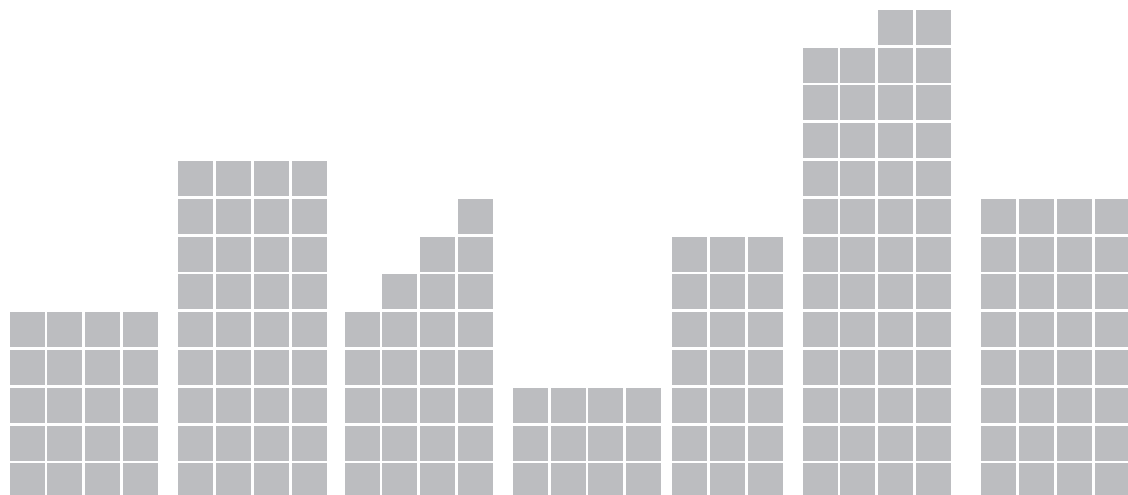


MIKI

オフィスレポート 大阪2025

OFFICE REPORT

OSAKA 2025



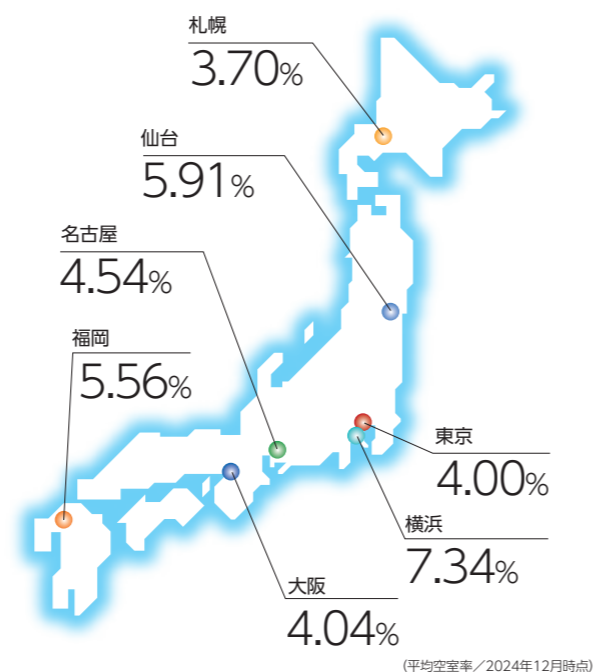
MIKI OFFICE REPORT OSAKA 2025 CONTENTS

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

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、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、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。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2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77%(548円)上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

大阪 ビジネス地区

2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62%(194円)上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(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4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08%(257円)上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まるのが予想されます。(M. K)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、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4.96%(505円)上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(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5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ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1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや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0.98%(91円)上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025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、市況の改善が続くことが期待されます。(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2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28%(288円)上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(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一時4%台に低下も再び5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78%(321円)上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べると供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(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】2024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／816棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟

● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

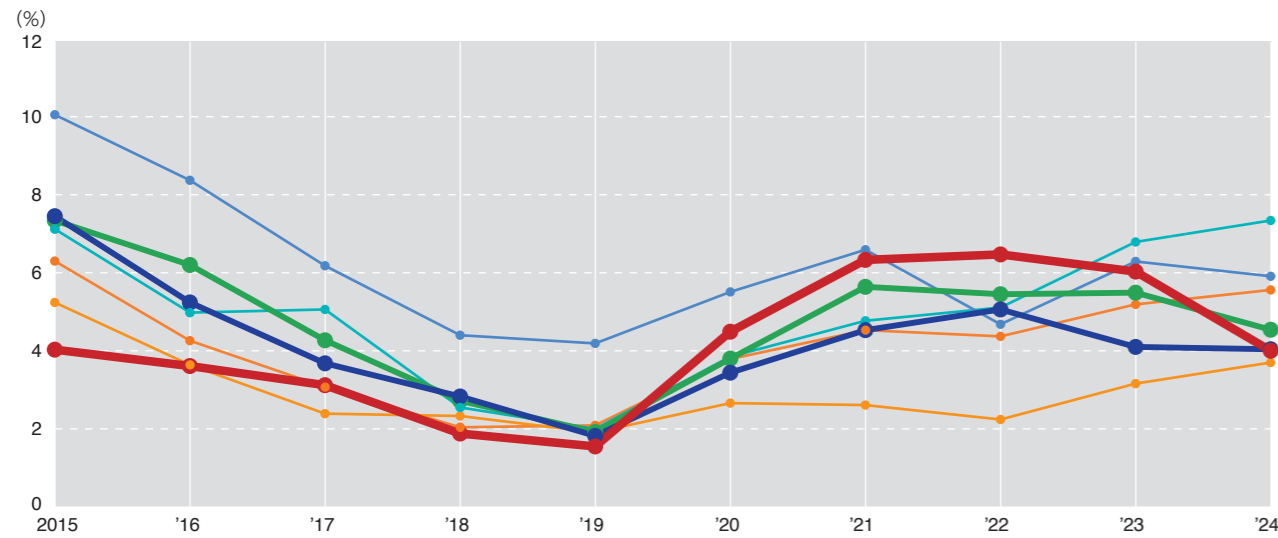
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

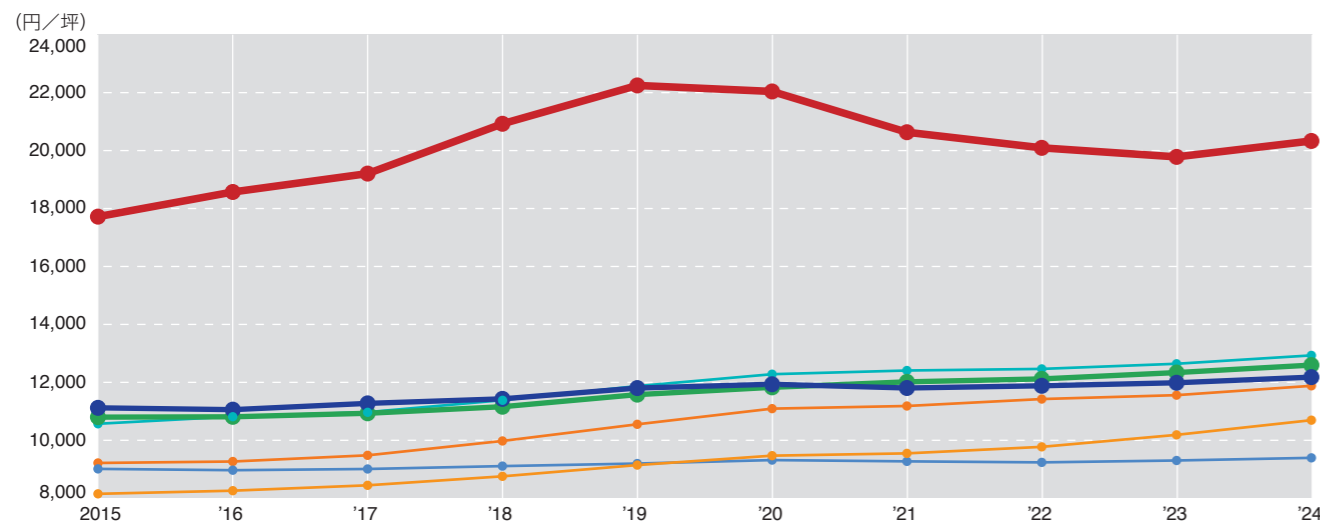
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

平均空室率



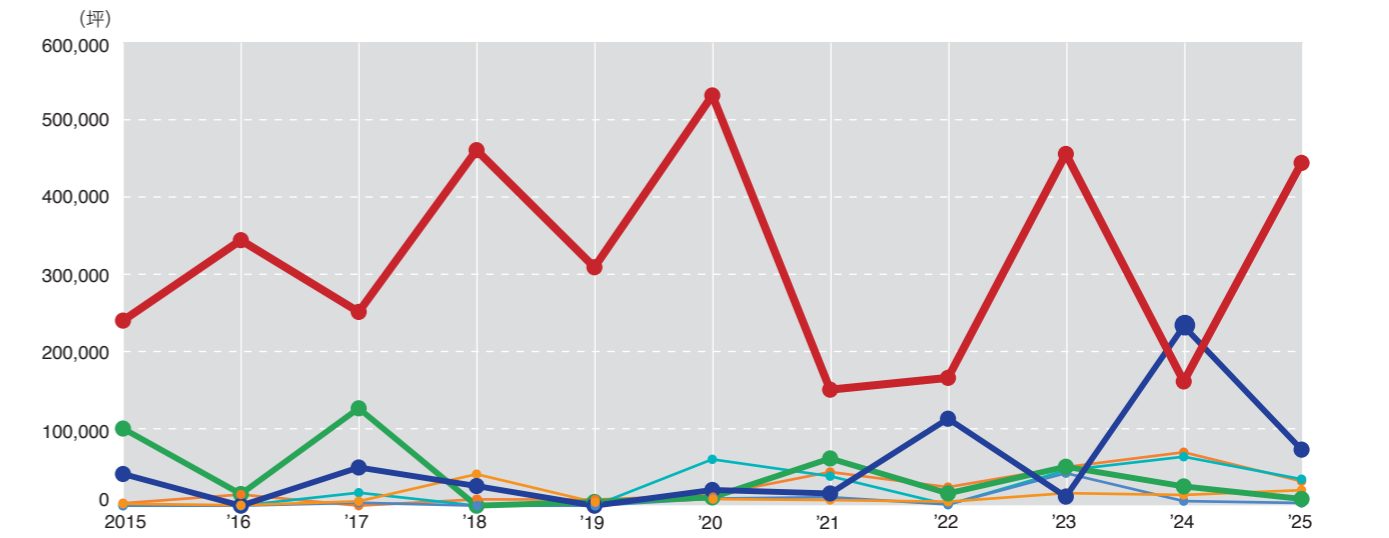
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	4.04
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	4.54
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	3.70
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	5.91
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	7.34
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	5.56

平均賃料



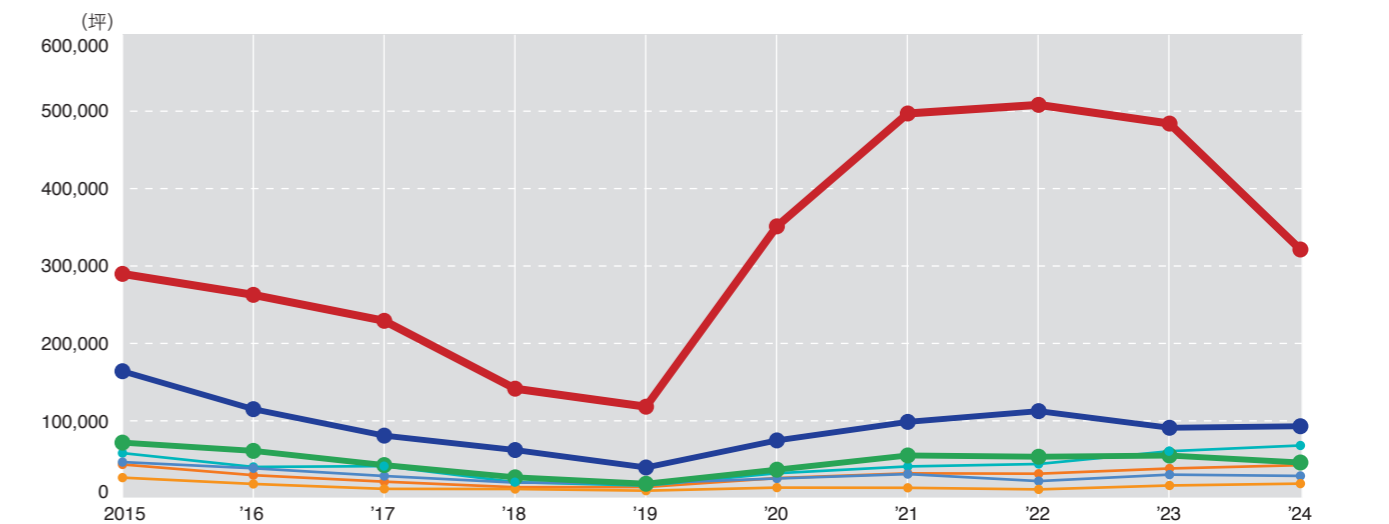
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	20,296
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	12,170
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	12,584
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	10,689
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	9,393
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	12,918
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	11,871

供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	443,988
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	72,606
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	8,725
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	20,090
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	3,526
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	34,305
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	31,623

空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	321,315
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	93,010
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	46,171
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	18,877
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	28,849
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	68,141
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	42,716

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**816棟**。
（新築ビル**9棟**、既存ビル**807棟**）
■江坂地区**(42棟)**、神戸地区**(115棟)**、京都地区**(90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。
- 2024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（2015年～2023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。
- 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。
- 2024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。



2024年10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 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 淀屋橋ステーションワン**
2025年5月竣工/延床面積:約22,108坪/地上31階・地下3階
- 13 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40,029坪/地上29階・地下2階
- 14 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
- 15 本町4丁目プロジェクト(仮称)**
2026年7月竣工/延床面積:約13,759坪/地上26階・地下1階

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

※大阪ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2014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。

(2025年2月時点)

大阪ビジネス地区①

2024年の動向

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計232,609坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加し、1990年以降で最大の供給となったものの、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約1万5千坪の増加に止まりました。既存ビル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拡張傾向の成約が多く見られたことから、空室面積がこの1年間で約1万3千坪減少しました。平均賃料は新築ビルの賃料が高値で推移したことや、既存ビルの募集賃料も値上げの動きが見られたため、年間を通して上昇傾向が続き、12月時点では前年同月比1.62%(194円)上げて、12,170円となりました。(D.O)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲／4.36%、前月比0.26ポイント上昇。1月は新規供給や縮小に伴う解約の影響や、成約が小規模な動きに止まったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約6千6百坪増加した。1月時点の平均賃料は11,962円、前月比0.12%(14円)下げた。

2月▼／4.35%、前月比0.01ポイント低下。2月は新築ビルへの移転による二次空室や縮小に伴う解約の影響が見られた一方で、郊外からの移転や拡張移転などの成約の動きがあったため、空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。2月時点の平均賃料は11,990円、前月比0.23%(28円)上げた。

3月▲／4.77%、前月比0.42ポイント上昇。3月は館内増床や拡張移転など中小規模の成約が見られたものの、大規模ビル1棟が募集面積を残して竣工したことに加え、自社ビルへの移転や縮小に伴う解約の影響も大きかったことから、空室面積がこの1カ月間で約1万坪増加した。3月時点の平均賃料は12,017円、前月比0.23%(27円)上げた。

4月▼／4.47%、前月比0.30ポイント低下。4月は大規模ビル1棟がおおむね高稼働で竣工したほか、竣工1年未満の新築ビルに自社ビルからの移転などに伴う大型成約が見られた。既存ビルの大型空室に成約が進んだこともあり、空室面積がこの1カ月間で約6千4百坪減少した。4月時点の平均賃料は12,061円、前月比0.37%(44円)上げた。

5月▼／4.38%、前月比0.09ポイント低下。5月は館内縮小などに伴う解約の動きが出ていたものの、新築ビルや既存ビルの大型空室に成約が進んだことから、空室面積がこの1カ月間で約1千9百坪減少した。5月時点の平均賃料は12,097円、前月比0.30%(36円)上げた。

6月▼／4.23%、前月比0.15ポイント低下。6月は館内増床や拡張移転など中小規模の成約が多く見られたことや、解約の動きも中小規模に止まったため、空室面積がこの1カ月間で約3千6百坪減少した。6月時点の平均賃料は12,119円、前月比0.18%(22円)上げた。

7月▲／4.35%、前月比0.12ポイント上昇。7月は拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、縮小に伴う解約や新築ビル2棟が空室を残して竣工した影響により、空室面積がこの1カ月間で約3千3百坪増加した。7月時点の平均賃料は12,129円、前月比0.08%(10円)上げた。

8月▼／4.19%、前月比0.16ポイント低下。8月は大型空室の募集開始や中小規模の解約の動きが出ていたが、竣工1年未満の新築ビルに成約が見られたことや、既存ビルでも拡張移転や館内増床などに伴う成約があったことから、空室面積がこの1カ月間で約3千7百坪減少した。8月時点の平均賃料は12,136円、前月比0.06%(7円)上げた。

9月▲／4.29%、前月比0.10ポイント上昇。9月は成約が小規模に止まる中、縮小移転や閉鎖などに伴う解約のほか、竣工1年未満の新築ビルで再募集の動きもあり、空室面積がこの1カ月間で約2千3百坪増加した。9月時点の平均賃料は12,132円、前月比0.03%(4円)下げた。

10月▼／3.96%、前月比0.33ポイント低下。10月は大型解約の影響が見られたものの、拡張移転やビジネス地区外からの移転などに伴う成約のほか、大型空室の募集中止の動きもあったため、空室面積がこの1カ月間で約7千6百坪減少した。10月時点の平均賃料は12,137円、前月比0.04%(5円)上げた。

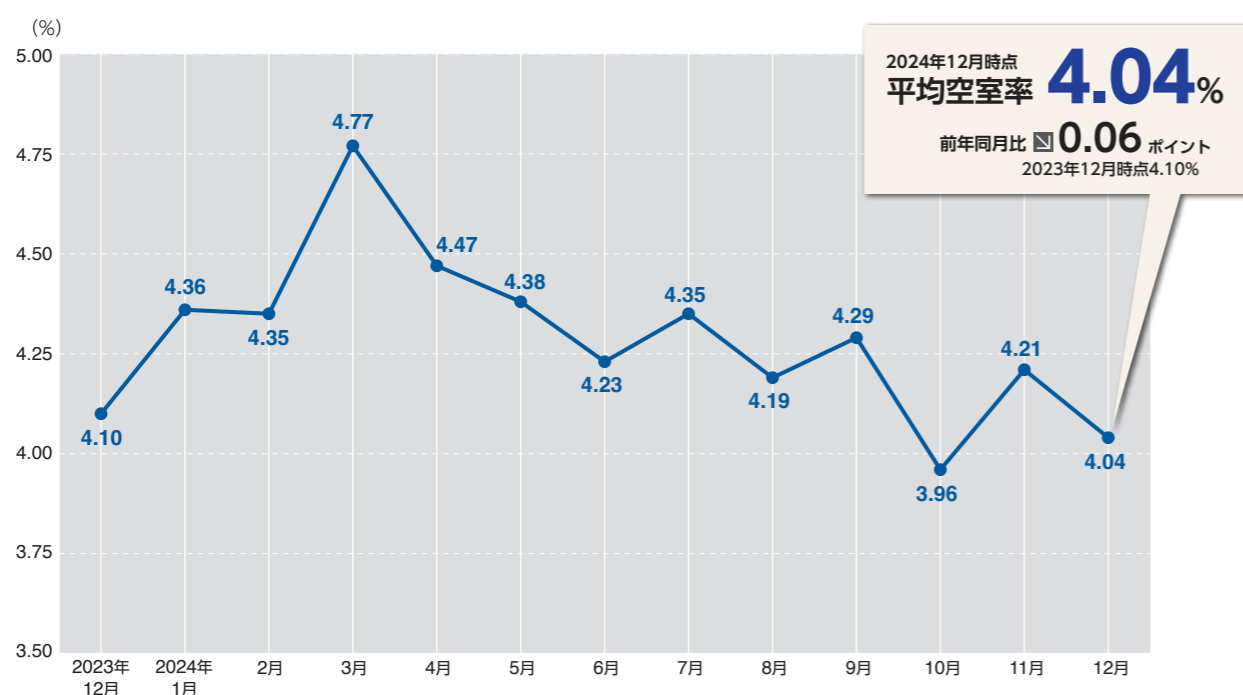
11月▲／4.21%、前月比0.25ポイント上昇。11月は大規模ビルの竣工や大型空室の募集開始の影響が出ていたことに加え、成約の動きも中小規模に止まったことから、空室面積がこの1カ月間で約7千2百坪増加した。11月時点の平均賃料は12,158円、前月比0.17%(21円)上げた。

