

オフィスマーケット

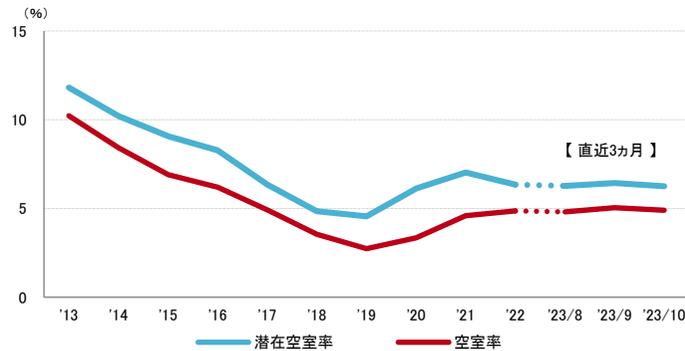
2023年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月ぶりで小幅に低下 前向きな需要の割合が高い状況が続く

図表1

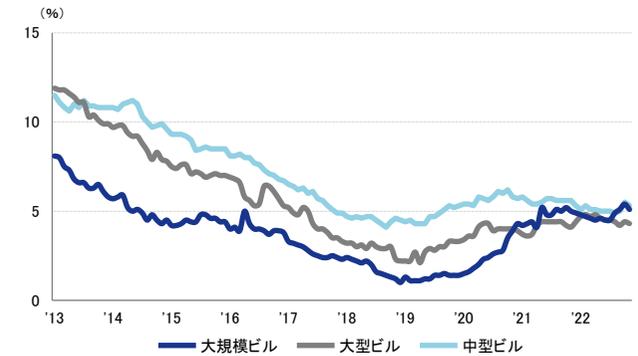
空室率は前月比マイナス0.15ポイントの4.90%となり、4カ月ぶりで小幅に低下した。主要エリア内での拡張移転やビルグレードの改善を目的とした移転等により空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの6.25%だった。拡張移転や館内増床等の前向きな動きの割合が高い状況が続いている。比較的大口の面積帯のオフィス需要も増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	4.60%	4.76%	4.82%	5.05%	4.90%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↓
潜在空室率	6.19%	6.33%	6.28%	6.43%	6.25%

資料1 規模別空室率



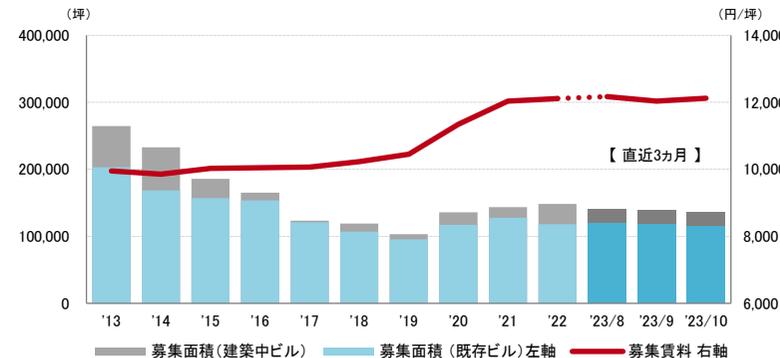
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
大規模ビル	4.5%	4.9%	5.1%	5.4%	5.1%
大型ビル	4.5%	4.4%	4.2%	4.4%	4.3%
中型ビル	5.0%	4.9%	5.0%	5.5%	5.3%

募集賃料 前月から小幅に上昇 12,000円/坪を挟んだ動きが継続

図表2

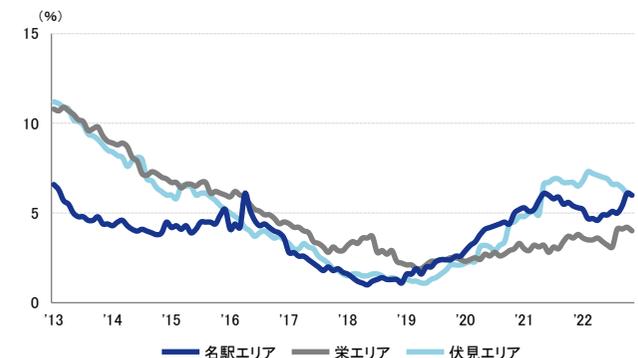
募集賃料は前月比プラス83円/坪の12,121円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、12,000円/坪を挟んだ動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料 (円/坪)	11,927	11,910	12,171	12,038	12,121
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	↑
募集面積	152,109坪	142,331坪	139,877坪	138,681坪	135,359坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
名駅エリア	5.1%	5.0%	5.4%	6.1%	6.0%
栄エリア	3.1%	4.1%	4.1%	4.2%	4.0%
伏見エリア	6.6%	6.6%	6.4%	6.1%	6.0%

