

オフィスマーケット

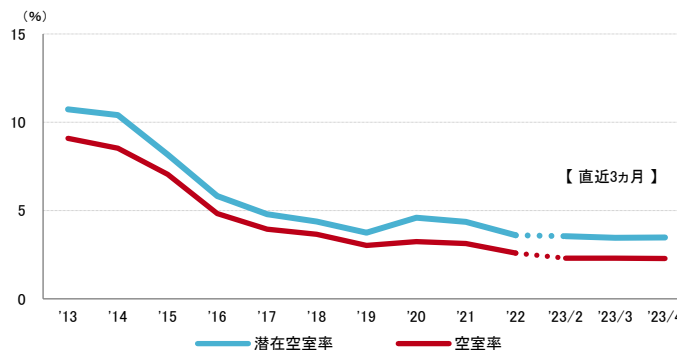
2023年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 統計開始以来の最低値を更新
需要は活発な状況が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの2.28%となり、統計開始以来の最低値を更新した。集約移転や部分解約により現空床が発生した一方、拡張移転や建替えに伴う移転等で空室床の消化が進んだ。エリア別では「大通」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0.01ポイントの3.48%だった。オフィス需要は活発な状況が継続し、建築中ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



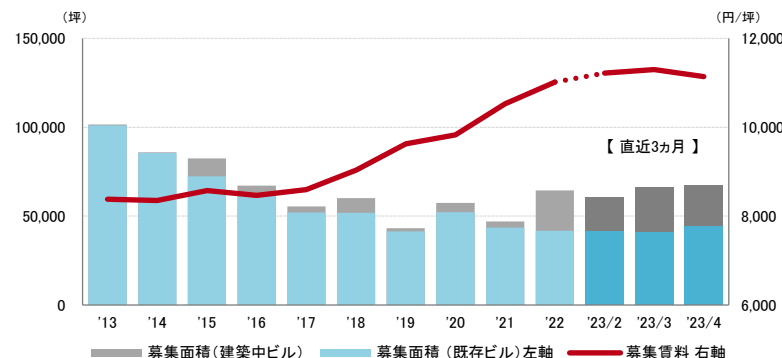
	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
空室率	2.60%	2.37%	2.30%	2.30%	2.28%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	→
潜在空室率	3.61%	3.60%	3.56%	3.47%	3.48%

募集賃料 6カ月ぶりの下落
条件緩和の動きは見られず

図表2

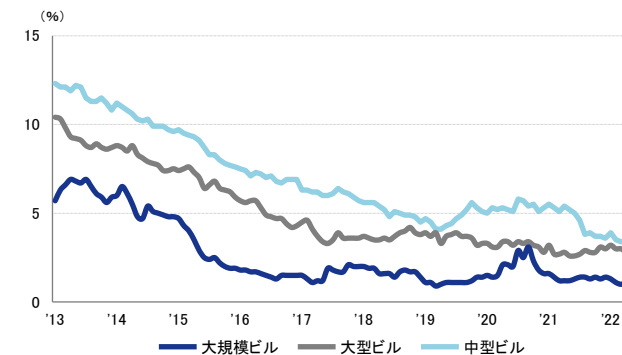
募集賃料は前月比マイナス159円／坪の11,135円／坪となった。6カ月ぶりに下落したものの、オーナー側に募集条件を緩和する動きは見られない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
募集賃料（共益費込）	11,019円/坪	11,027円/坪	11,215円/坪	11,294円/坪	11,135円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
募集面積	64,483坪	60,418坪	60,556坪	66,260坪	66,872坪

資料1 規模別空室率



	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
大規模ビル	1.3%	1.1%	1.0%	1.1%	1.2%
大型ビル	3.2%	3.0%	3.0%	2.8%	2.6%
中型ビル	3.9%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
南口エリア	1.4%	1.1%	1.2%	1.1%	1.1%
北口エリア	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%	1.5%
大通エリア	2.4%	2.1%	2.1%	2.0%	2.6%