12月▼／4.04%、前月比0.17ポイント低下。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、空室面積がこの1カ月間で約3千9百坪減少した。12月時点の平均賃料は12,170円、前月比0.10%(12円)上げた。

今後の状況

大阪ビジネス地区の2025年の新規供給は延床面積合計72,606坪、6棟が竣工を予定しています。2024年と比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約16万坪減少します。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地区です。竣工予定ビルの規模別の供給量は次のとおりです。延床面積4千坪未満の中小型ビルは延床面積合計6,201坪(3棟)、同4千坪以上1万坪未満の大型ビルは延床面積4,268坪(1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62,137坪となり、「淀屋橋ステーションワン(同22,108坪)」、「(仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業(同40,029坪)」の2棟が竣工します。大阪ビジネス地区では新築ビルの需要が高く、すでに引き合いや成約の動きが進んでいるビルが多く見られます。2024年に比べて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。(D.O)

平均空室率(月次)

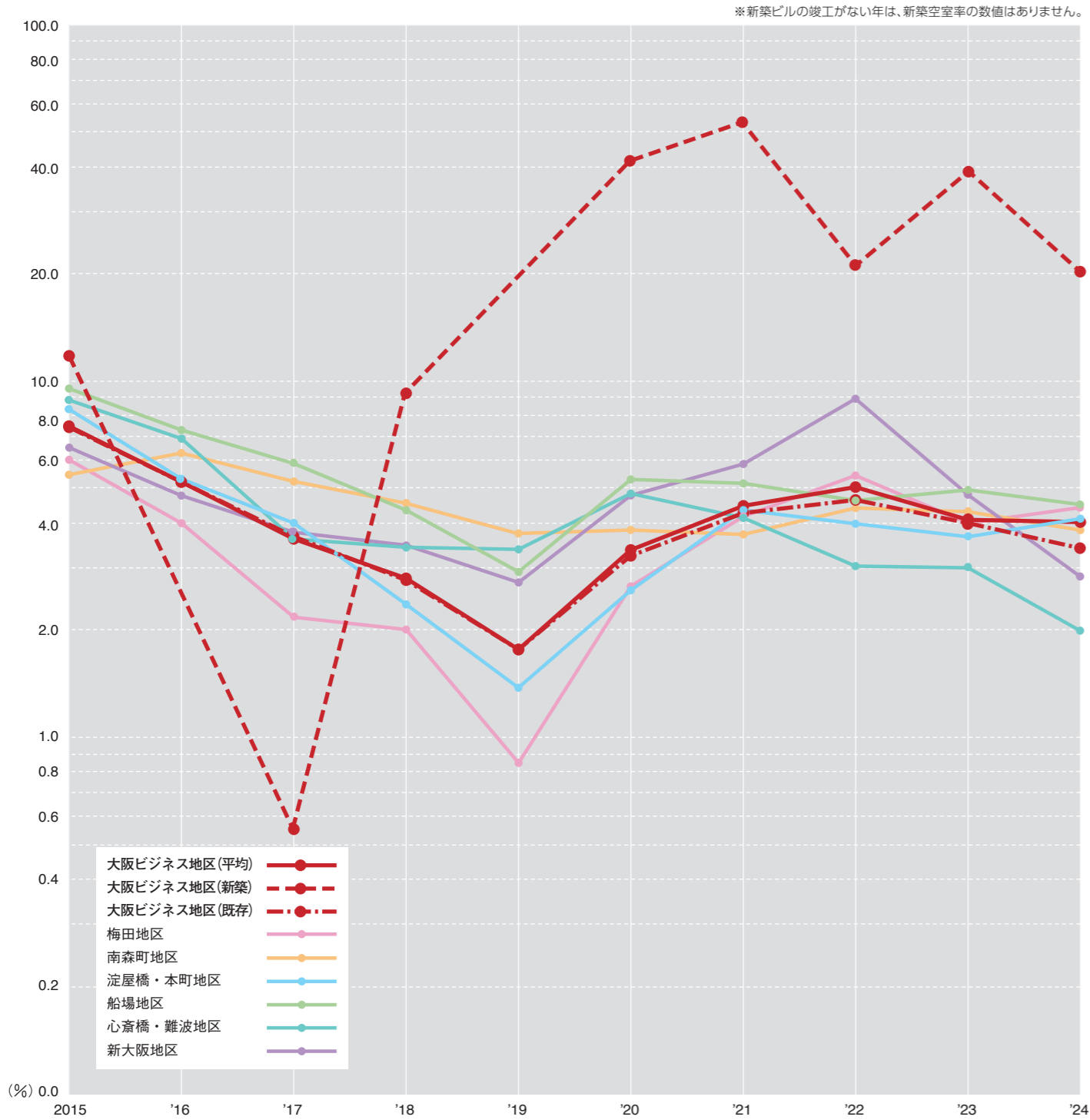


募集面積と成約面積



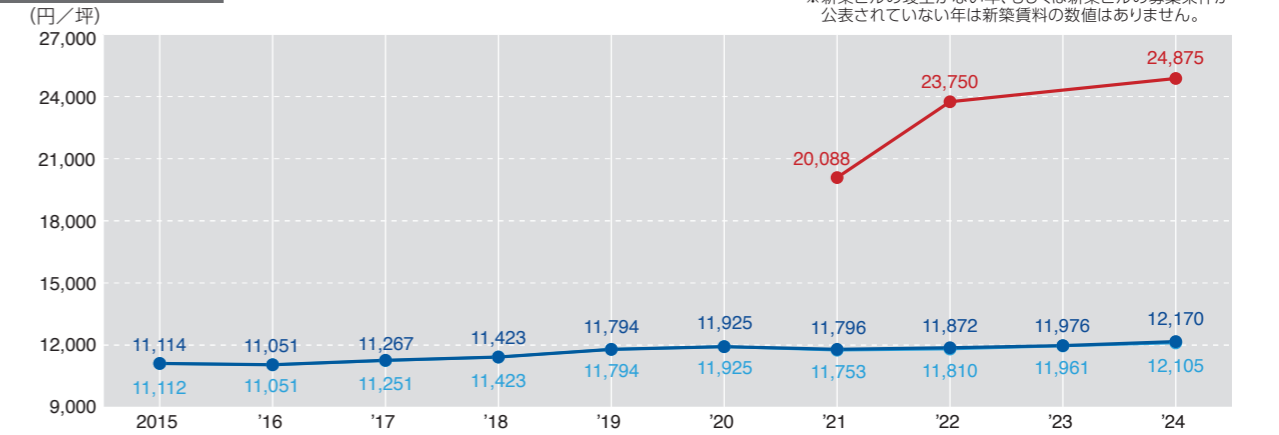
大阪ビジネス地区②

空室率

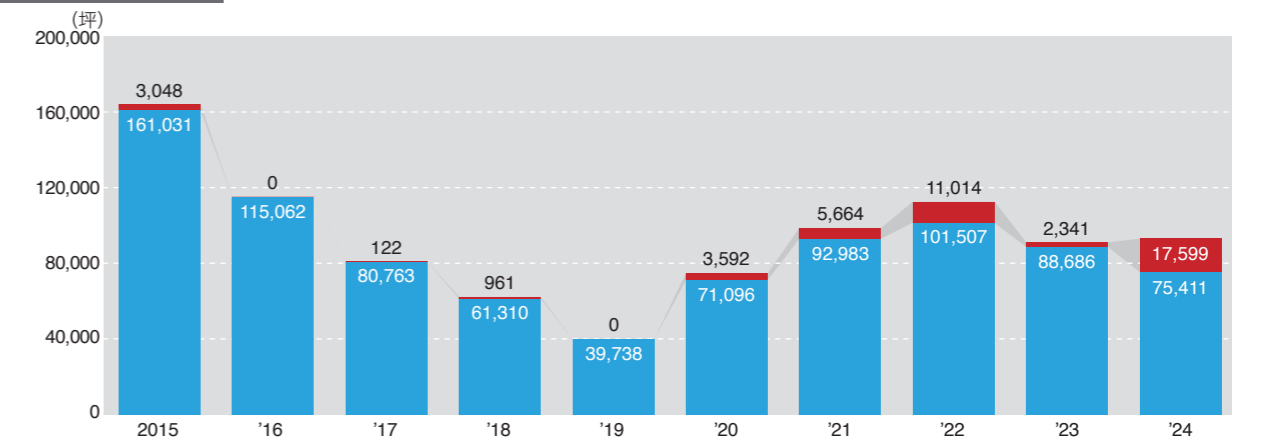


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	835	829	821	818	811	802	805	809	808	816
延床面積(坪)	3,509,111	3,499,483	3,523,234	3,538,170	3,513,321	3,498,611	3,511,567	3,612,659	3,615,956	3,836,530
貸室面積(坪)	2,201,143	2,194,077	2,198,456	2,201,499	2,184,814	2,169,584	2,178,054	2,222,022	2,222,179	2,300,767
空室面積(坪)	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	93,010
空室率/平均(%)	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	4.04
空室率/新築(%)	12.01	-	0.55	9.24	-	41.29	53.33	21.39	39.34	20.37
空室率/既存(%)	7.40	5.24	3.71	2.80	1.82	3.29	4.29	4.68	4.00	3.41

