

## オフィスマーケット

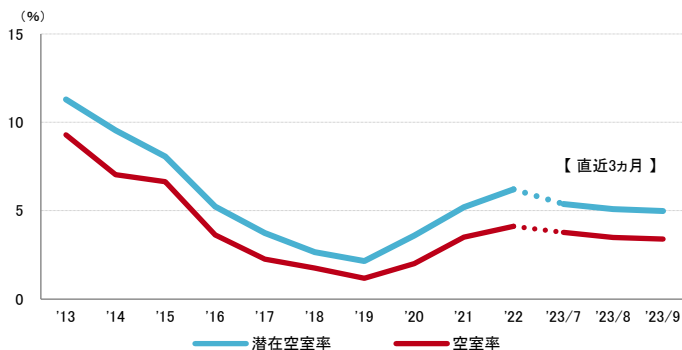
2023年9月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 3カ月連続の低下 大口の需要も増加傾向

図表1

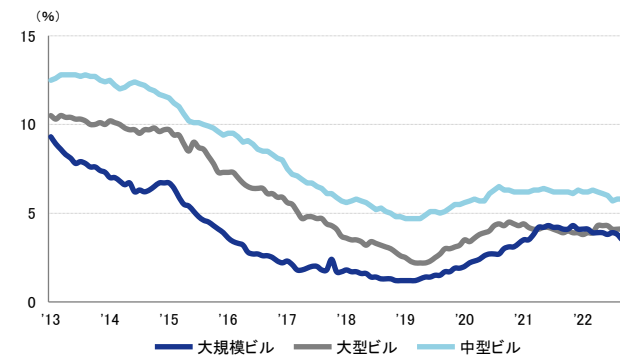
空室率は前月比マイナス0.09ポイントの3.40%となり、3カ月連続で低下した。主要エリア内での比較的大口の成約が散見され、空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントの4.98%だった。テナントの移転に向けた動きは活発な状況が続いている。需要は小口の面積帯が中心であるものの、100坪以上の大口の面積帯での動きも増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	3.75%	3.85%	3.77%	3.49%	3.40%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↓	→
潜在空室率	5.48%	5.54%	5.37%	5.09%	4.98%

資料1 規模別空室率



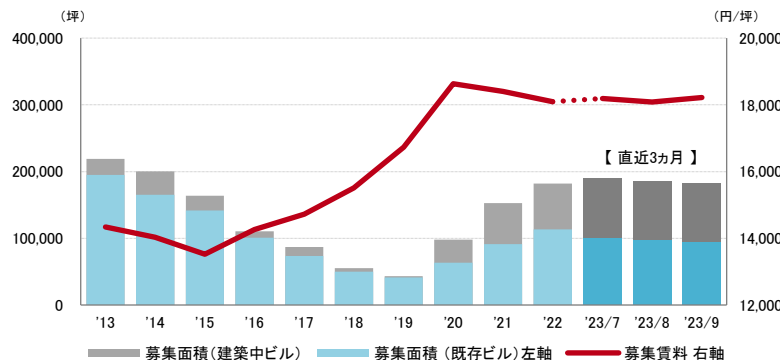
	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
大規模ビル	3.8%	3.9%	3.8%	3.5%	3.4%
大型ビル	4.3%	4.1%	4.1%	4.1%	4.0%
中型ビル	6.0%	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%

### 募集賃料 前月から小幅に上昇 18,000円/坪前半で横ばい傾向

図表2

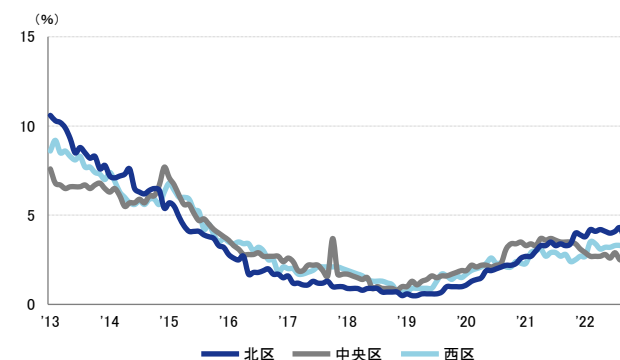
募集賃料は前月比プラス141円/坪の18,222円/坪となった。前月から小幅に上昇し、18,000円/坪前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料 (円/坪)	18,326	18,179	18,190	18,081	18,222
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↑
募集面積	178,899	193,640	189,682	185,192	182,654

