

オフィスマーケット

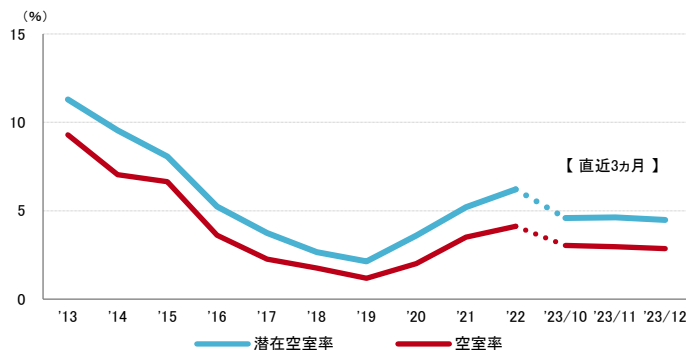
2023年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月連続の低下 緩やかな低下傾向

図表1

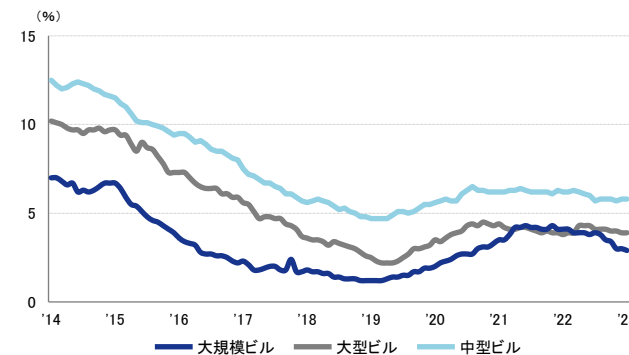
空室率は前月比マイナス0.11ポイントの2.86%となった。6カ月連続の低下となり、空室率は緩やかな低下傾向にある。拡張移転やビルグレード改善を目的とした移転等により空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの4.47%だった。テナントの移転に向けた動きは幅広い業種で活発な状況にある。大口の需要も増加傾向にあり、数百坪単位の成約も散見される。

図表1 空室率&潜在空室率



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
空室率	3.49%	3.40%	3.03%	2.97%	2.86%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	→	↓
潜在空室率	5.09%	4.98%	4.59%	4.63%	4.47%

資料1 規模別空室率



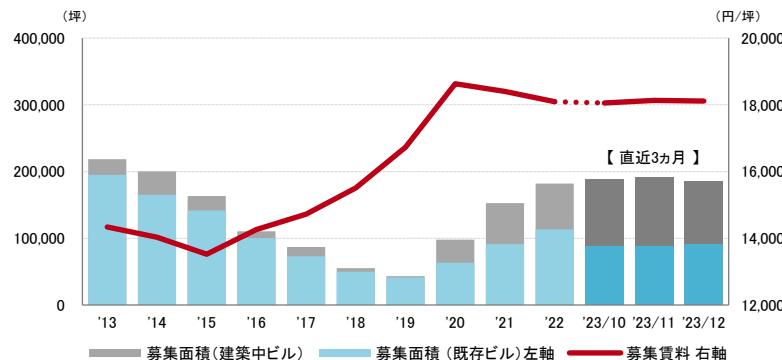
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
大規模ビル	3.5%	3.4%	3.0%	3.0%	2.9%
大型ビル	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%
中型ビル	5.8%	5.8%	5.7%	5.8%	5.8%

募集賃料 わずかな動きに止まる 18,000円/坪前半での横ばい傾向

図表2

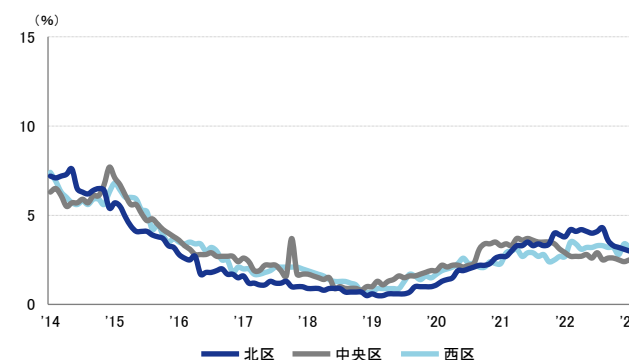
募集賃料は前月比マイナス19円/坪の18,113円/坪となり、前月からわずかな動きに止まった。18,000円/坪前半での横ばい傾向が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集賃料 (共益費込)	18,081円/坪	18,222円/坪	18,061円/坪	18,132円/坪	18,113円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	→	↓
募集面積	185,192坪	182,654坪	187,680坪	191,268坪	185,484坪

資料2 主要3区 空室率



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
北区	3.6%	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%
中央区	2.6%	2.6%	2.5%	2.4%	2.5%
西区	3.2%	3.2%	2.8%	3.4%	3.2%

