

オフィスマーケット

2023年12月末現在および各年12月31日時点

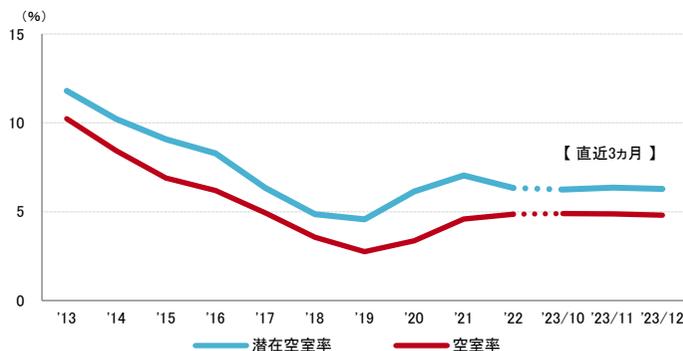
空室率 前月から小幅な低下 幅広い業種で前向きな動き

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの4.80%となり、前月から小幅に低下した。昨年竣工した大規模ビルを中心に、市内での立地改善や拡張移転等により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0.08ポイントの6.28%だった。

経済活動の活発化を背景に比較的大口の需要も増加傾向にある。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いる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
空室率	4.82%	5.05%	4.90%	4.87%	4.80%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	→
潜在空室率	6.28%	6.43%	6.25%	6.36%	6.28%

資料1 規模別空室率



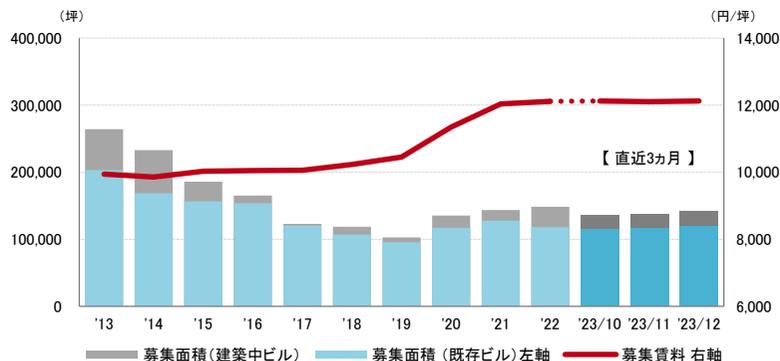
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
大規模ビル	5.1%	5.4%	5.1%	5.1%	5.1%
大型ビル	4.2%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
中型ビル	5.0%	5.5%	5.3%	5.2%	5.2%

募集賃料 前月からほぼ横ばい 12,000円/坪前半での小幅な動き

図表2

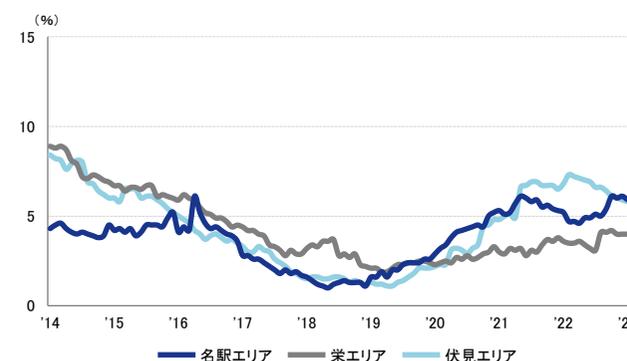
募集賃料は前月比プラス25円/坪の12,126円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、12,000円/坪前半での小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集賃料 (共益費込)	12,171円/坪	12,038円/坪	12,121円/坪	12,101円/坪	12,126円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
募集面積	139,877坪	138,681坪	135,359坪	137,034坪	141,433坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
名駅エリア	5.4%	6.1%	6.0%	6.1%	5.9%
栄エリア	4.1%	4.2%	4.0%	4.0%	4.0%
伏見エリア	6.4%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%