支店長の視点

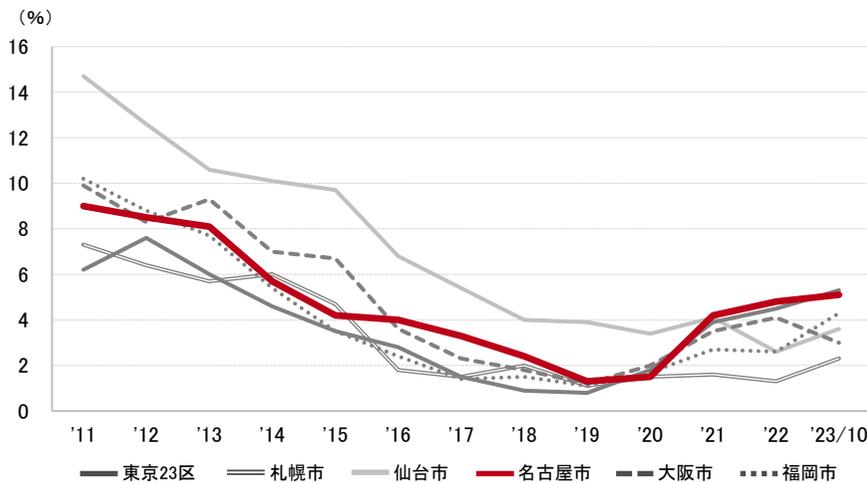
高価格帯のビルではリーシング活動に時間を要する傾向が見られる一方、賃貸条件の見直しを行ったビルでは比較的大口の成約も散見される。経済活動の活発化に伴って、大口の面積帯でも移転に向けた動きが出始めている。各種条件と賃料水準のバランスが良好なビルはテナントの引き合いを集めやすくとみられ、今後この傾向が続くと考えられる。

※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10月末現在および各年12月31日時点

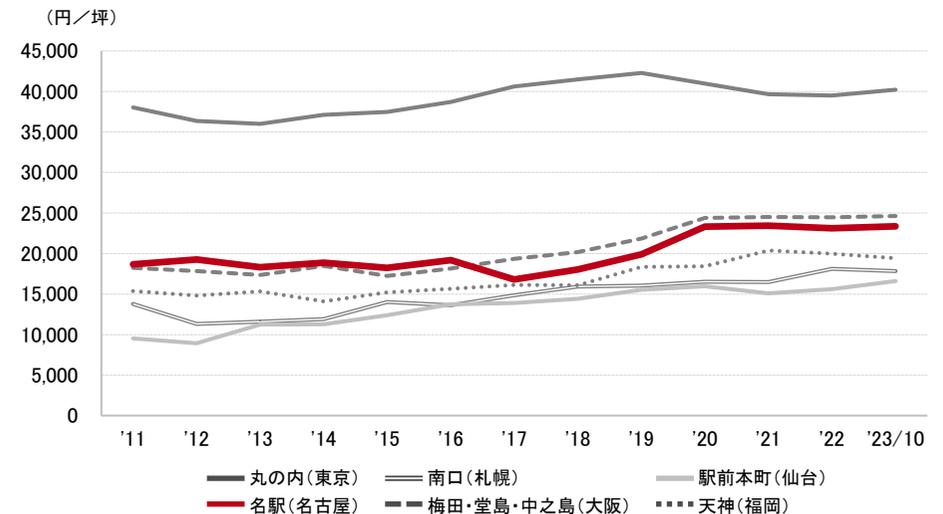
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	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)
40,208 円/坪	17,815 円/坪	16,594 円/坪	23,357 円/坪	24,626 円/坪	19,437 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	23,357	15,905	13,139	12,773
名古屋駅西	14,500	14,733	11,116	10,426
栄	15,452	12,643	11,956	12,155
伏見	16,316	13,000	12,035	10,895
中区周辺	12,667	10,279	9,038	9,162
千種	12,000	9,300	9,605	9,421
募集面積 (坪)	60,107	18,599	16,097	10,181
募集棟数	109	119	197	235

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,500	8,188	-
静岡市	12,692	10,429	9,537	8,472
浜松市	11,333	9,556	8,856	-
津市・四日市市	12,400	10,100	8,023	8,500
岐阜市	10,000	8,748	7,963	8,671
福井市	11,500	9,200	7,274	-
金沢市	13,338	10,766	9,556	-
富山市	11,350	9,062	6,900	-
長野市	10,675	10,550	9,014	9,365
松本市	10,200	9,926	9,087	12,000
募集面積 (坪)	24,552	19,644	12,390	3,460
募集棟数	71	117	141	63

※ 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