

オフィスマーケット

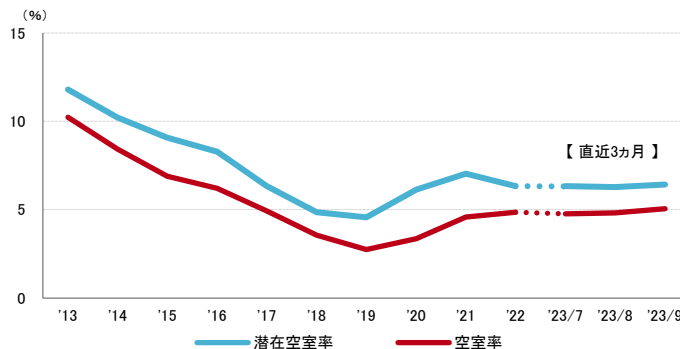
2023年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 12か月ぶりの5%台 「名駅」は前月比プラス0.7ポイント

図表1

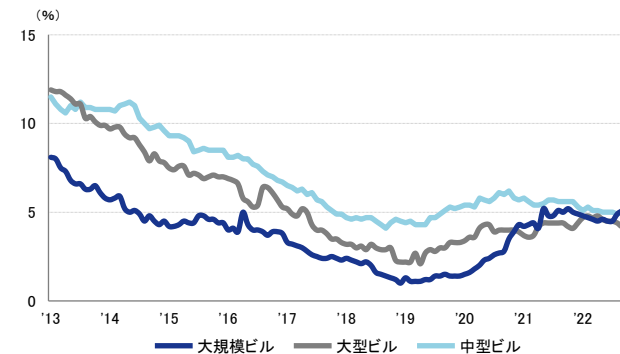
空室率は前月比プラス0.23ポイントの5.05%となり、12か月ぶりで5%台に上昇した。前月に続き、新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因となっている。エリア別では「名駅」が前月比プラス0.7ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの6.43%だった。テナントの移転に向けた動きは、幅広い業種で拡張等の前向きな需要の割合が高い状況にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	4.64%	4.60%	4.76%	4.82%	5.05%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↗
潜在空室率	6.36%	6.19%	6.33%	6.28%	6.43%

資料1 規模別空室率



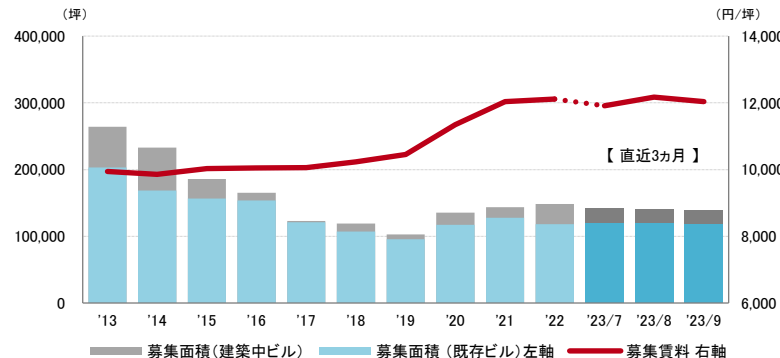
	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
大規模ビル	4.5%	4.5%	4.9%	5.1%	5.4%
大型ビル	4.5%	4.5%	4.4%	4.2%	4.4%
中型ビル	5.0%	5.0%	4.9%	5.0%	5.5%

募集賃料 前月から下落 募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

募集賃料は前月比マイナス133円/坪の12,038円/坪となった。前月から下落したが、オーナー側に募集条件を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料 (円/坪)	11,934	11,927	11,910	12,171	12,038
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	↘
募集面積 (坪)	148,048	152,109	142,331	139,877	138,681

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
名駅エリア	4.9%	5.1%	5.0%	5.4%	6.1%
栄エリア	3.2%	3.1%	4.1%	4.1%	4.2%
伏見エリア	6.9%	6.6%	6.6%	6.4%	6.1%

