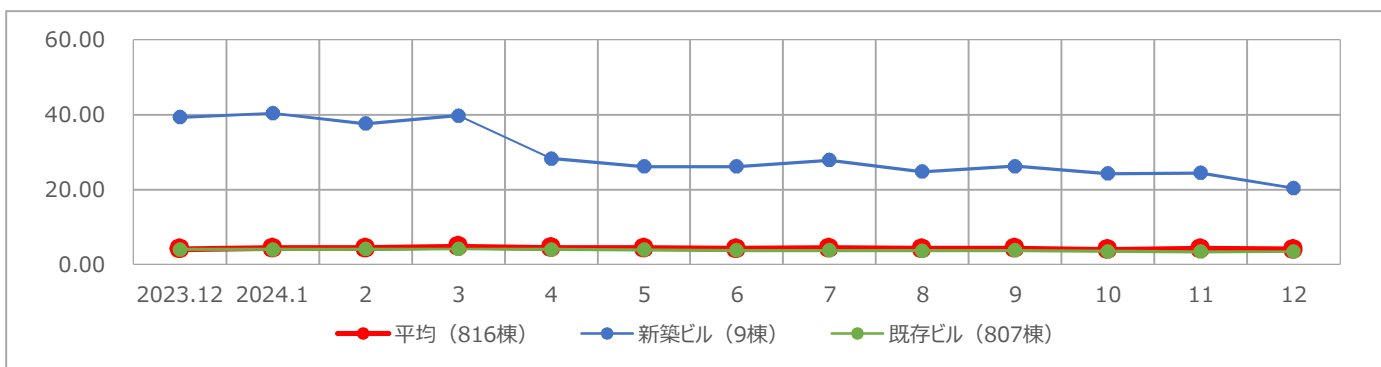


2024年12月 平均空室率 平均賃料
 大阪ビジネス地区 4.04% 前月比 ▼ 0.17ポイント 12,170円 前月比 ▲ 12円

新築ビルに成約見られ、大阪ビジネス地区の平均空室率が低下

- 大阪ビジネス地区の12月時点の平均空室率は4.04%、前月比0.17ポイント下げました。12月は自社ビルからの移転や拡張移転などで竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだことや、既存ビルでも館内増床など中小規模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3千9百坪減少しました。
- 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。梅田地区は4.42%、前月比0.37ポイント下げました。自社ビルからの移転や拡張移転などで竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだため、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は4.13%、前月比0.01ポイント上げました。成約、解約ともに大きな動きが見られず、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。船場地区は4.53%、前月比0.20ポイント下げました。成約の動きは館内増床などの中小規模の動きに止まったものの、解約の影響が少なかったことから、同空室率が低下しました。新大阪地区は2.86%、前月比0.17ポイント下げました。中小規模の成約が見られたことや、解約の動きが少なかったため、同空室率が2020年1月以来の2%台に低下しました。

【大阪ビジネス地区／空室率の推移】



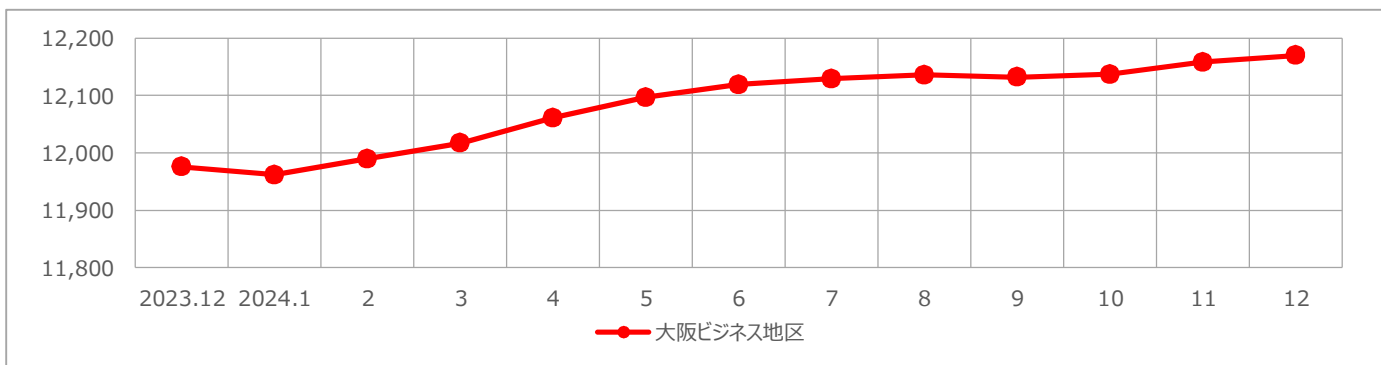
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
新築ビル	39.34	40.42	37.56	39.75	28.27	26.15	26.15	27.89	24.81	26.21	24.26	24.46	20.37	▼ 4.09	▼ 18.97
既存ビル	4.00	4.07	4.08	4.21	4.02	3.97	3.81	3.80	3.71	3.78	3.48	3.42	3.41	▼ 0.01	▼ 0.59