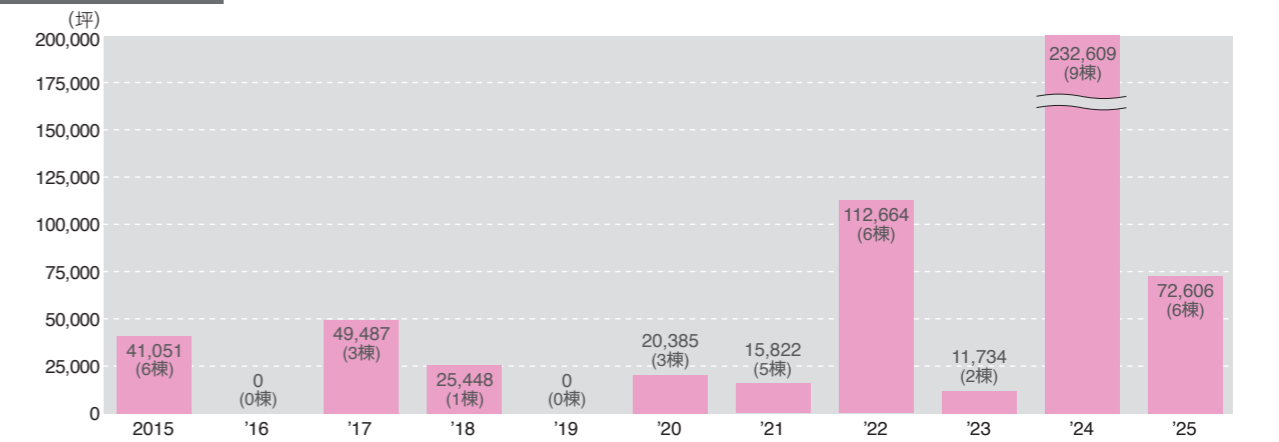
平均賃料



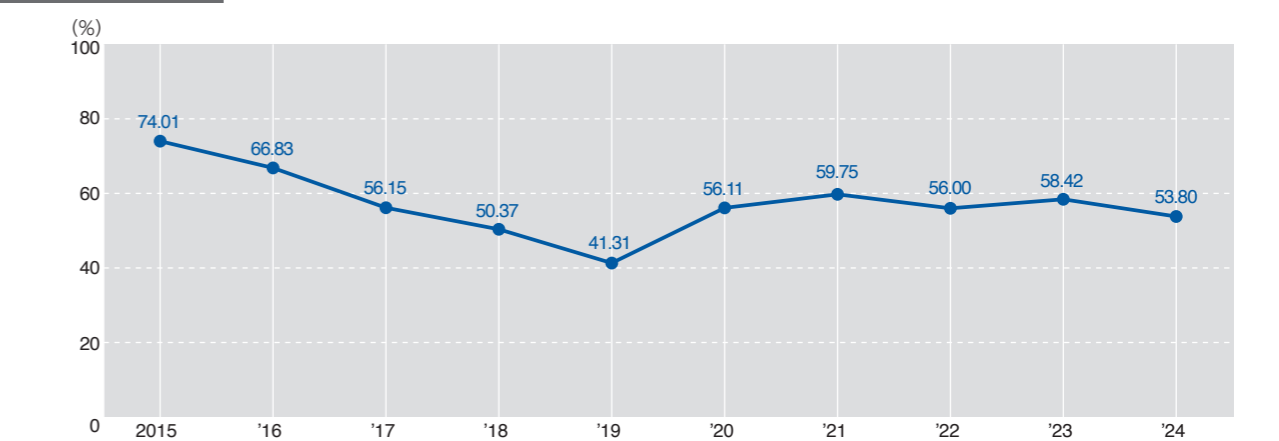
空室面積



新築ビルの供給量



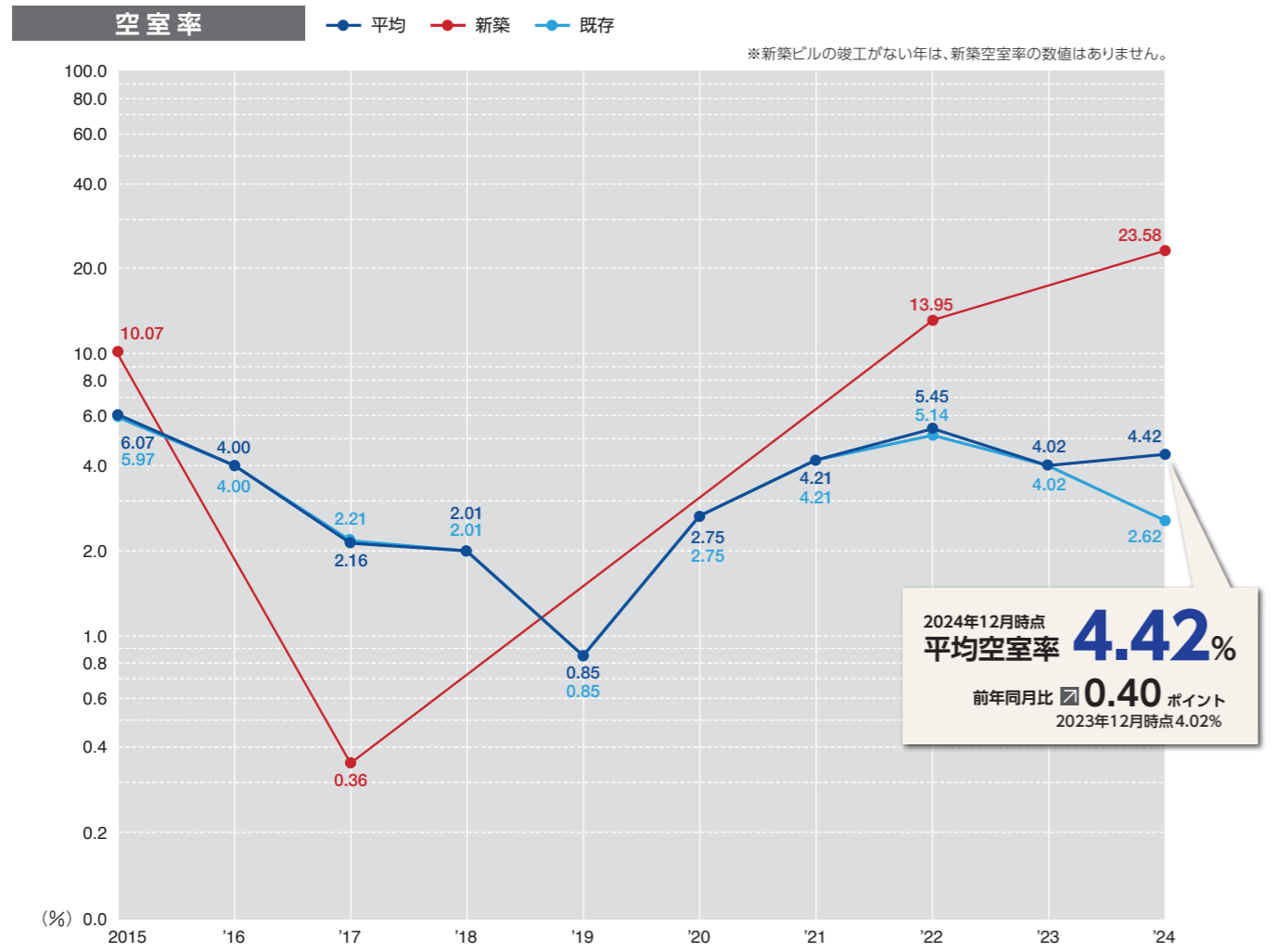
空室のあるビル比率



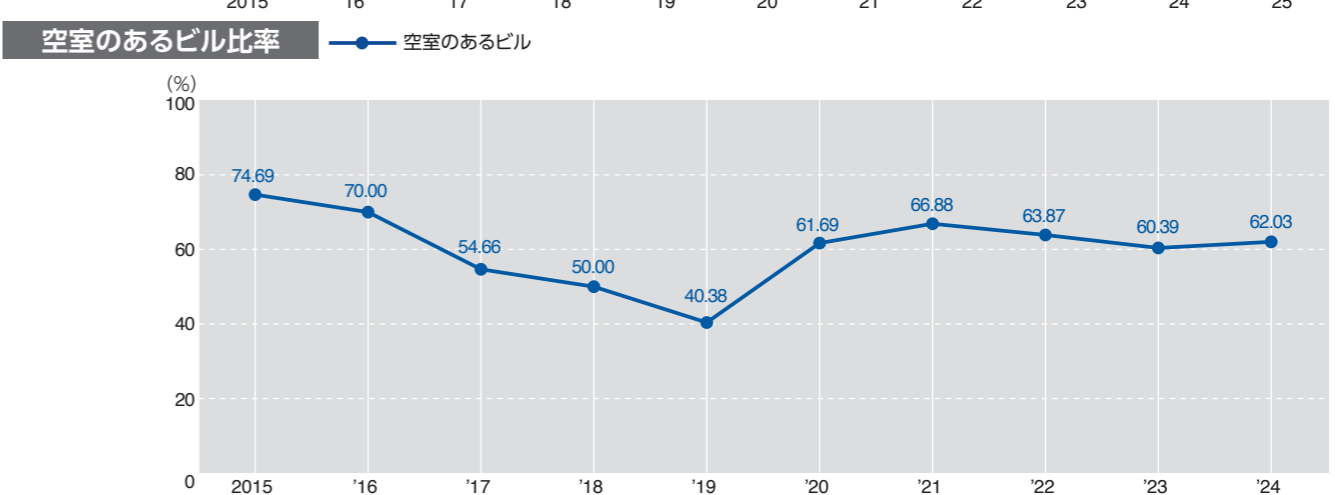
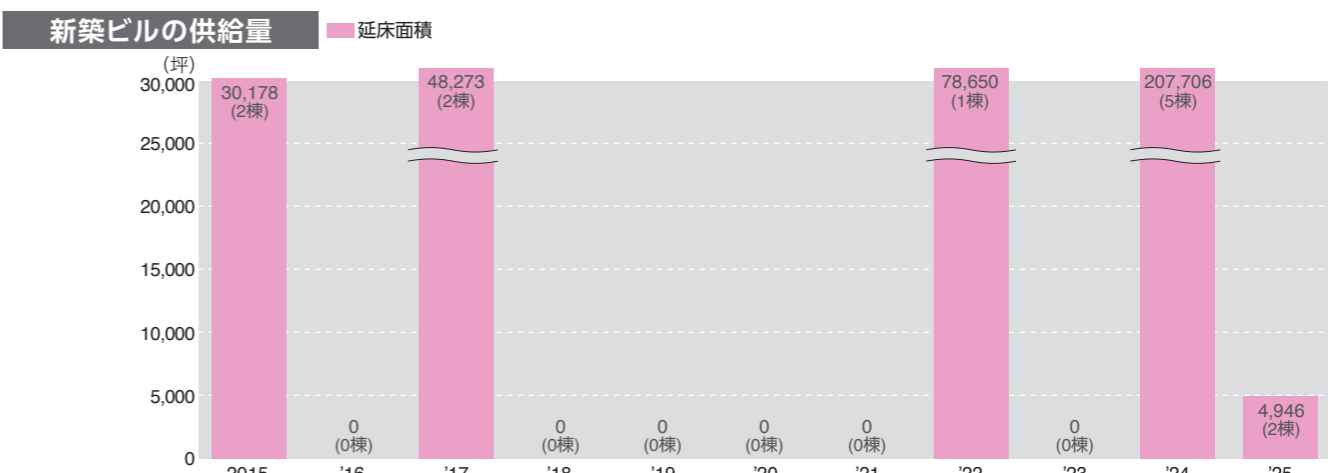
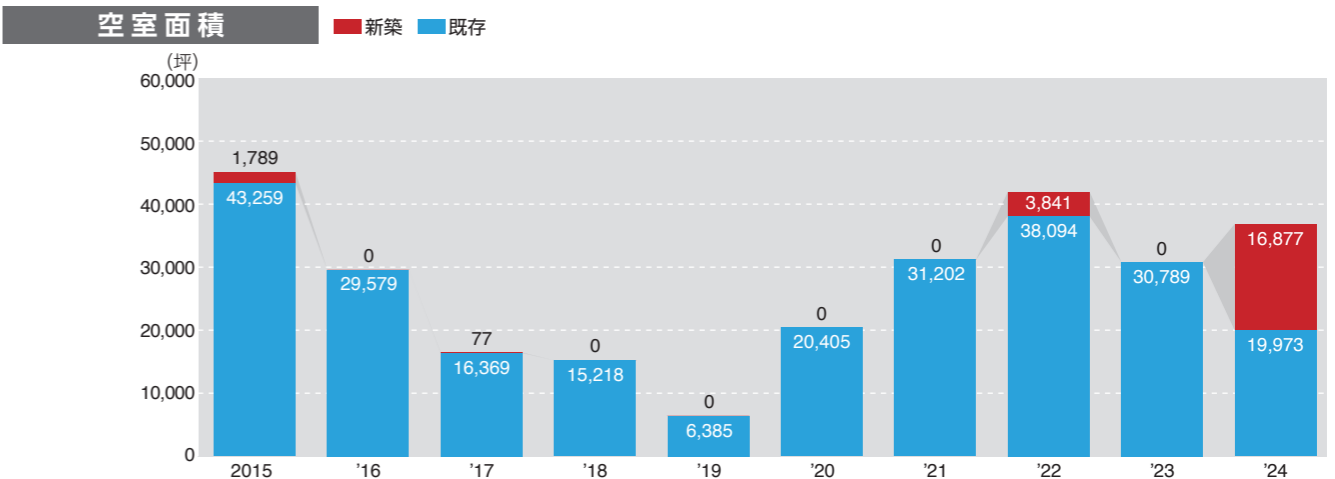
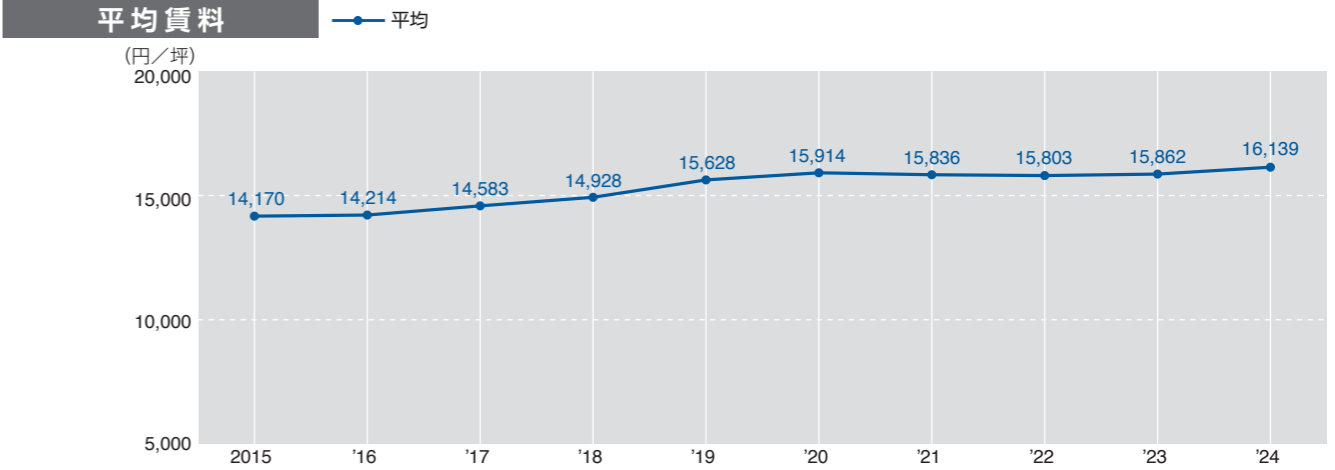
梅田地区

2024年の動向 および今後の状況

梅田地区の2024年12月時点の平均空室率は4.42%、前月同月比0.40ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計207,706坪、5棟が竣工しました。ビジネス地区全体の新規供給量の約9割を占める大規模供給となりましたが、自社ビルからの移転などによって竣工した5棟がおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも郊外からの移転や館内増床に伴う大型成約のほか、大型空室の募集中止の動きも見られたため、梅田地区の空室面積はこの1年間で約6千1百坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は16,139円、前年同月比1.75% (277円) 上げました。新築ビルの募集賃料が高水準だったこともあり、2024年は大阪ビジネス地区内で最も賃料が上昇しました。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0.45ポイント上げて4.45%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.57ポイント下げて3.28%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.95ポイント上げて5.20%となりました。2025年の新規供給は延床面積合計4,946坪、棟数は2棟となります。供給量が2024年と比べて約20万3千坪と大幅に減少することに加えて、梅田地区のオフィス需要の高さから空室減少が進み、平均空室率は低下傾向が続くと思われます。(Y.T)



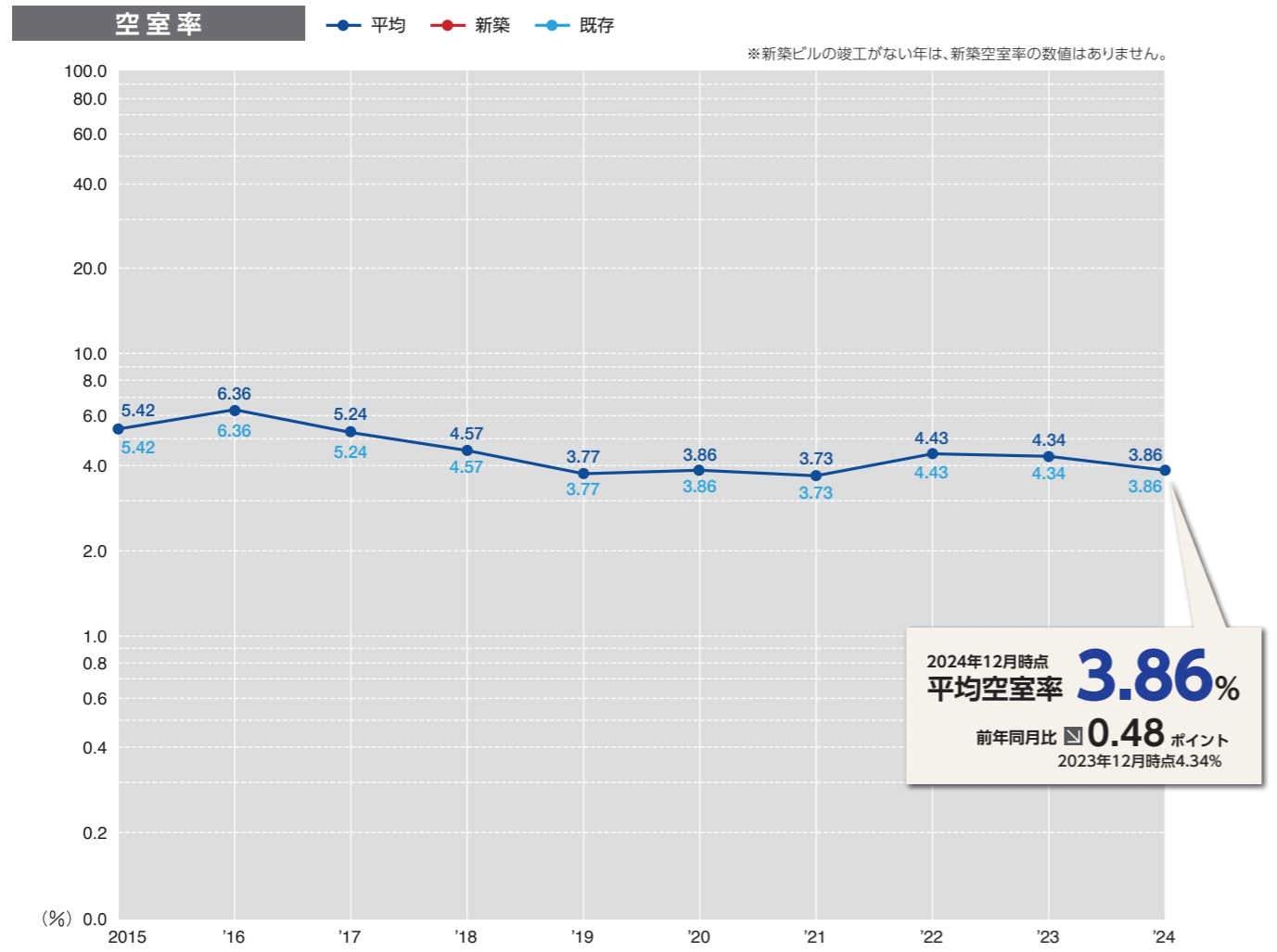
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	162	160	161	158	156	154	154	155	154	158
延床面積(坪)	1,339,047	1,335,799	1,382,994	1,380,507	1,366,682	1,354,379	1,354,379	1,433,029	1,427,689	1,630,200
貸室面積(坪)	742,651	740,214	760,733	758,570	749,583	741,486	741,486	769,013	765,542	833,732
空室面積(坪)	45,048	29,579	16,446	15,218	6,385	20,405	31,202	41,935	30,789	36,850
空室率/平均 (%)	6.07	4.00	2.16	2.01	0.85	2.75	4.21	5.45	4.02	4.42



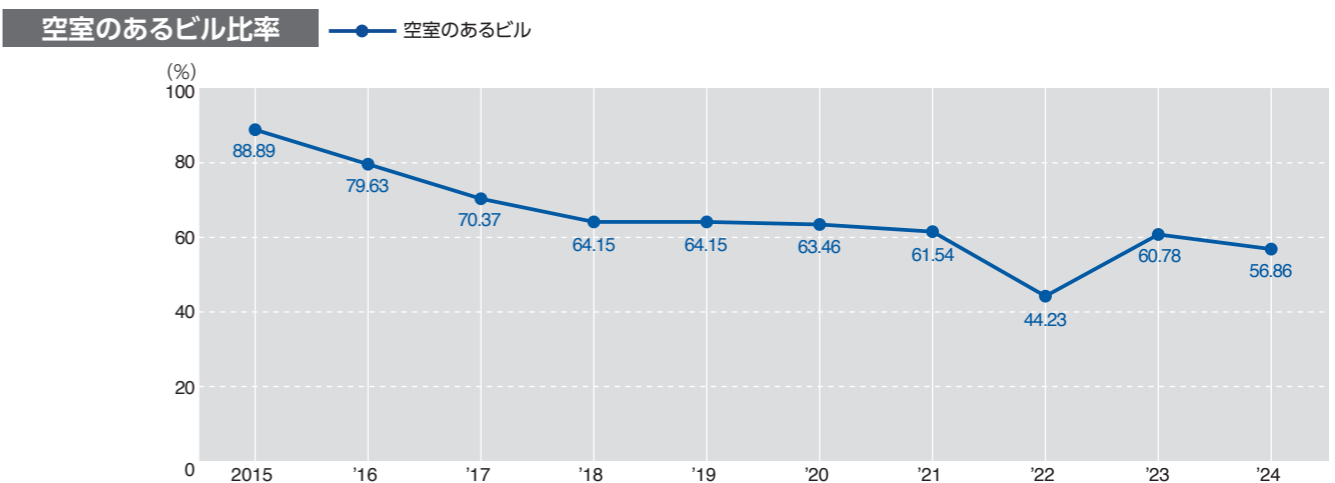
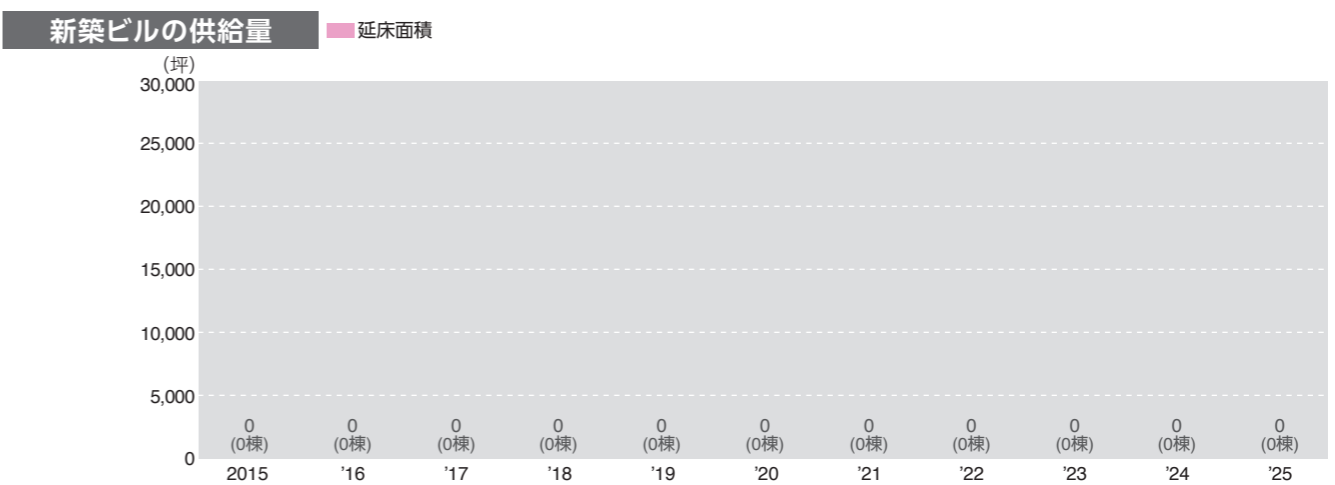
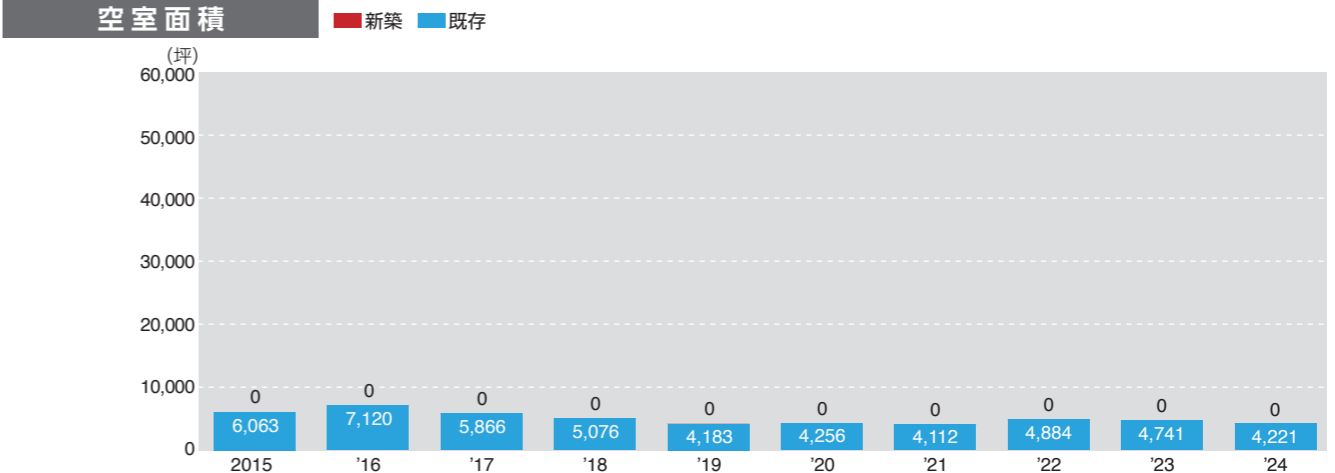
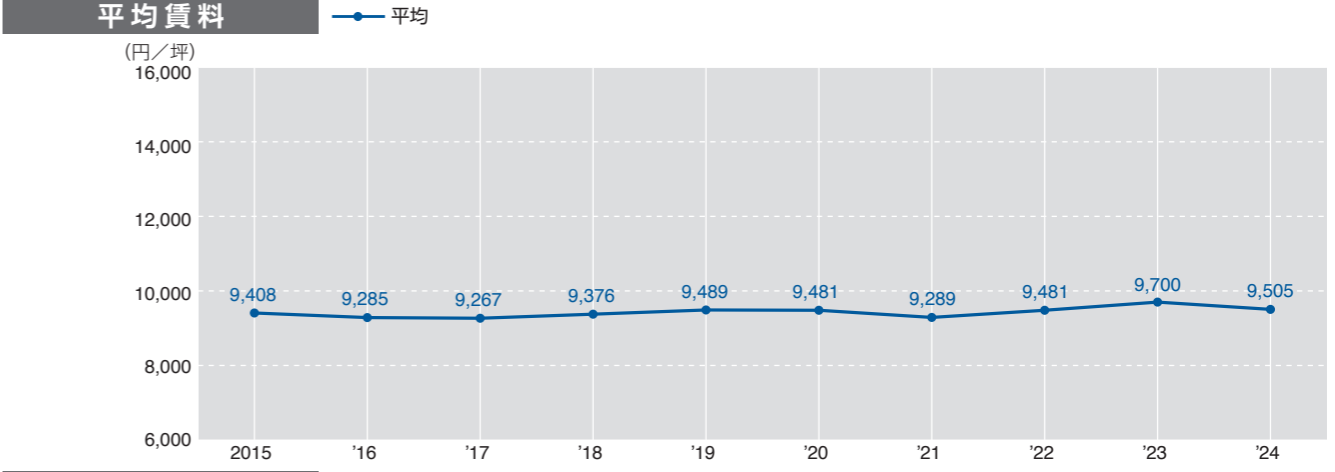
南森町地区

