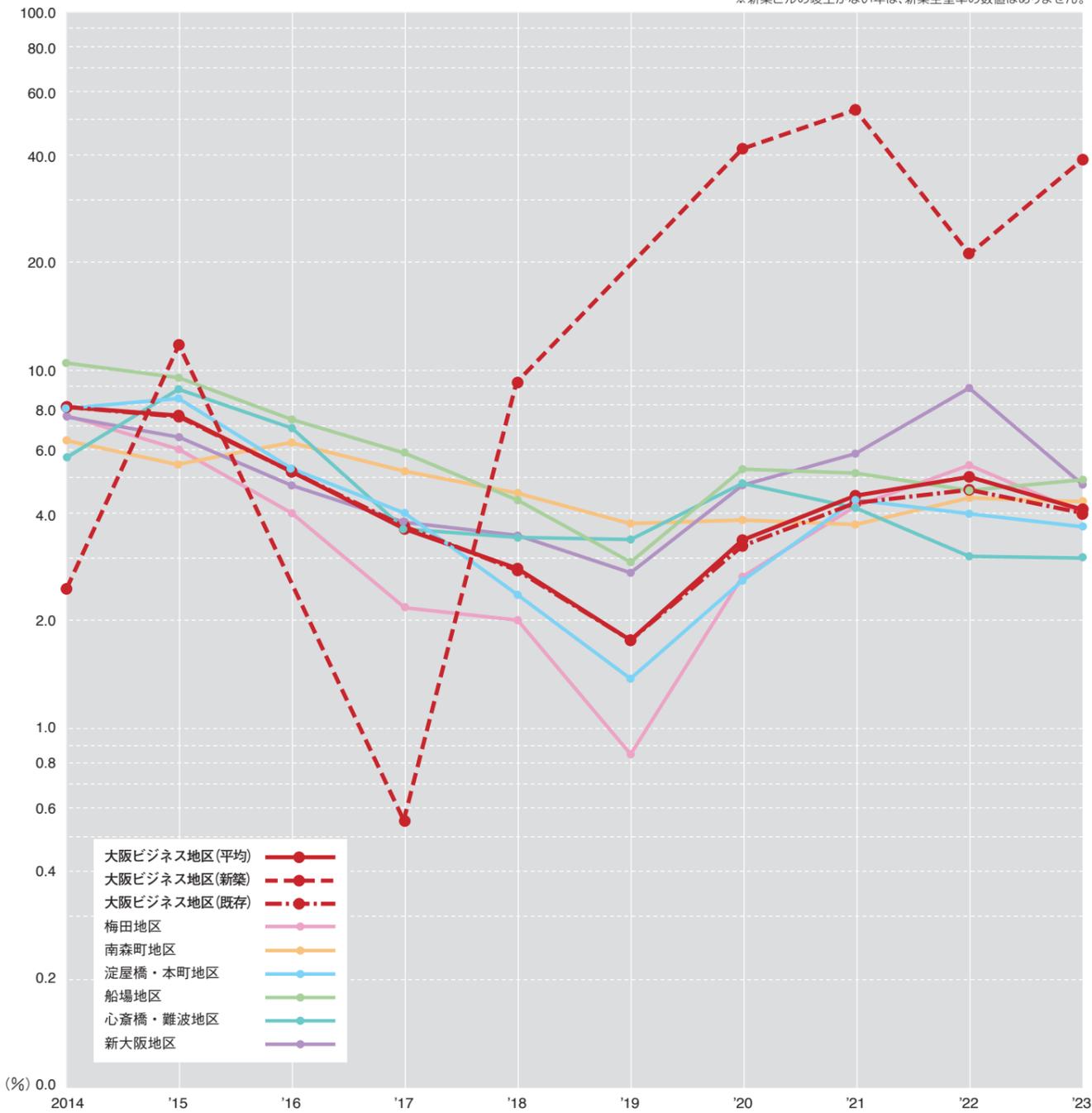


募集面積と成約面積



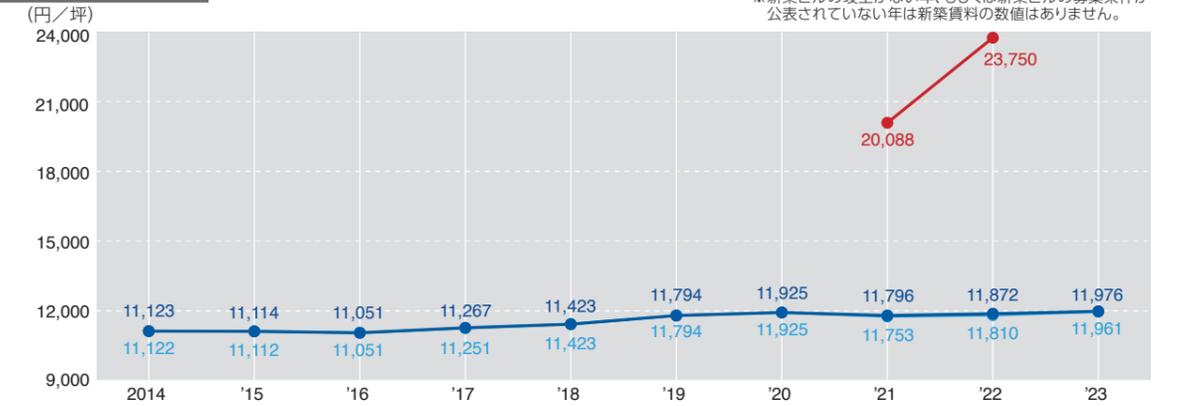
大阪ビジネス地区②

空室率

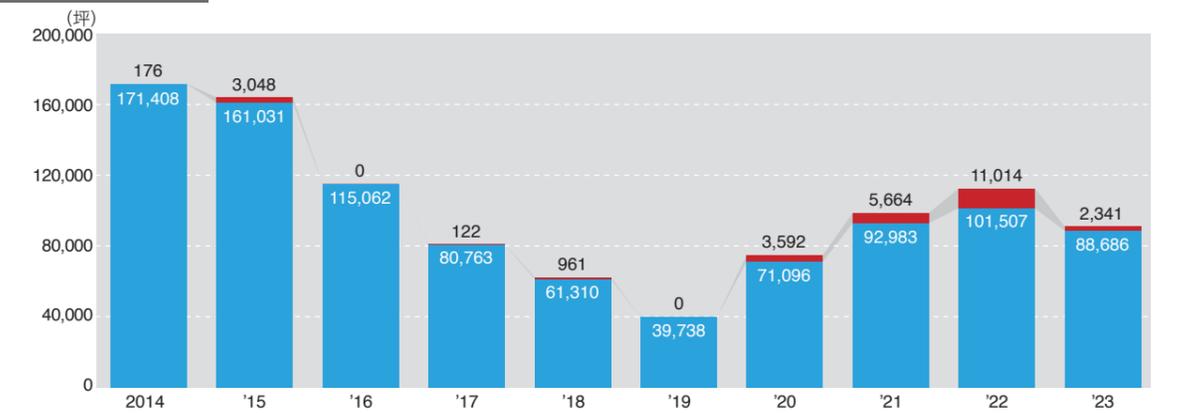


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	3,453,534	3,509,111	3,499,483	3,523,234	3,538,170	3,513,321	3,498,611	3,511,567	3,612,659	3,615,956
貸室面積(坪)	2,166,580	2,201,143	2,194,077	2,198,456	2,201,499	2,184,814	2,169,584	2,178,054	2,222,022	2,222,179
空室面積(坪)	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027
空室率/平均(%)	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10
空室率/新築(%)	2.45	12.01	-	0.55	9.24	-	41.29	53.33	21.39	39.34
空室率/既存(%)	7.94	7.40	5.24	3.71	2.80	1.82	3.29	4.29	4.68	4.00
空室のあるビル比率(%)	76.09	74.01	66.83	56.15	50.37	41.31	56.11	59.75	56.00	58.42

