

## オフィスマーケット

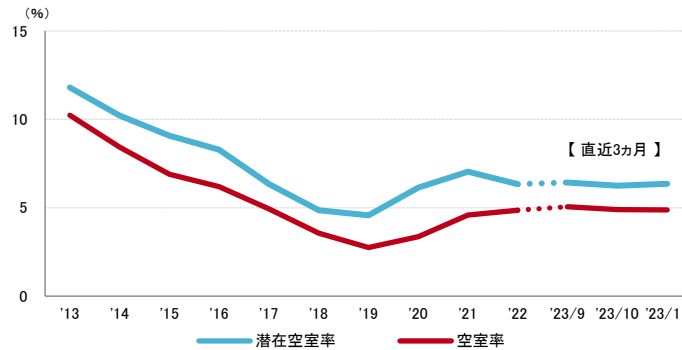
2023年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月からほぼ横ばい 大口需要も増加傾向

図表1

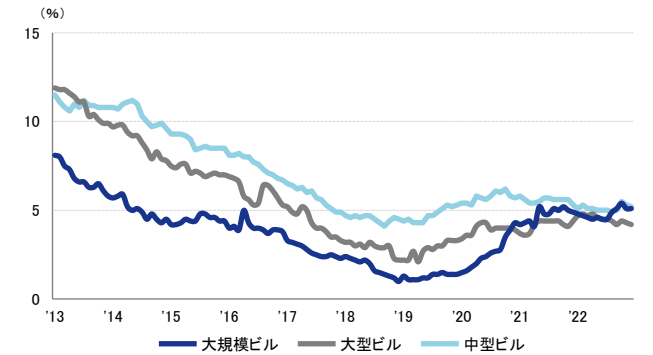
空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.87%となり、前月からほぼ横ばいだった。主要エリアでビルグレード改善を目的とした移転等により空室が生じた一方、拡張移転や館内増床で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.11ポイントの6.36%だった。オフィス需要は幅広い業種で前向きな需要の割合が高い状況が続き、大口需要も増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
空室率	4.76%	4.82%	5.05%	4.90%	4.87%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	↓	→
潜在空室率	6.33%	6.28%	6.43%	6.25%	6.36%

資料1 規模別空室率



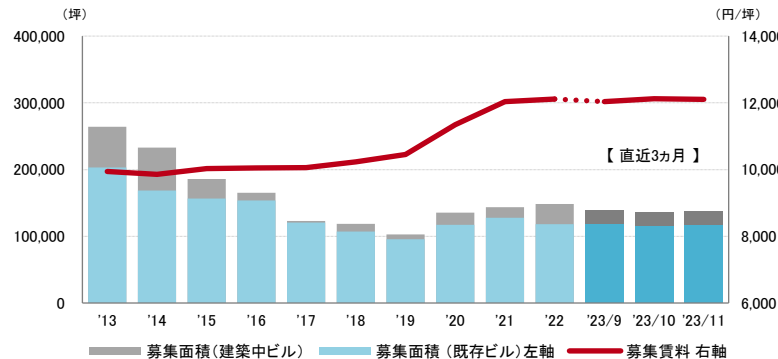
	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
大規模ビル	4.9%	5.1%	5.4%	5.1%	5.1%
大型ビル	4.4%	4.2%	4.4%	4.3%	4.2%
中型ビル	4.9%	5.0%	5.5%	5.3%	5.2%

### 募集賃料 前月からほぼ横ばい 12,000円/坪台での小幅な動きが継続

図表2

募集賃料は前月比マイナス20円/坪の12,101円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、12,000円/坪台での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集賃料 (円/坪)	11,910	12,171	12,038	12,121	12,101
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↑	→
募集面積	142,331坪	139,877坪	138,681坪	135,359坪	137,034坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
名駅エリア	5.0%	5.4%	6.1%	6.0%	6.1%
栄エリア	4.1%	4.1%	4.2%	4.0%	4.0%
伏見エリア	6.6%	6.4%	6.1%	6.0%	5.9%