2024年の動向 および今後の状況

南森町地区の2024年12月時点の平均空室率は3.86%、前年同月比0.48ポイント下げました。2024年は成約、解約ともに大きな動きは少なかったものの、エリア外からの移転や館内増床などにより一部の大型ビルの成約が進んだことから、南森町地区の空室面積はこの1年間で約5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,505円、前年同月比2.01% (195円) 下げました。年間を通して値下げが続いたため、大阪ビジネス地区内で唯一、前年同月比で賃料が下落しました。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0.85ポイント下げて1.86%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.23ポイント下げて4.44%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.38ポイント下げて5.43%となり、2024年はすべての規模で平均空室率が低下しました。南森町地区では2025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、小規模な動きが中心となり、オフィス市況はおおむね横ばいで推移すると思われます。(K. Y)



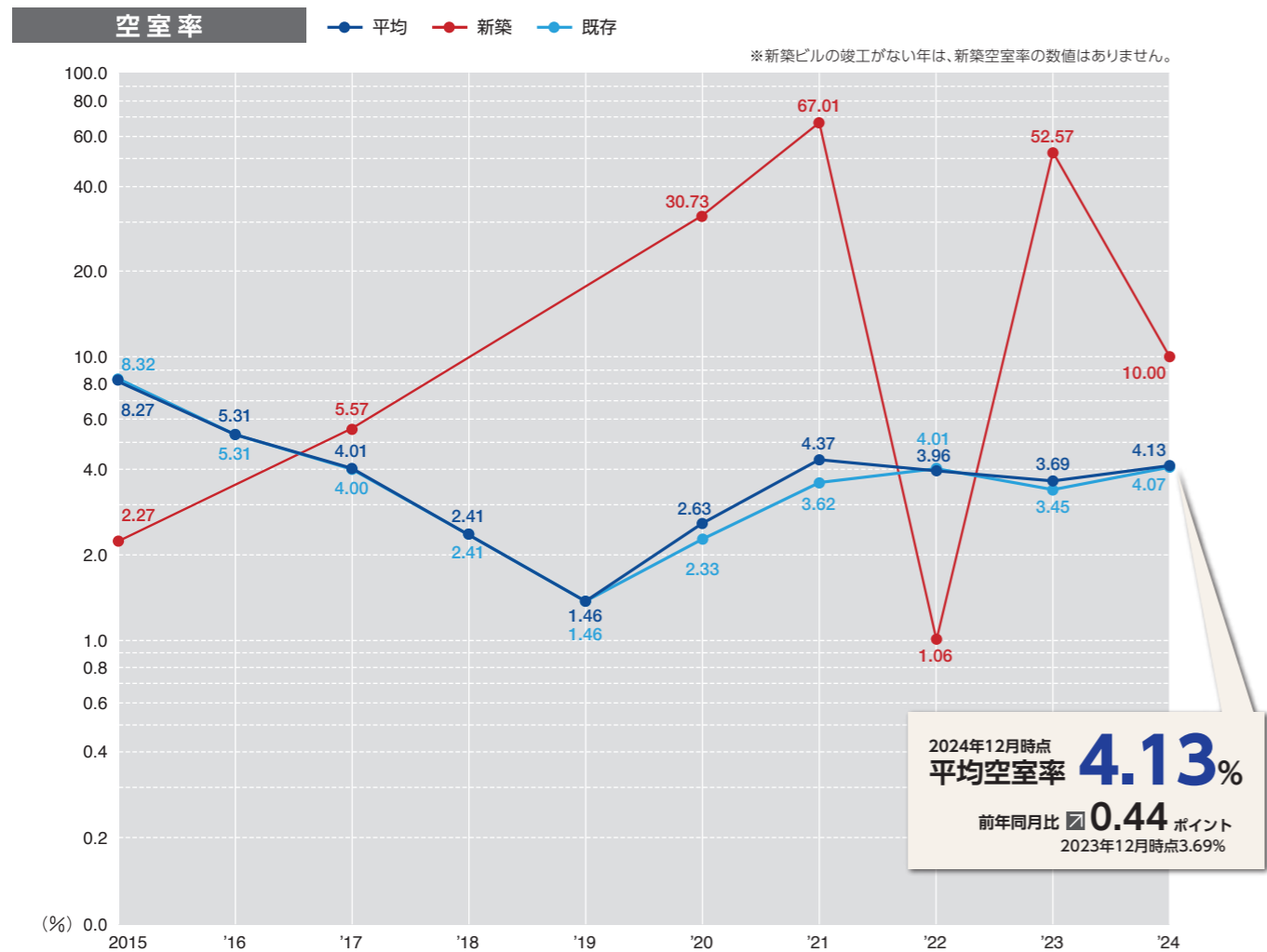
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	54	54	54	53	53	52	52	52	51	51
延床面積(坪)	163,499	163,499	163,499	162,242	162,242	161,242	161,242	161,242	160,005	160,005
貸室面積(坪)	111,922	111,922	111,922	110,979	110,979	110,179	110,179	110,179	109,251	109,251
空室面積(坪)	6,063	7,120	5,866	5,076	4,183	4,256	4,112	4,884	4,741	4,221
空室率/平均 (%)	5.42	6.36	5.24	4.57	3.77	3.86	3.73	4.43	4.34	3.86



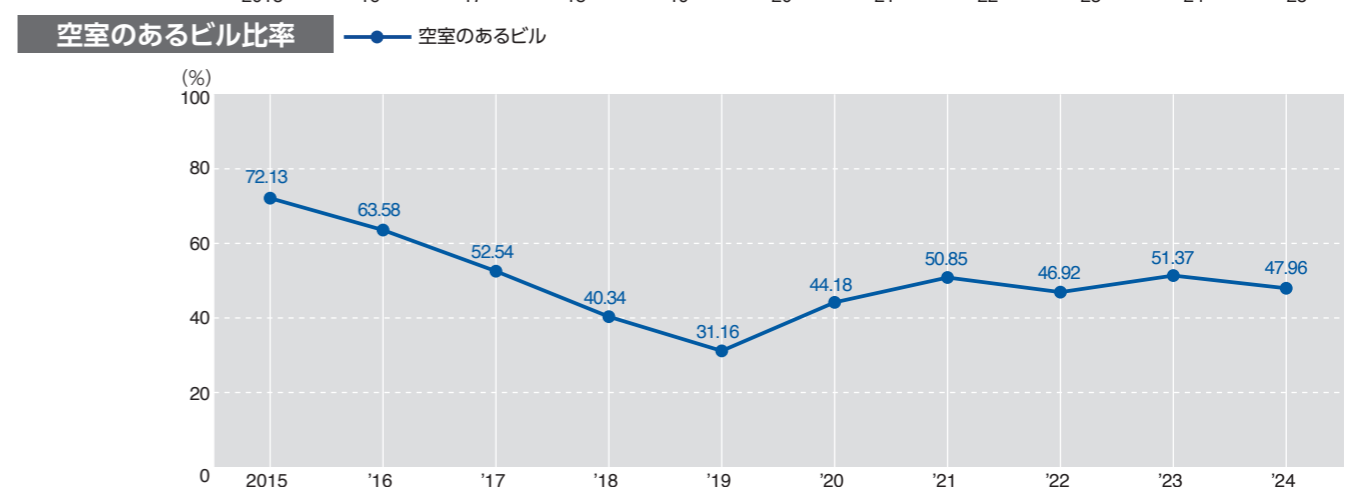
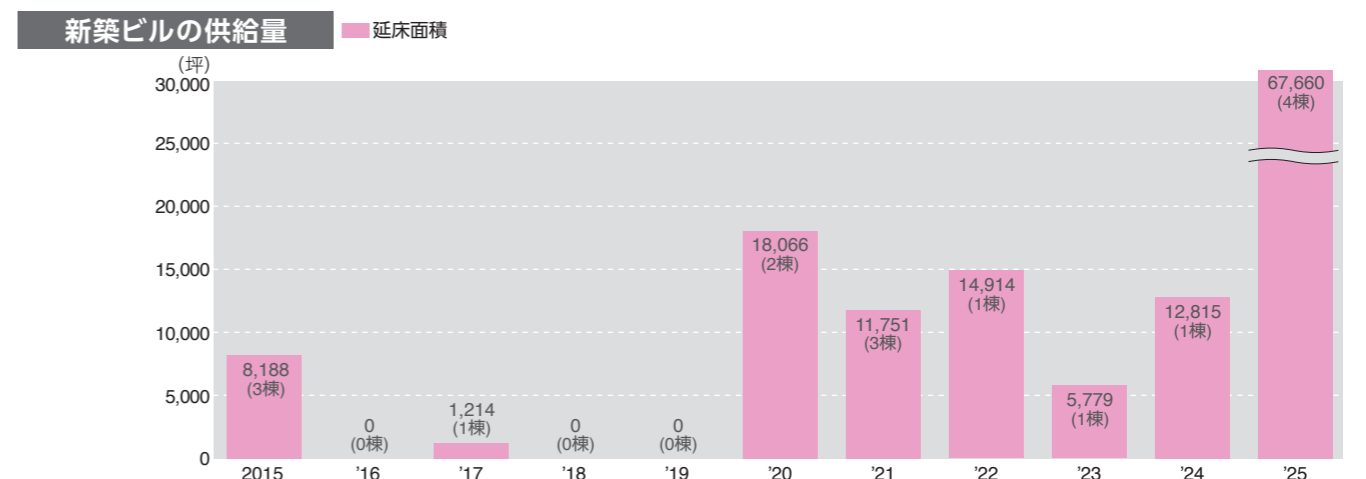
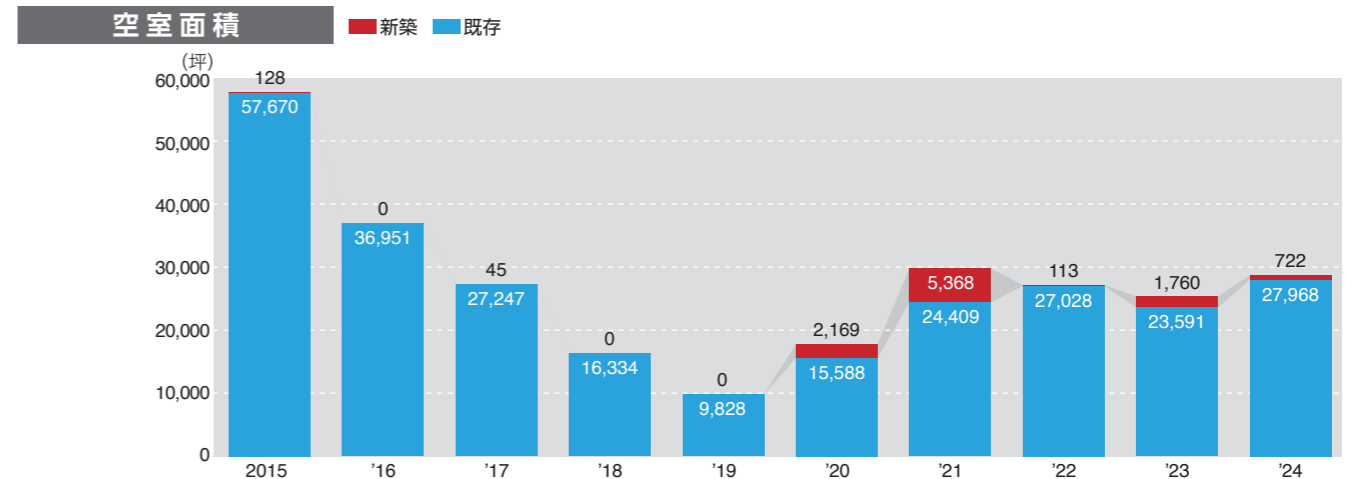
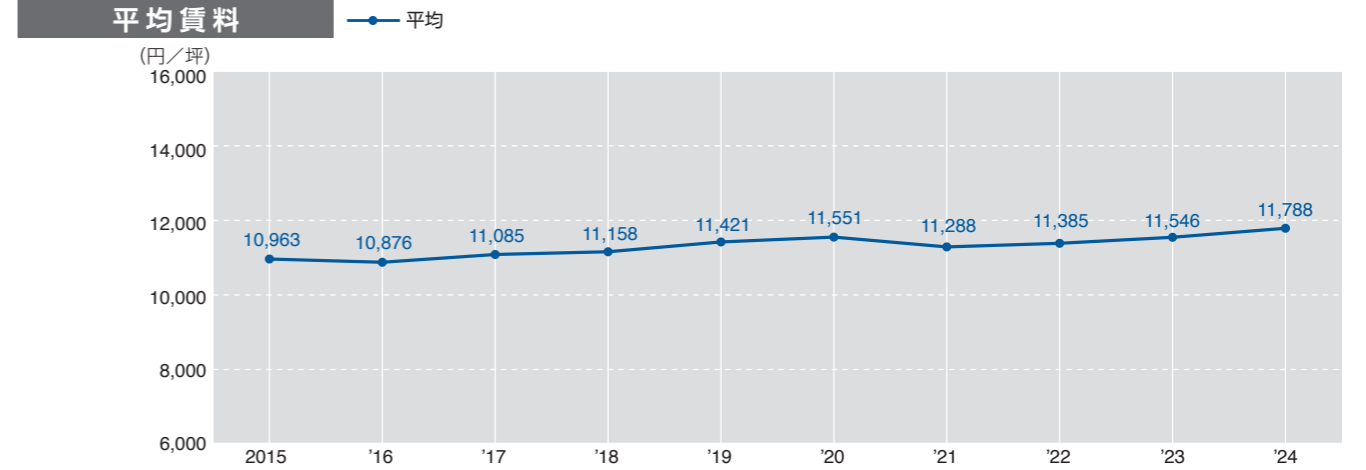
淀屋橋・本町地区

2024年の動向 および今後の状況

淀屋橋・本町地区の2024年12月時点の平均空室率は4.13%、前年同月比0.44ポイント上げました。2024年の新規供給は1棟あり、1月に「アーバンネット御堂筋ビル(延床面積12,815坪)」が竣工し、12月時点でわずかな募集面積を残すのみとなっています。既存ビルは拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、大型空室の募集開始や自社ビル、新築ビルへの移転に伴う解約の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約4千4百坪増加しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比2.10%(242円)上げて11,788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0.06ポイント下げて3.18%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.69ポイント上げて5.48%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.26ポイント上げて5.03%となりました。2025年の新規供給は延床面積合計67,660坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量(延床面積)は約5万5千坪増加し、1990年以降最大規模の供給となる予定です。延床面積1万坪以上の大規模ビルが2棟含まれ、5月に「淀屋橋ステーションワン(延床面積22,108坪)」、12月に「(仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業(同40,029坪)」が竣工予定です。大規模ビルの供給が続く淀屋橋・本町地区のオフィス市場の動向が注目されます。(J.T)



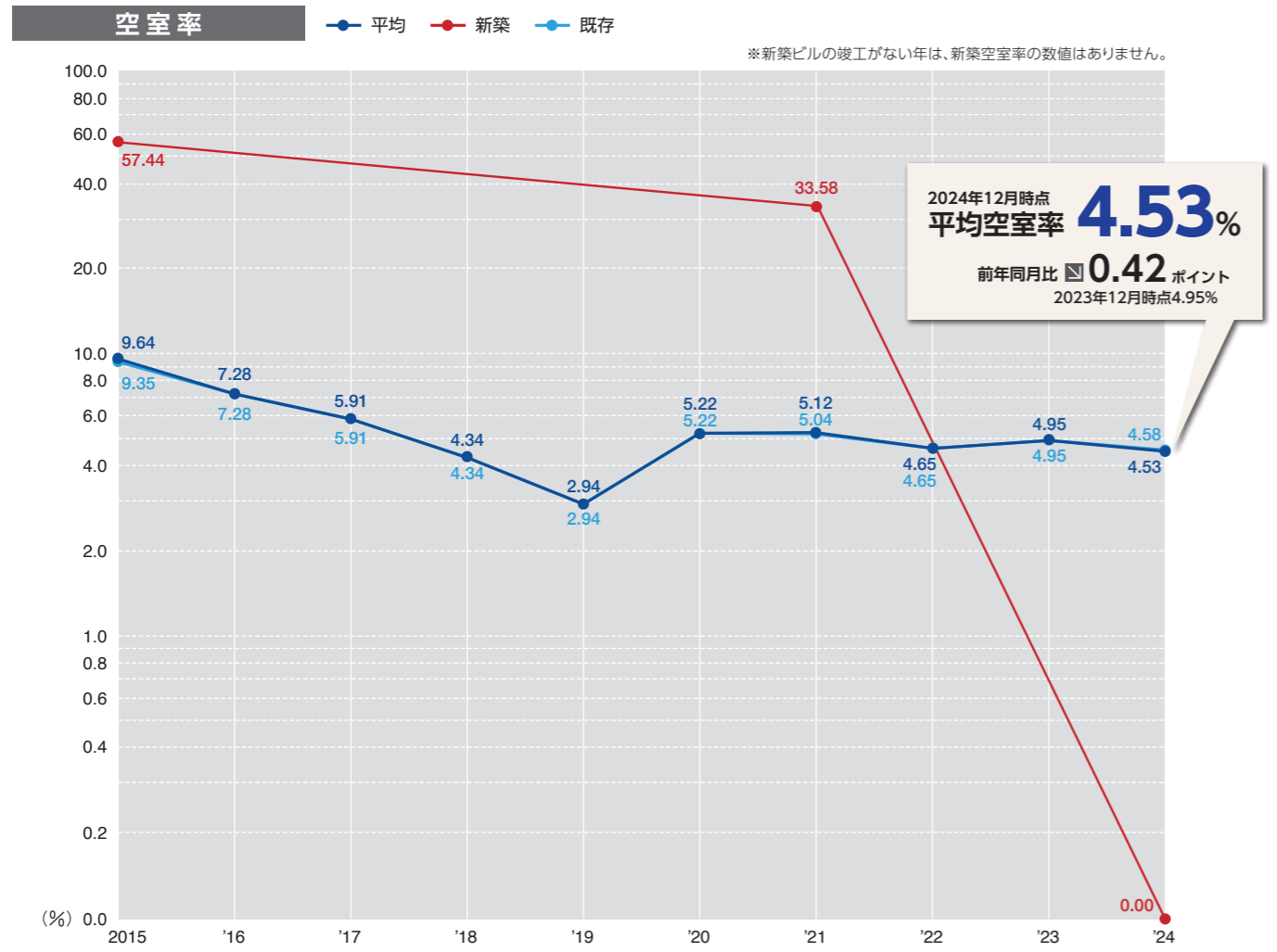
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	305	302	295	295	292	292	293	292	292	294
延床面積(坪)	1,042,987	1,037,738	1,017,168	1,010,400	1,002,483	1,016,002	1,024,887	1,028,229	1,032,148	1,046,006
貸室面積(坪)	699,057	695,276	681,292	677,035	671,566	675,521	681,382	684,569	686,522	694,442
空室面積(坪)	57,798	36,951	27,292	16,334	9,828	17,757	29,777	27,141	25,351	28,690
空室率/平均(%)	8.27	5.31	4.01	2.41	1.46	2.63	4.37	3.96	3.69	4.13



