

オフィスマーケット (図表1,2,3,4,5,6)

規模別空室率「大規模」「大型」が大幅低下 (図表1)

全ての規模で空室率が低下し、「大規模」マイナス0.6ポイント、「大型」マイナス0.7ポイント、「中型」マイナス0.2ポイントとなった。「大規模」「中型」ともに大口需要の成約により、大幅な空室率低下となっている。

主要エリア空室率「駅西」2000年以降の最低値 (図表2)

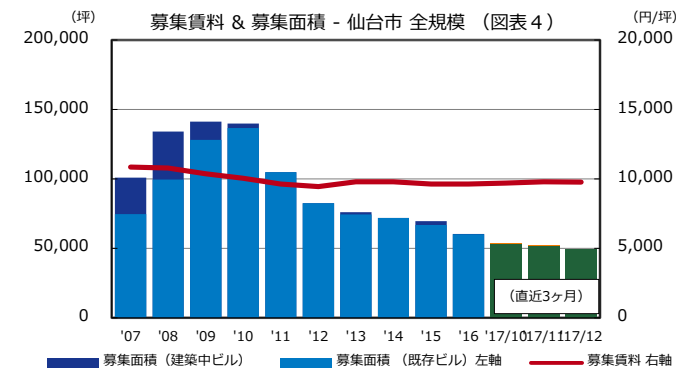
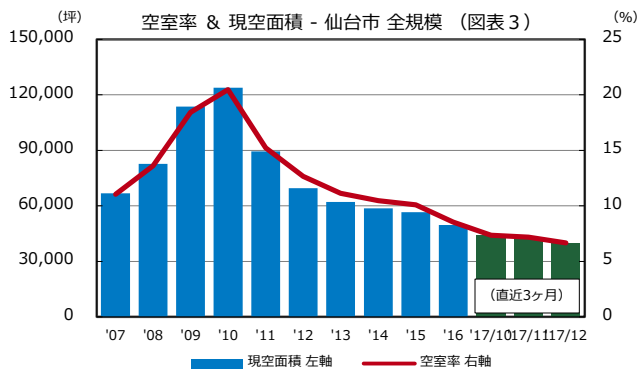
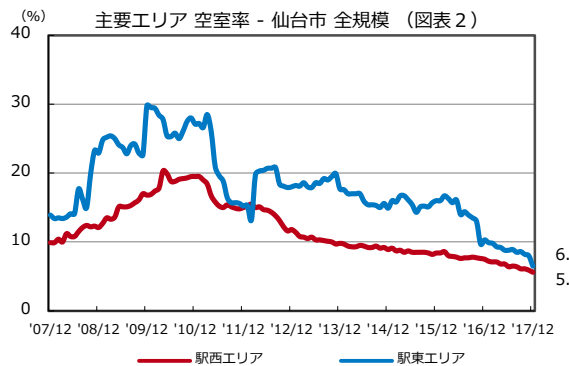
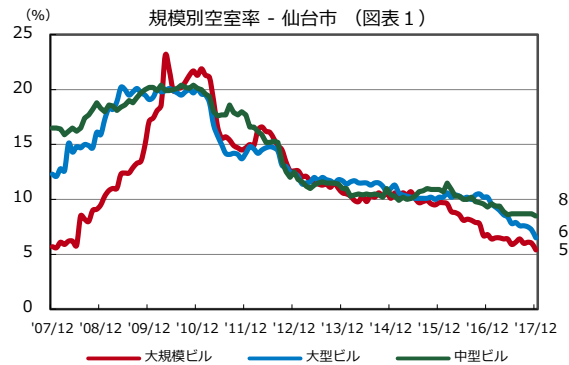
「駅西」はマイナス0.3ポイントで、2000年以降の最低値を更新した。「駅東」はマイナス1.5ポイントの大幅低下となり、2001年9月以来となる6%台を記録している。

空室率 1998年2月以来の6%台を記録 (図表3,5)

空室率は2ヶ月連続で低下し、1998年2月以来の6%台を記録した。自社ビルへの移転による二次空室が発生した反面、複数の大口テナントによる新規開設や館内増床も見られ、空室率は大幅に低下している。旺盛なテナント需要に対して、オフィスビル供給は限定的なため、今後も引き締まった需給バランスが続くとみられる。

募集賃料 9,700円/坪台の推移が継続 (図表4,6)

募集賃料は5ヶ月連続で9,700円/坪台の推移を続けている。プライムビルでは高値傾向が定着し、プライムビルに順ずるビルでも賃料の上昇傾向が見られる。



空室率&現空面積 <全規模> (図表5)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
空室率	7.51%	7.33%	7.36%	7.20%	6.67%
(矢印: 対前月比較)	→	→	→	→	→
現空面積	44,008坪	43,460坪	44,012坪	42,958坪	39,963坪

募集賃料 (共益費込) & 募集面積 <全規模> (図表6)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
募集賃料	9,770円/坪	9,715円/坪	9,713円/坪	9,799円/坪	9,771円/坪
(矢印: 対前月比較)	→	→	→	→	→
募集面積	53,350坪	53,190坪	53,857坪	52,556坪	49,506坪

