

オフィスマーケット

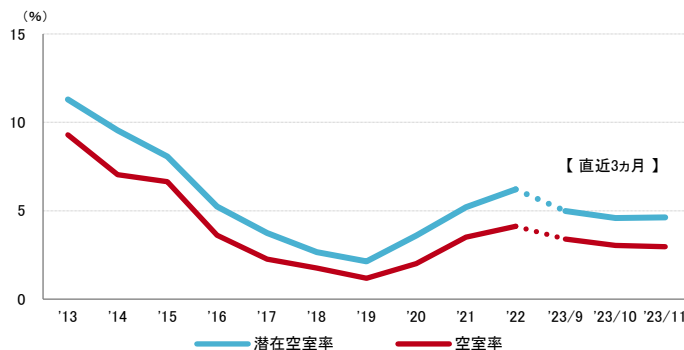
2023年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続の低下 2021年7月以来の2%台

図表1

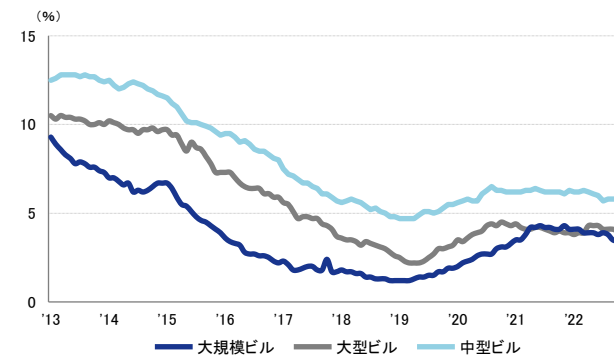
空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.97%と、5カ月連続で低下し2021年7月以来の2%台となった。拡張や立地改善を目的とした移転等により空室床の消化が進んでいる。エリア別では「西区」が前月比プラス0.6ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの4.63%だった。オフィス需要は拡張移転や立地改善を目的とした移転等の前向きな動きが中心となっており、大口の需要も増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
空室率	3.77%	3.49%	3.40%	3.03%	2.97%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	→
潜在空室率	5.37%	5.09%	4.98%	4.59%	4.63%

資料1 規模別空室率



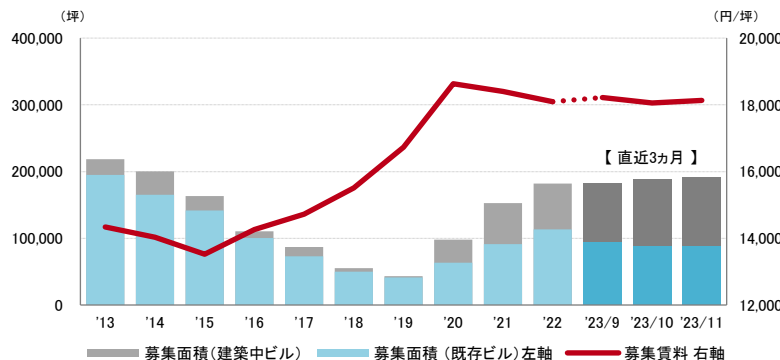
	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
大規模ビル	3.8%	3.5%	3.4%	3.0%	3.0%
大型ビル	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%
中型ビル	5.8%	5.8%	5.8%	5.7%	5.8%

募集賃料 前月からは小幅な動き 18,000円/坪前半での横ばい傾向

図表2

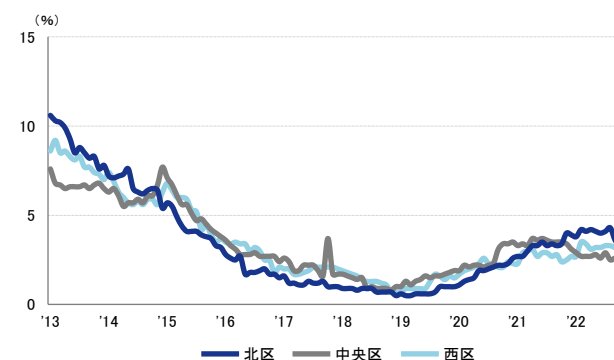
募集賃料は前月比プラス71円/坪の18,132円/坪となった。前月からは小幅な動きに止まり、18,000円/坪前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集賃料 (共益費込)	18,190円/坪	18,081円/坪	18,222円/坪	18,061円/坪	18,132円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	→
募集面積	189,682坪	185,192坪	182,654坪	187,680坪	191,268坪

資料2 主要3区 空室率



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
北区	4.3%	3.6%	3.3%	3.2%	3.1%
中央区	2.5%	2.6%	2.6%	2.5%	2.4%
西区	3.3%	3.2%	3.2%	2.8%	3.4%