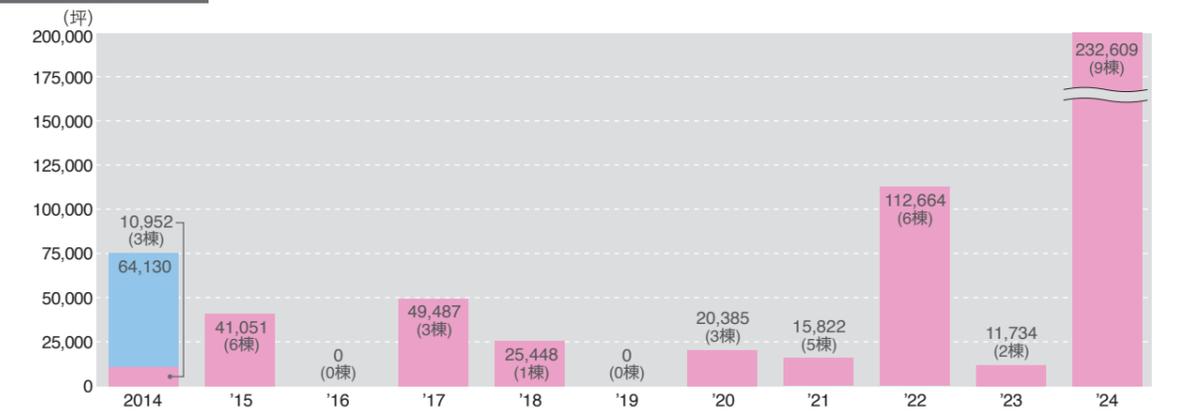
平均賃料



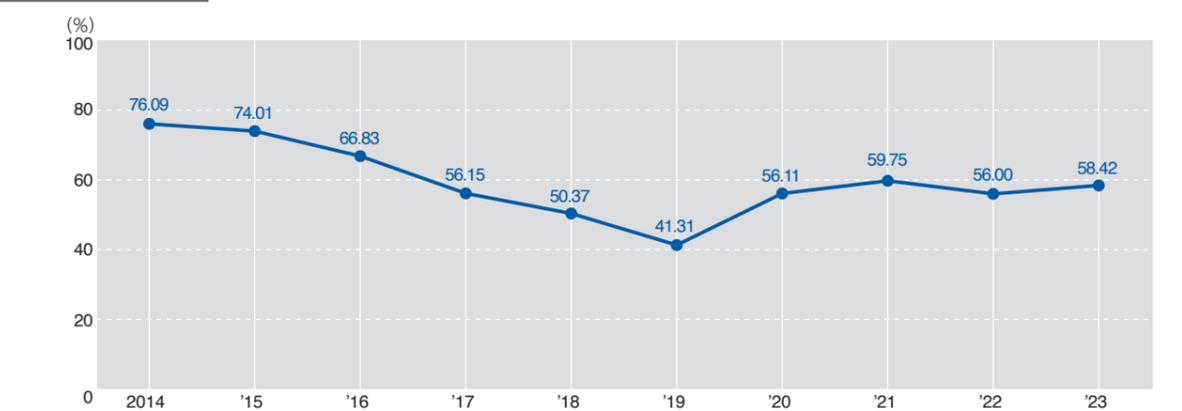
空室面積



新築ビルの供給量



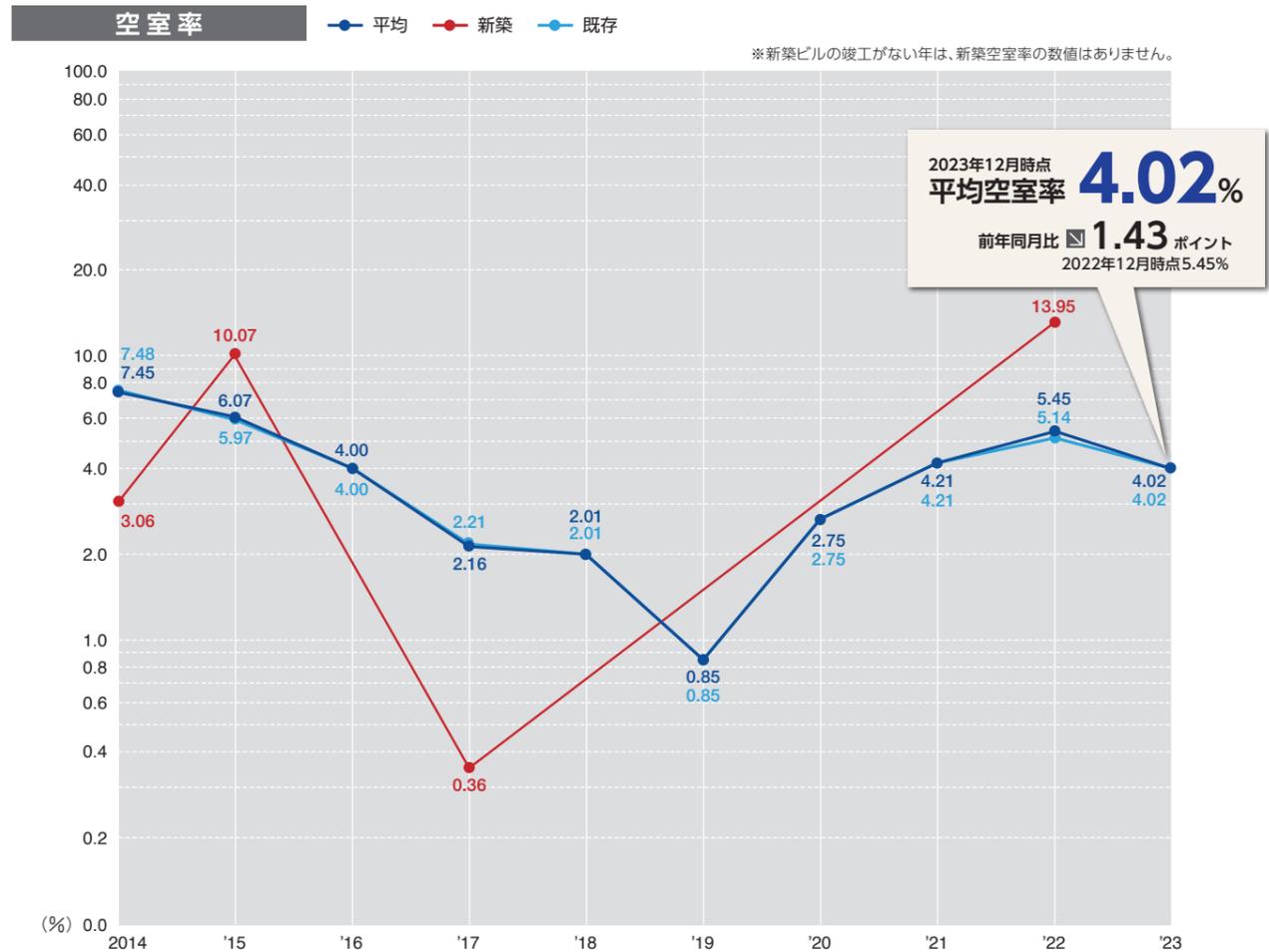
空室のあるビル比率



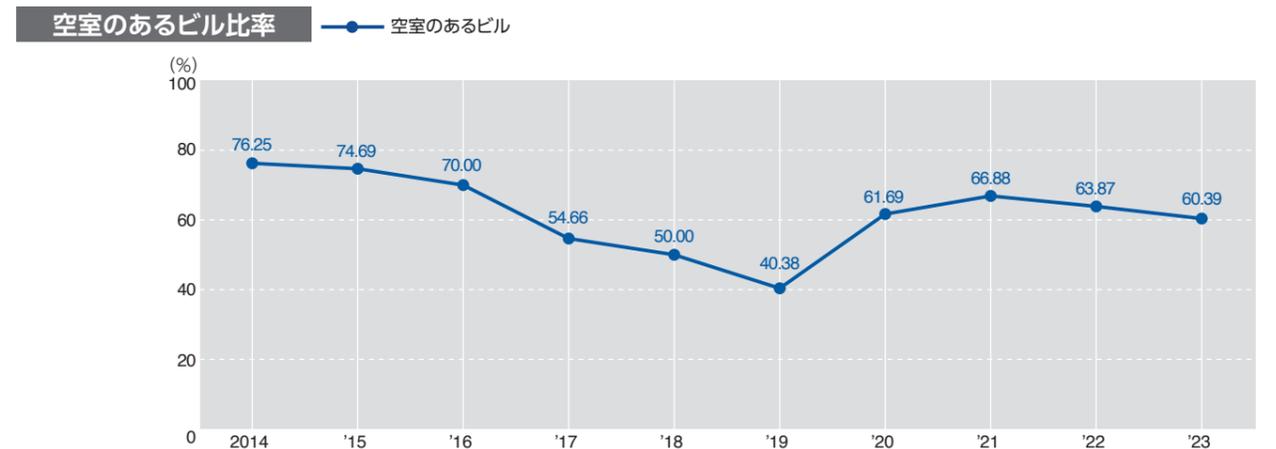
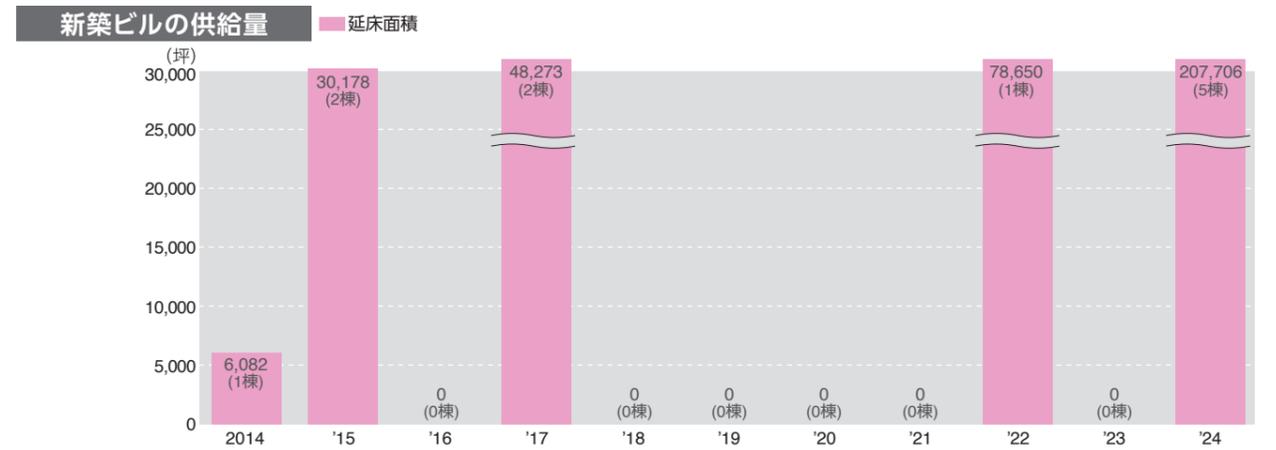
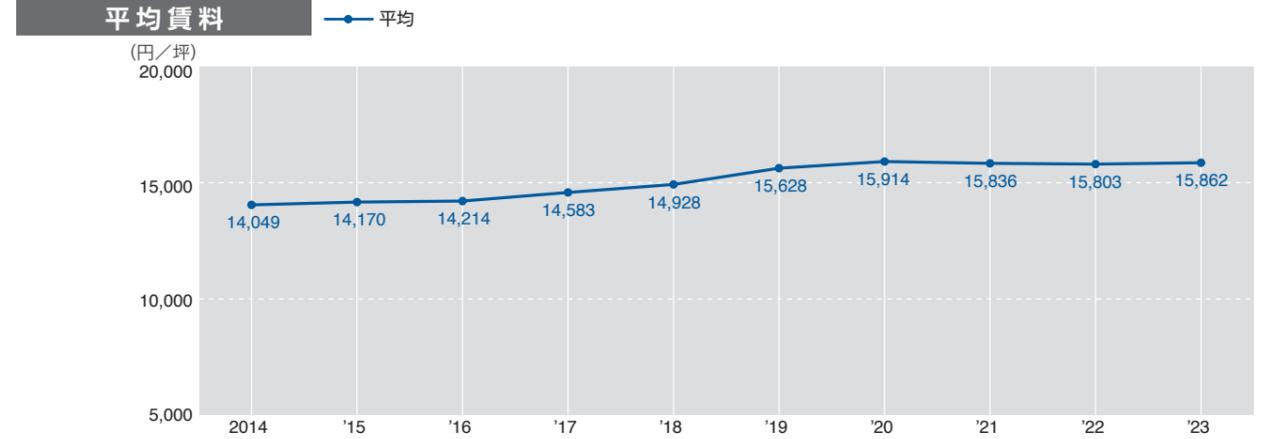
梅田地区

2023年の動向 および今後の状況

梅田地区の2023年12月時点の平均空室率は4.02%、前年同月比1.43ポイント下げました。2023年は大型成約の動きは多くなかったものの、自社ビルやビジネス地区外からの移転のほか、館内増床などの成約が見られました。解約の影響が小さかったこともあり、梅田地区の空室面積はこの1年間で約1万1千坪減少し、平均空室率が5%台から4%台前半に低下しました。平均賃料は新規供給がなかったことなどから、小幅な上昇に止まりましたが、12月時点では前年同月比0.37%（59円）上げて15,862円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積4千坪以上）は前年同月比1.51ポイント下げて4.00%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.16ポイント下げて3.85%、小型ビル（同9百坪以上2千坪未満）は前年同月比1.75ポイント下げて4.25%となり、2023年はすべての規模で空室率が低下しました。2024年の新規供給は延床面積合計207,706坪、棟数は延床面積1万坪以上の大規模ビル4棟を含めた合計5棟となります。話題性の高い大規模ビルが相次いで竣工するため、梅田地区のオフィス市場の動向に注目が集まっています。（Y.T）



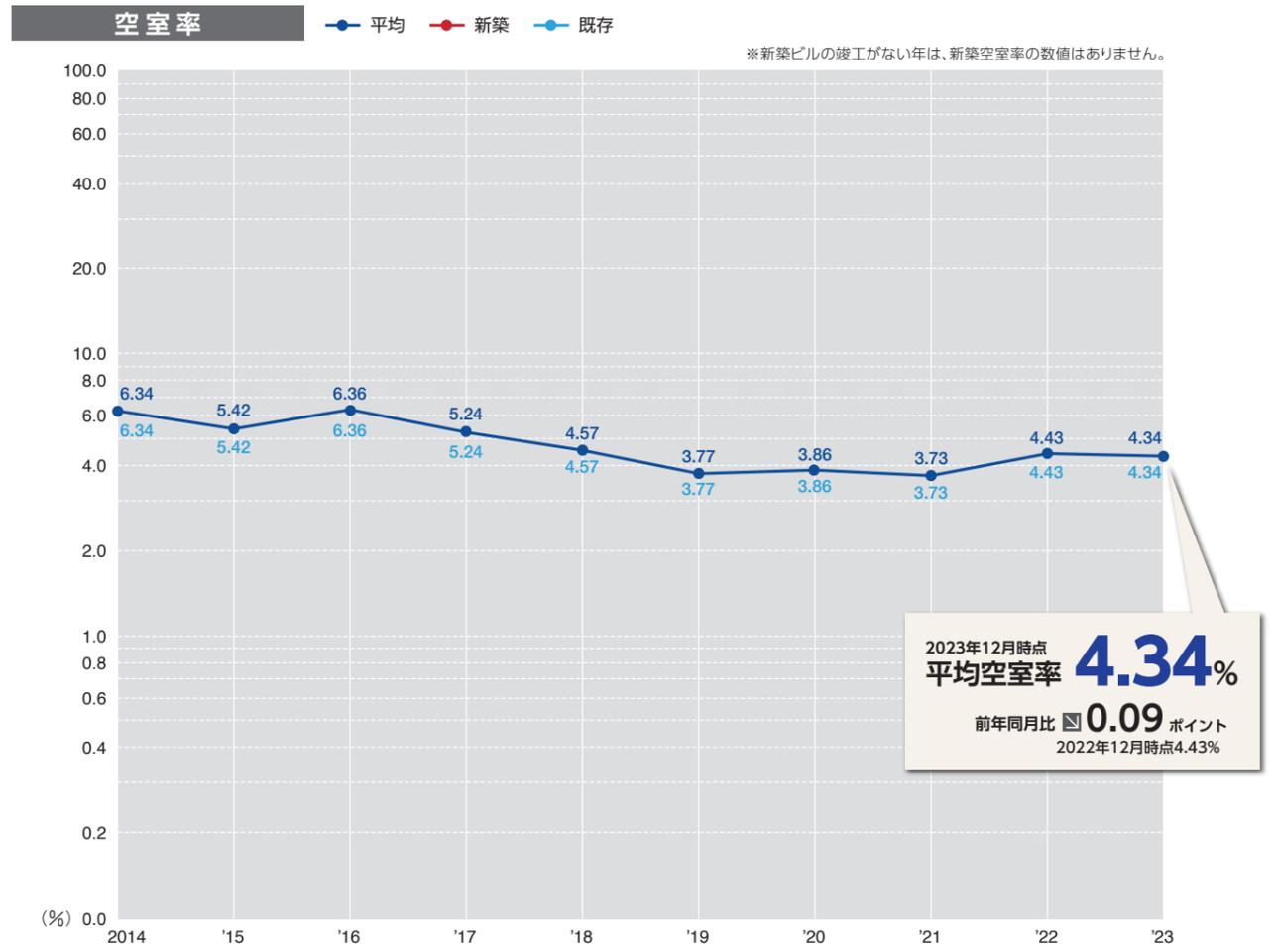
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	1,308,869	1,339,047	1,335,799	1,382,994	1,380,507	1,366,682	1,354,379	1,354,379	1,433,029	1,427,689
貸室面積(坪)	724,877	742,651	740,214	760,733	758,570	749,583	741,486	741,486	769,013	765,542
空室面積(坪)	54,028	45,048	29,579	16,446	15,218	6,385	20,405	31,202	41,935	30,789
空室率／平均(%)	7.45	6.07	4.00	2.16	2.01	0.85	2.75	4.21	5.45	4.02
空室のあるビル比率(%)	76.25	74.69	70.00	54.66	50.00	40.38	61.69	66.88	63.87	60.39



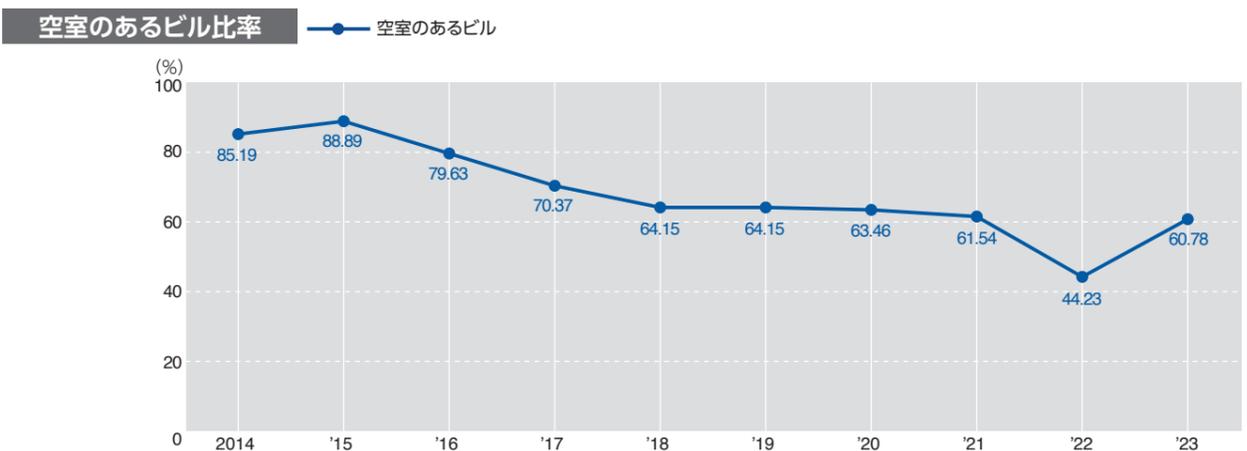
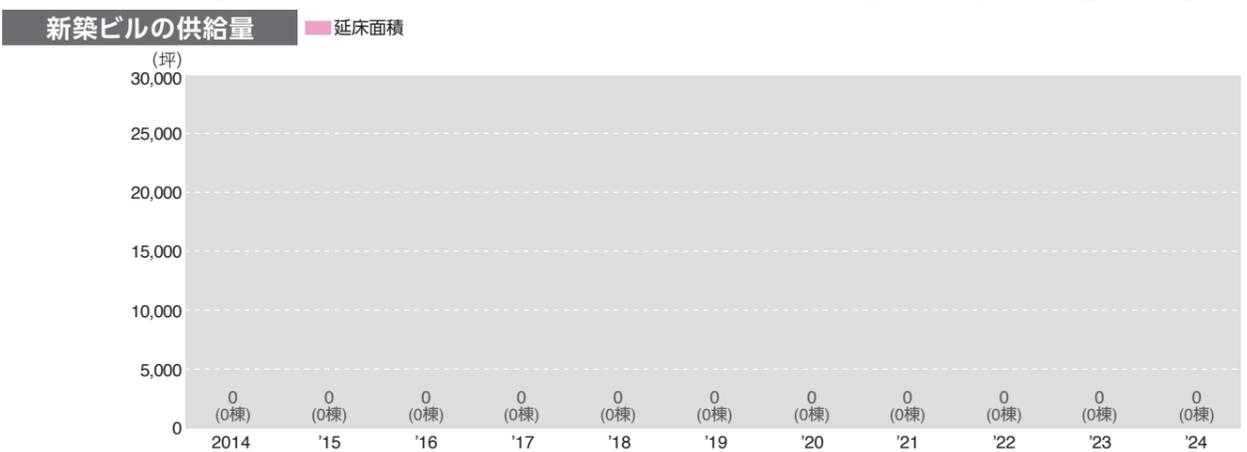
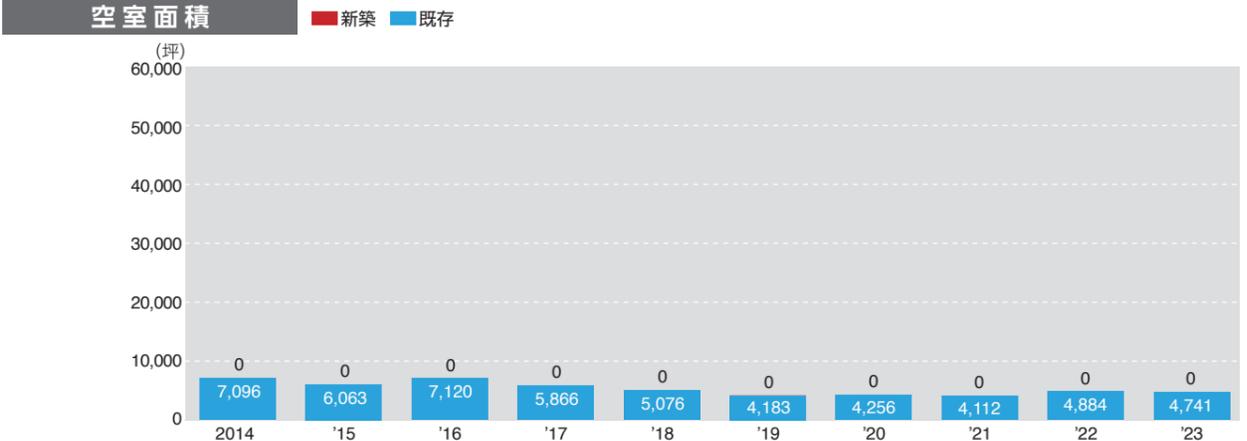
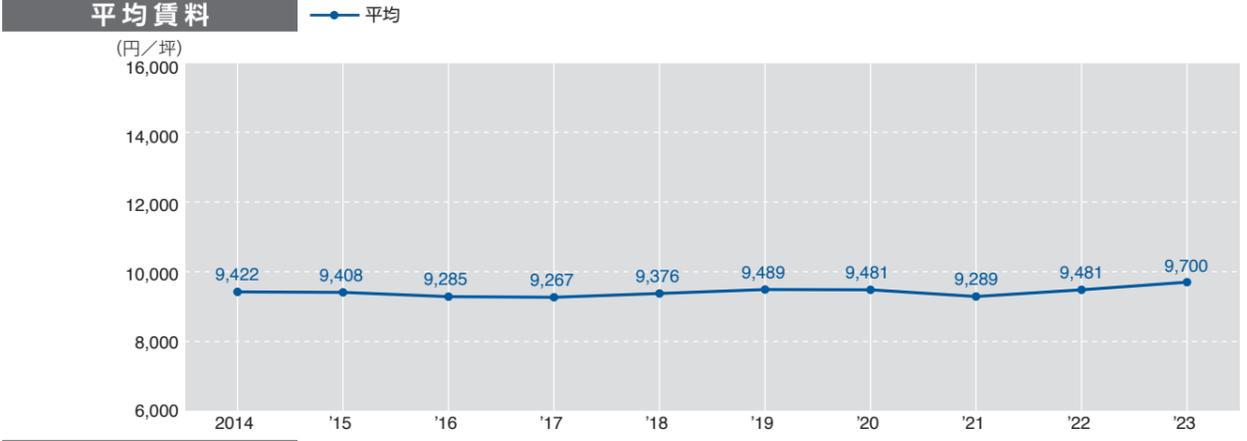
南森町地区

