

## 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

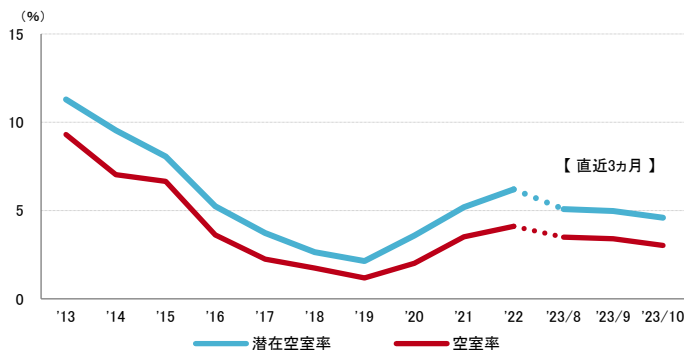
### 空室率 4カ月連続の低下 幅広い業種で前向きな動き

図表1

空室率は前月比マイナス0.37ポイントの3.03%と、4カ月連続の低下となった。統合や立地改善を目的とした移転等により、比較的大口の空室消化が進み低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.39ポイントの4.59%だった。

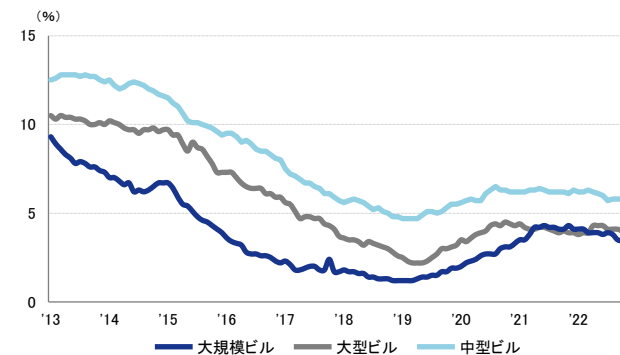
オフィス需要は幅広い業種で拡張移転等の前向きな動きが中心となっており、100坪以上の比較的大口の需要も増加傾向が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	3.85%	3.77%	3.49%	3.40%	3.03%
【矢印：対前月比較】	↗	↘	↘	↘	↘
潜在空室率	5.54%	5.37%	5.09%	4.98%	4.59%

資料1 規模別空室率



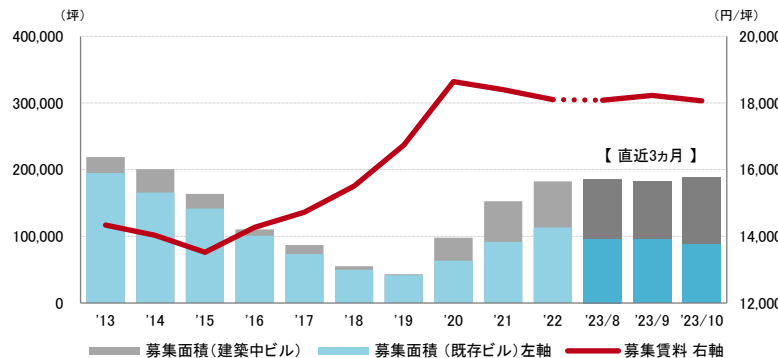
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
大規模ビル	3.9%	3.8%	3.5%	3.4%	3.0%
大型ビル	4.1%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%
中型ビル	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%	5.7%

### 募集賃料 前月から小幅に下落 18,000円/坪前半で横ばい傾向

図表2

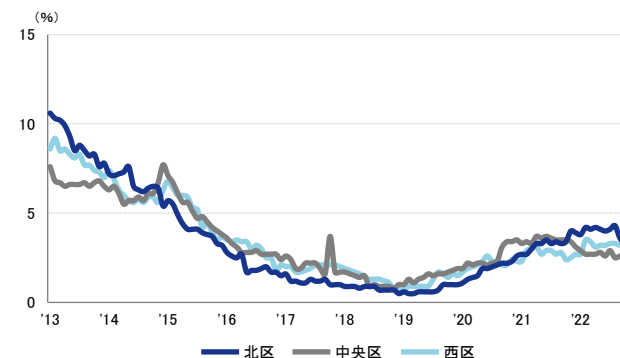
募集賃料は前月比マイナス161円/坪の18,061円/坪となった。前月から小幅に下落したものの、18,000円/坪前半での横ばい傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料(共益費込)	18,179円/坪	18,190円/坪	18,081円/坪	18,222円/坪	18,061円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↗	↘	↗	↘
募集面積	193,640坪	189,682坪	185,192坪	182,654坪	187,680坪

資料2 主要3区 空室率



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
北区	4.1%	4.3%	3.6%	3.3%	3.2%
中央区	2.9%	2.5%	2.6%	2.6%	2.5%
西区	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	2.8%

