

オフィスマーケット

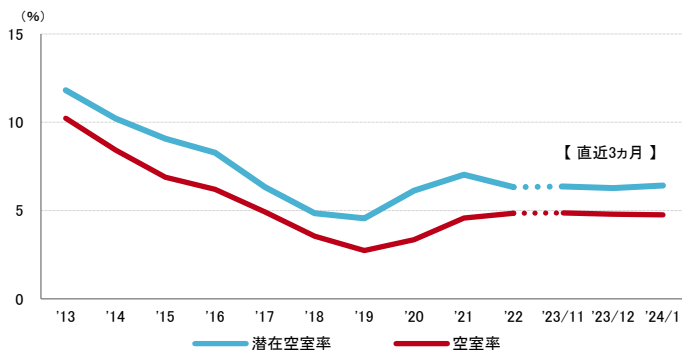
2024年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 ほぼ横ばい 前向きな需要の割合が高い状況

図表1

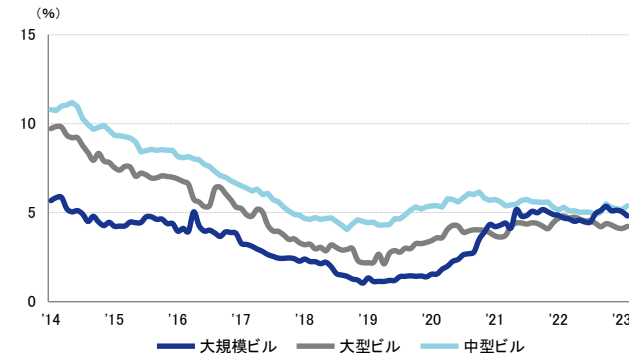
空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.77%となり、前月からほぼ横ばいだった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、自社ビルからの移転や館内増床等で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの6.43%だった。幅広い業種で拡張移転等の前向きな需要の割合が高い状況が続いている。採用面の優位性を確保するため、ビルグレード改善目的での移転需要も散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	5.05%	4.90%	4.87%	4.80%	4.77%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
潜在空室率	6.43%	6.25%	6.36%	6.28%	6.43%

資料1 規模別空室率



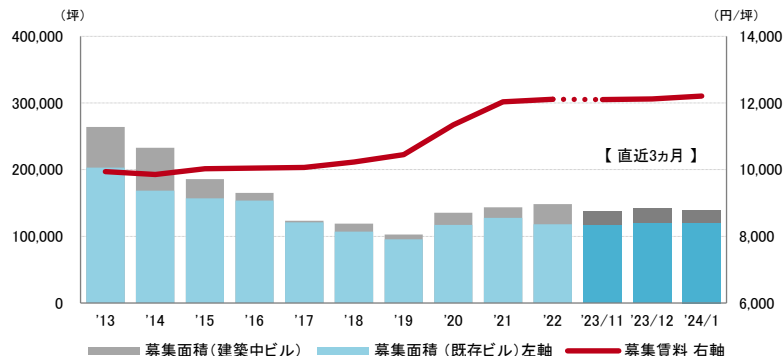
	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
大規模ビル	5.4%	5.1%	5.1%	5.1%	4.8%
大型ビル	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%
中型ビル	5.5%	5.3%	5.2%	5.2%	5.4%

募集賃料 前月から小幅に上昇 12,000円/坪前半で小幅な動きが継続

図表2

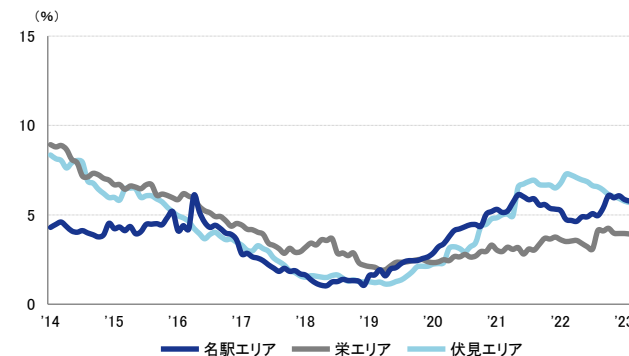
募集賃料は前月比プラス83円/坪の12,209円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、12,000円/坪前半での小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料（共益費込）	12,038円/坪	12,121円/坪	12,101円/坪	12,126円/坪	12,209円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	↑
募集面積	138,681坪	135,359坪	137,034坪	141,433坪	138,383坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
名駅エリア	6.1%	6.0%	6.1%	5.9%	5.8%
栄エリア	4.2%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%
伏見エリア	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%