2023年の動向 および今後の状況

南森町地区の2023年12月時点の平均空室率は4.34%、前年同月比0.09ポイント下げました。2023年は他地区への移転や縮小に伴う中小規模の解約の動きがあったものの、館内増床などにより一部の大型ビルで成約が進んだことから、南森町地区の空室面積はこの1年間でわずかに減少しました。平均賃料は2022年8月以降、横ばいや小幅な上昇が続いているため、12月時点では前年同月比2.31% (219円) 上げて9,700円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.38ポイント下げて2.71%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.39ポイント上げて4.67%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.67ポイント上げて5.81%となりました。成約の動きが進んだ大型ビルで空室率を下げた一方、中型、小型ビルは解約の影響によって空室率が上昇しました。南森町地区では2024年も新規供給の予定はありません。大型空室も少ないため、オフィス市況に大きな変動は見込まれず、おおむね横ばいで推移すると思われる。(K.Y)



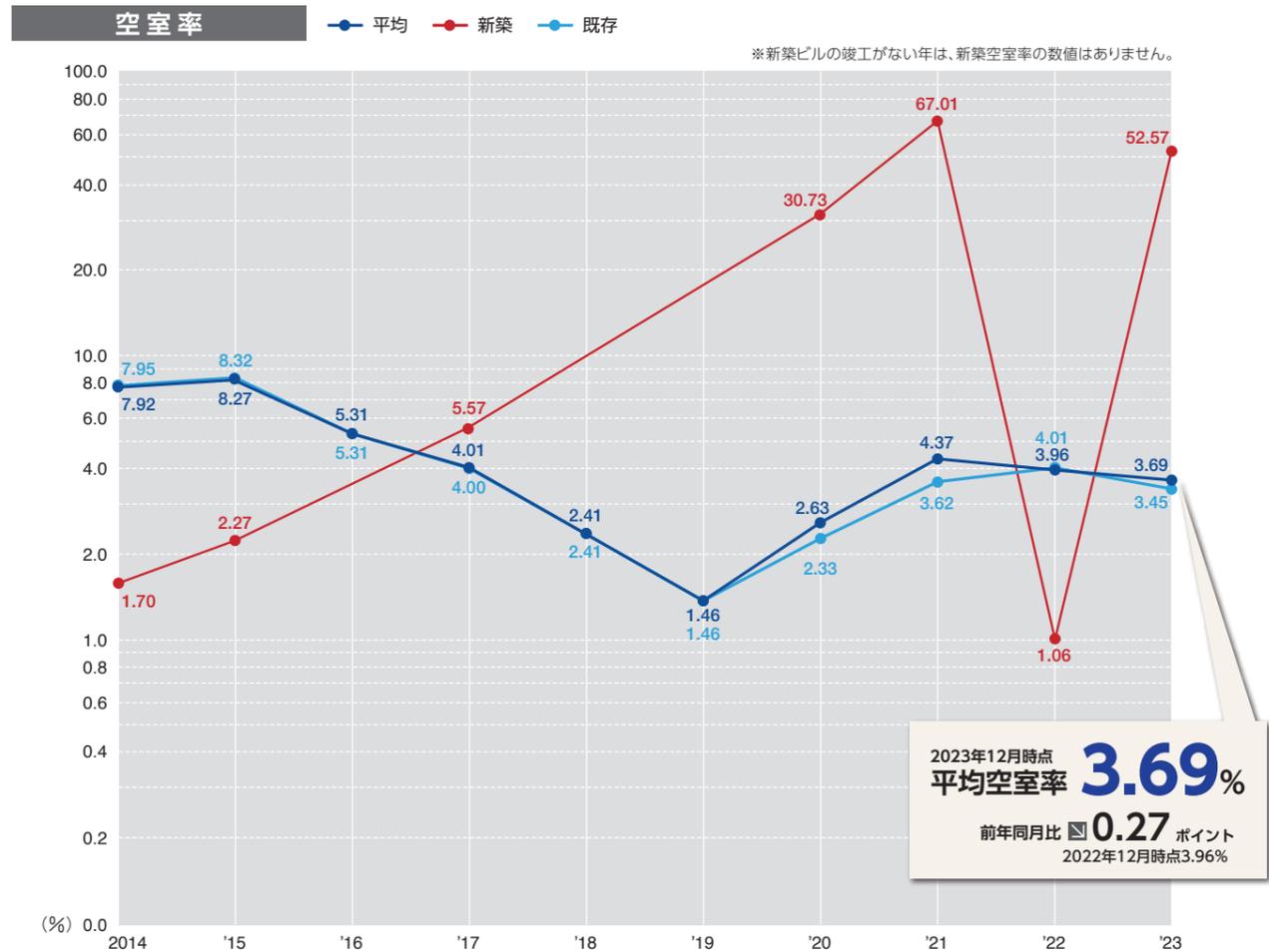
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	163,499	163,499	163,499	163,499	162,242	162,242	161,242	161,242	161,242	160,005
貸室面積(坪)	111,922	111,922	111,922	111,922	110,979	110,979	110,179	110,179	110,179	109,251
空室面積(坪)	7,096	6,063	7,120	5,866	5,076	4,183	4,256	4,112	4,884	4,741
空室率/平均(%)	6.34	5.42	6.36	5.24	4.57	3.77	3.86	3.73	4.43	4.34
空室のあるビル比率(%)	85.19	88.89	79.63	70.37	64.15	64.15	63.46	61.54	44.23	60.78



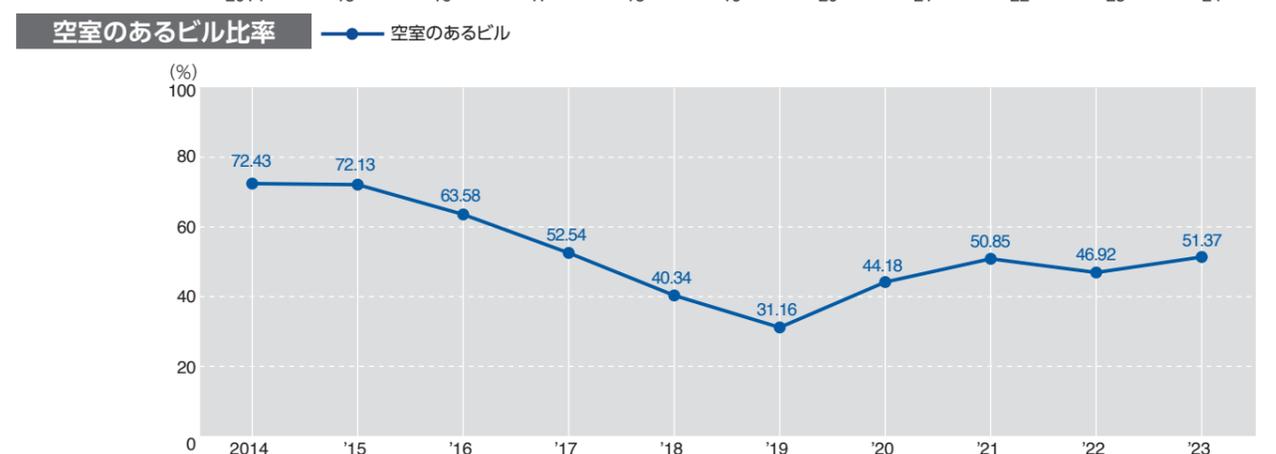
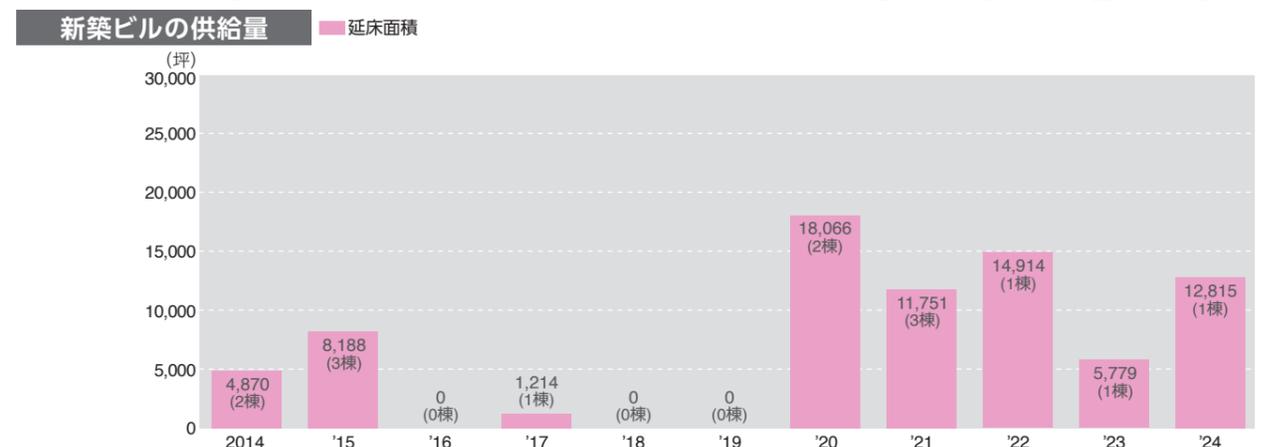
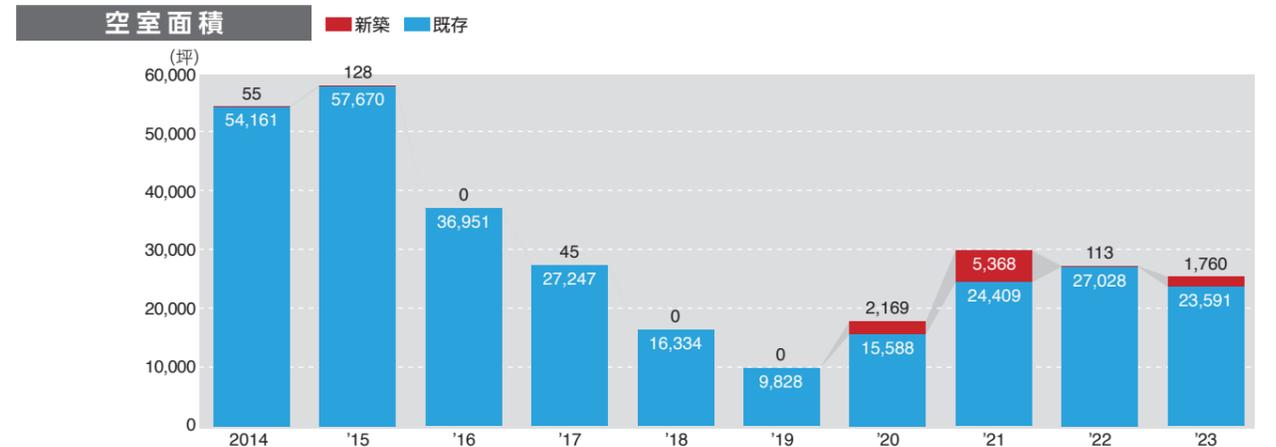
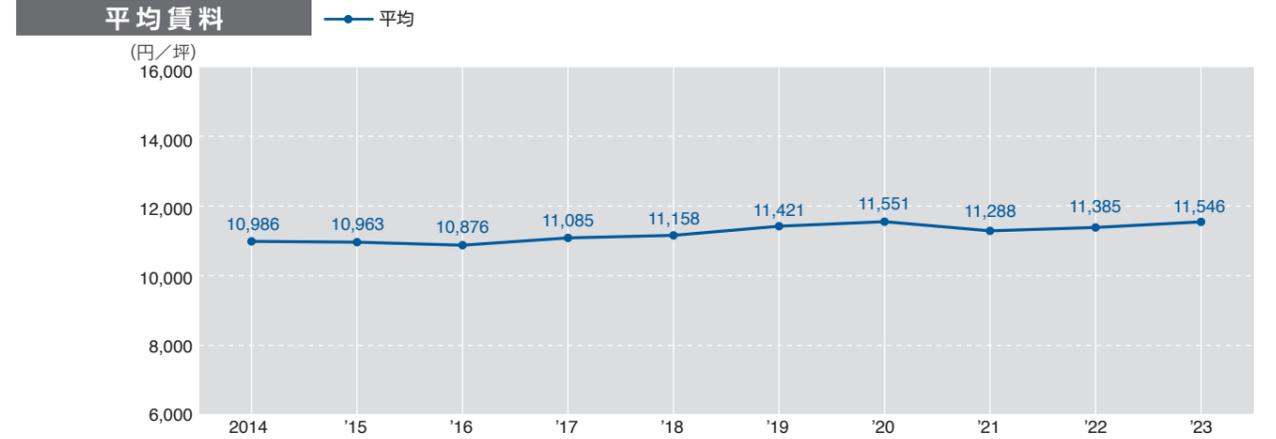
淀屋橋・本町地区