### 支店長の視点

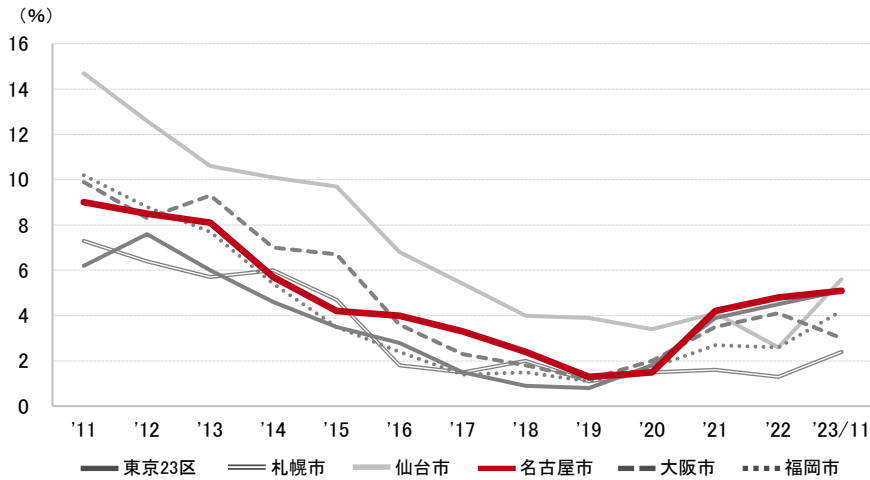
コロナ禍以降、高価格帯のビルではリーシング活動に時間を要する傾向が続いていたが、足元では徐々に成約事例が増えている。業種を問わず立地・ビルグレードの改善や拡張を目的とした前向きな需要により成約している。経済活動の活発化とオフィス需要の回復を実感する事例となっており、今後も高価格帯ビルでのテナント誘致が進むことが期待される。

※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11月末現在および各年12月31日時点

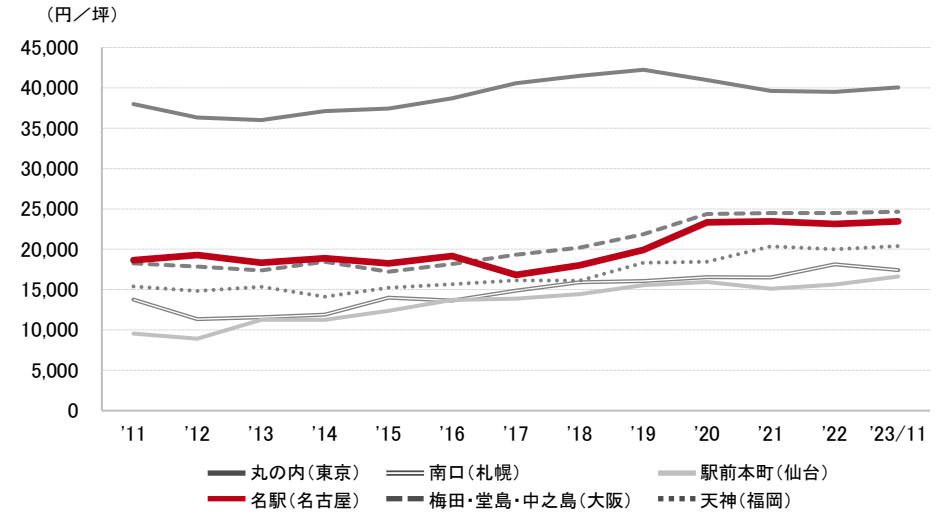
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	2.4 %	5.6 %	5.1 %	3.0 %	4.2 %



## 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)
40,076 円/坪	17,398 円/坪	16,622 円/坪	23,468 円/坪	24,656 円/坪	20,372 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	23,468	15,810	12,927	12,888
名古屋駅西	14,500	14,733	10,133	10,542
栄	15,344	12,741	12,033	12,221
伏見	16,238	13,100	12,136	10,784
中区周辺	12,667	10,279	8,814	8,988
千種	12,000	9,300	9,545	9,700
募集面積 (坪)	61,948	18,344	15,570	10,613
募集棟数	113	119	191	231

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,357	8,188	-
静岡市	12,692	10,429	9,537	8,472
浜松市	11,500	9,909	8,856	-
津市・四日市市	12,400	10,290	8,306	8,500
岐阜市	10,000	8,748	8,350	8,671
福井市	11,500	9,200	7,318	-
金沢市	13,338	10,890	8,056	-
富山市	11,350	8,796	6,500	-
長野市	10,675	10,914	9,014	9,365
松本市	10,200	9,926	9,087	12,000
募集面積 (坪)	23,763	19,529	12,325	3,491
募集棟数	71	115	140	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