

## オフィスマーケット

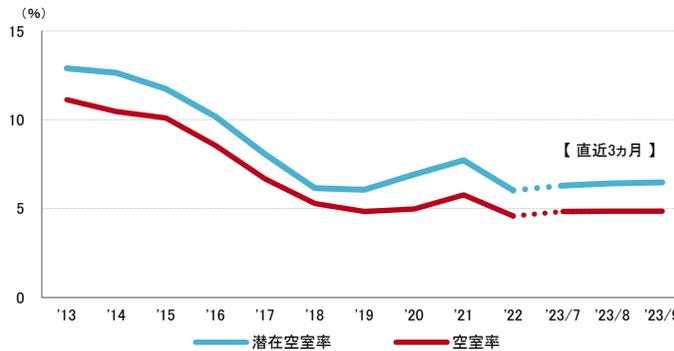
2023年9月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月からほぼ横ばい オフィス需要の大半は前向きな動き

図表1

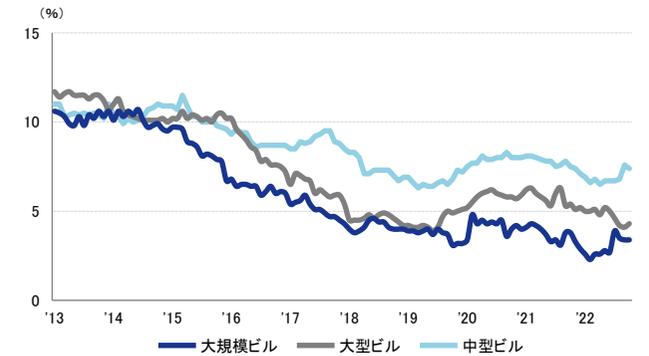
空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.85%と、前月からほぼ横ばいとなった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、大規模ビルでの外部募集の停止や、建替えに伴う移転等で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの6.47%だった。一部では縮小移転も見られるが、オフィス需要の大半は拡張移転や新規開設等の前向きな動きとなっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	4.62%	5.08%	4.83%	4.86%	4.85%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
潜在空室率	6.02%	6.47%	6.29%	6.42%	6.47%

資料1 規模別空室率



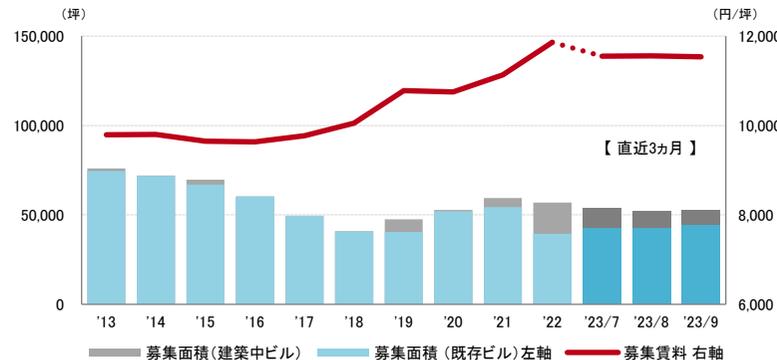
	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
大規模ビル	2.7%	3.9%	3.5%	3.4%	3.4%
大型ビル	5.0%	4.6%	4.2%	4.1%	4.3%
中型ビル	6.7%	6.7%	6.8%	7.6%	7.4%

### 募集賃料 横ばい傾向 11,000円/坪台半ばでの小幅な動き

図表2

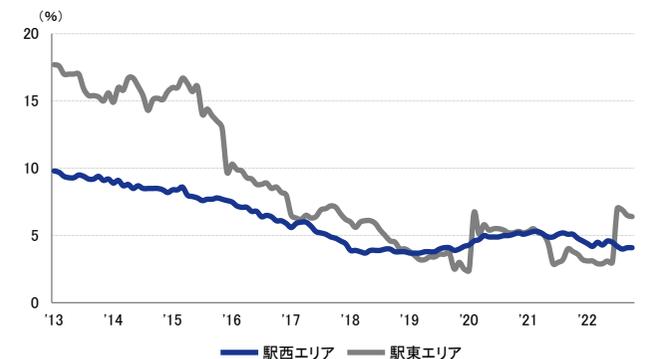
募集賃料は前月比マイナス20円/坪の11,537円/坪となった。再び下落したが、11,000円/坪台半ばでの小幅な動きが続いており、募集賃料は横ばい傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料（共益費込）	11,602円/坪	11,584円/坪	11,552円/坪	11,557円/坪	11,537円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↓
募集面積	55,645坪	54,317坪	53,607坪	51,965坪	52,594坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
駅西エリア	4.5%	4.2%	4.0%	4.1%	4.1%
駅東エリア	3.0%	7.0%	6.9%	6.5%	6.4%