2023年の動向 および今後の状況

淀屋橋・本町地区の2023年12月時点の平均空室率は3.69%、前年同月比0.27ポイント下げました。2023年の新規供給は1棟あり、3月に「本町ガーデンシティテラス(延床面積5,779坪)」が竣工し、12月時点で約5割の募集面積を残しています。既存ビルは大型空室の募集開始や館内縮小に伴う中小規模の解約が相次ぎましたが、建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約の動きが見られたため、既存ビルの空室面積はこの1年間で約3千4百坪減少しました。平均賃料は1月から6月は小幅な低下傾向で推移したものの、7月以降は上昇が続いたことから、12月時点では11,546円と前年同月比1.41%(161円)上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比0.59ポイント下げて3.24%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.38ポイント上げて3.79%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.53ポイント下げて4.77%となりました。2024年の新規供給は延床面積1万坪以上の大規模ビルが1棟あり、「アーバンネット御堂筋ビル(延床面積12,815坪)」が1月に竣工します。同ビルは募集面積を残して竣工する見込みですが、徐々に成約が進むと思われます。このため、淀屋橋・本町地区の平均空室率は緩やかな低下傾向が続くそうです。(R.R)



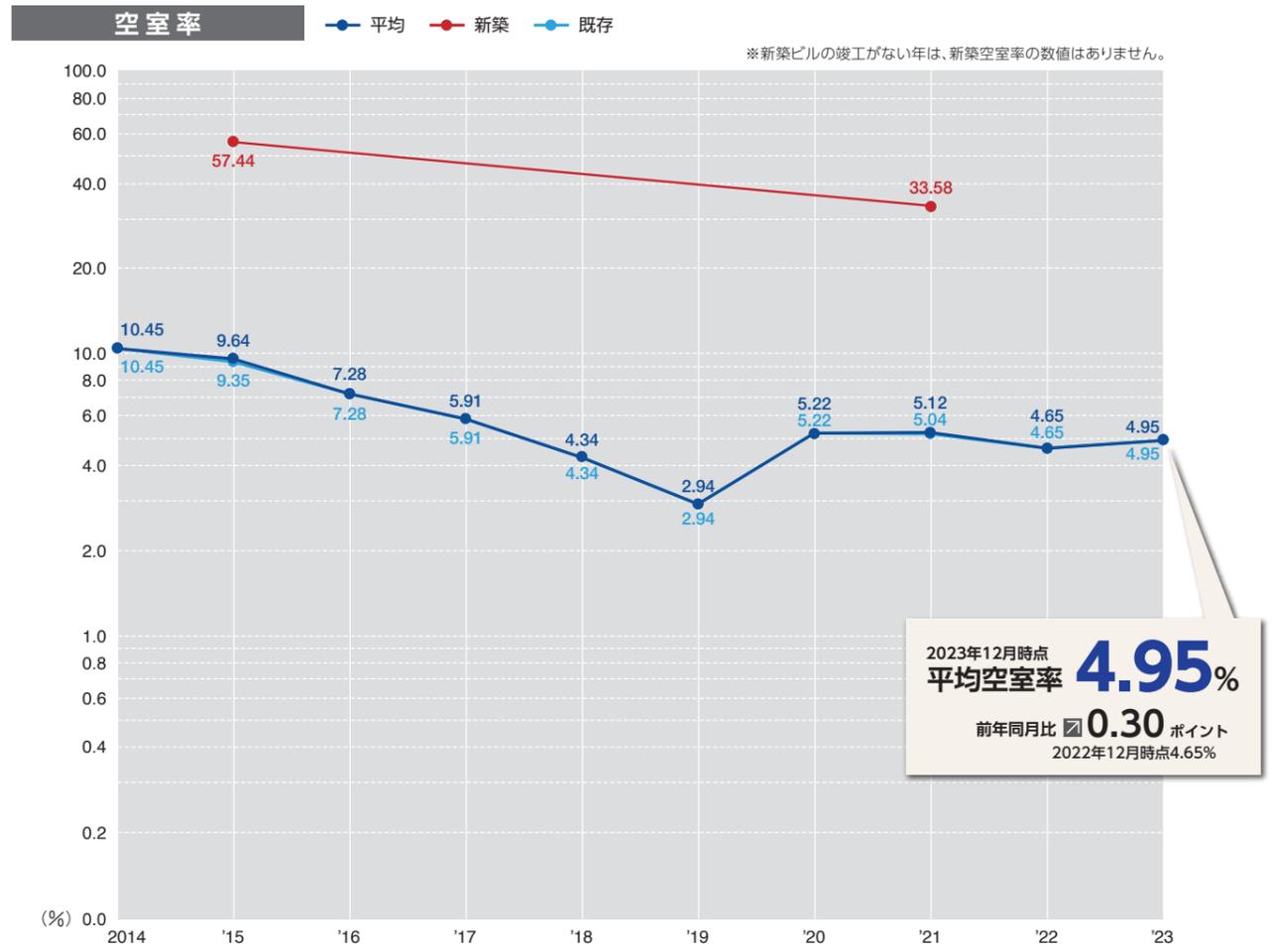
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	1,020,273	1,042,987	1,037,738	1,017,168	1,010,400	1,002,483	1,016,002	1,024,887	1,028,229	1,032,148
貸室面積(坪)	684,237	699,057	695,276	681,292	677,035	671,566	675,521	681,382	684,569	686,522
空室面積(坪)	54,216	57,798	36,951	27,292	16,334	9,828	17,757	29,777	27,141	25,351
空室率/平均(%)	7.92	8.27	5.31	4.01	2.41	1.46	2.63	4.37	3.96	3.69
空室のあるビル比率(%)	72.43	72.13	63.58	52.54	40.34	31.16	44.18	50.85	46.92	51.37



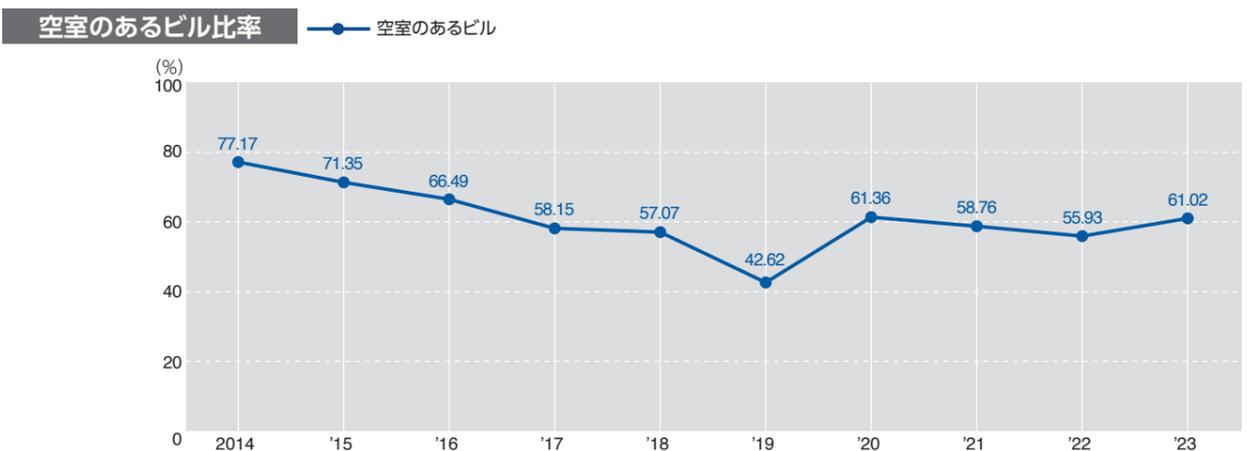
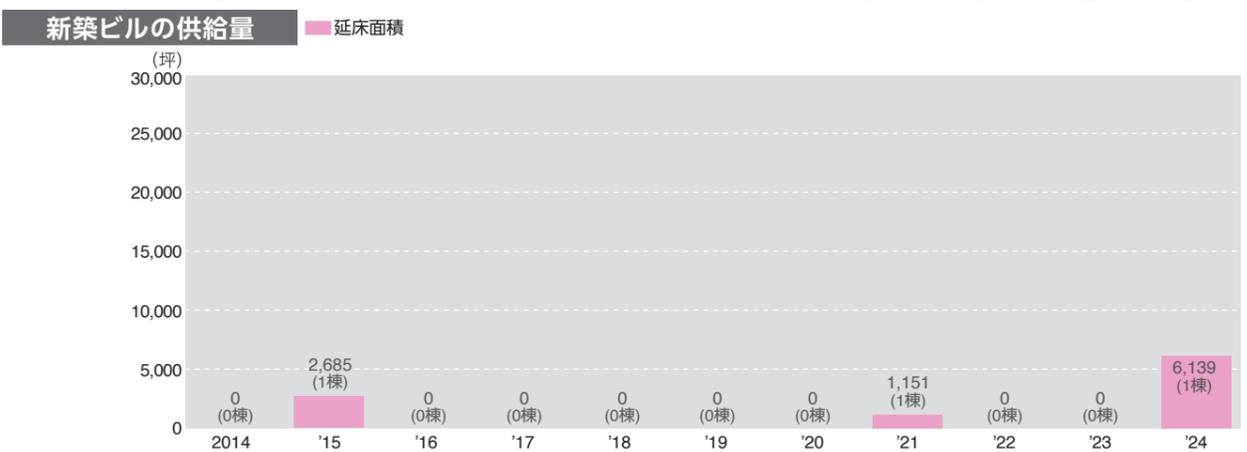
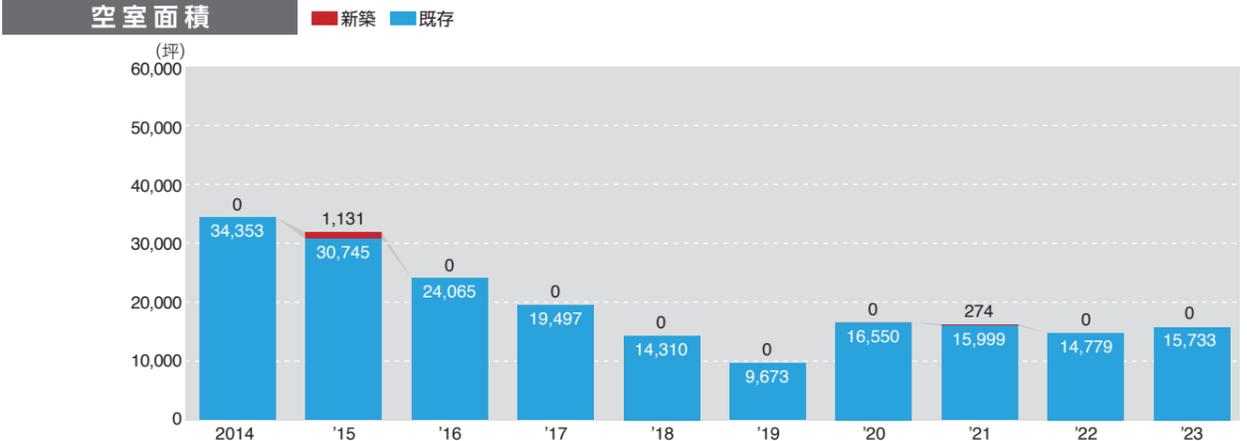
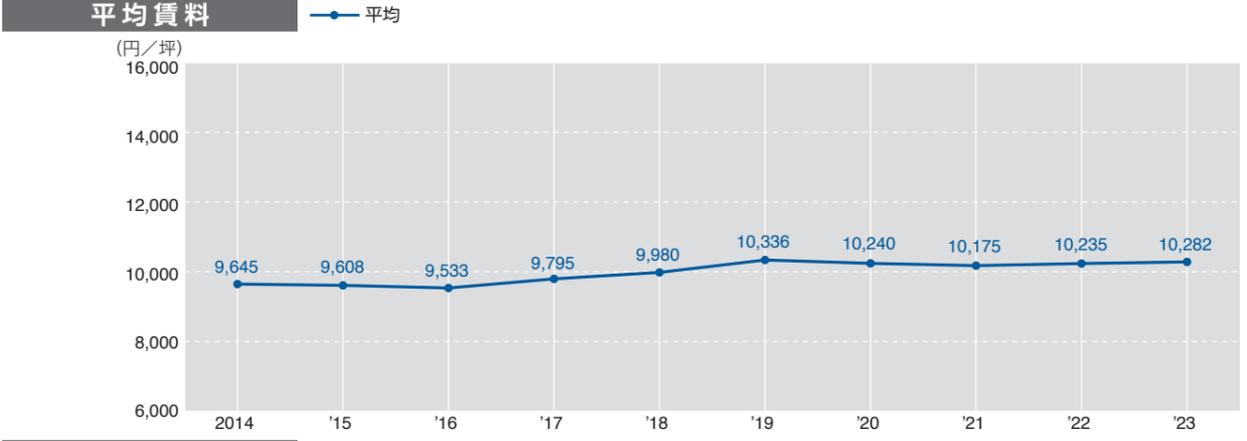
船場地区

2023年の動向 および今後の状況

船場地区の2023年12月時点の平均空室率は4.95%、前年同月比0.30ポイント上げました。2023年は自社ビルや他地区からの移転のほか、分室開設などの成約の動きが見られたものの、大型空室の募集開始や館内縮小に伴う大型解約の影響があったため、船場地区の空室面積がこの1年間で約1千坪増加しました。平均賃料は年間を通して小幅な変動で推移し、12月時点では前年同月比0.46%（47円）上げた10,282円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積4千坪以上）は前年同月比0.56ポイント上げて4.68%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.73ポイント下げて3.79%、小型ビル（同9百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.83ポイント上げて6.00%となりました。2023年は小規模な解約の動きも出ていたことから、小型ビルの空室率が6%台に上昇しました。2024年は3年ぶりの新規供給があり、「御堂筋ダイビル（延床面積6,139坪）」が1月に竣工します。同ビルは高稼働で竣工する見込みとなっていることから、新規供給による市況への影響も少ないため、船場地区のオフィス市況はおおむね横ばいで推移しそうです。（N.Y）