資料2 主要3区 空室率

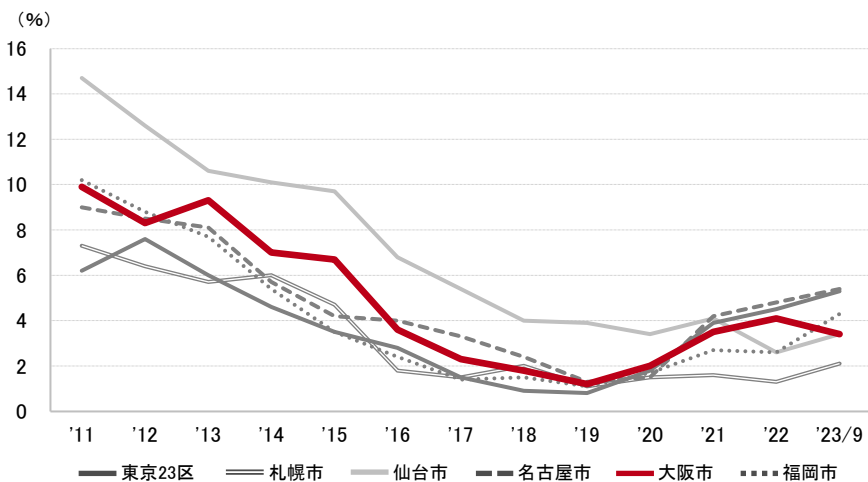


	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
北区	4.0%	4.1%	4.3%	3.6%	3.3%
中央区	2.6%	2.9%	2.5%	2.6%	2.6%
西区	3.2%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%

※ 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

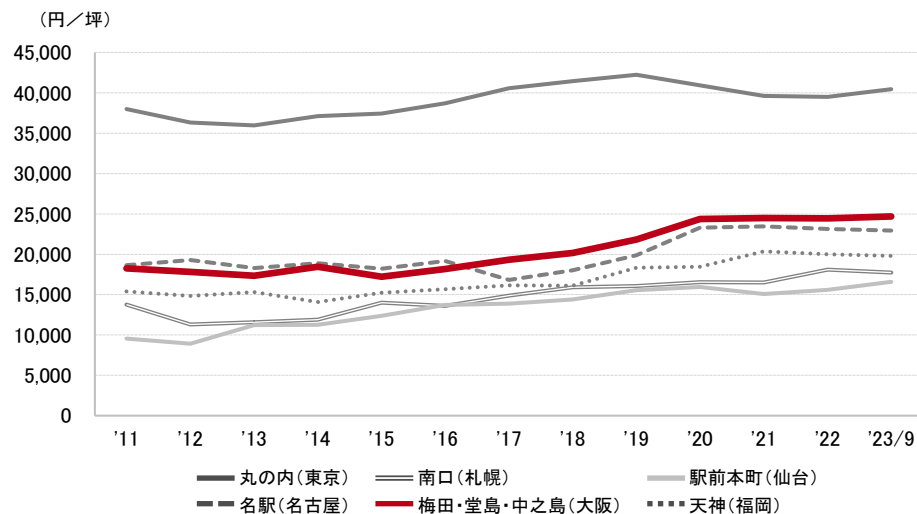
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,691	16,114	15,567	16,120
南森町	13,467	10,792	11,632	9,556
淀屋橋・本町	19,724	14,193	12,863	10,456
北浜・堺筋本町	14,904	12,667	10,856	10,057
天満橋・谷町	13,385	11,352	9,849	9,010
心斎橋・長堀橋・なんば	17,350	12,953	11,362	11,456
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,790	12,012	10,485	9,455
千里中央	14,001	15,570	-	-
江坂	12,300	10,343	7,923	7,945
新大阪	15,988	12,480	10,061	9,703
天王寺	-	11,795	9,891	8,502
募集面積 (坪)	167,197	39,464	34,149	22,403
募集棟数	234	322	520	577

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,072	12,129	11,184	11,073
京都市	17,861	15,862	14,537	12,293
奈良市	13,000	10,292	9,279	8,000
岡山市	13,382	12,033	9,506	-
広島市	13,894	11,455	9,946	11,279
高松市	11,600	9,142	8,720	11,200
松山市	11,000	10,458	9,282	8,478
和歌山市	12,333	8,594	9,488	7,592
大津市・守山市・草津市	13,782	10,025	9,673	8,417
募集面積 (坪)	59,971	35,803	29,861	21,684
募集棟数	185	257	340	412

※ 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