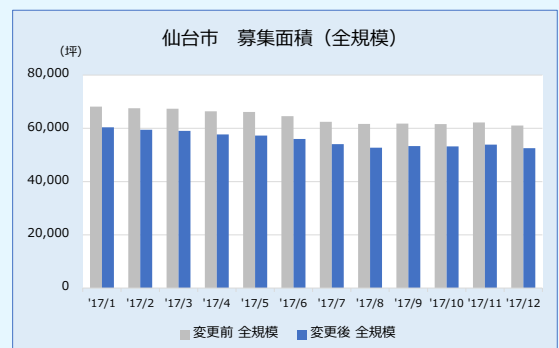
募集面積: 各統計日において公開されているテナント募集中面積の合計
現空面積: 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積

集計方法変更のお知らせ (募集面積・現空面積・空室率)

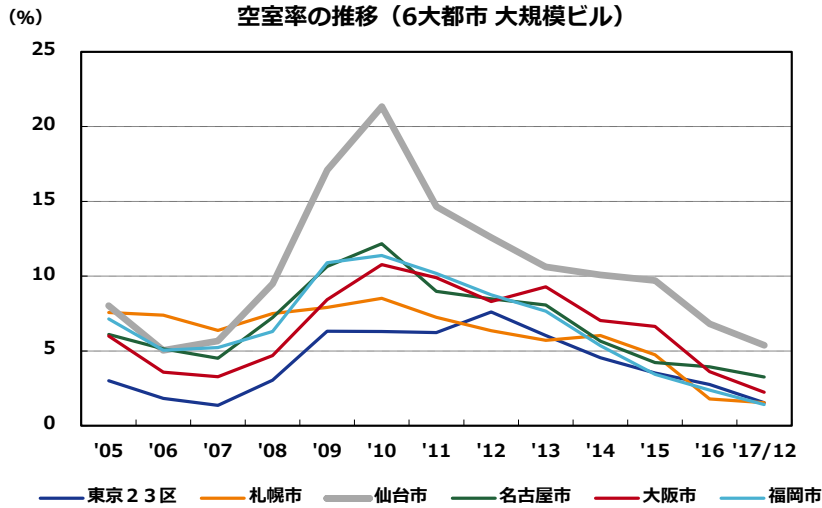
三幸エステートでは、小規模ビル(1フロア20坪未満)に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、募集面積、現空面積、空室率等のデータを再集計しました。

全国主要都市に関しては、弊社Webサイト (<http://www.sanko-e.co.jp/>) の「お知らせ (2018年1月18日付)」「市況データ/オフィスマーケット調査月報 (毎月)」にて、再集計後の各種時系列データを公表しています。

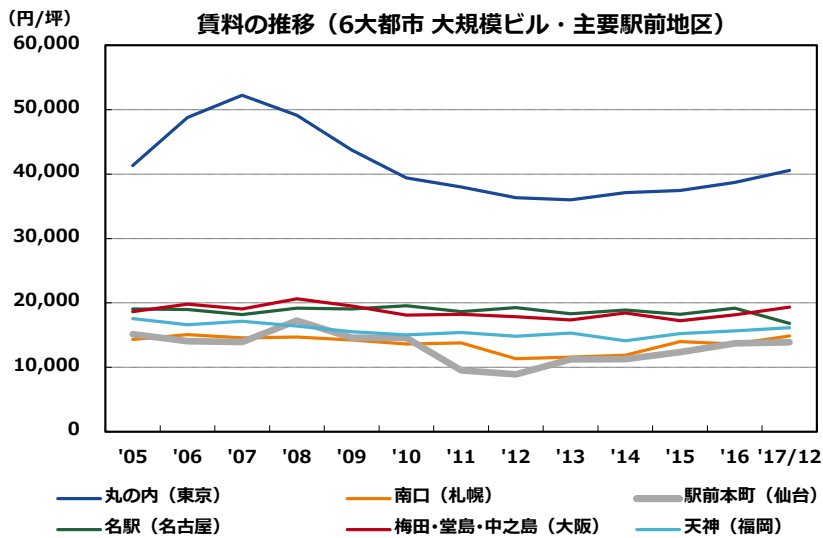
集計方法変更による影響を受けない募集条件 (賃料等) を除き、過去のデータは全て再集計しています。時系列データをご利用であれば、過去に遡ってデータの差し替えをお願いします。なお、各種時系列データでは小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。



2017年12月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込)(単位:円/坪)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/12/31	1.5%	1.5%	5.4%	3.3%	2.3%	1.4%



賃料	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)
2017/12/31	40,583円/坪	14,868円/坪	13,888円/坪	16,808円/坪	19,328円/坪	16,136円/坪

仙台	大規模	大型	中型	小型	東北	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	13,888	11,698	9,913	7,916	青森	10,875	8,952	7,230	-
一番町周辺	12,163	9,023	8,448	7,271	八戸	6,250	8,499	8,369	6,241
県庁周辺	11,417	9,179	8,297	8,568	盛岡	11,083	10,275	8,338	7,084
五橋	9,000	8,667	8,506	6,251	秋田	9,000	8,498	8,597	-
駅東	12,937	9,820	9,375	9,053	山形	-	9,520	7,845	7,800
泉中央	10,000	8,860	8,367	9,053	福島	10,000	10,200	8,833	-
流通・その他	9,050	7,537	8,425	12,500	郡山	14,233	10,399	10,514	9,000
募集面積(坪)	15,067	11,811	9,400	5,602	募集面積(坪)	4,674	8,845	8,926	1,882
募集棟数	56	89	137	135	募集棟数	20	75	87	35

※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)
 ※ー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。
 ※外税表示
 ※統計開始日:1994年1月1日

※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。