### 支店長の視点

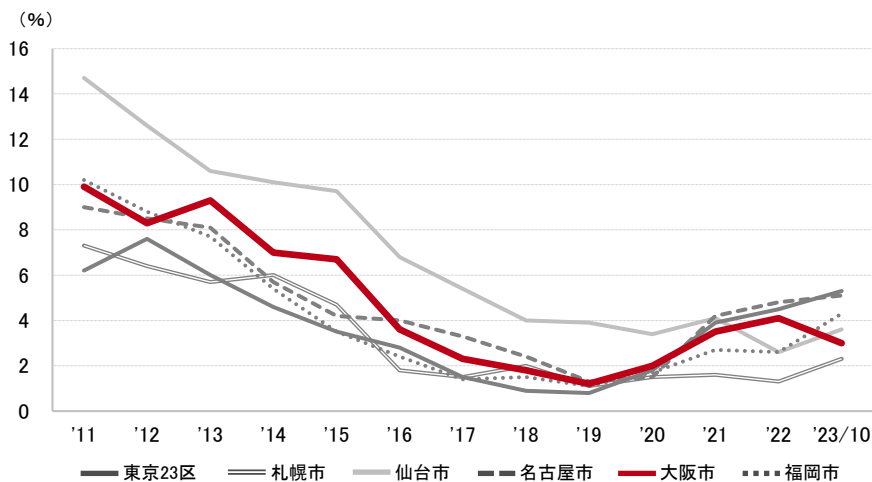
高価格帯のビルや建築中ビルでも徐々にテナント誘致が進んでいる。貸室の分割に関して柔軟に対応したことなどでテナント誘致に至ったケースが散見され、空室消化の背景となっている。来年1月までは大規模ビルの新規供給が無い場合、既存ビルでの成約が進むことで空室率は緩やかに低下するとみられる。

※ 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

2023年10月末現在および各年12月31日時点

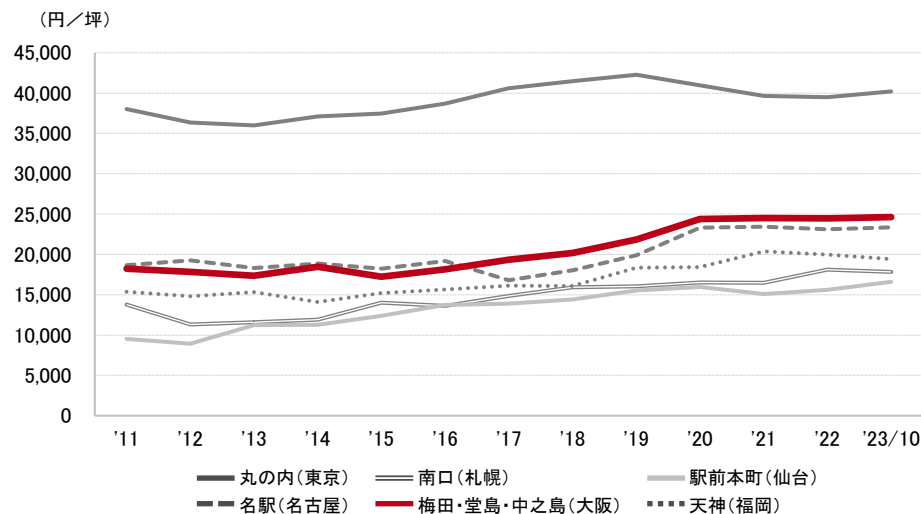
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,626	16,140	16,804	16,120
南森町	13,467	10,875	11,667	9,826
淀屋橋・本町	19,724	14,255	12,732	10,471
北浜・堺筋本町	14,928	12,755	11,202	10,708
天満橋・谷町	13,385	11,418	9,713	9,130
心斎橋・長堀橋・なんば	16,955	12,887	11,133	11,959
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,790	12,012	10,549	9,869
千里中央	14,001	15,570	-	-
江坂	12,300	10,154	8,308	7,945
新大阪	15,958	12,572	10,628	9,544
天王寺	-	11,795	10,582	8,738
募集面積 (坪)	171,597	39,082	34,780	21,785
募集棟数	236	316	528	560

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,072	12,104	11,338	10,964
京都市	17,944	15,724	14,610	12,279
奈良市	13,000	10,476	10,083	8,000
岡山市	13,382	12,004	9,506	-
広島市	13,680	11,419	10,077	11,301
高松市	11,750	9,102	8,334	7,197
松山市	11,158	10,269	9,462	8,603
和歌山市	11,667	8,594	9,857	-
大津市・守山市・草津市	13,782	10,088	9,673	8,417
募集面積 (坪)	63,426	35,198	29,142	21,555
募集棟数	186	252	337	411

※ 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