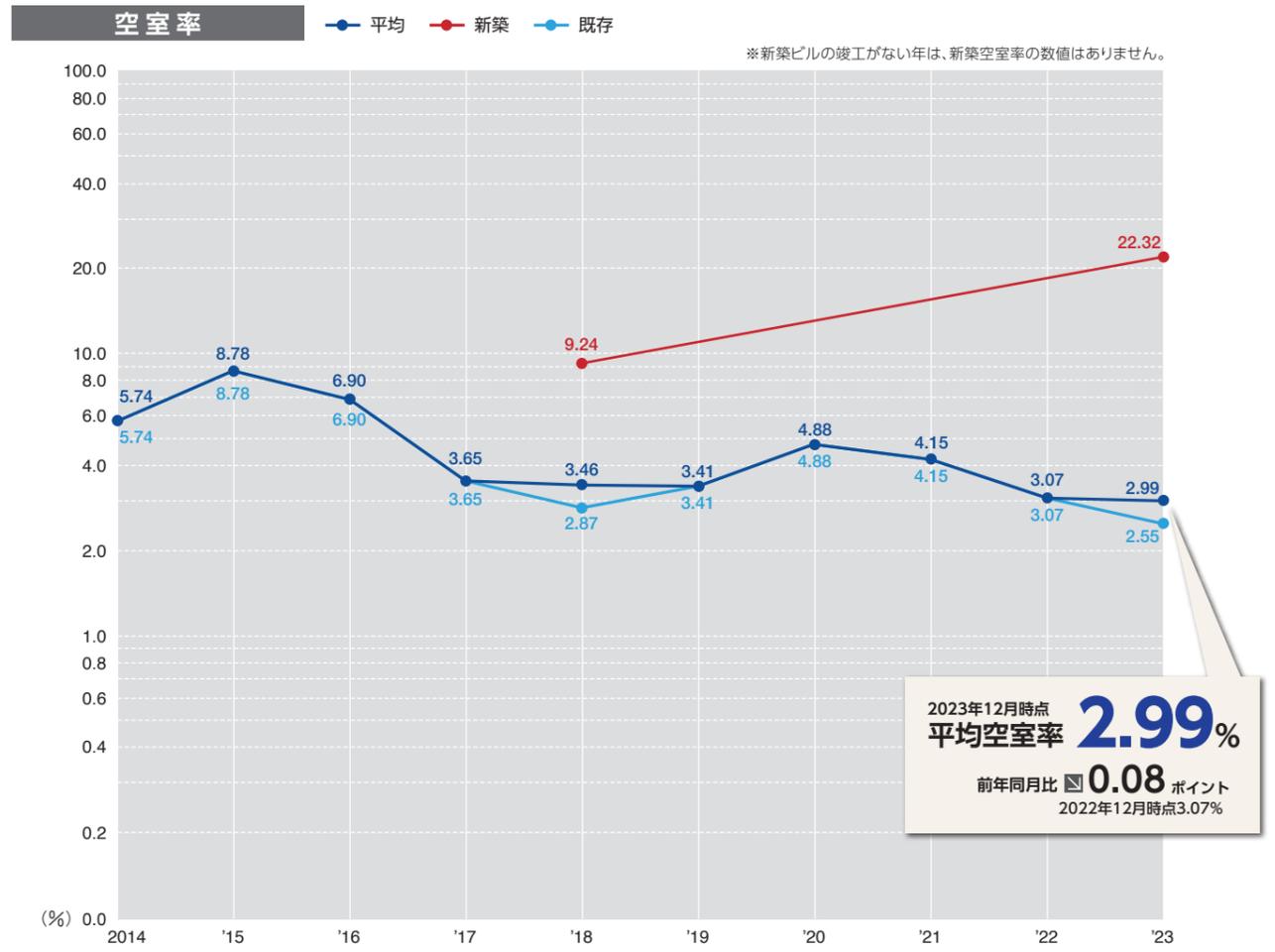
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	477,495	480,180	480,180	479,162	479,162	478,074	460,829	461,980	461,980	461,980
貸室面積(坪)	328,743	330,712	330,712	329,948	329,948	329,132	317,203	318,019	318,019	318,019
空室面積(坪)	34,353	31,876	24,065	19,497	14,310	9,673	16,550	16,273	14,779	15,733
空室率/平均(%)	10.45	9.64	7.28	5.91	4.34	2.94	5.22	5.12	4.65	4.95
空室のあるビル比率(%)	77.17	71.35	66.49	58.15	57.07	42.62	61.36	58.76	55.93	61.02



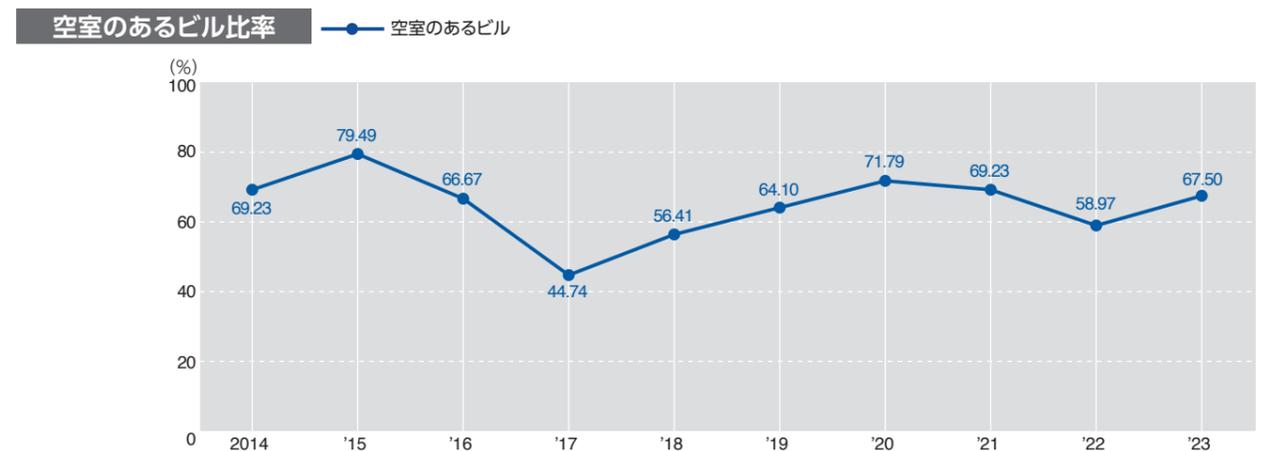
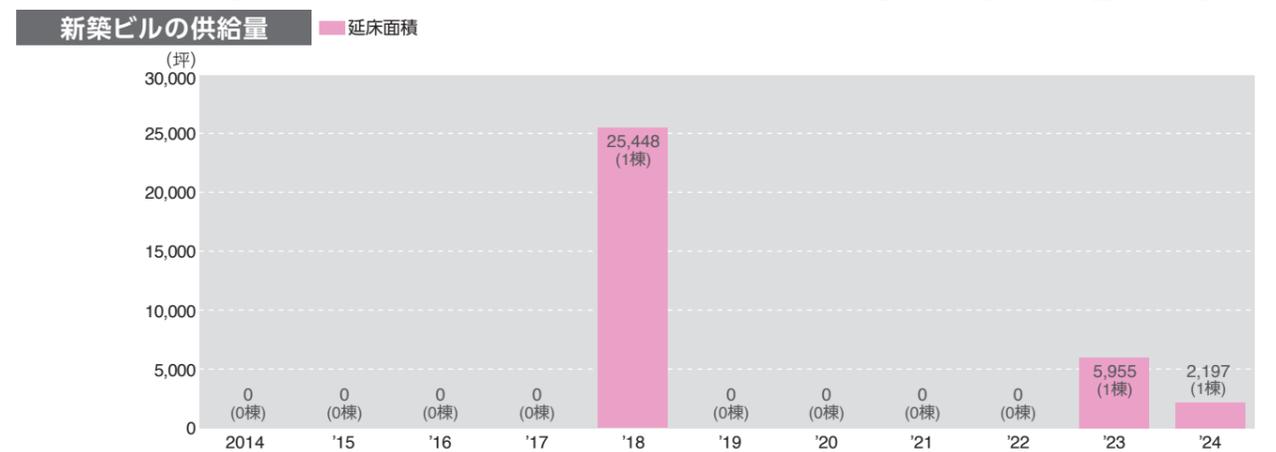
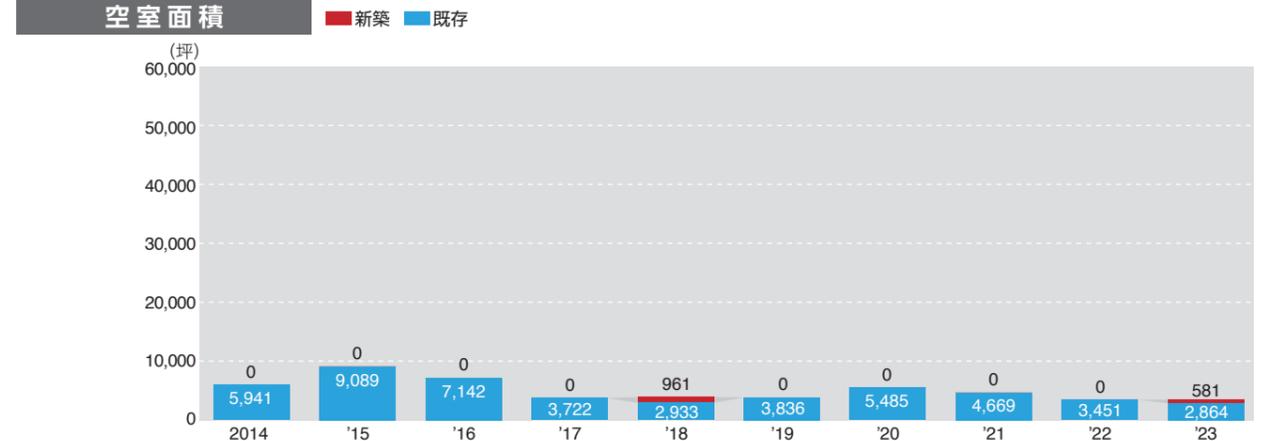
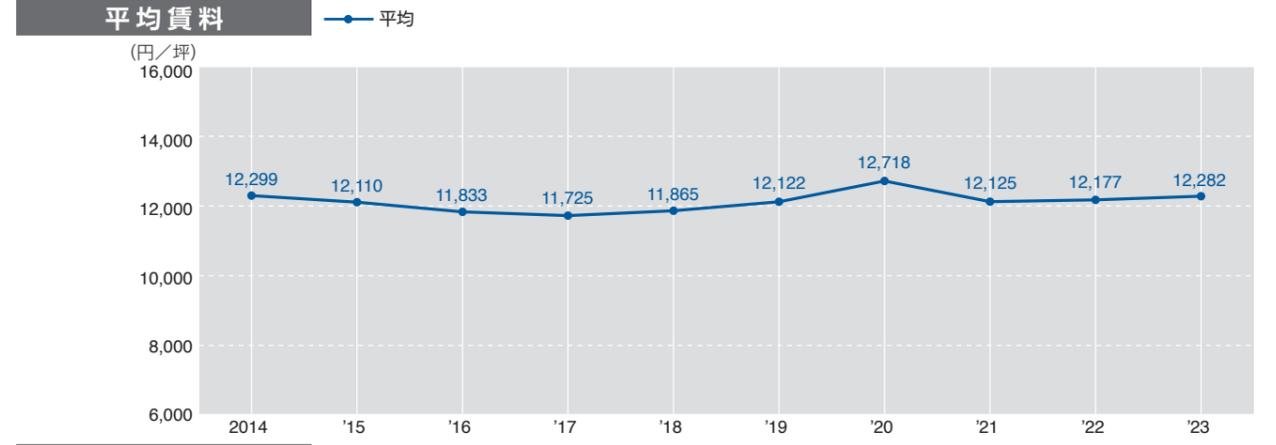
心斎橋・難波地区

2023年の動向 および今後の状況

心斎橋・難波地区の2023年12月時点の平均空室率は2.99%、前年同月比0.08ポイント下げました。2023年は新規供給や大型解約の影響で平均空室率が4月に5%台に上昇しましたが、6月以降は館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたことから、12月時点の平均空室率が2022年10月以来の2%台に低下しました。12月時点の平均賃料は12,282円。5月以降は横ばいで推移したものの、2月から4月にかけて小幅な上昇が続いたため、前年同月比0.86%(105円)上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.02ポイント上げて2.85%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.79ポイント下げて2.96%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.96ポイント下げて4.27%となりました。2024年の新規供給は1棟あり、「Osaka Metroなんばビル(延床面積2,197坪)」が1月に竣工します。同ビルはすでに内定や成約が進んでいるため、新規供給による市況への影響は少なく、平均空室率は引き続き低い水準で推移しそうです。(G.S)



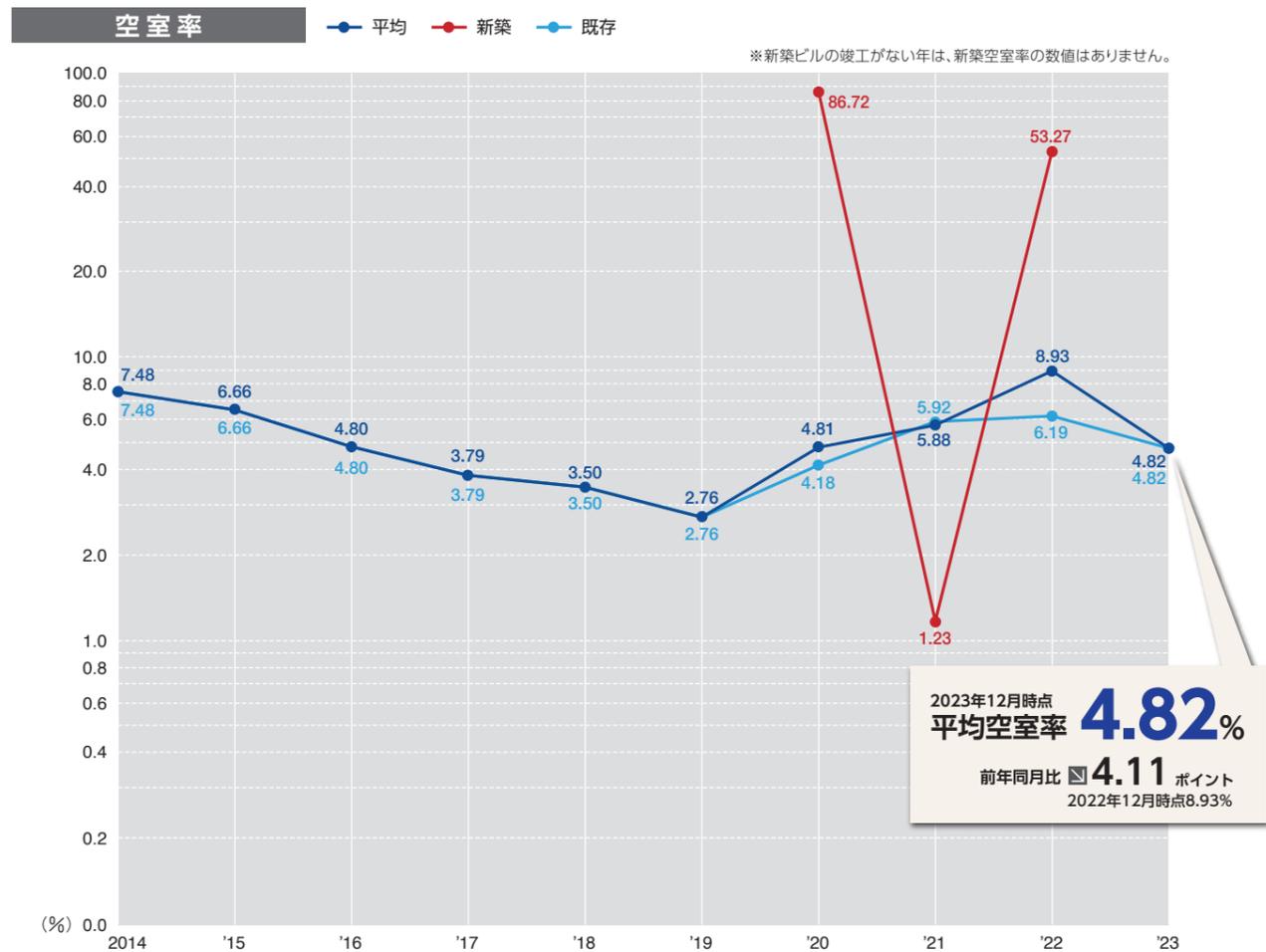
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	164,471	164,471	164,471	162,615	188,063	188,063	188,063	188,063	188,063	194,018
貸室面積(坪)	103,494	103,494	103,494	102,102	112,508	112,508	112,508	112,508	112,508	115,111
空室面積(坪)	5,941	9,089	7,142	3,722	3,894	3,836	5,485	4,669	3,451	3,445
空室率/平均(%)	5.74	8.78	6.90	3.65	3.46	3.41	4.88	4.15	3.07	2.99
空室のあるビル比率(%)	69.23	79.49	66.67	44.74	56.41	64.10	71.79	69.23	58.97	67.50



