

オフィスマーケット

2023年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 2%台の低水準が18カ月連続
小口の面積帯で品薄感が漂う

図表1

空室率は前月比プラス0.13ポイントの2.39%となった。6カ月ぶりで小幅に上昇したが、2%台の低水準は18カ月連続となっている。本社ビルに集約移転したテナントの解約床が現空となり、主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.12ポイントの3.46%だった。オフィス需要が堅調な一方、主要エリアでは小口の面積帯で品薄感が漂っており、複数の引き合いを集める募集床も散見される。

募集賃料 2カ月連続で上昇
統計開始以来の最高値を更新

図表2

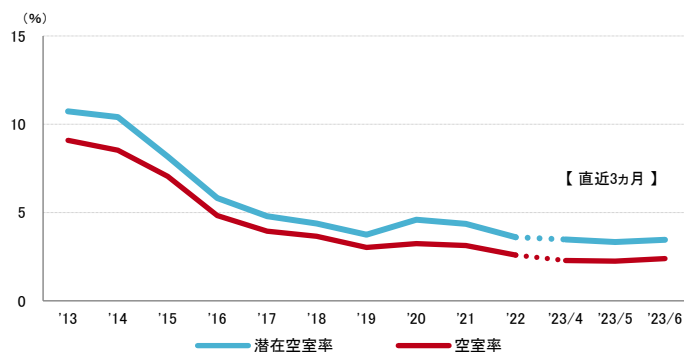
募集賃料は前月比プラス117円/坪の11,386円/坪となった。2カ月連続の上昇で、統計開始以来の最高値を更新した。

支店長の視点

主要エリアでは複数の開発計画が進んでいることから、建替えに伴う移転需要も多い。築年数が経過した建替え予定のビルから近隣のビルへ移転する場合、賃料相場の上昇等を背景に、テナント側の賃料負担が増える傾向にある。空室率が低水準で、面積帯によっては選択肢が限られることに加え、交通利便性や採用活動の優位性を重視することで、賃料負担の増加を受け入れるケースも多く見られる。

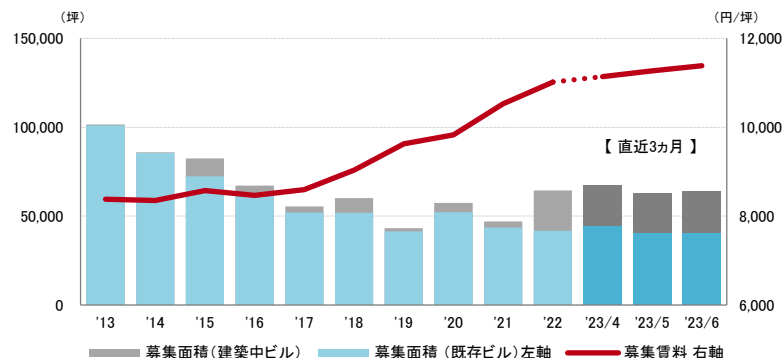
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



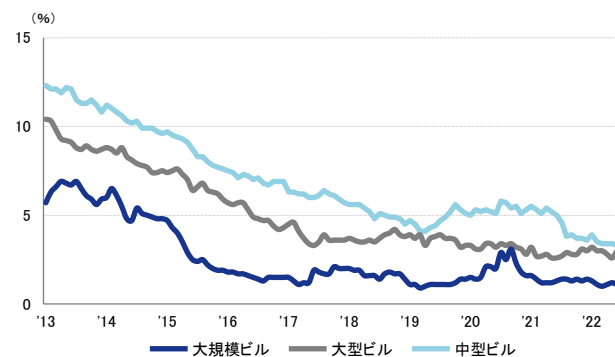
	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
空室率	2.30%	2.30%	2.28%	2.26%	2.39%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
潜在空室率	3.56%	3.47%	3.48%	3.34%	3.46%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



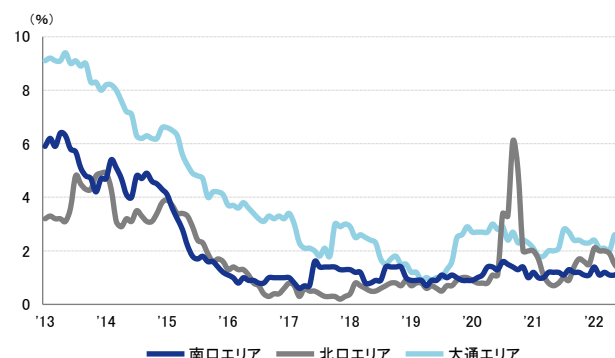
	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
募集賃料（共益費込）	11,215円/坪	11,294円/坪	11,135円/坪	11,269円/坪	11,386円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↑	↑
募集面積	60,556坪	66,260坪	66,872坪	62,717坪	63,745坪