支店長の視点

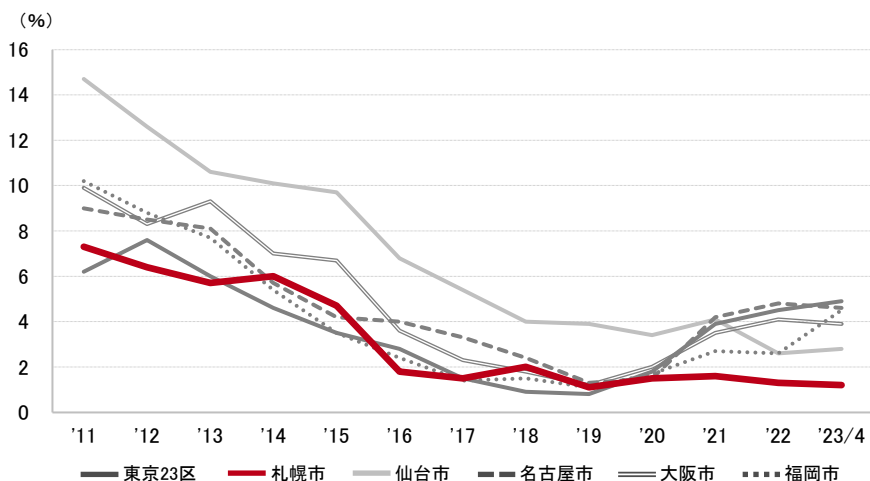
足元の需給バランスは引き締まっており、主要エリアでは一つの募集区画に対して複数のテナントの引き合いがあるケースも珍しくない。新たに募集床が生じた場合、貸主側が従前より高い賃料水準で募集を開始する動きも広がりを見せている。そのため幅広い面積帯で成約賃料の水準が上昇し始めており、この傾向は今後も続くと思われる。

※ 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4月末現在および各年12月31日時点

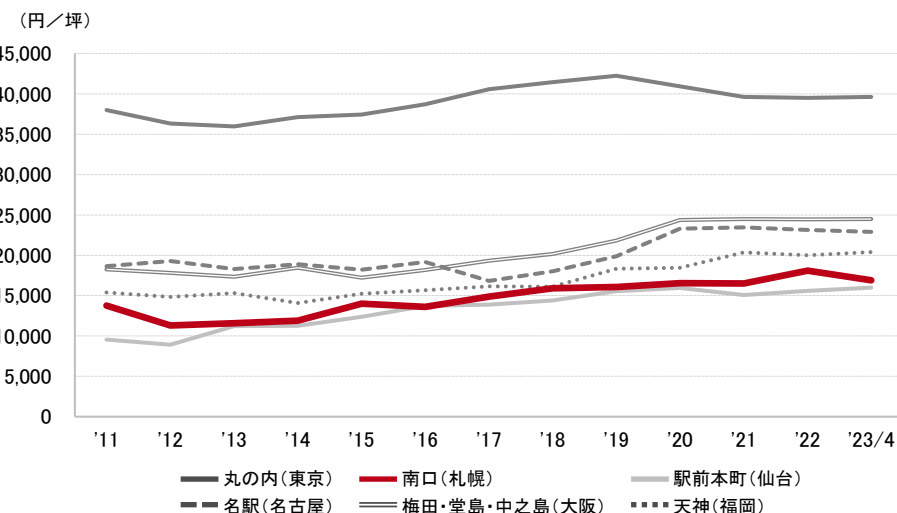
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.9 %	1.2 %	2.8 %	4.6 %	3.9 %	4.5 %



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）
39,645 円/坪	16,903 円/坪	16,000 円/坪	22,923 円/坪	24,480 円/坪	20,418 円/坪



エリア別募集賃料（円/坪）

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,903	14,844	13,867	13,130
北口	18,350	14,617	13,516	8,573
大通	16,075	15,831	10,989	9,789
西1丁目	10,566	11,049	9,780	8,630
創成川東	12,500	12,586	9,318	10,819
募集面積（坪）	26,833	6,753	3,121	1,867
募集棟数	57	51	64	44

※ 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