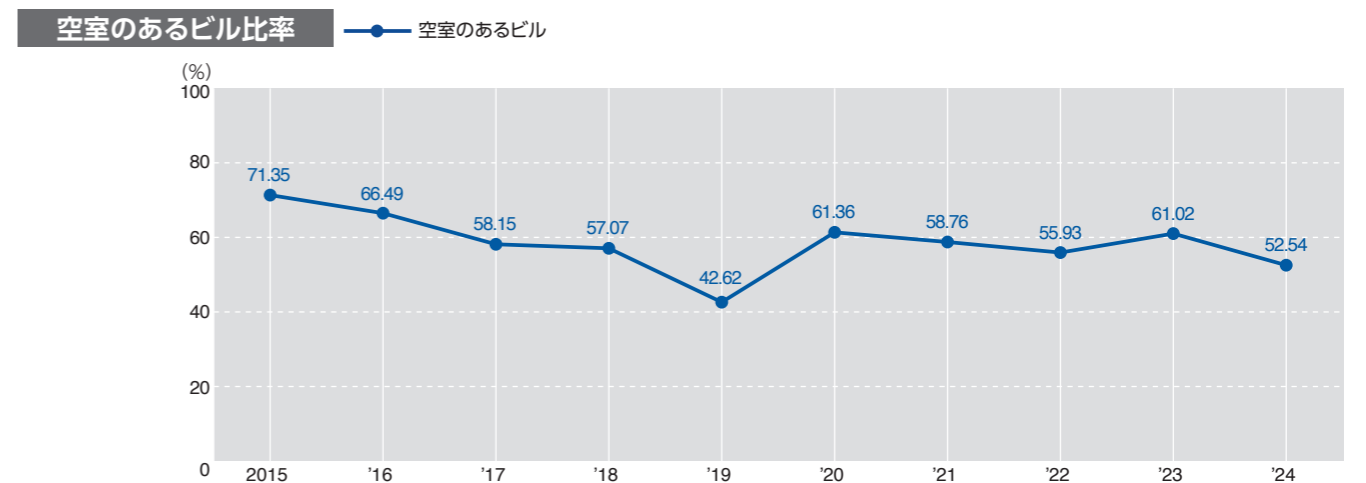
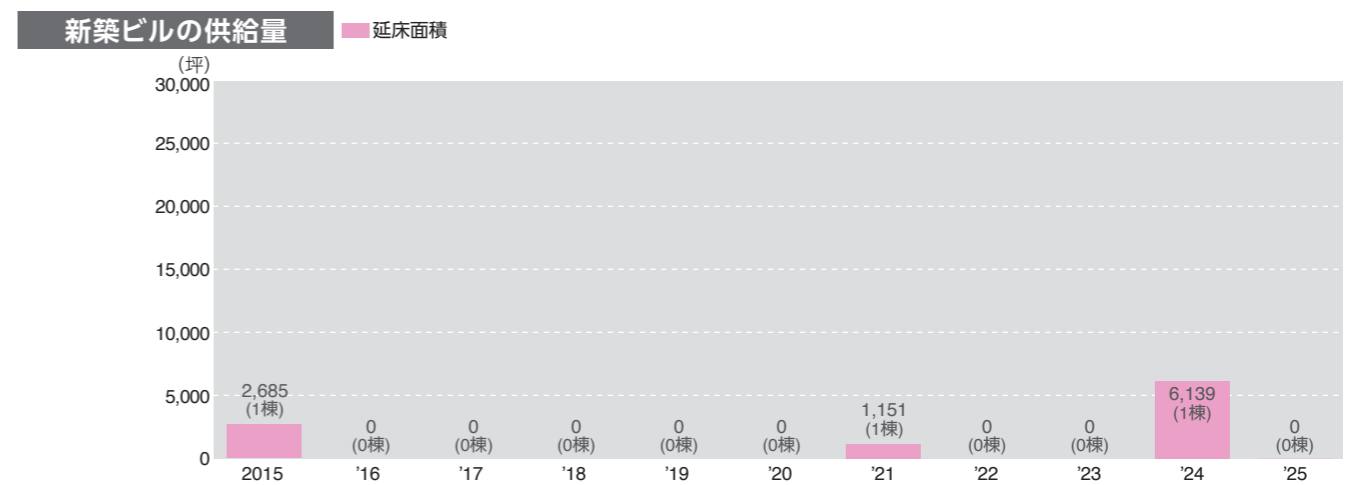
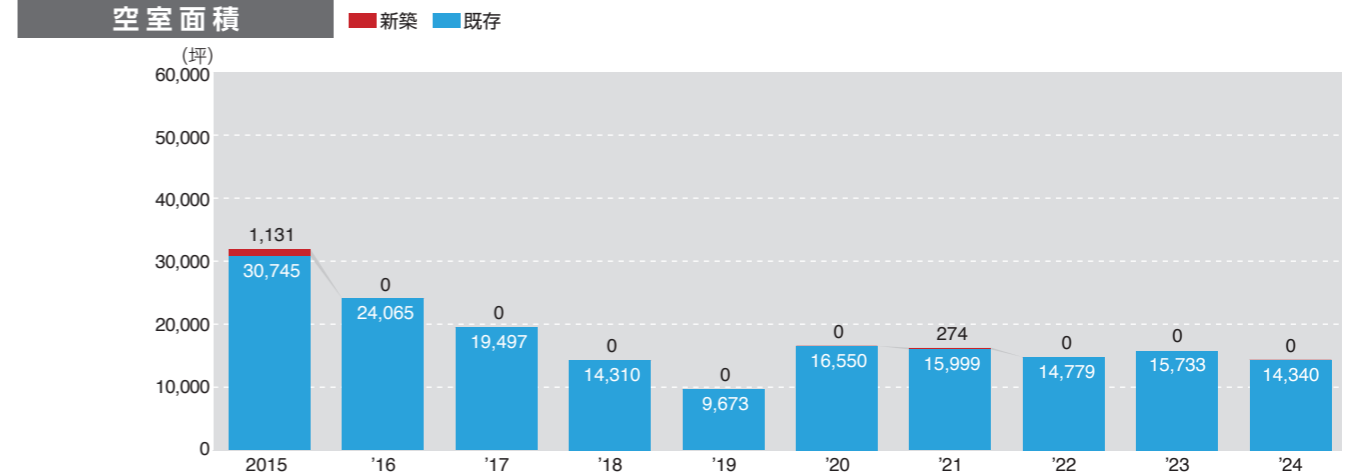
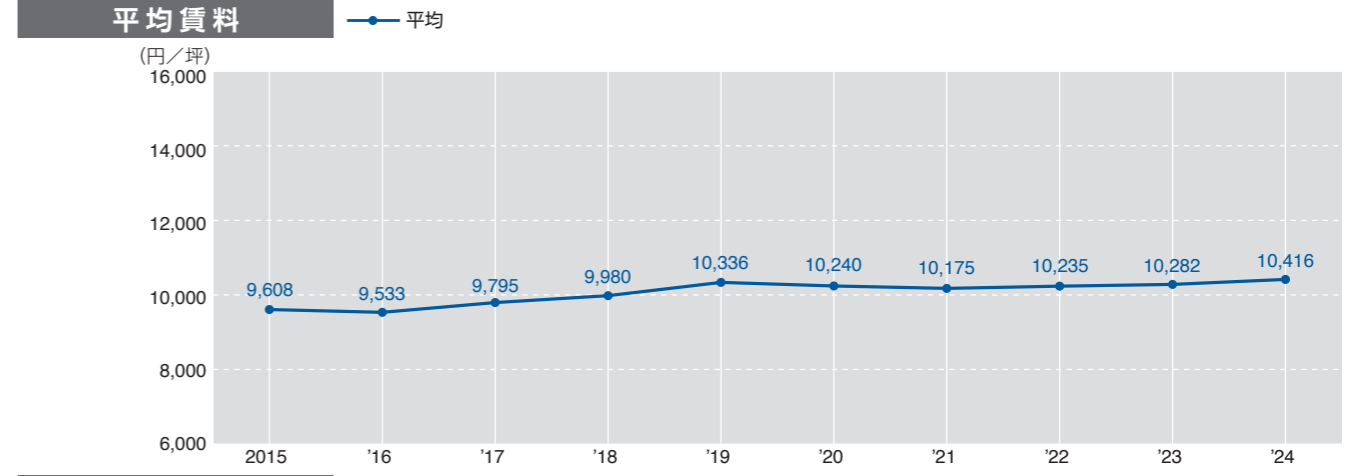
船場地区

2024年の動向 および今後の状況

船場地区の2024年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比0.42ポイント下げました。2024年の新規供給は1棟あり、1月に「御堂筋ダイビル(延床面積6,139坪)」が高稼働で竣工し、2月には満室稼働となりました。既存ビルでも自社ビルや立退きに伴う大型移転のほか、他地区からの移転などによる成約が見られたことから、船場地区の空室面積はこの1年間で約1千4百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.30%(134円)上げて10,416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0.52ポイント下げて4.16%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.04ポイント上げて4.83%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.48ポイント下げて4.52%となりました。船場地区では2025年は新規供給の予定がありません。大型空室も少ないことから、当地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(N.Y)



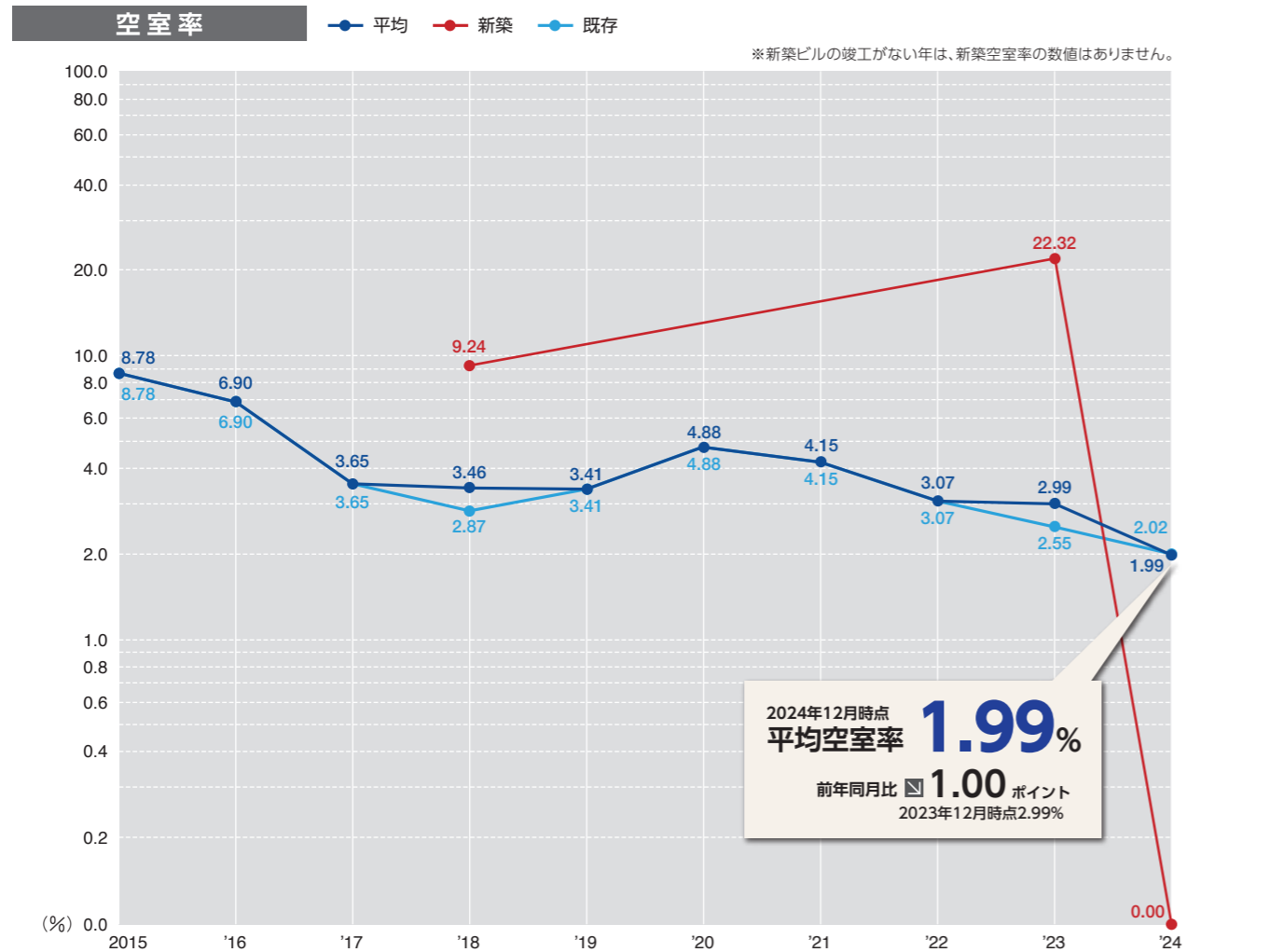
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	185	185	184	184	183	176	177	177	177	177
延床面積(坪)	480,180	480,180	479,162	479,162	478,074	460,829	461,980	461,980	461,980	460,210
貸室面積(坪)	330,712	330,712	329,948	329,948	329,132	317,203	318,019	318,019	318,019	316,280
空室面積(坪)	31,876	24,065	19,497	14,310	9,673	16,550	16,273	14,779	15,733	14,340
空室率/平均(%)	9.64	7.28	5.91	4.34	2.94	5.22	5.12	4.65	4.95	4.53



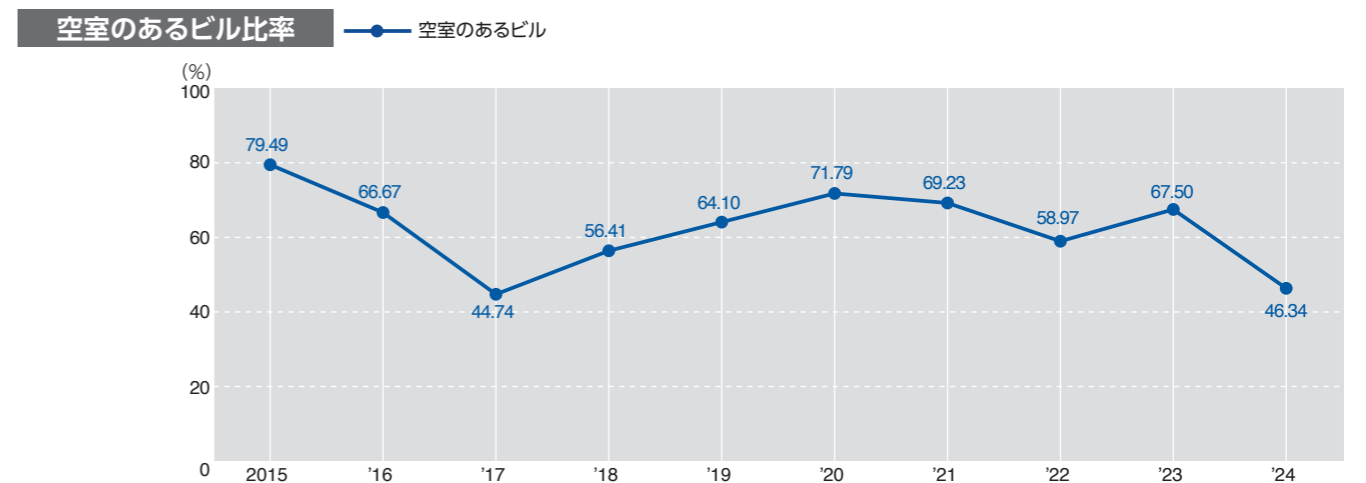
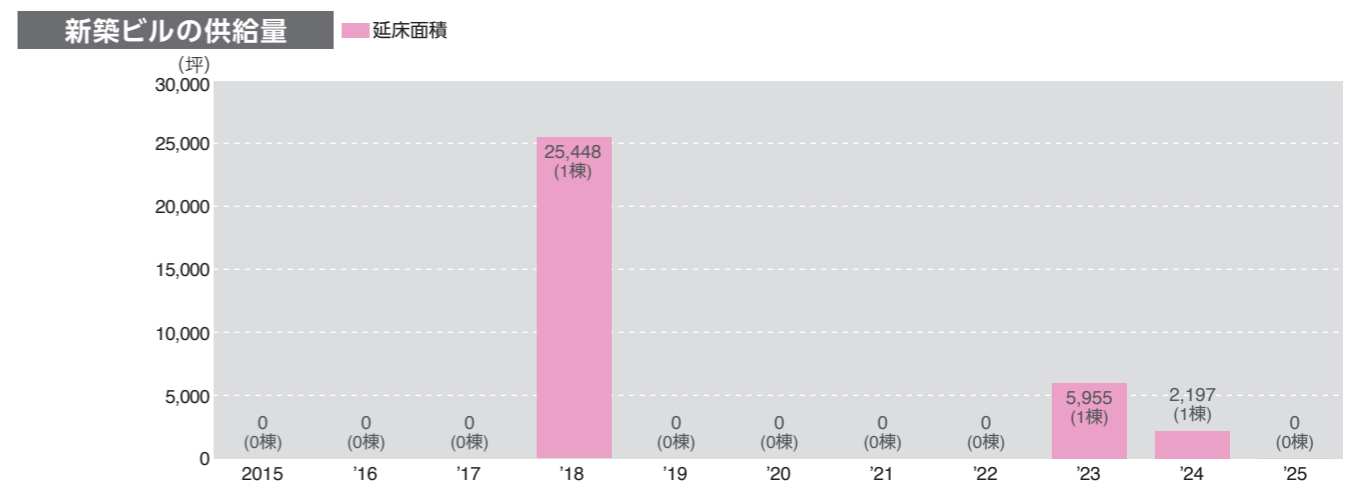
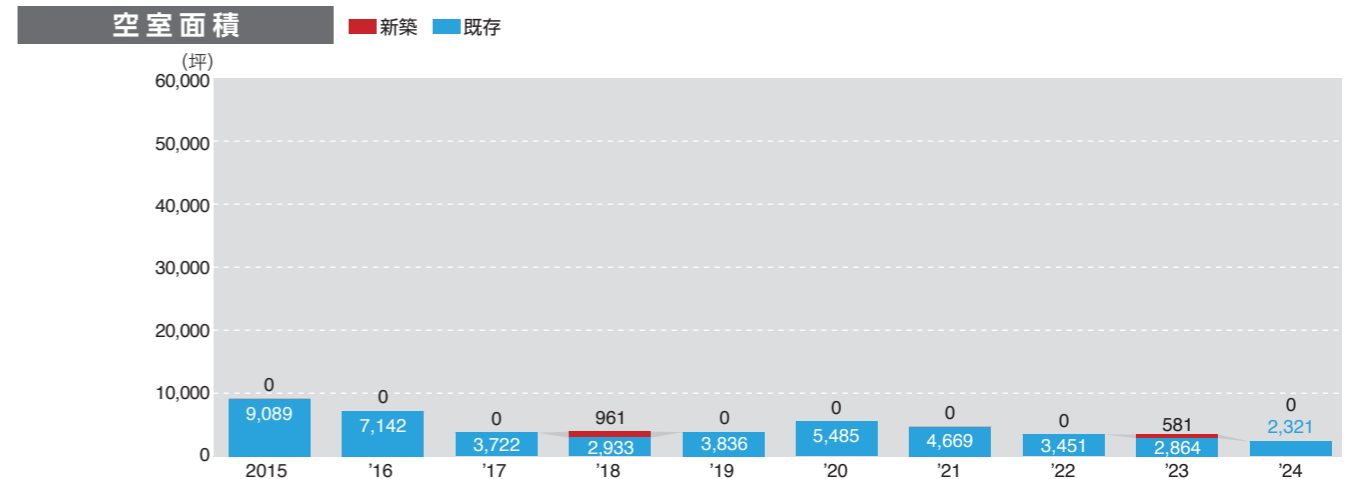
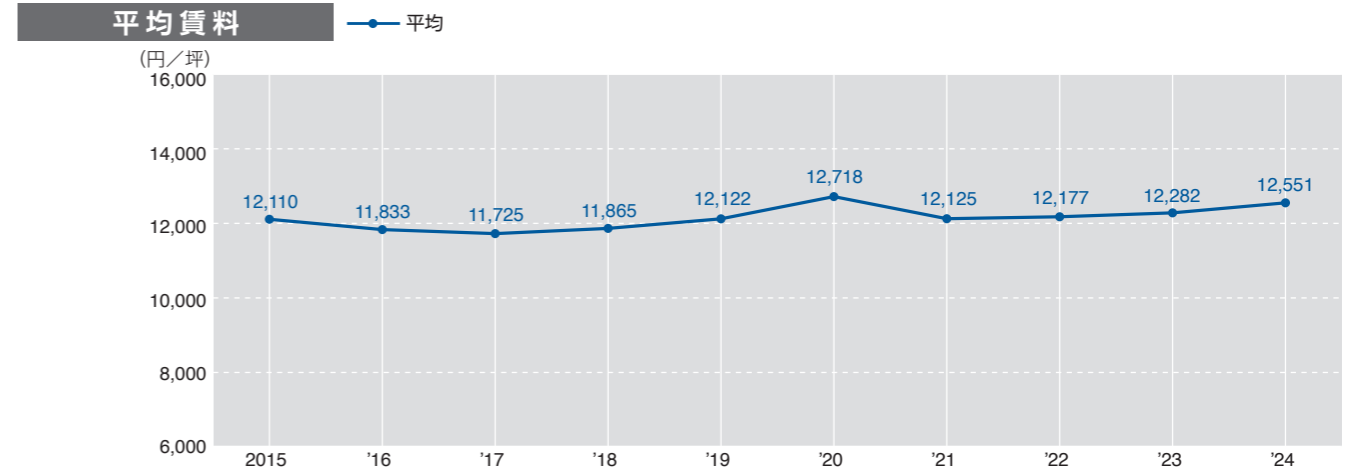
心斎橋・難波地区