支店長の視点

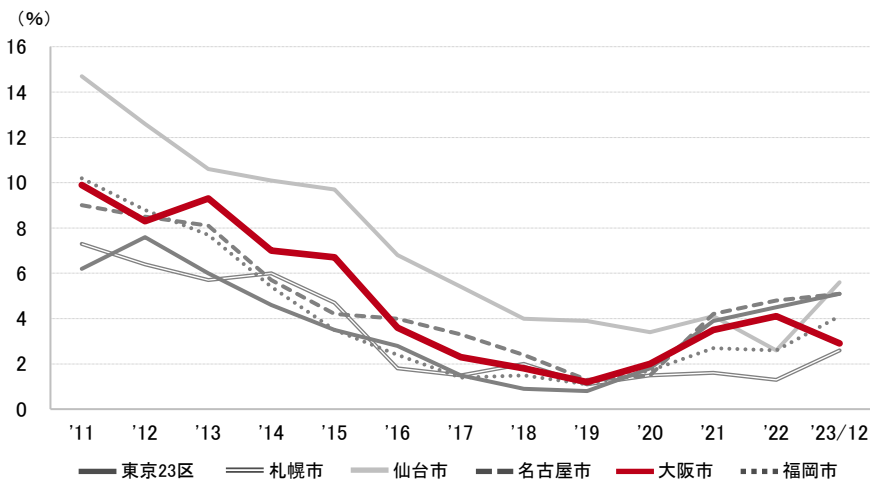
2023年の新規供給は低水準に止まったが、2024年は約8.6万坪の大量供給が見込まれる。建築中ビルを含む高価格帯のビルではテナント誘致に時間を要する状況に変わりはない。一方、足元のオフィス需要は活発で、ビルグレード改善目的の移転も増加していることから、新築ビルでの誘致も徐々に進むと考えられる。供給によって需要が刺激され、マーケットが更に活性化することに期待したい。

- ※ 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

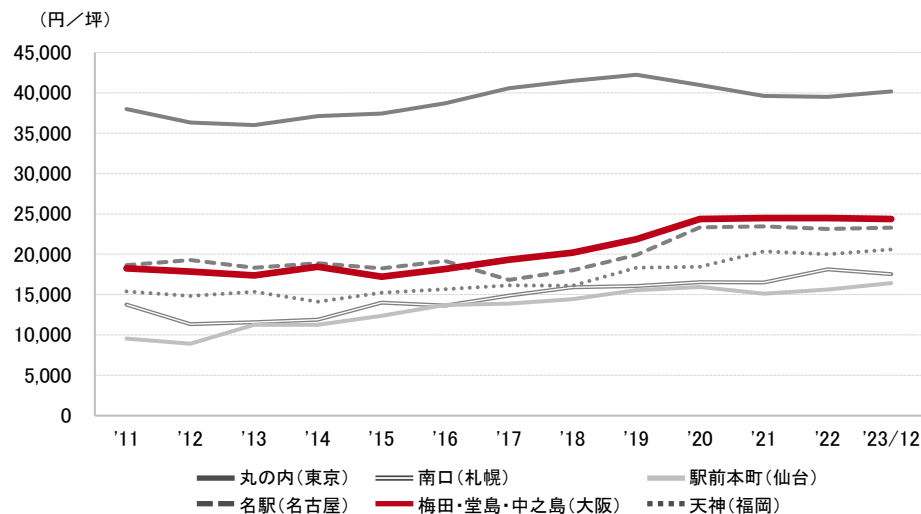
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,367	16,207	17,147	15,422
南森町	13,543	11,170	11,692	10,326
淀屋橋・本町	20,303	13,912	12,742	10,810
北浜・堺筋本町	14,852	12,566	10,622	11,103
天満橋・谷町	12,599	11,665	9,498	8,575
心斎橋・長堀橋・なんば	16,792	13,164	10,859	11,473
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,722	11,932	10,934	10,116
千里中央	14,667	15,570	-	-
江坂	12,300	10,215	9,352	9,000
新大阪	16,370	12,988	10,367	10,288
天王寺	-	11,681	11,057	7,701
募集面積 (坪)	170,466	40,337	36,228	21,378
募集棟数	252	323	525	560

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,111	12,072	10,922	11,034
京都市	17,948	16,064	15,089	13,297
奈良市	12,125	10,579	10,250	7,000
岡山市	13,917	11,886	9,506	-
広島市	13,715	11,411	10,396	11,301
高松市	11,750	8,989	8,008	7,197
松山市	11,000	10,423	9,373	8,603
和歌山市	11,667	8,594	9,555	-
大津市・守山市・草津市	13,782	10,088	10,750	-
募集面積 (坪)	62,772	34,286	29,725	21,365
募集棟数	188	256	334	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