支店長の視点

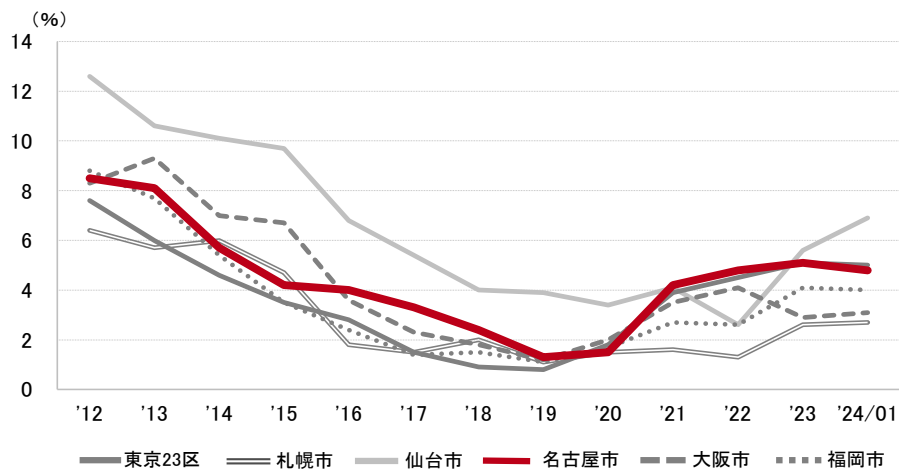
300~400坪の大口の成約事例が増加しており、それ以上の大型の内定も出始めている。既存ビルではまとまった面積の募集床が限定的なことから、大口の面積を必要とするテナントは直近3年以内に竣工した築浅の大規模ビルを中心に検討するケースが多い。これらはいずれも高価格帯のビルでコロナ禍以降はテナント誘致に時間を要していたが、今後は引き合いが活発になることが期待される。

※ 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

2024年1月末現在および各年12月31日時点

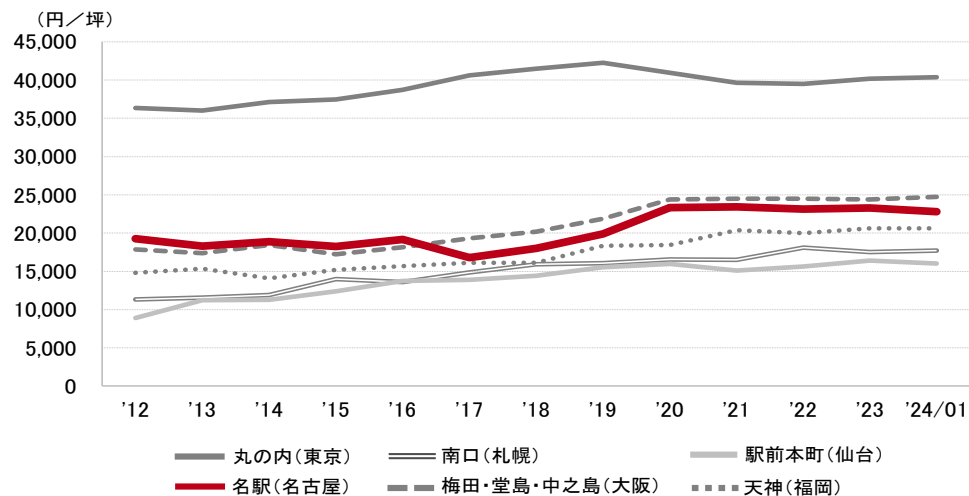
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0 %	2.7 %	6.9 %	4.8 %	3.1 %	4.0 %



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)
40,366 円/坪	17,734 円/坪	16,011 円/坪	22,773 円/坪	24,745 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	22,773	16,000	13,342	12,784
名古屋駅西	14,167	14,733	9,238	9,684
栄	15,161	12,769	12,002	12,122
伏見	15,957	13,323	11,830	10,768
中区周辺	12,500	9,993	9,153	9,218
千種	12,000	9,125	9,306	9,815
募集面積 (坪)	61,677	18,908	15,965	10,209
募集棟数	112	128	197	221

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	14,327	10,479	9,537	6,410
浜松市	11,400	10,625	8,251	-
津市・四日市市	11,800	10,290	8,151	8,529
岐阜市	12,000	9,200	8,759	8,507
福井市	11,250	9,200	8,636	-
金沢市	13,400	10,551	7,113	-
富山市	11,443	7,793	6,500	-
長野市	10,734	10,983	8,580	8,227
松本市	10,200	10,164	10,506	-
募集面積 (坪)	22,209	18,067	11,862	3,515
募集棟数	73	114	142	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