支店長の視点

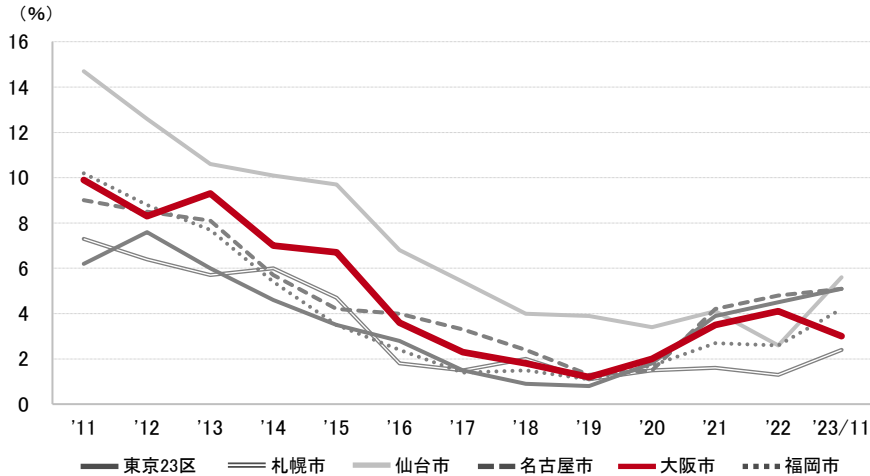
自社ビルから主要エリアの賃貸オフィスビルへ移転するケースが散見される。老朽化に伴うオフィス戦略の見直しの結果、建築費が高騰しているリニューアル工事や建替えではなく、採用の優位性を確保できる好立地の賃貸ビルへの移転を選択する傾向にある。築年数が経過した自社ビルを保有する企業は未だに多いことから、今後も自社ビルからの移転需要が見込まれる。

- ※ 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

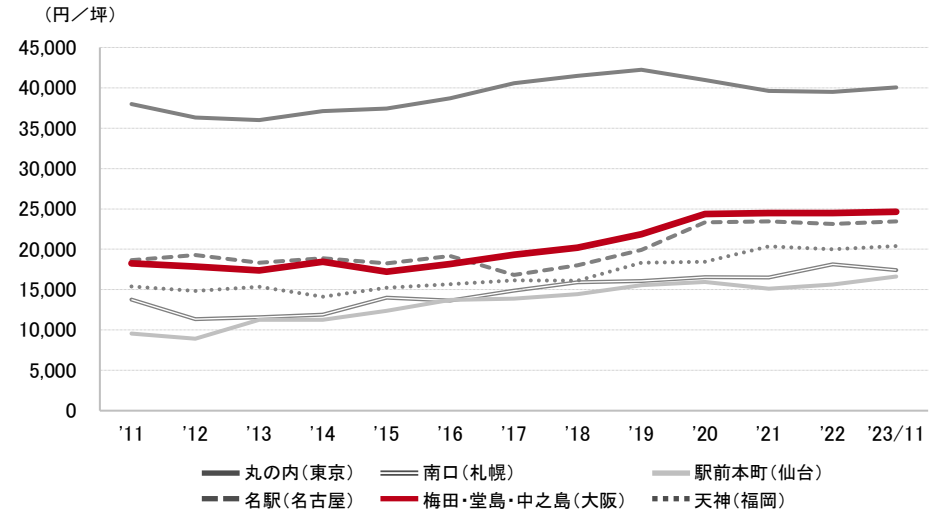
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,656	16,186	16,989	15,638
南森町	13,300	10,875	11,639	10,115
淀屋橋・本町	20,141	13,910	12,692	10,402
北浜・堺筋本町	14,883	12,717	10,754	11,231
天満橋・谷町	12,599	11,574	9,519	8,847
心斎橋・長堀橋・なんば	16,591	12,948	11,182	12,002
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,722	12,013	10,916	10,185
千里中央	14,001	15,570	-	-
江坂	12,300	10,000	8,495	9,000
新大阪	16,261	12,854	10,354	9,472
天王寺	-	11,681	11,667	7,725
募集面積 (坪)	175,387	39,793	35,279	21,725
募集棟数	242	316	527	561

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,089	12,225	10,988	10,781
京都市	17,988	15,793	14,659	12,444
奈良市	12,125	10,469	10,214	8,000
岡山市	13,507	12,004	9,506	-
広島市	13,700	11,419	10,396	11,330
高松市	11,750	9,105	8,286	7,197
松山市	11,158	10,308	9,708	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	10,750	-
募集面積 (坪)	62,415	33,334	29,994	21,423
募集棟数	186	249	338	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