(単位：%)

大阪ビジネス地区の平均賃料は上昇傾向続く

- 大阪ビジネス地区の12月時点の平均賃料は12,170円、前月比0.10%（12円）上げました。2024年は大規模ビルの竣工もあり新築ビルの平均賃料が高値で推移しました。また、既存ビルの募集賃料も小幅な値上げが見られたことから、大阪ビジネス地区の平均賃料は年間を通して上昇傾向が続き、前年同月比では1.62%（194円）の上昇となりました。

【大阪ビジネス地区／平均賃料の推移】



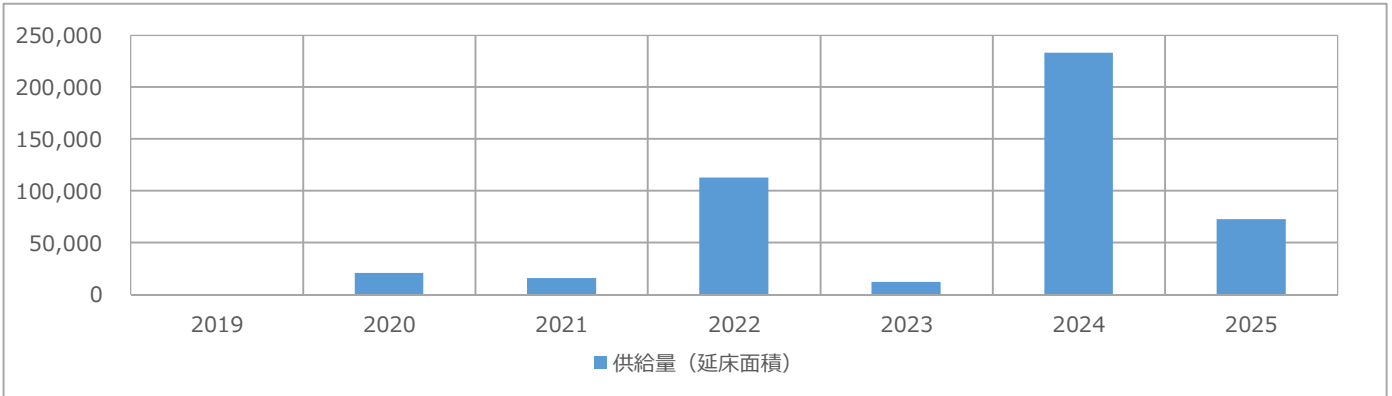
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194

(単位：円/坪)

2025年の新規供給は前年比延床面積約16万坪、棟数は3棟減少

● 大阪ビジネス地区の2025年の新規供給量（延床面積）は72,577坪、6棟が竣工を予定しています。1990年以降で最大の供給となった2024年と比べると、棟数は3棟、供給量が約16万坪と大幅に減少します。● 2025年に新規供給のあるエリアは、梅田地区と淀屋橋・本町地区の2エリアです。梅田地区は7月竣工予定の「P M O 梅田（延床面積1,867坪）」、9月竣工予定の「仮称／梅田新御堂オフィスビル（同3,079坪）」の2棟で大規模ビルの供給が続いた2024年と比べると、供給量が約20万3千坪減少します。2025年も大規模ビルが供給される淀屋橋・本町地区は、2月「C Hビル（同1,255坪）」、4月「P M O E X本町（同4,268坪）」、5月「淀屋橋ステーションワン（同22,108坪）」、12月「仮称／淀屋橋駅西地区市街地再開発事業（同40,000坪）」の4棟が竣工予定です。大阪ビジネス地区では新築ビルへの移転需要が高く、すでに引き合いや成約が進んでいるビルが多く見られます。供給量が大幅に減少することもあり、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。

【大阪ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2025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。

◆ 過去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。

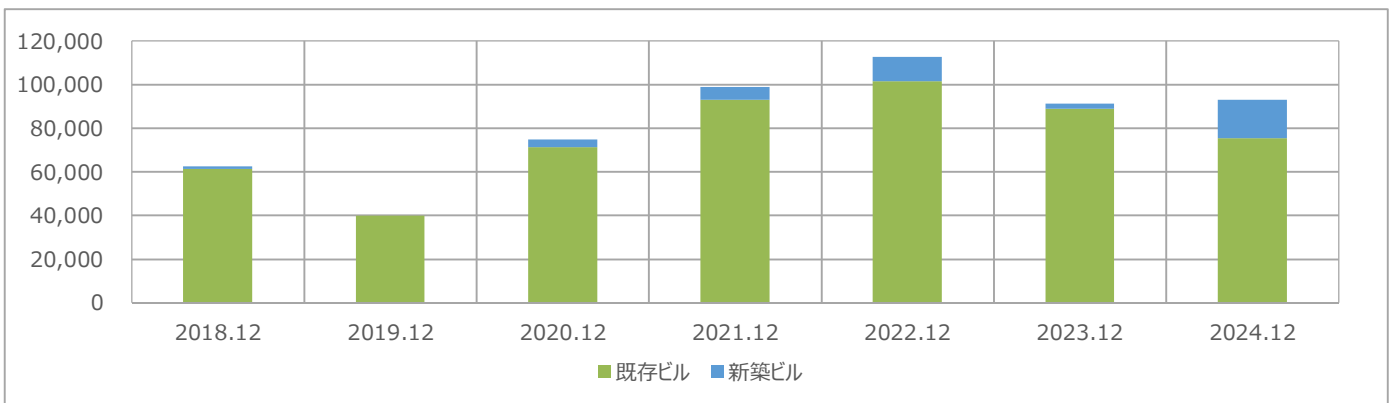
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量（延床面積）	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	72,577	▼ 160,032
供給棟数	0	3	5	6	2	9	6	▼ 3