支店長の視点

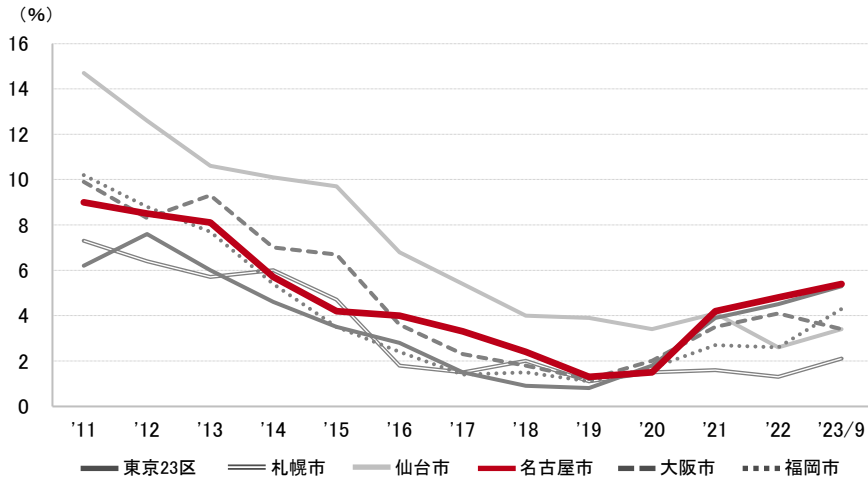
空室を抱えた新築ビルの影響で空室率は緩やかに上昇しているものの、既存ビルでは大口の成約が徐々に増加している。業績が好調で現在のオフィスが手狭であることや、採用面の優位性を確保するために、立地やビルグレードの改善を目指す動きが多い。また、移転を機に働き方改革に伴うフリーアドレスを導入する事例も見られ、今後も同様の事例が増えるか注目される。

※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：1994年1月1日

2023年9月末現在および各年12月31日時点

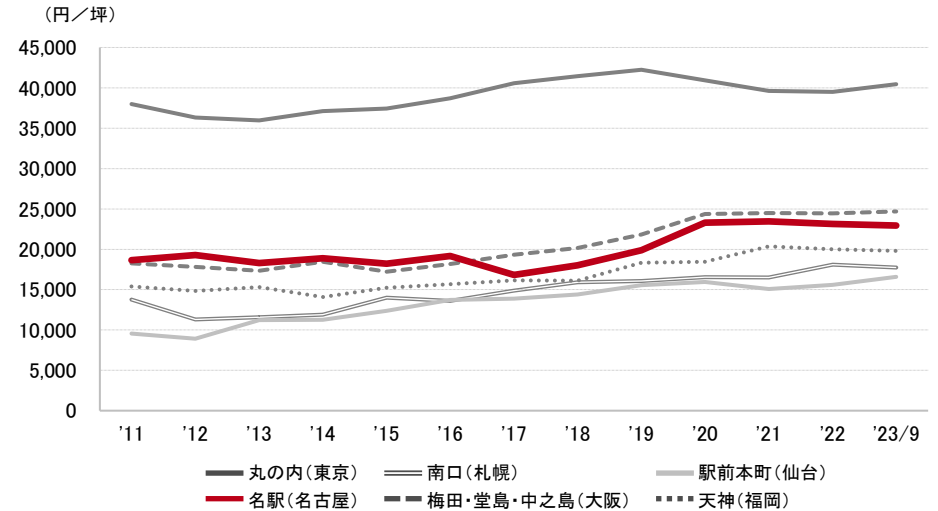
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.1 %	3.4 %	5.4 %	3.4 %	4.3 %



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)
40,449 円/坪	17,744 円/坪	16,583 円/坪	22,963 円/坪	24,691 円/坪	19,814 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	22,963	16,045	13,099	12,635
名古屋駅西	14,500	14,733	11,116	10,105
栄	15,571	12,593	11,869	12,181
伏見	15,737	12,981	11,843	10,804
中区周辺	12,667	11,275	9,195	9,242
千種	12,000	9,300	9,438	8,993
募集面積 (坪)	63,005	18,602	15,995	10,118
募集棟数	110	119	195	230

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,500	8,188	5,934
静岡市	12,736	9,750	9,340	8,963
浜松市	11,333	9,750	8,734	-
津市・四日市市	12,400	10,100	8,519	8,523
岐阜市	10,000	9,297	8,313	8,671
福井市	11,500	9,200	7,274	-
金沢市	13,338	10,412	9,556	7,190
富山市	11,420	9,062	7,175	-
長野市	10,343	10,200	9,063	9,365
松本市	9,791	9,926	10,091	12,000
募集面積 (坪)	25,083	19,770	12,354	3,565
募集棟数	74	117	137	66

※ 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

※ 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

※ 「—」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