資料1 規模別空室率



	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
大規模ビル	1.0%	1.1%	1.2%	1.1%	1.1%
大型ビル	3.0%	2.8%	2.6%	3.0%	3.2%
中型ビル	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

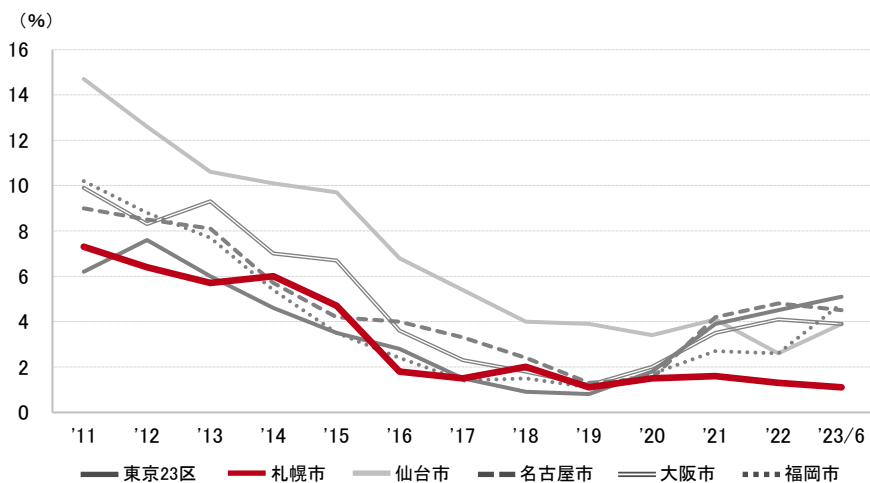


	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
南口エリア	1.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%
北口エリア	2.0%	1.9%	1.5%	1.3%	1.1%
大通エリア	2.1%	2.0%	2.6%	2.4%	2.4%

2023年6月末現在および各年12月31日時点

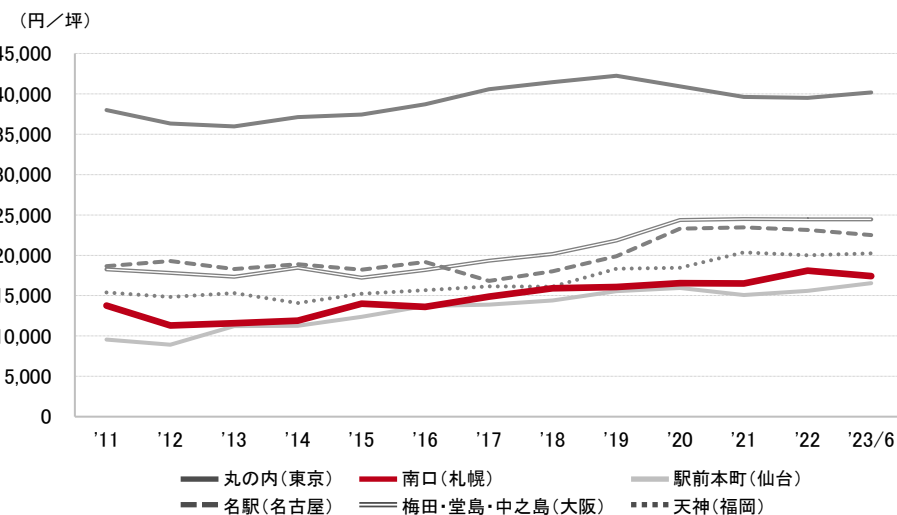
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	1.1 %	3.9 %	4.5 %	3.9 %	4.8 %



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）
40,185 円/坪	17,407 円/坪	16,556 円/坪	22,500 円/坪	24,459 円/坪	20,236 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	17,407	14,912	13,371	13,130
北口	18,450	15,500	12,818	10,500
大通	16,113	16,319	10,702	11,339
西1丁目	10,566	10,467	10,389	8,578
創成川東	12,000	13,143	9,234	10,879
募集面積（坪）	24,037	7,702	3,498	2,101
募集棟数	61	54	59	47

※ 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