#### 支店長の視点

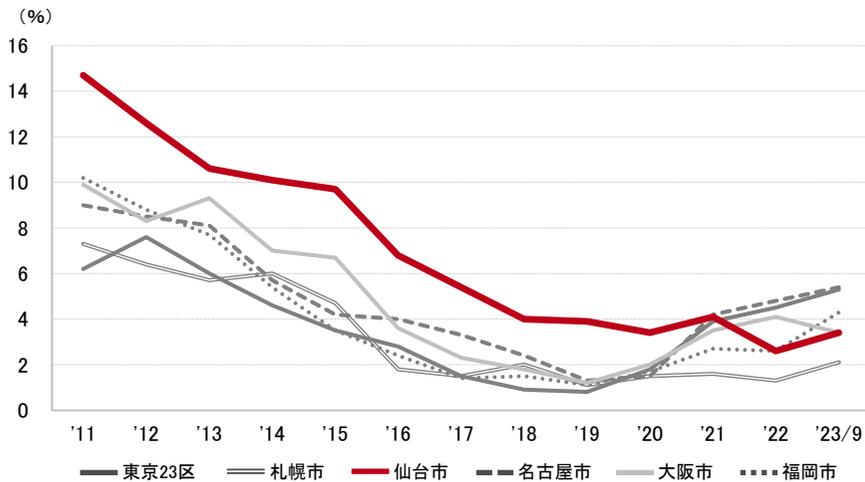
新築ビルへ移転したテナントの二次空室の募集が始まっている。高価格帯の既存ビルでも二次空室が生じ、新築ビルと競合しており、後継テナントを早期に確保したいオーナーの中には賃貸条件を緩和する動きも始めている。これらの動きは、募集賃料からの値引きやフリーレントの設定等であり、募集賃料のデータに反映されない点には注意が必要となる。

※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9月末現在および各年12月31日時点

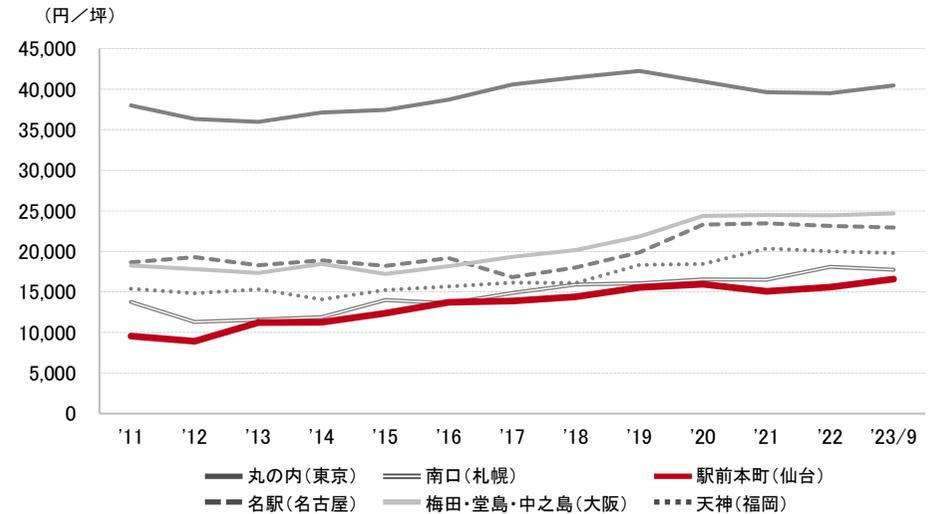
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.1 %	3.4 %	5.4 %	3.4 %	4.3 %



## 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)
40,449 円/坪	17,744 円/坪	16,583 円/坪	22,963 円/坪	24,691 円/坪	19,814 円/坪



## エリア別募集賃料 (円/坪)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,583	13,880	10,408	9,787
一番町周辺	13,148	10,109	10,493	8,139
県庁周辺	11,389	9,798	9,508	11,069
五橋	12,500	9,250	9,833	6,500
駅東	16,636	12,806	9,722	10,501
泉中央	12,333	8,142	8,364	-
流通・その他	9,415	7,917	7,980	6,275
募集面積 (坪)	19,331	9,903	8,997	5,488
募集棟数	60	89	140	134

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,893	7,571	8,000
八戸市	7,500	7,583	8,000	-
盛岡市	11,313	9,085	8,525	8,102
秋田市	10,200	8,649	7,588	7,409
山形市	15,000	8,735	8,700	-
福島市	10,500	7,697	6,801	-
郡山市	15,067	10,388	9,755	9,167
募集面積 (坪)	3,365	11,011	7,609	2,770
募集棟数	22	82	86	45

※ 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