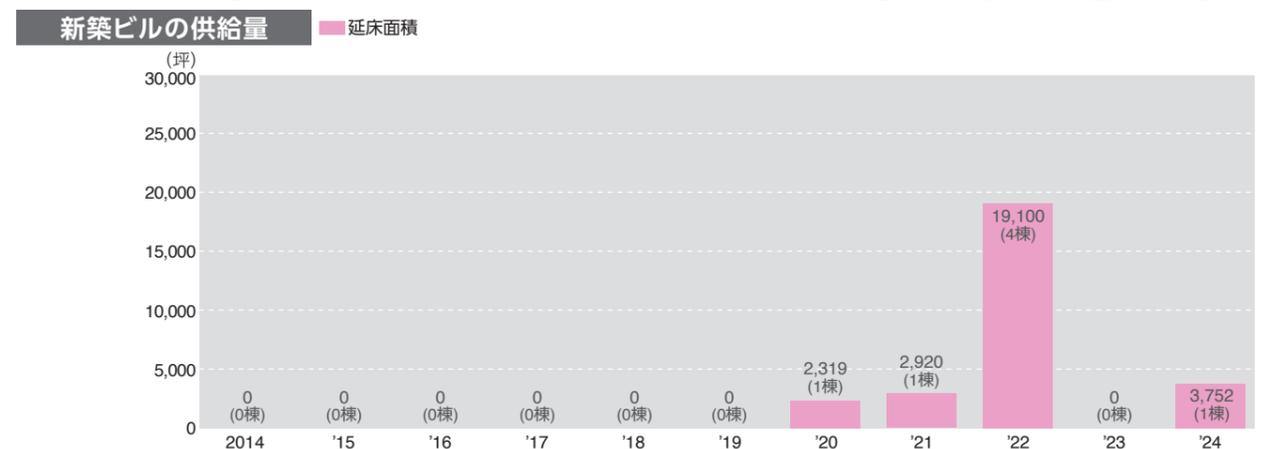
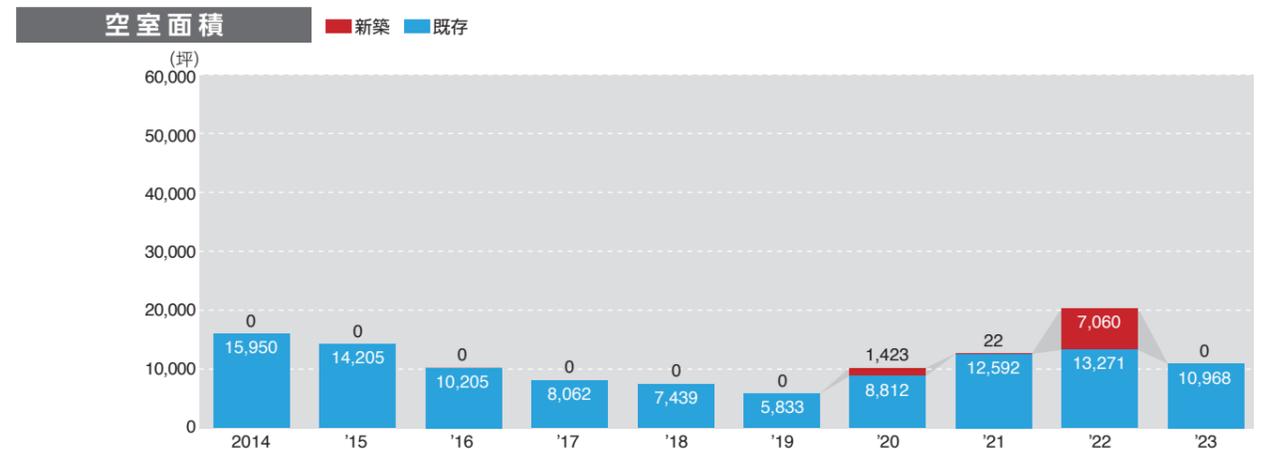
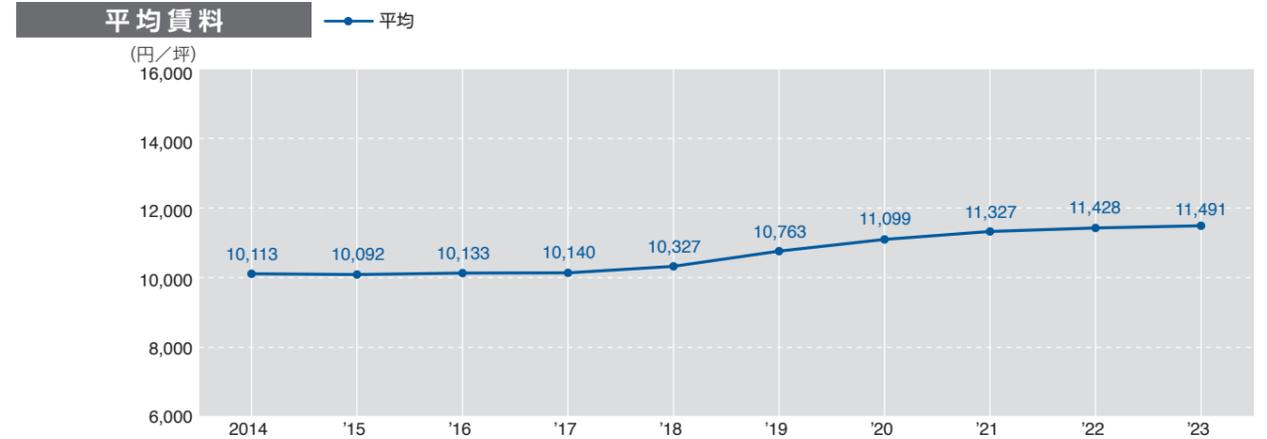
新大阪地区

2023年の動向 および今後の状況

新大阪地区の2023年12月時点の平均空室率は4.82%、前年同月比4.11ポイント下げました。大阪ビジネス地区内で最も平均空室率が低下し、2020年12月以来の4%台となりました。2023年は自社ビルからの大型移転や館内増床、拡張移転などによって2022年に竣工したビルやその他の既存ビルに成約が進みました。新規供給や大型解約の影響がなかったこともあり、新大阪地区の空室面積はこの1年間で約9千4百坪減少しました。平均賃料は年間を通して小幅な上昇傾向が見られ、12月時点では11,491円と前年同月比0.55% (63円) 上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比5.59ポイント下げて3.48%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.33ポイント下げて6.00%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.91ポイント下げて7.16%となり、2023年はすべての規模で空室率が低下しました。2024年は2年ぶりの新規供給が1棟あり、1月に「プライムプレイス新大阪(延床面積3,752坪)」が竣工します。内定や成約に向けた動きが進んでいるため、新規供給の影響は早期に解消すると思われます。(K.F)



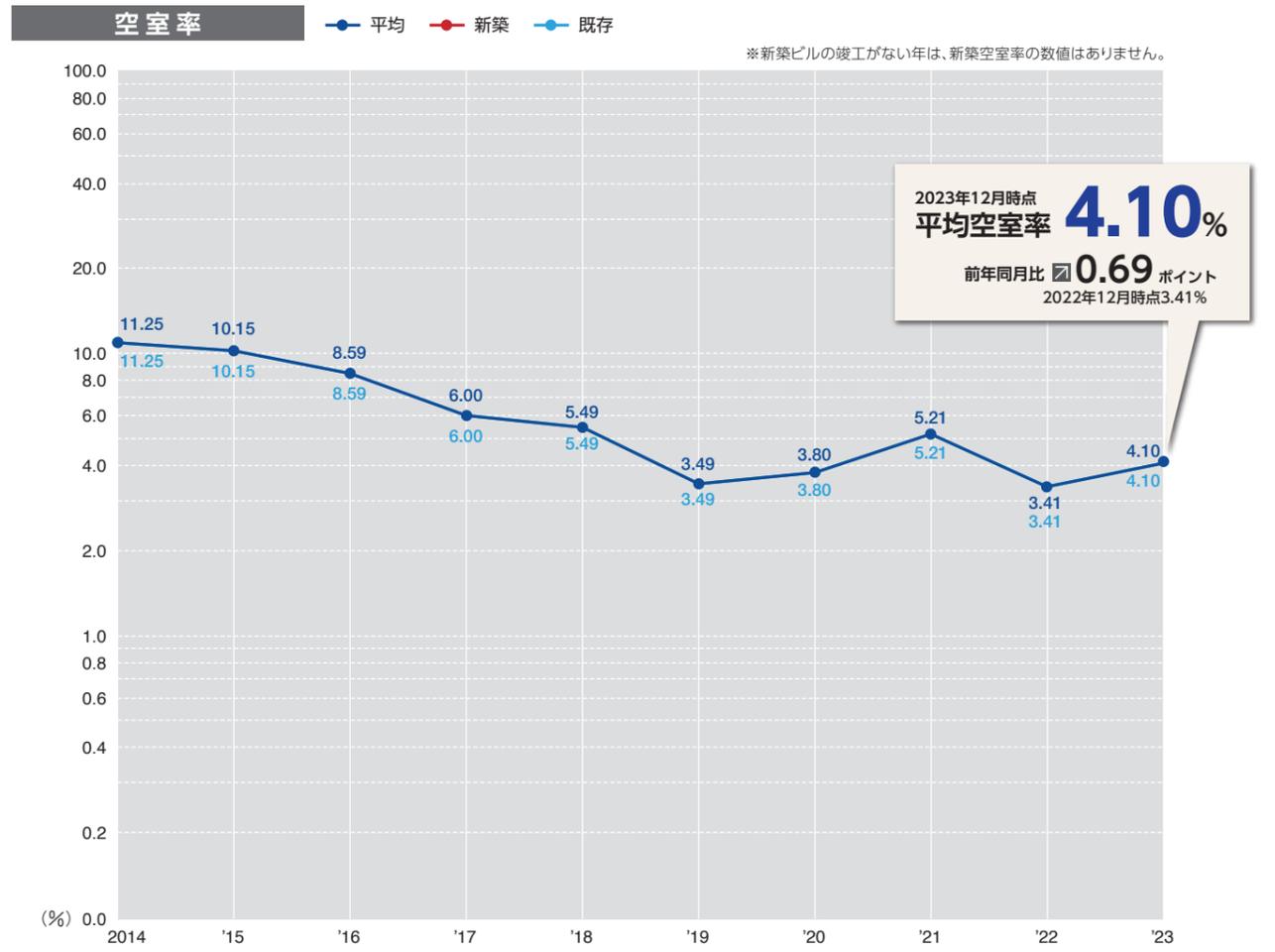
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	318,927	318,927	317,796	317,796	317,796	315,777	318,096	321,016	340,116	340,116
貸室面積(坪)	213,307	213,307	212,459	212,459	212,459	211,046	212,687	214,480	227,734	227,734
空室面積(坪)	15,950	14,205	10,205	8,062	7,439	5,833	10,235	12,614	20,331	10,968
空室率/平均(%)	7.48	6.66	4.80	3.79	3.50	2.76	4.81	5.88	8.93	4.82
空室のあるビル比率(%)	83.33	73.33	65.17	62.92	59.55	50.00	64.04	73.33	76.60	67.02



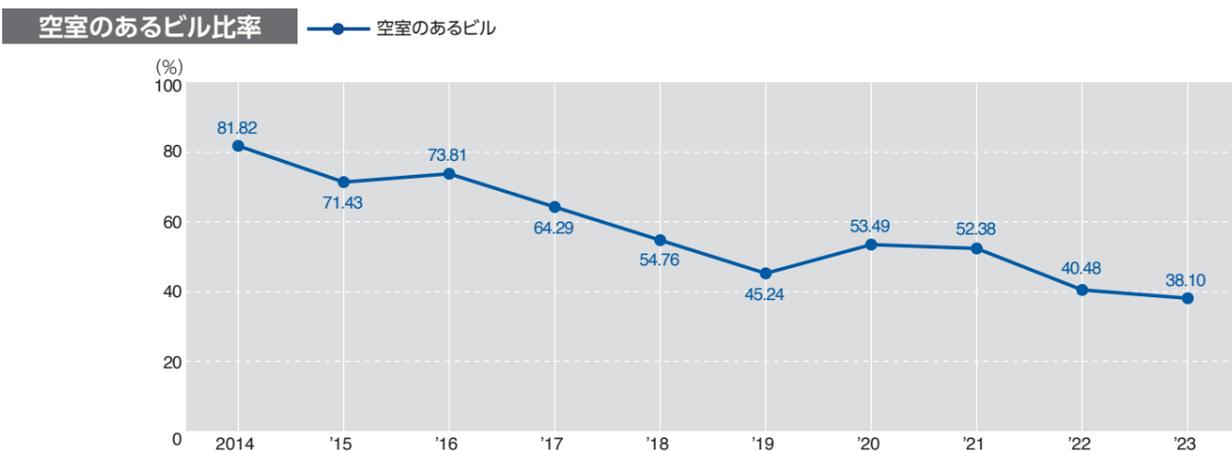
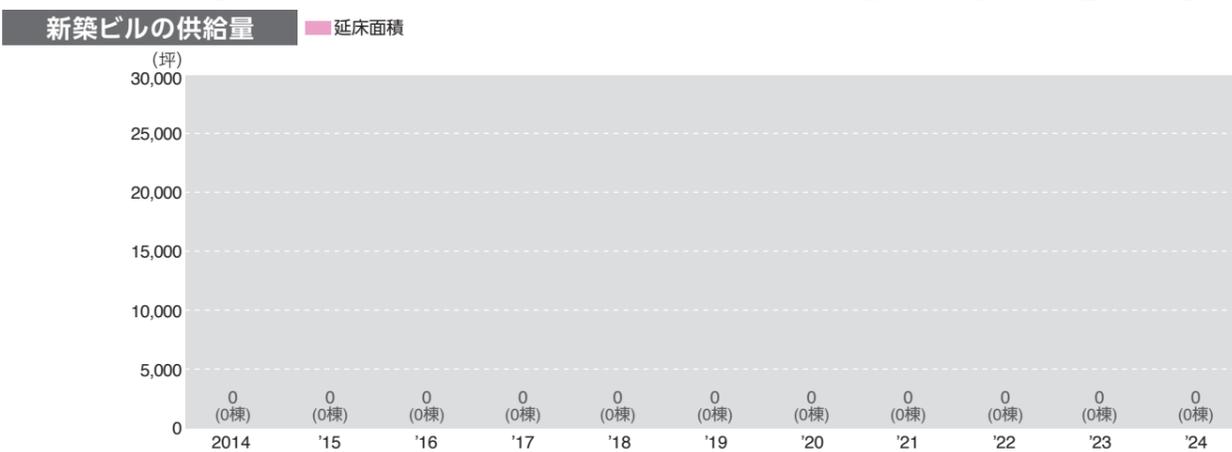
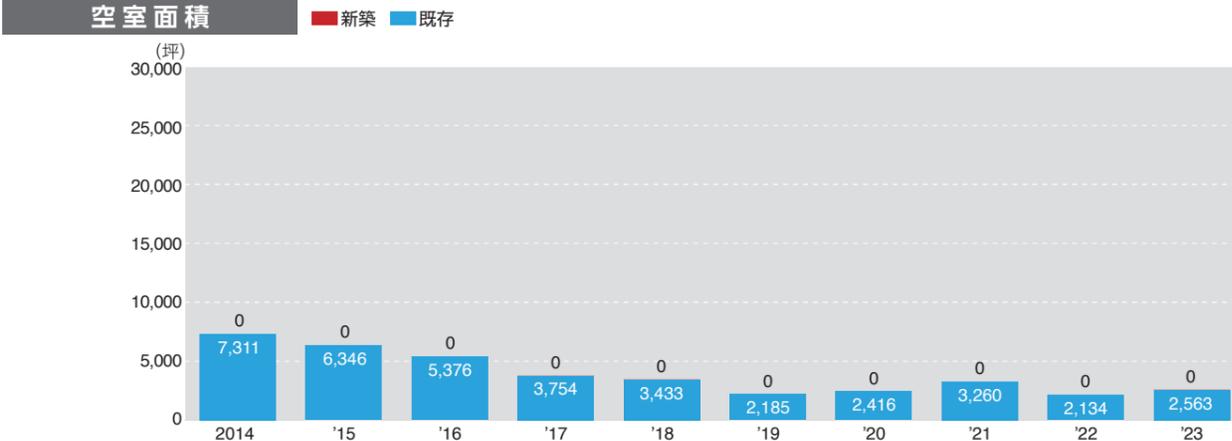
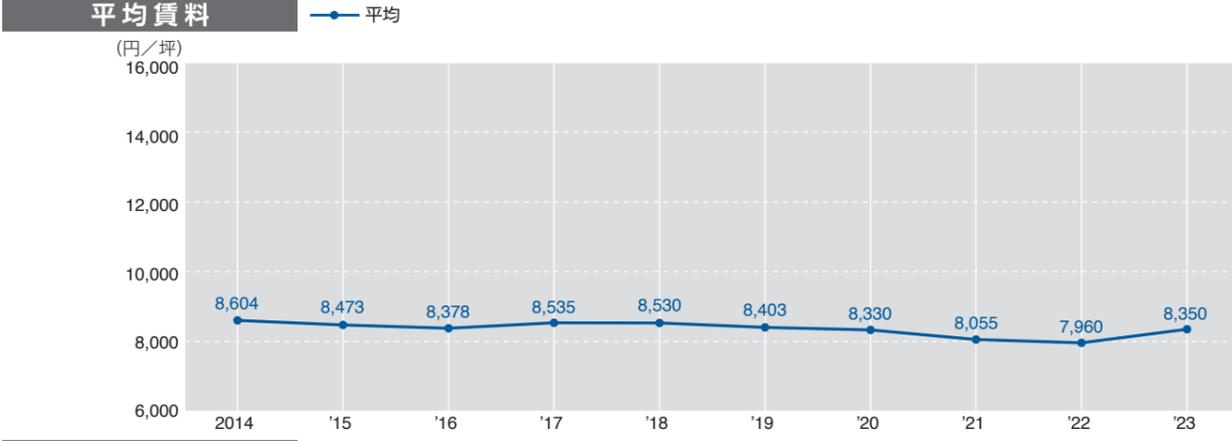
江坂地区