2024年の動向 および今後の状況

心斎橋・難波地区の2024年12月時点の平均空室率は1.99%、前年同月比1.00ポイント下げました。2024年は1棟の新規供給があり、1月に「Osaka Metroなんばビル(延床面積2,197坪)」が満室で竣工しました。既存ビルでは、縮小傾向の解約の動きが出ていたものの、他地区からの拡張移転や新規開設に伴う成約が見られたことから、心斎橋・難波地区の空室面積がこの1年間で約1千1百坪減少し、平均空室率は11月に2020年5月以来の1%台に低下しました。12月時点の平均賃料は12,551円。2023年に比べて上昇傾向が強まり、前年同月比2.19%(269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1.36ポイント下げて1.49%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.00ポイント下げて1.96%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.17ポイント下げて4.10%となりました。心斎橋・難波地区では2025年は新規供給の予定がありません。既存ビルの空室も減少しているため、平均空室率は引き続き低い水準で推移しそうです。(N.Y)



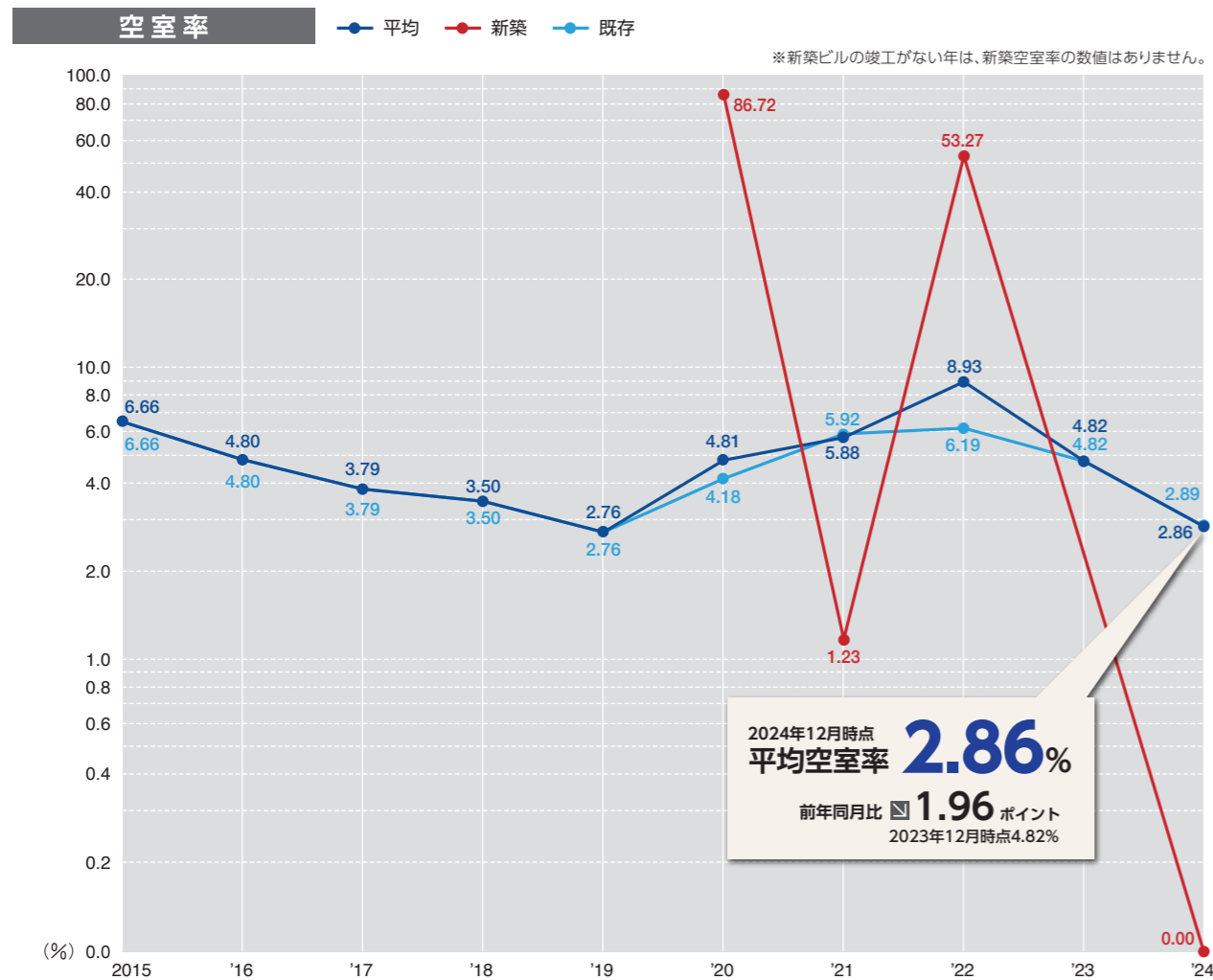
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	39	39	38	39	39	39	39	39	40	41
延床面積(坪)	164,471	164,471	162,615	188,063	188,063	188,063	188,063	188,063	194,018	196,215
貸室面積(坪)	103,494	103,494	102,102	112,508	112,508	112,508	112,508	112,508	115,111	116,649
空室面積(坪)	9,089	7,142	3,722	3,894	3,836	5,485	4,669	3,451	3,445	2,321
空室率/平均(%)	8.78	6.90	3.65	3.46	3.41	4.88	4.15	3.07	2.99	1.99



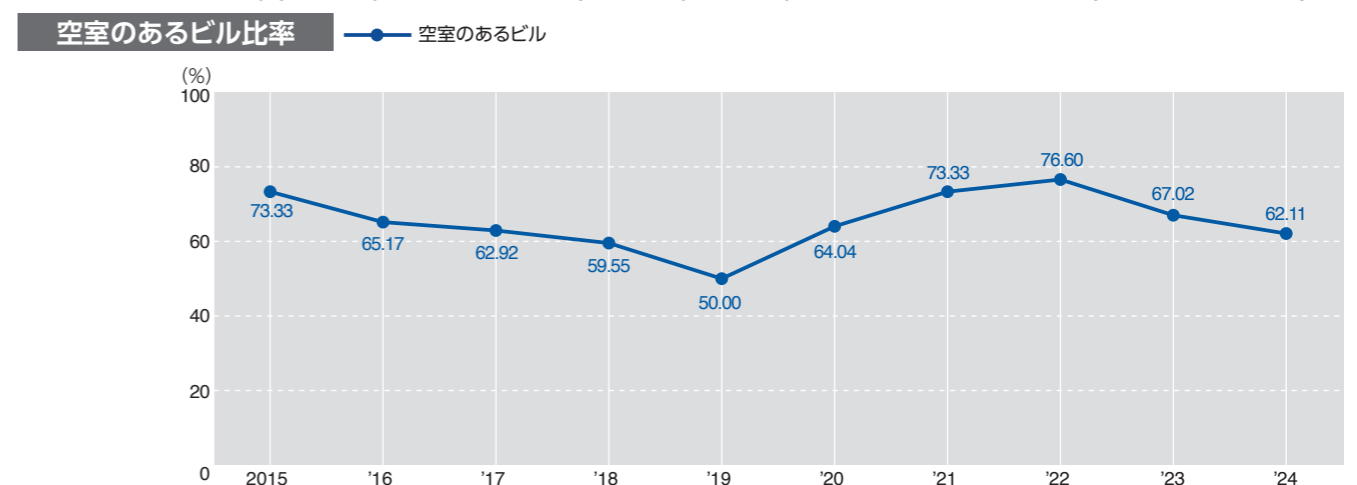
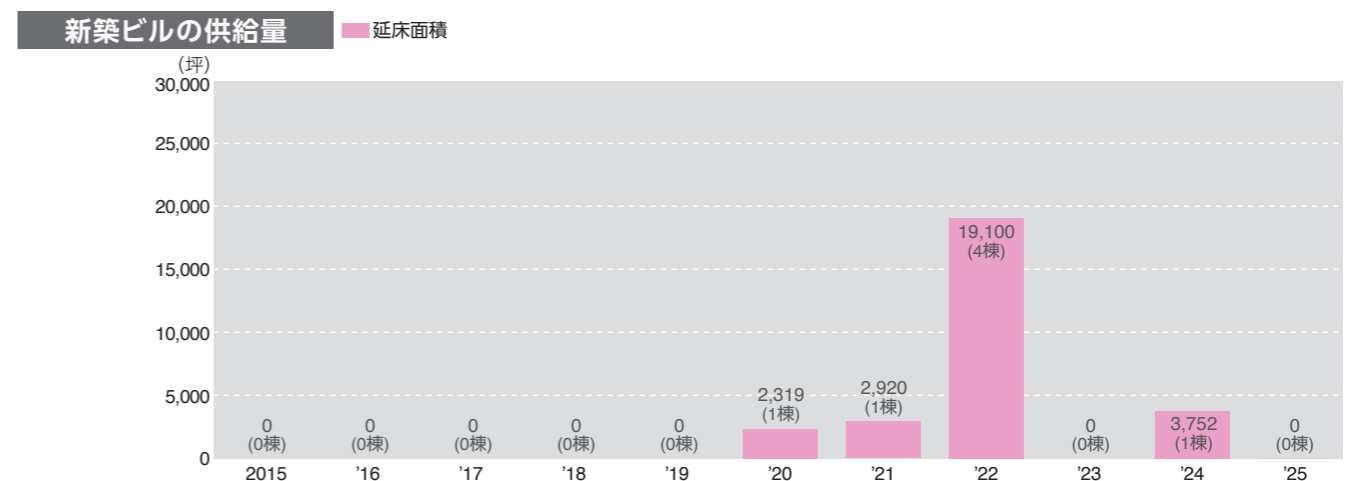
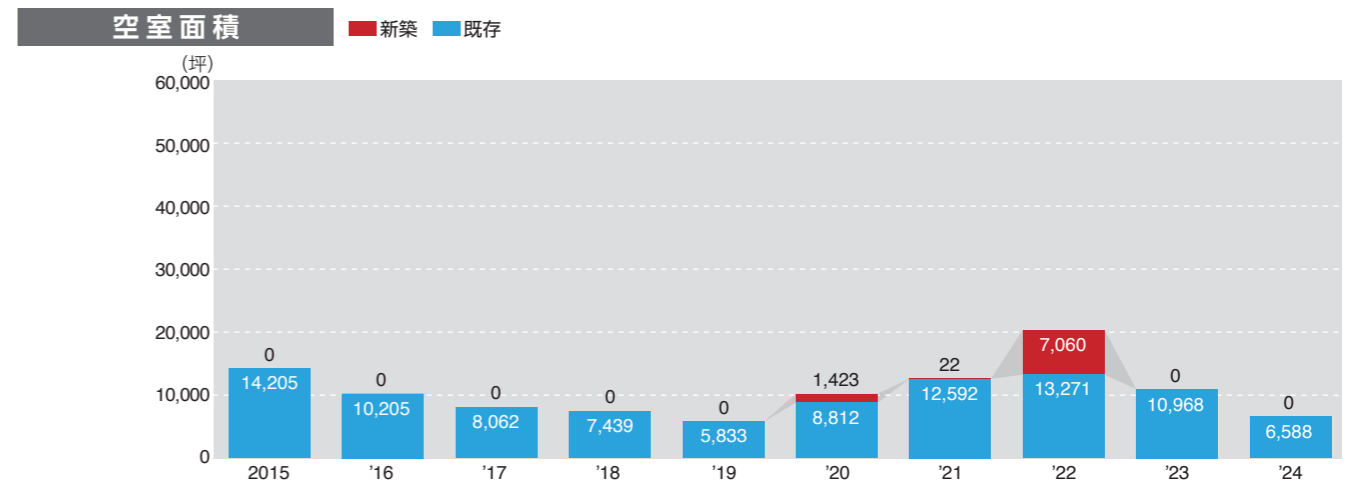
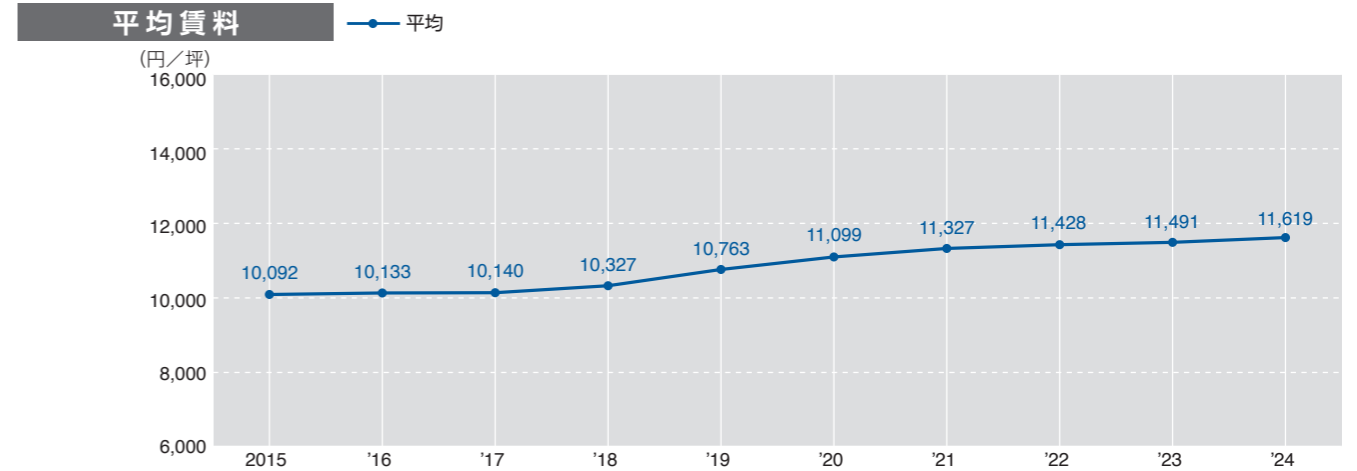
新大阪地区

2024年の動向 および今後の状況

新大阪地区の2024年12月時点の平均空室率は2.86%、前年同月比1.96ポイント下げました。2年連続で大阪ビジネス地区内で最も平均空室率を下げ、2020年1月以来の2%台となりました。2024年は2年ぶりの新規供給があり、1月に「プライムプレイス新大阪(延床面積3,752坪)」が募集面積を残して竣工しましたが、徐々に成約が進み10月に満室稼働となりました。既存ビルでは他地区などへの移転に伴う解約の影響が大きかったものの、拡張移転やビジネス地区外からの移転などの成約が多く見られたことから、空室面積がこの1年間で約4千4百坪減少しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移し、12月時点では11,619円と前年同月比1.11%(128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2.06ポイント下げて1.42%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.08ポイント下げて4.92%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比2.23ポイント下げて4.93%となり、2024年もすべての規模の空室率が低下しました。新大阪地区は2025年の新規供給予定がありません。大型ビルの空室率が1%台に低下するなど、品薄感が強まっていることもあり、賃料相場は上昇傾向が続くそうです。(K.F)



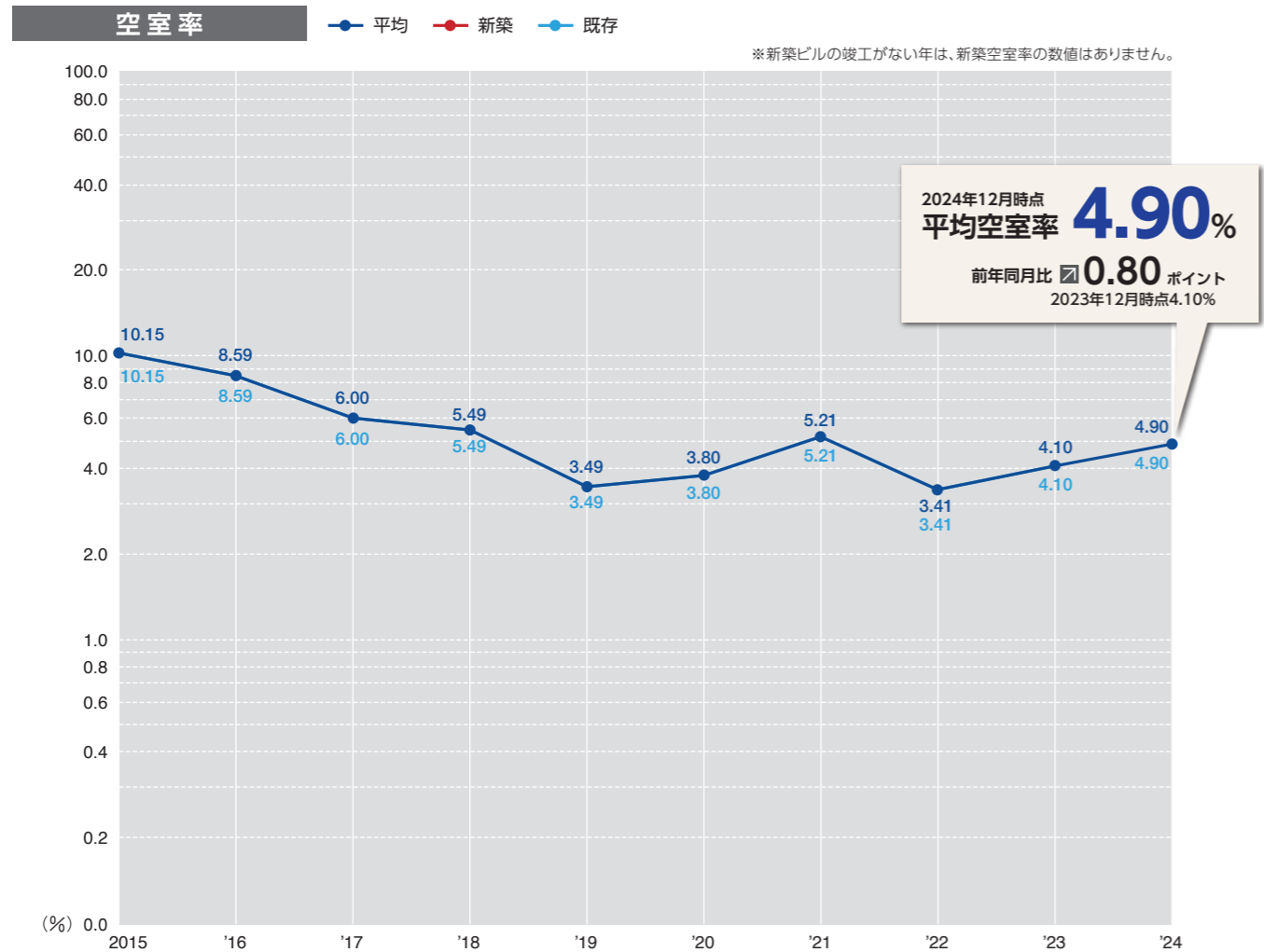
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	90	89	89	89	88	89	90	94	94	95
延床面積(坪)	318,927	317,796	317,796	317,796	315,777	318,096	321,016	340,116	340,116	343,894
貸室面積(坪)	213,307	212,459	212,459	212,459	211,046	212,687	214,480	227,734	227,734	230,413
空室面積(坪)	14,205	10,205	8,062	7,439	5,833	10,235	12,614	20,331	10,968	6,588
空室率/平均(%)	6.66	4.80	3.79	3.50	2.76	4.81	5.88	8.93	4.82	2.86