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2024年は大型供給となるも、空室面積は前年比ほぼ横ばい

● 大阪ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は93,010坪、前年比1,983坪増加しました。2024年は約23万3千坪の大型供給でしたが、大規模ビル5棟を含め、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となったため、新築ビルの空室面積は前年比15,258坪の増加に止まりました。既存ビルでは大型空室の募集開始や縮小に伴う解約の影響が出ていた一方で、郊外や自社ビルからの大型移転のほか、拡張移転や館内増床などオフィス面積の増加を伴う成約の動きが多く見られたことから、空室面積が前年比13,275坪減少しました。2024年は新規供給による空室面積の増加が懸念されましたが、新築ビルや既存ビルの大型空室にも需要が高まり、大阪ビジネス地区全体の空室面積としては前年比ほぼ横ばいで推移しました。2025年は延床面積約7万3千坪の供給予定となりますが、企業のブランディングや採用といった面からも新築ビル、好立地ビル等への需要が強いため、空室面積は減少傾向で推移すると思われる。

【大阪ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	961	0	3,592	5,664	11,014	2,341	17,599	▲ 15,258
既存ビル	61,310	39,738	71,096	92,983	101,507	88,686	75,411	▼ 13,275
合計	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	93,010	▲ 1,983

（単位：坪）

2024年12月

平均空室率

平均賃料

大阪ビジネス地区	4.04%	前月比	▼ 0.17ポイント	12,170円	前月比	▲ 12円
梅田地区	4.42%	前月比	▼ 0.37ポイント	16,139円	前月比	▲ 26円
南森町地区	3.86%	前月比	▲ 0.08ポイント	9,505円	前月比	▼ 1円
淀屋橋・本町地区	4.13%	前月比	▲ 0.01ポイント	11,788円	前月比	▲ 15円
船場地区	4.53%	前月比	▼ 0.20ポイント	10,416円	前月比	▲ 4円
心斎橋・難波地区	1.99%	前月比	▲ 0.06ポイント	12,551円	前月比	0円
新大阪地区	2.86%	前月比	▼ 0.17ポイント	11,619円	前月比	▲ 15円

【大阪ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
梅田地区	4.02	4.18	4.27	5.34	4.74	4.41	4.10	4.73	4.50	4.78	3.94	4.79	4.42	▼ 0.37	▲ 0.40
南森町地区	4.34	4.45	4.44	4.26	4.09	4.21	4.05	3.87	3.90	4.31	4.16	3.78	3.86	▲ 0.08	▼ 0.48
淀屋橋・本町地区	3.69	4.09	4.14	4.18	4.13	4.21	4.23	4.06	3.99	3.88	4.00	4.12	4.13	▲ 0.01	▲ 0.44
船場地区	4.95	4.86	5.35	5.13	5.12	5.10	4.98	4.99	4.53	4.82	4.85	4.73	4.53	▼ 0.20	▼ 0.42
心斎橋・難波地区	2.99	2.99	2.62	2.77	2.42	2.50	2.49	2.57	2.32	2.23	2.27	1.93	1.99	▲ 0.06	▼ 1.00
新大阪地区	4.82	5.73	4.73	5.35	4.88	4.90	4.57	4.18	4.33	4.15	3.39	3.03	2.86	▼ 0.17	▼ 1.96

(単位：%)

【大阪ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
梅田地区	15,862	15,806	15,853	15,949	16,032	16,017	16,023	16,036	16,055	16,088	16,100	16,113	16,139	▲ 26	▲ 277
南森町地区	9,700	9,561	9,560	9,597	9,596	9,584	9,534	9,532	9,531	9,510	9,508	9,506	9,505	▼ 1	▼ 195
淀屋橋・本町地区	11,546	11,554	11,577	11,576	11,639	11,702	11,746	11,738	11,745	11,733	11,739	11,773	11,788	▲ 15	▲ 242
船場地区	10,282	10,302	10,311	10,308	10,295	10,360	10,393	10,394	10,410	10,417	10,415	10,412	10,416	▲ 4	▲ 134
心斎橋・難波地区	12,282	12,268	12,294	12,293	12,345	12,413	12,425	12,425	12,424	12,424	12,423	12,551	12,551	0	▲ 269
新大阪地区	11,491	11,480	11,539	11,540	11,575	11,572	11,574	11,624	11,644	11,597	11,606	11,604	11,619	▲ 15	▲ 128

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)