2023年の動向 および今後の状況

江坂地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.69ポイント上げました。2023年はオフィス需要がほとんど見られず、小規模な成約の動きに止まる中、大阪ビジネス地区内への移転や館内縮小などによる解約の影響が出ていたため、江坂地区の空室面積はこの1年間で約4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は8,350円。一部のビルで新規の募集賃料を上げる動きがあり、前年同月比4.90%(390円)上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比4.37ポイント上げて5.04%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.10ポイント下げて6.45%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.21ポイント下げて2.21%となりました。解約の影響が見られた大型ビルの空室率が1%未満から5%台に上昇しました。江坂地区は2024年も新規供給の予定がないことや大型テナントの動きも少ないため、オフィス市況に大きな動きはなく、小幅な変動が続くと思われます。(J.T)



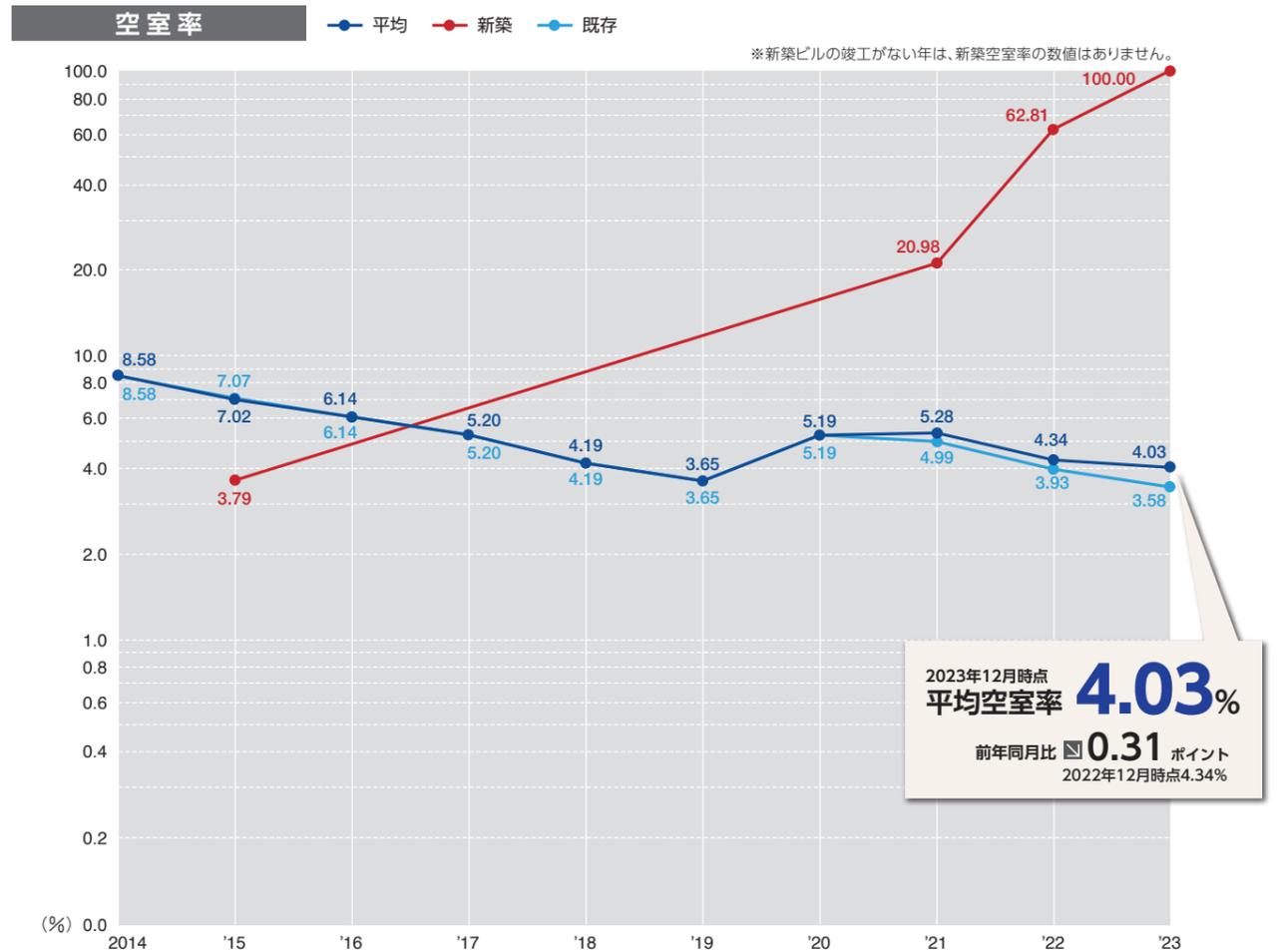
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	92,087	88,803	88,803	88,803	88,803	88,803	90,284	88,822	88,822	88,822
貸室面積(坪)	65,014	62,551	62,551	62,551	62,551	62,551	63,662	62,565	62,565	62,565
空室面積(坪)	7,311	6,346	5,376	3,754	3,433	2,185	2,416	3,260	2,134	2,563
空室率/平均(%)	11.25	10.15	8.59	6.00	5.49	3.49	3.80	5.21	3.41	4.10
空室のあるビル比率(%)	81.82	71.43	73.81	64.29	54.76	45.24	53.49	52.38	40.48	38.10



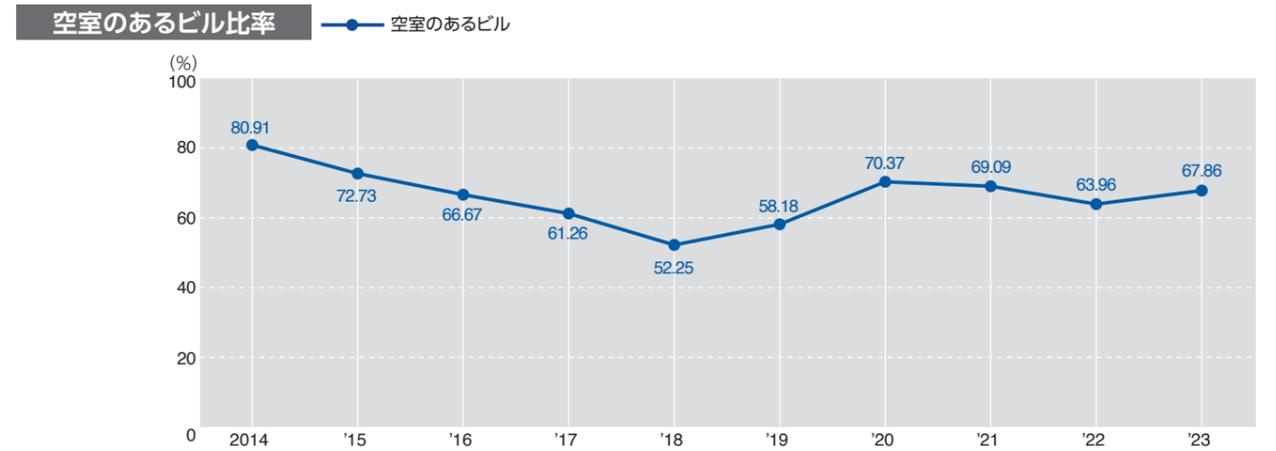
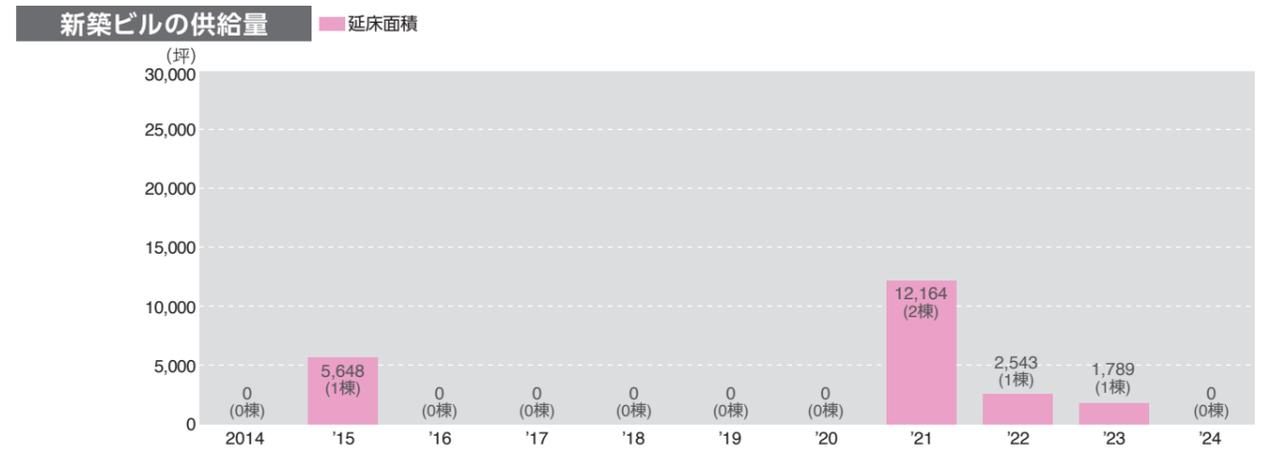
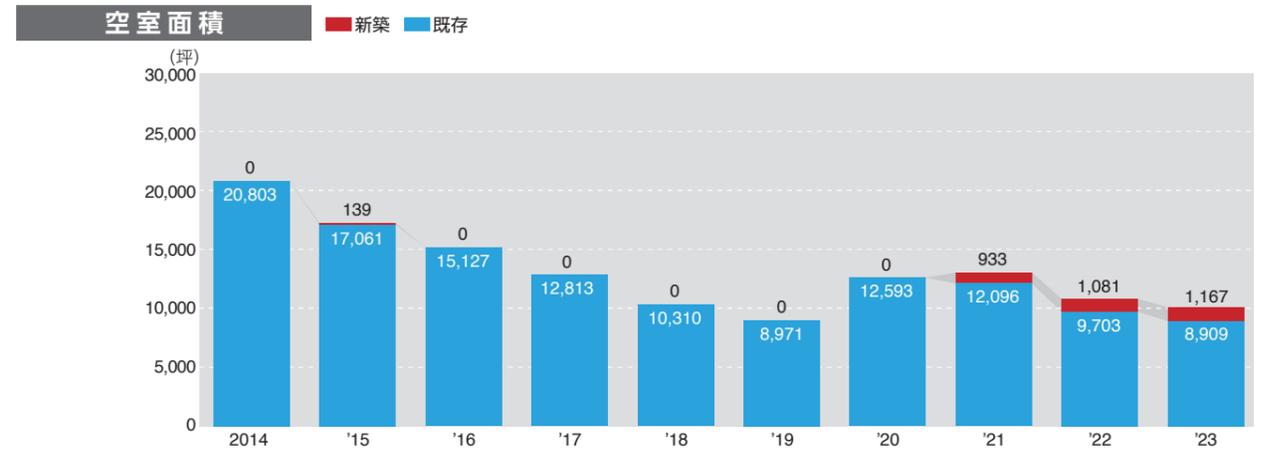
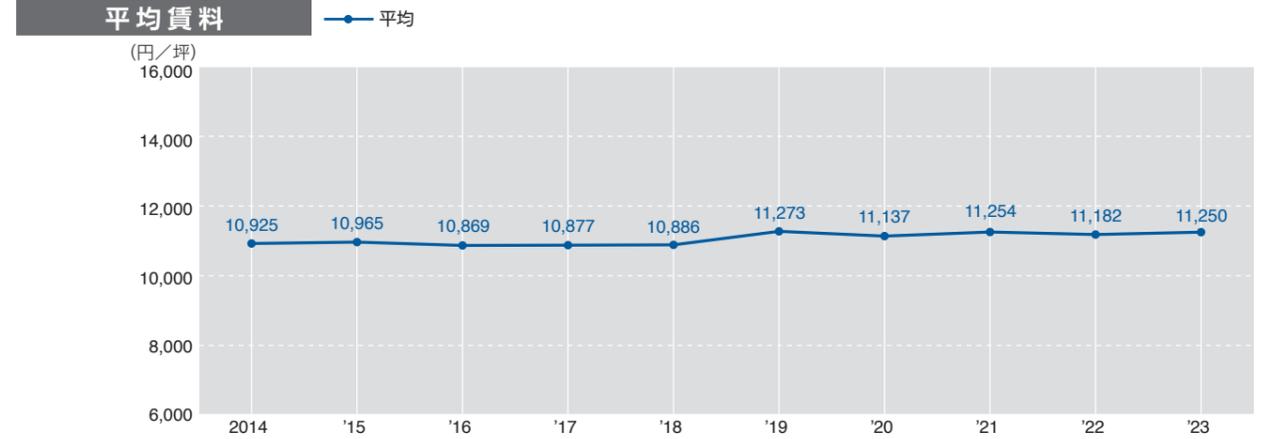
神戸地区