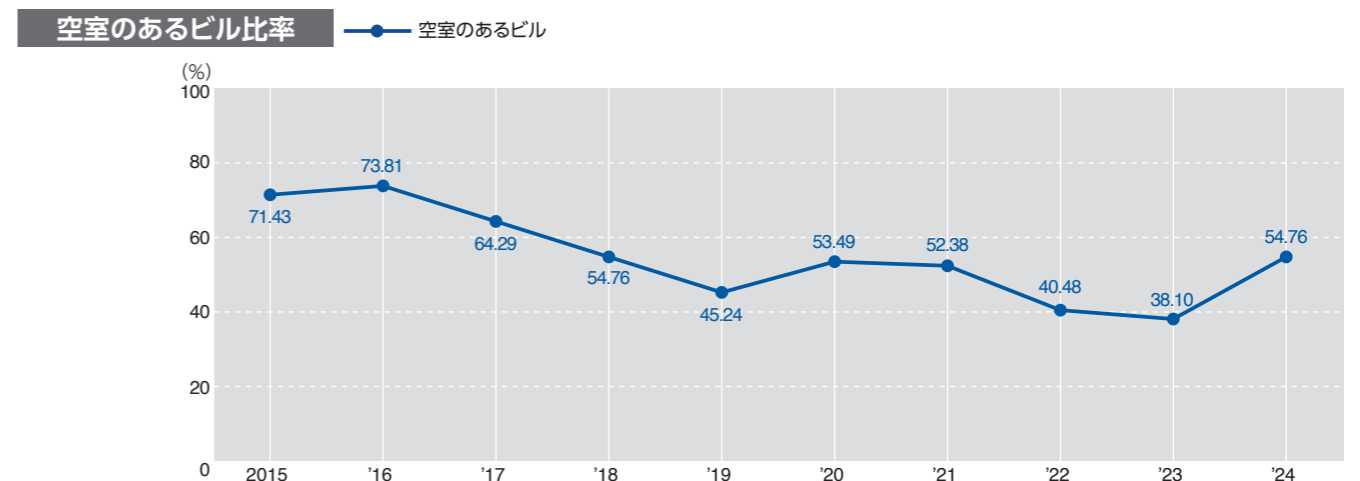
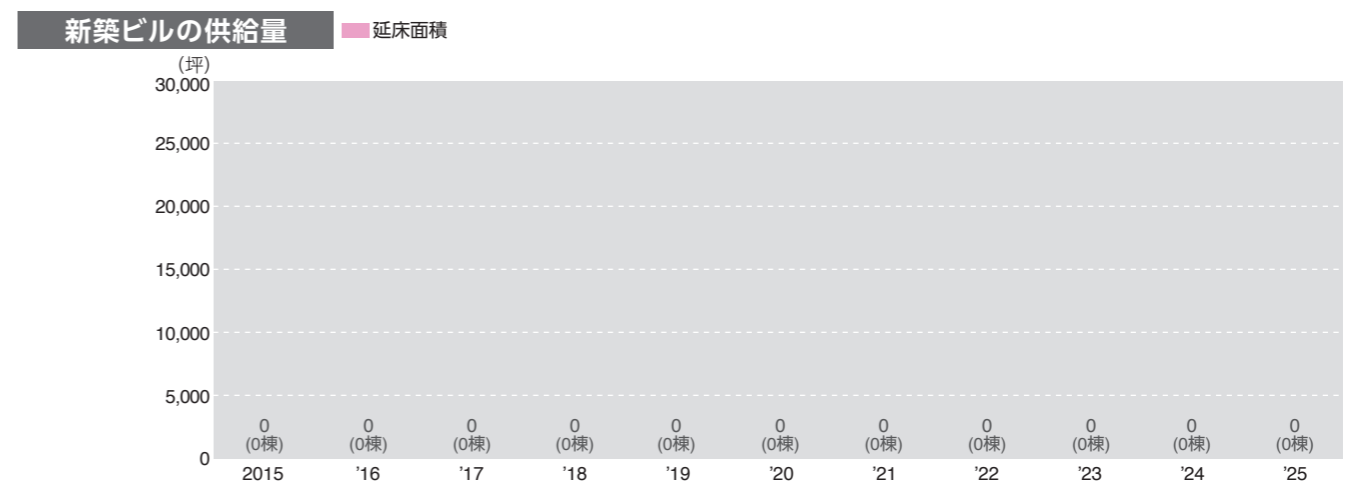
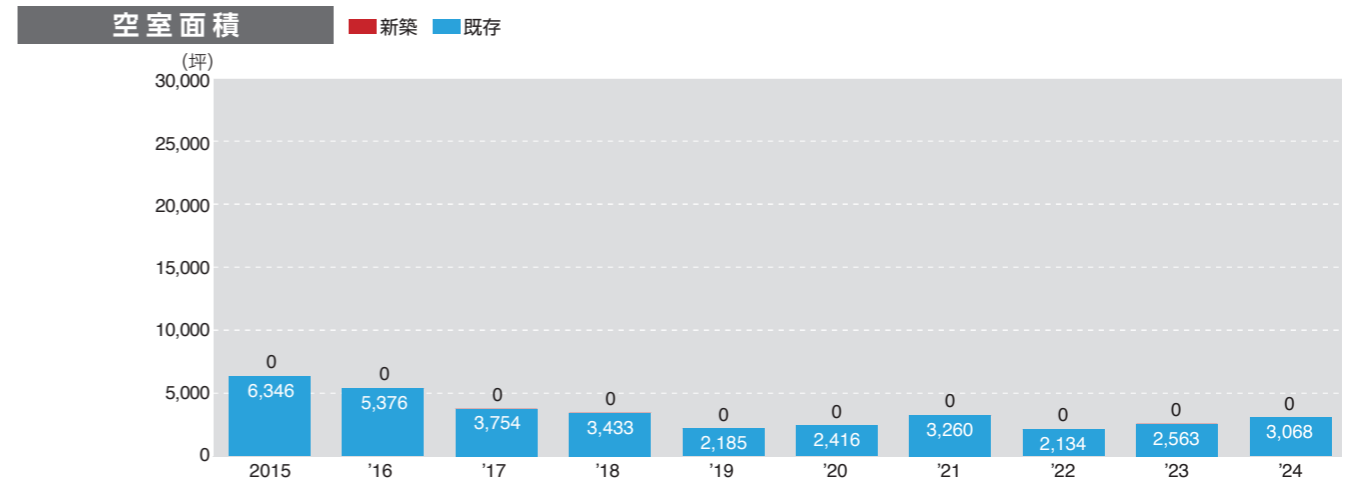
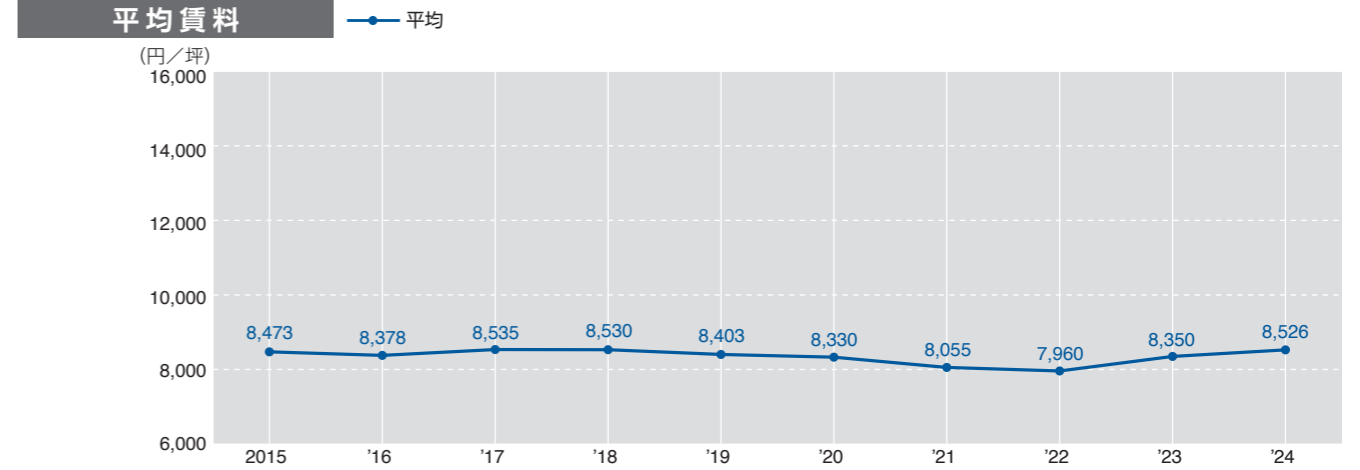
江坂地区

2024年の動向 および今後の状況

江坂地区の2024年12月時点の平均空室率は4.90%、前年同月比0.80ポイント上げました。2024年はオフィス需要が少ない中、大阪ビジネス地区内への移転などによる解約の動きが見られたため、江坂地区の空室面積はこの1年間で約5百坪増加しました。12月時点の平均賃料は8,526円、前年同月比2.11%（176円）上げましたが、4月から8月にかけて小幅に下げた影響により、2023年に比べて上げ幅が縮小しました。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0.93ポイント下げて4.11%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比2.27ポイント上げて8.72%、小型ビル（同9百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.42ポイント上げて2.63%となりました。江坂地区は2025年も新規供給の予定がありません。大型ビルの空室が少なく、中小型ビルの動きが中心となるため、オフィス市況は小幅な変動が続きそうです。（K. Y）



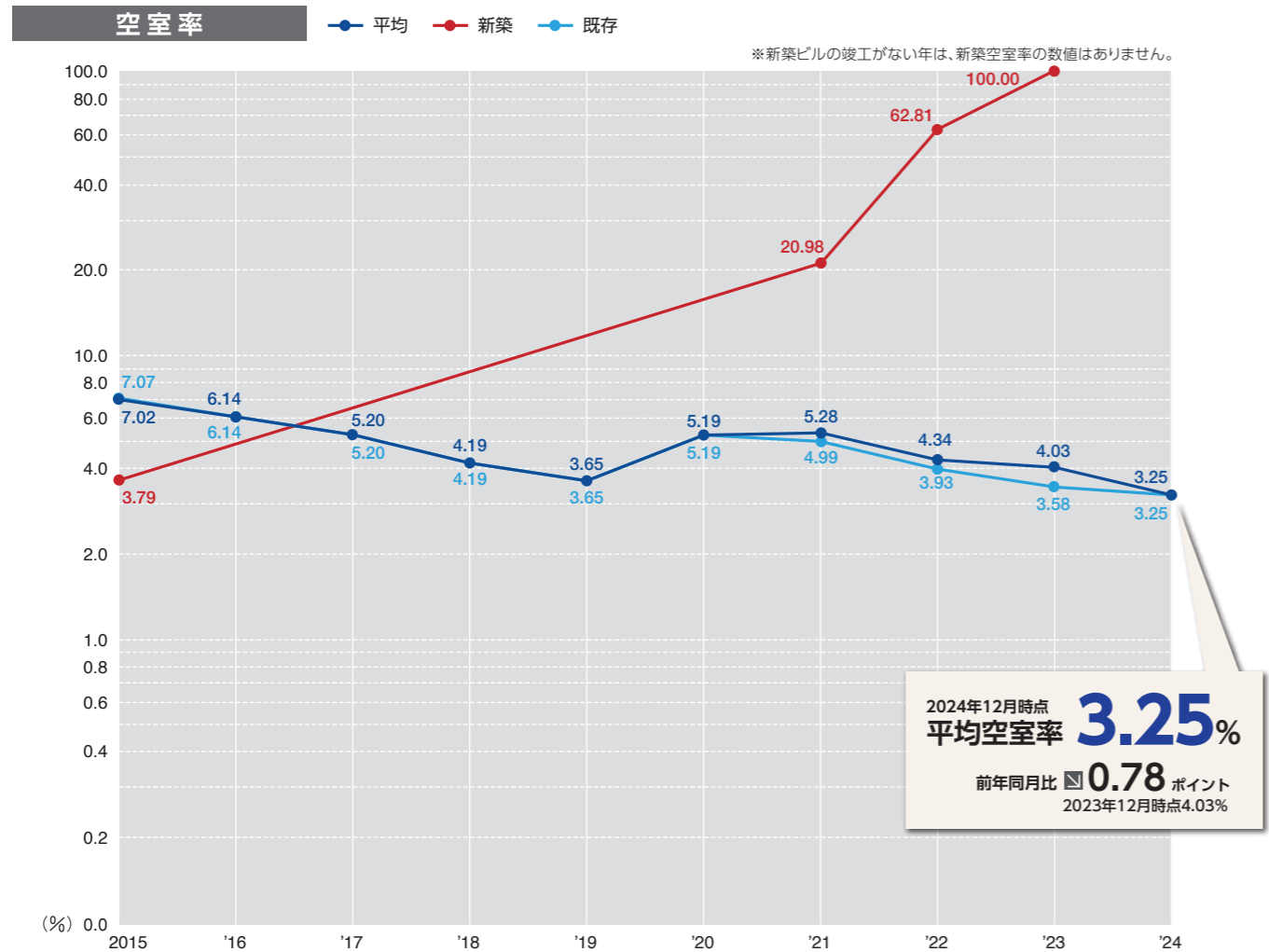
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	42	42	42	42	42	43	42	42	42	42
延床面積(坪)	88,803	88,803	88,803	88,803	88,803	90,284	88,822	88,822	88,822	88,822
貸室面積(坪)	62,551	62,551	62,551	62,551	62,551	63,662	62,565	62,565	62,565	62,565
空室面積(坪)	6,346	5,376	3,754	3,433	2,185	2,416	3,260	2,134	2,563	3,068
空室率/平均 (%)	10.15	8.59	6.00	5.49	3.49	3.80	5.21	3.41	4.10	4.90