支店長の視点

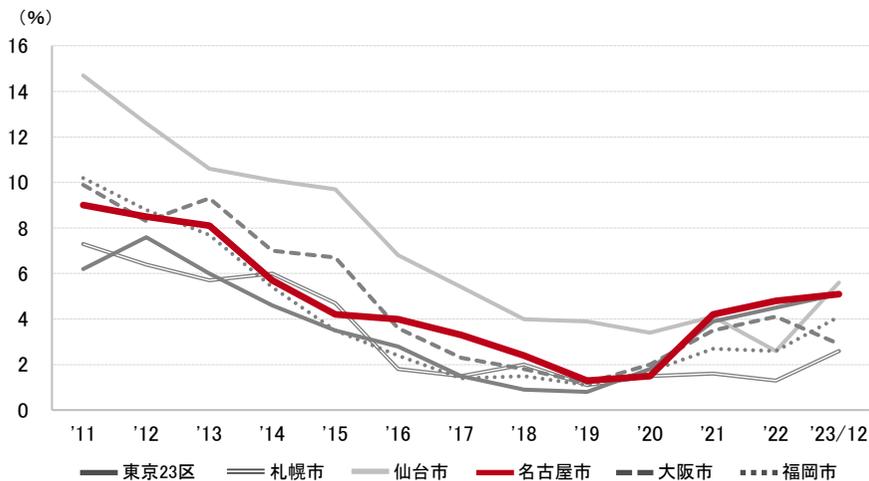
今年は大規模ビル2棟の竣工が控えており、モデルルームの見学が増える等、テナントの引き合いを集めている。建築中ビルのテナント誘致に時間を要する傾向は続いているため、新築ビルが空室を抱えて竣工し空室率が一時的に上昇する可能性はある。しかし、来年の供給量は低水準に止まることに加え、足元の需要は活発なことから、今後も新築・築浅ビルへの注目度は高いと考えられる。

※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12月末現在および各年12月31日時点

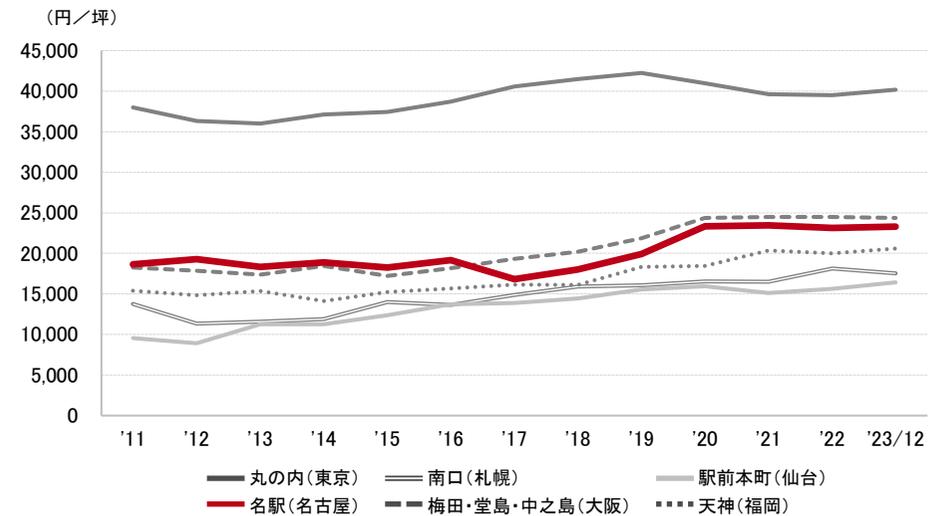
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	2.6 %	5.6 %	5.1 %	2.9 %	4.1 %



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)
40,175 円/坪	17,515 円/坪	16,424 円/坪	23,274 円/坪	24,367 円/坪	20,600 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	23,274	15,905	13,240	12,852
名古屋駅西	14,167	14,733	9,238	10,334
栄	15,258	12,741	12,077	12,165
伏見	15,652	13,297	11,719	10,801
中区周辺	12,333	9,993	9,005	9,018
千種	11,000	9,125	9,306	9,700
募集面積 (坪)	66,580	18,671	15,418	10,211
募集棟数	114	125	191	223

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	14,192	10,262	9,537	6,410
浜松市	11,500	10,250	8,856	-
津市・四日市市	12,400	10,290	8,306	8,650
岐阜市	13,500	8,748	8,350	8,671
福井市	11,250	9,200	9,700	-
金沢市	13,300	10,890	8,056	-
富山市	11,350	7,759	6,500	-
長野市	10,675	11,233	9,016	9,365
松本市	10,200	9,926	12,000	-
募集面積 (坪)	21,896	19,945	12,299	3,485
募集棟数	71	119	139	62

※ 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