2023年の動向 および今後の状況

神戸地区の2023年12月時点の平均空室率は4.03%、前年同月比0.31ポイント下げました。2023年は新規供給が1棟あり、11月に「大和神戸ビル(延床面積1,789坪)」が募集面積を残して竣工しました。既存ビルでは館内縮小や市役所関連のオフィスの集約などに伴う解約の動きが出ていた一方で、拡張移転や新規開設による大型成約も見られたことから、神戸地区の空室面積はこの1年間で約7百坪減少しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比0.61%(68円)上げて11,250円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比0.02ポイント下げて2.71%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.62ポイント下げて4.56%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.83ポイント上げて6.41%となりました。神戸地区は2024年は新規供給の予定がないため、2023年に竣工したビルへの引き合いが強まりそうです。同ビルの成約が進み、平均空室率の低下傾向が続くことが期待されます。(T.K)



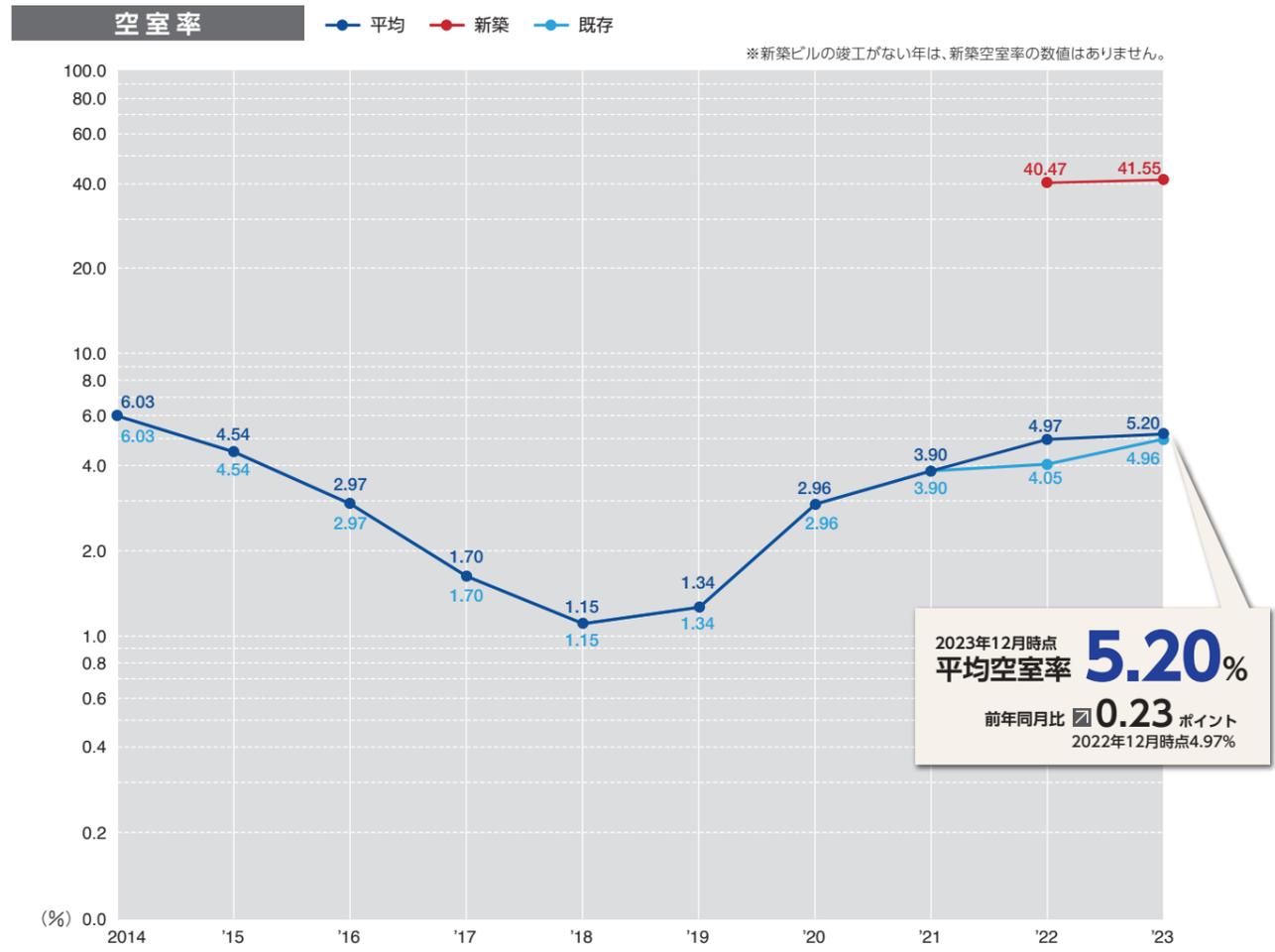
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	366,259	370,398	372,080	372,080	372,080	371,057	366,506	378,670	381,213	383,002
貸室面積(坪)	242,526	245,065	246,327	246,327	246,327	245,560	242,499	246,947	248,668	249,833
空室面積(坪)	20,803	17,200	15,127	12,813	10,310	8,971	12,593	13,029	10,784	10,076
空室率/平均(%)	8.58	7.02	6.14	5.20	4.19	3.65	5.19	5.28	4.34	4.03
空室のあるビル比率(%)	80.91	72.73	66.67	61.26	52.25	58.18	70.37	69.09	63.96	67.86



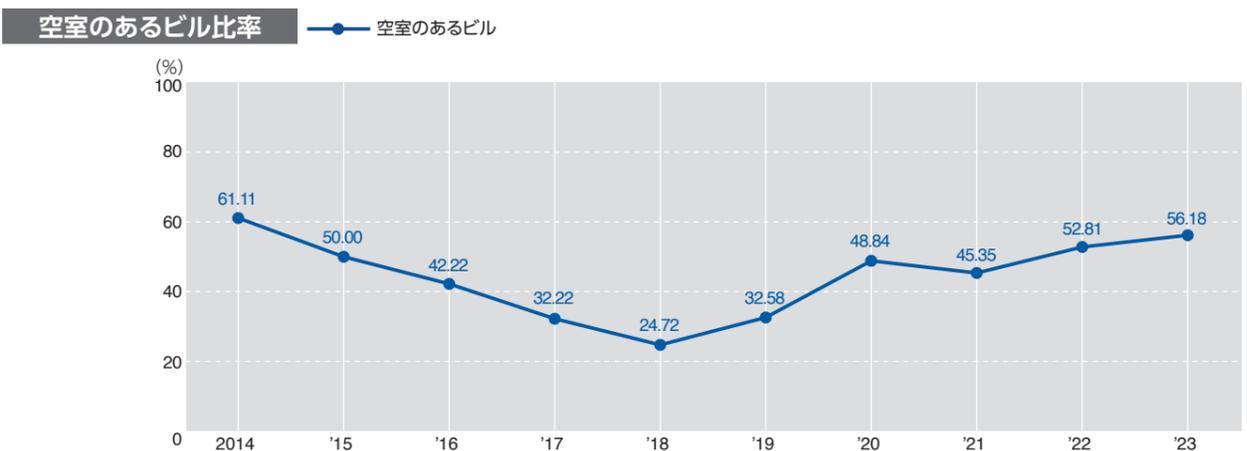
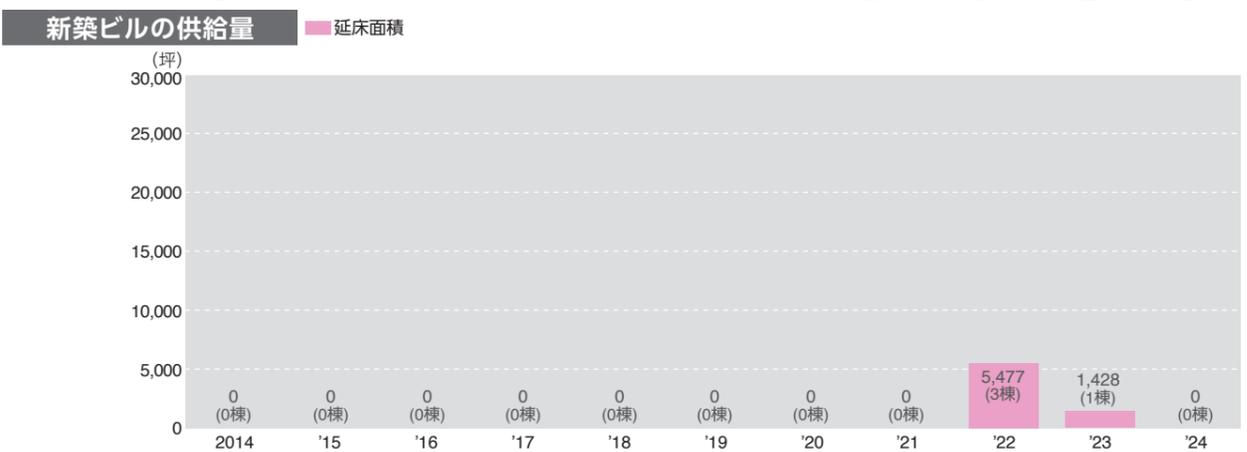
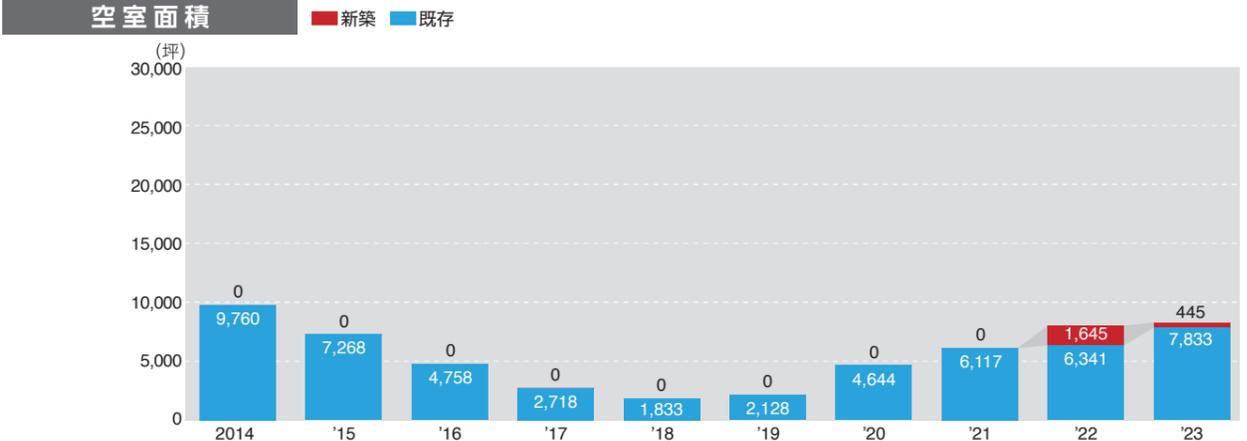
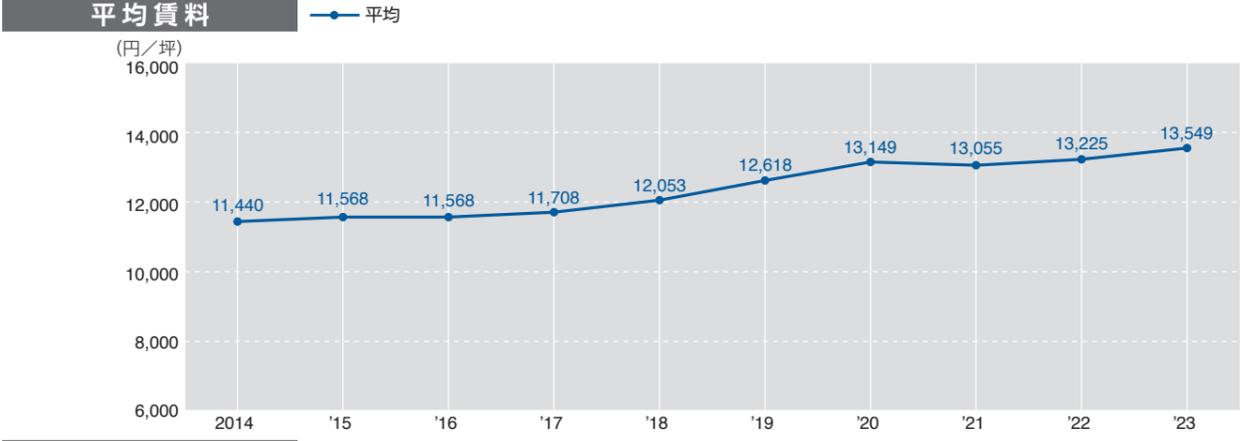
京都地区

2023年の動向 および今後の状況

京都地区の2023年12月時点の平均空室率は5.20%、前年同月比0.23ポイント上げました。2023年の新規供給は1棟あり、1月に「TM四条寺町ビル(延床面積1,428坪)」が竣工し、12月時点で約4割の空室を残しています。既存ビルでは築年数の浅いビルへの移転に伴う大型解約の影響があったものの、新規開設や拡張移転などの成約の動きも見られたことから、京都地区の空室面積はこの1年間で小幅な増加に止まりました。12月時点の平均賃料は13,549円。新築ビルの募集賃料が下支えとなり、前年同月比2.45%(324円)上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.51ポイント上げて4.92%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.70ポイント下げて4.78%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.57ポイント上げて5.83%となりました。2023年は新規供給や解約の影響が見られ、大型ビルと小型ビルで空室率が上昇しました。京都地区は2024年は新規供給の予定がありません。2023年は新規進出や拡張移転などのオフィス需要が見られたため、2024年も同様の動きが続くことが期待されます。(A.K)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	236,173	233,228	233,228	233,228	232,072	232,072	228,660	228,660	234,137	231,388
貸室面積(坪)	161,937	160,149	160,149	160,149	159,282	159,282	156,723	156,723	160,788	159,144
空室面積(坪)	9,760	7,268	4,758	2,718	1,833	2,128	4,644	6,117	7,986	8,278
空室率/平均(%)	6.03	4.54	2.97	1.70	1.15	1.34	2.96	3.90	4.97	5.20
空室のあるビル比率(%)	61.11	50.00	42.22	32.22	24.72	32.58	48.84	45.35	52.81	56.18



効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。
ベストマッチングに貢献いたします。

賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

市場分析



テナント募集



プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会 日本貸ビル流通協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)
0120-38-8127
9:00~17:00(土日祝日除く)

●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。
©三鬼商事株式会社



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

大阪支店

〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8

TEL(06)6252-8821 FAX(06)6252-8826

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>