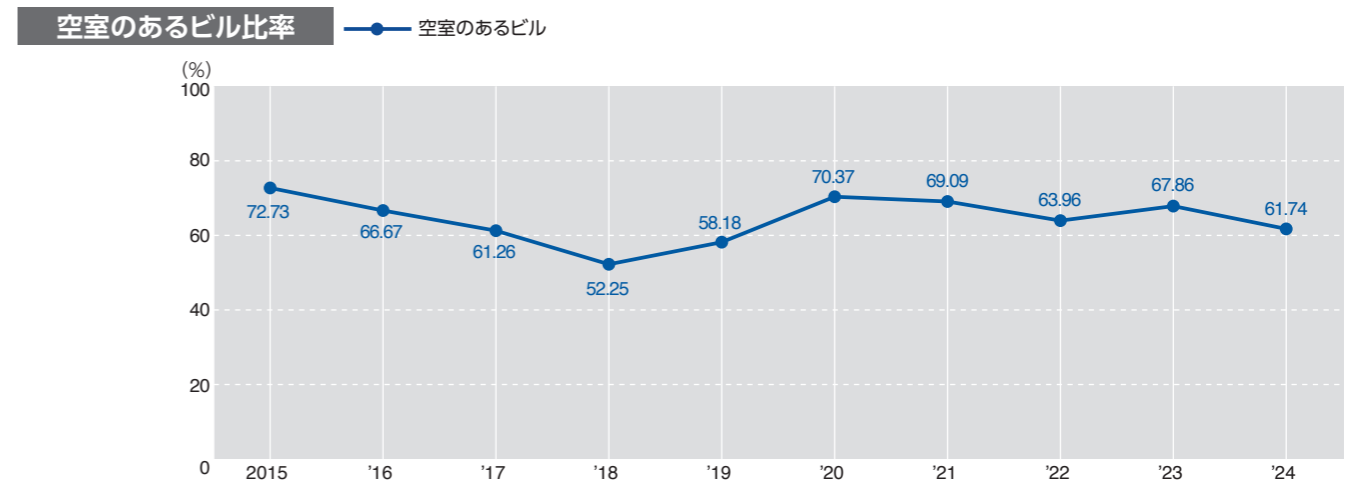
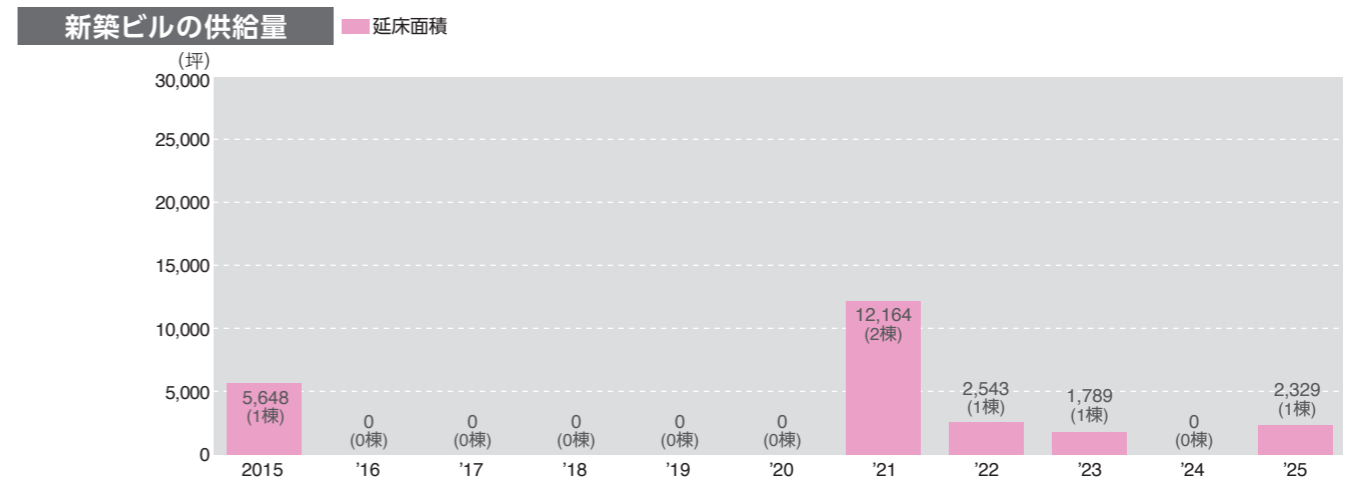
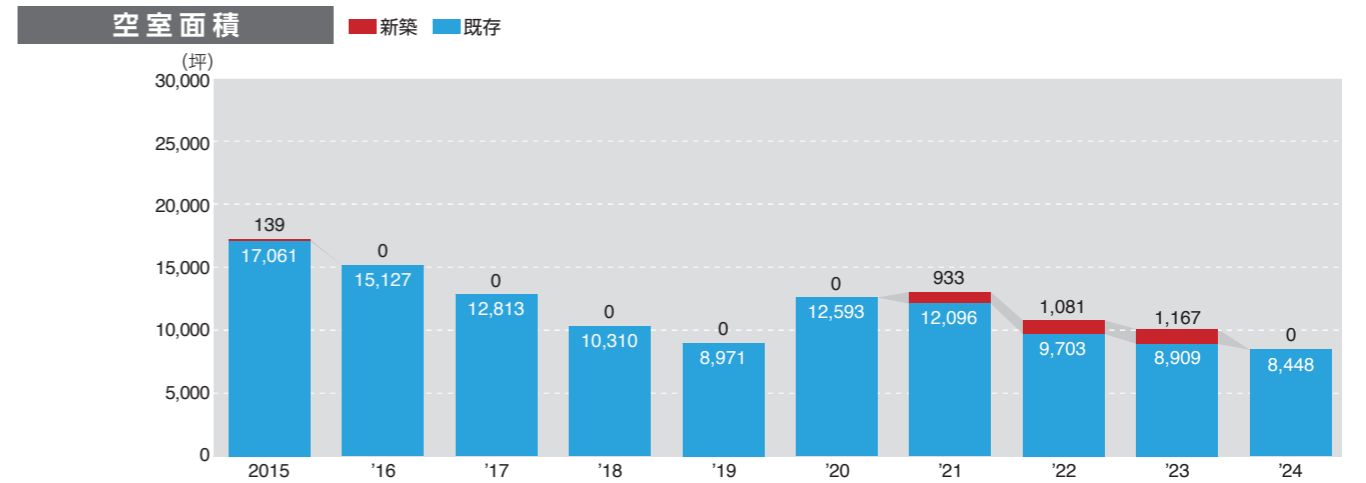
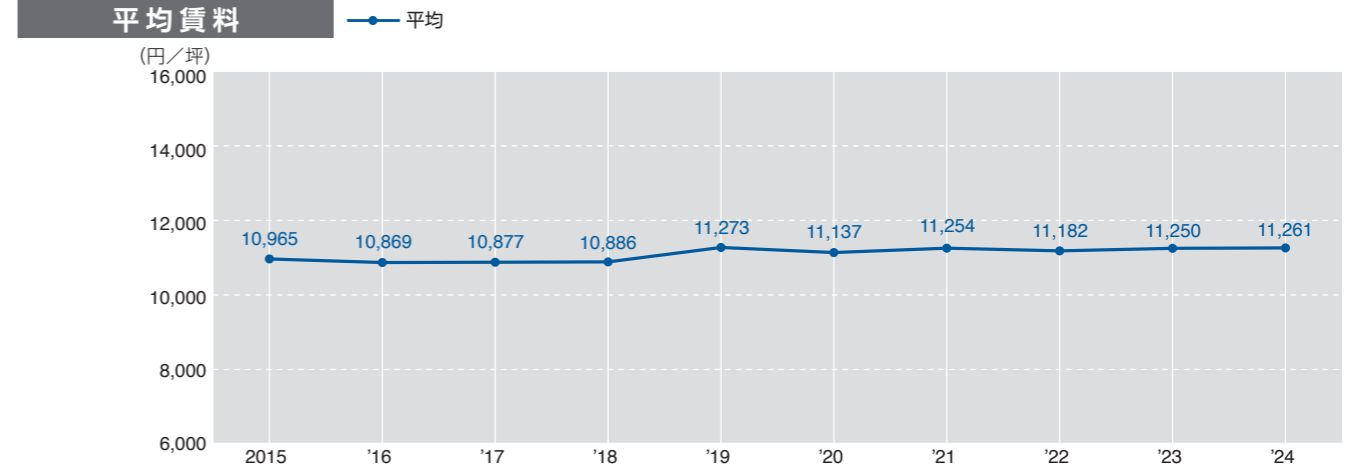
神戸地区

2024年の動向 および今後の状況

神戸地区の2024年12月時点の平均空室率は3.25%、前年同月比0.78ポイント下げました。2024年は神戸市庁舎の建替えに伴う行政機関の移転や自社ビルからの移転などの成約が見られたことや、路面店舗の成約も進んだため、神戸地区の空室面積はこの1年間で約1千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,261円。前年同月比0.10%（11円）上げましたが、小幅に下げる動きも見られたことから、2023年に比べて上げ幅が縮小しました。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1.14ポイント下げて1.57%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.34ポイント上げて4.90%、小型ビル（同9百坪以上2千坪未満）は前年同月比1.52ポイント下げて4.89%となりました。2025年は新規供給が1棟あり、「神戸旧居留地91番館（延床面積2,329坪）」が4月に竣工を予定しています。同ビルはすでに成約に向けた動きが進んでいるため、この新規供給による市況への影響は少なく、平均空室率は低水準で推移しそうです。大型空室も減少していることから賃料相場は上昇傾向が続くと思われます。（K.F）



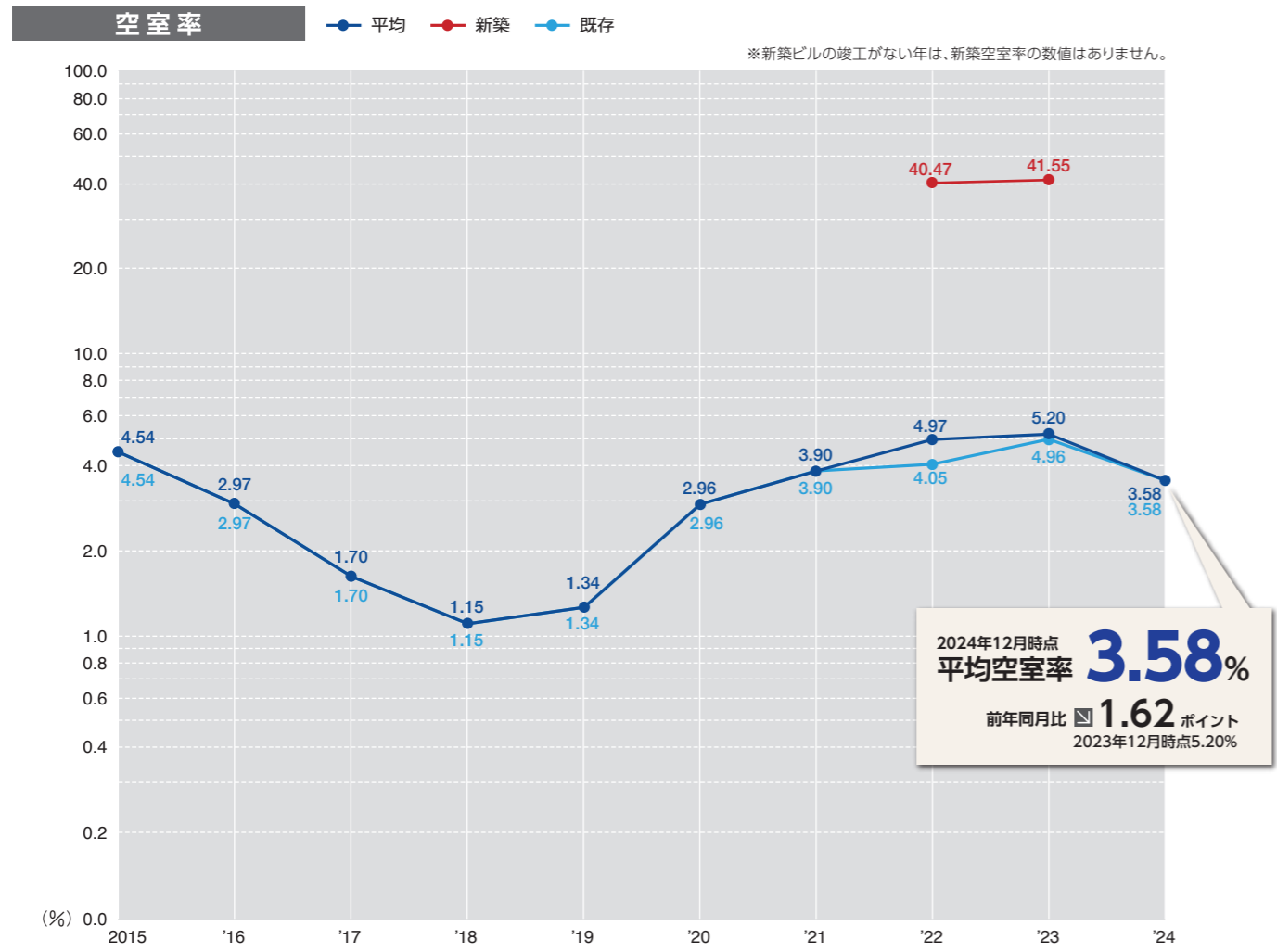
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	110	111	111	111	110	108	110	111	112	115
延床面積(坪)	370,398	372,080	372,080	372,080	371,057	366,506	378,670	381,213	383,002	398,672
貸室面積(坪)	245,065	246,327	246,327	246,327	245,560	242,499	246,947	248,668	249,833	260,280
空室面積(坪)	17,200	15,127	12,813	10,310	8,971	12,593	13,029	10,784	10,076	8,448
空室率/平均(%)	7.02	6.14	5.20	4.19	3.65	5.19	5.28	4.34	4.03	3.25



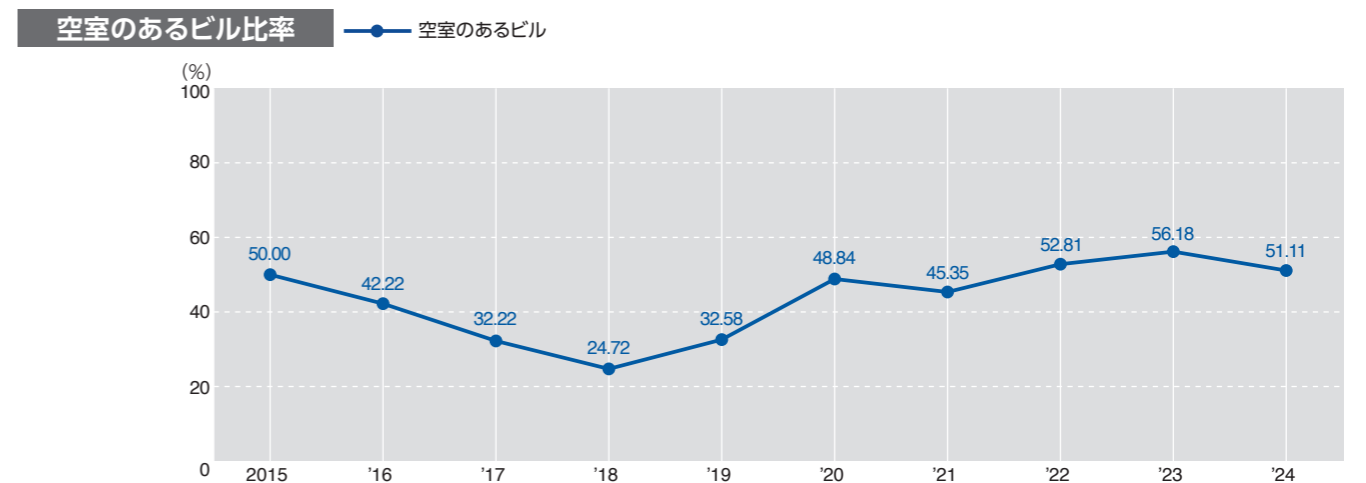
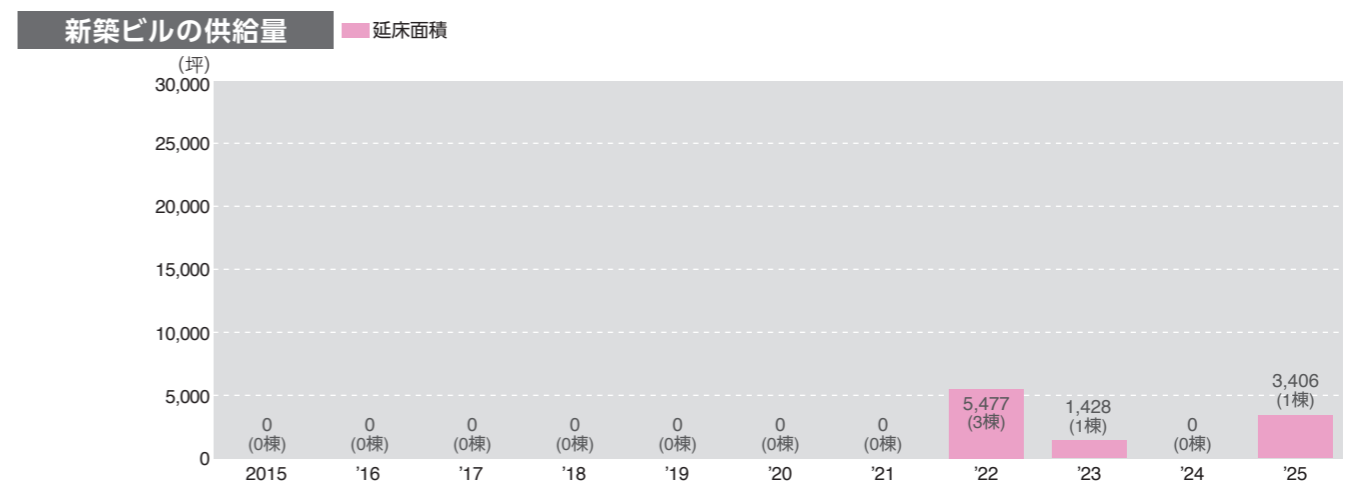
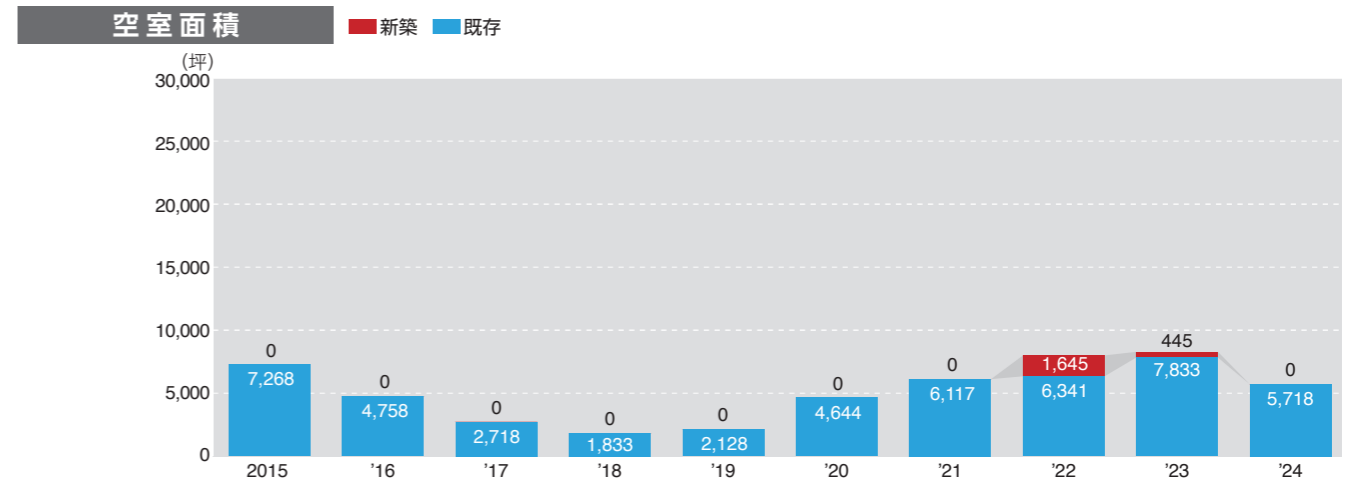
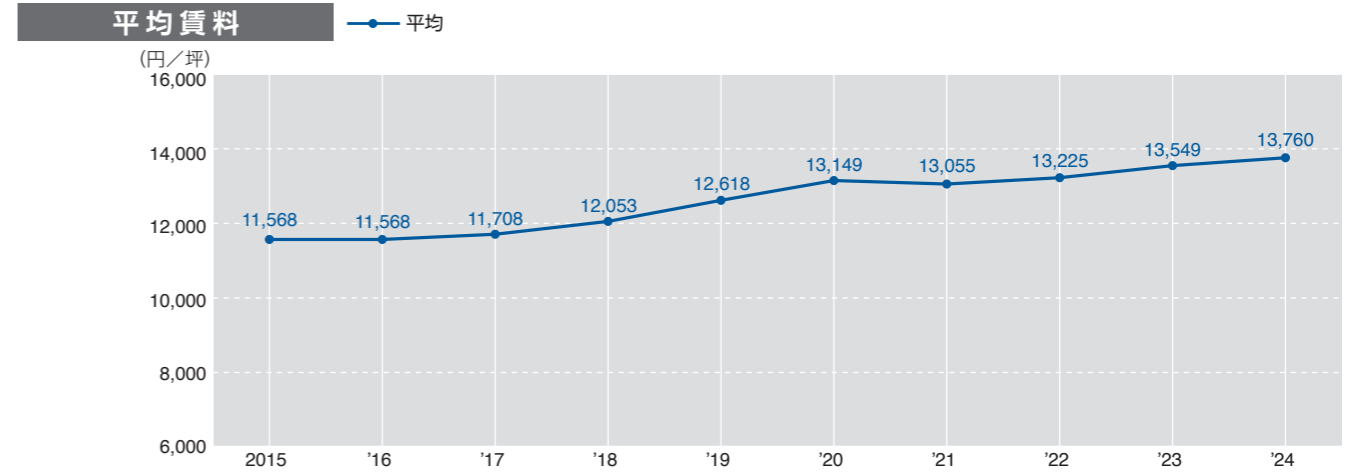
京都地区

2024年の動向 および今後の状況

京都地区の2024年12月時点の平均空室率は3.58%、前年同月比1.62ポイント下げました。2024年は建替え予定ビルからの移転や来店型テナント(クリニック、スクールなど)の需要に伴う成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、京都地区の空室面積はこの1年間で約2千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は13,760円、前年同月比1.56%(211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1.36ポイント下げて3.56%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比2.18ポイント下げて2.60%、小型ビル(同9百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.97ポイント下げて4.86%となり、2024年はすべての規模で空室率が低下しました。2025年は新規供給が1棟あり、「日本生命四条ビル(延床面積3,406坪)」が9月に竣工する予定です。同ビルはすでに内定や成約の動きが進んでいるため、新規供給による市況への影響は少なく、平均空室率は低い水準で推移しそうです。賃料相場についても品薄感があることから上昇傾向が続くそうです。(Y.T)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	90	90	90	89	89	86	86	89	89	90
延床面積(坪)	233,228	233,228	233,228	232,072	232,072	228,660	228,660	234,137	231,388	231,834
貸室面積(坪)	160,149	160,149	160,149	159,282	159,282	156,723	156,723	160,788	159,144	159,680
空室面積(坪)	7,268	4,758	2,718	1,833	2,128	4,644	6,117	7,986	8,278	5,718
空室率/平均 (%)	4.54	2.97	1.70	1.15	1.34	2.96	3.90	4.97	5.20	3.58



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8万社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	代表取締役社長 鯉川 英一
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
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>