

オフィスマーケット

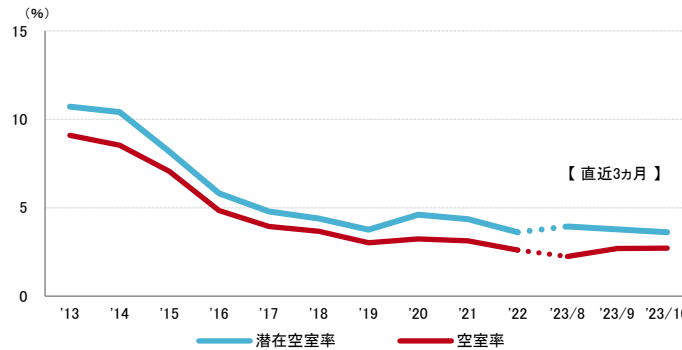
2023年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 小口の募集床は品薄な状況が継続

図表1

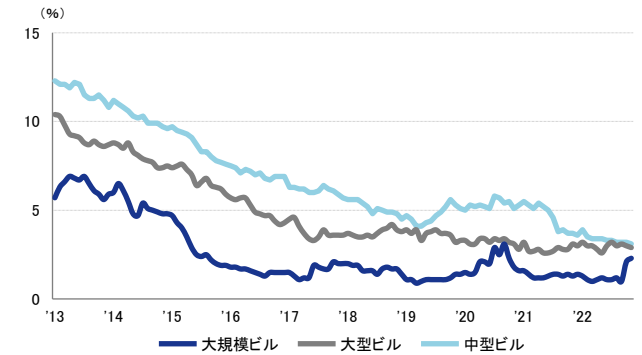
空室率は前月比プラス0.02ポイントの2.71%と、前月からほぼ横ばいとなった。オフィススペースの見直しを行ったテナントの解約により現空床が生じた一方、主要エリアの中型ビルを中心に空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの3.62%だった。
主要エリアの中型ビルや小口の面積帯の募集床は品薄な状況が継続し、募集が開始されると複数の引き合いが集まり、短期間で後継テナントが決まる事例が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	2.39%	2.29%	2.24%	2.69%	2.71%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	↑	→
潜在空室率	3.46%	3.39%	3.93%	3.78%	3.62%

資料1 規模別空室率



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
大規模ビル	1.1%	1.2%	1.0%	2.1%	2.3%
大型ビル	3.2%	3.0%	3.1%	3.0%	2.9%
中型ビル	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.1%

募集賃料 6カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が継続

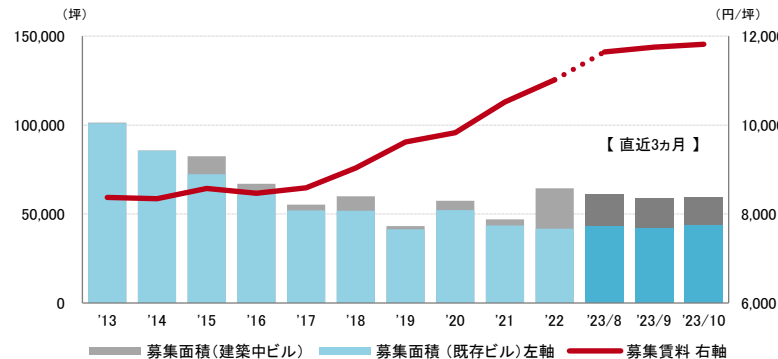
図表2

募集賃料は前月比プラス70円/坪の11,820円/坪となった。6カ月連続の上昇となり、統計開始以来の最高値更新が続いている。

支店長の視点

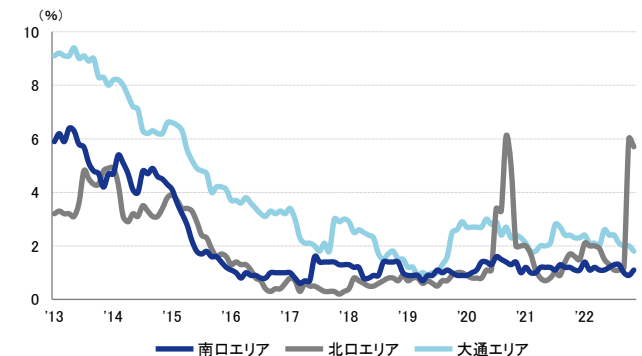
高価格帯のビルや大口の募集床はテナント誘致に時間を要する傾向にある。従前は館内増床で決まるケースも多かった高価格帯のビルでは、館内増床の動きが少ないことに加え、コールセンター・BPO関連の大口需要の伸びに一服感があることも背景にある。経済活動は活発化しており、今後は成約面積が増加することに期待したい。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料（共益費込）	11,386円/坪	11,543円/坪	11,646円/坪	11,750円/坪	11,820円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	63,745坪	63,768坪	61,191坪	58,919坪	59,455坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

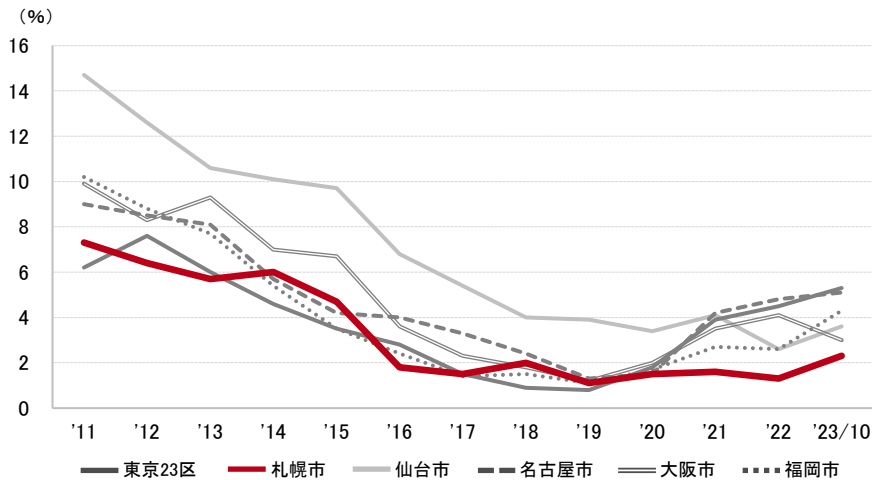


	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
南口エリア	1.3%	1.3%	1.0%	0.9%	1.1%
北口エリア	1.1%	1.1%	1.2%	6.0%	5.7%
大通エリア	2.4%	2.1%	2.0%	2.0%	1.8%

2023年10月末現在および各年12月31日時点

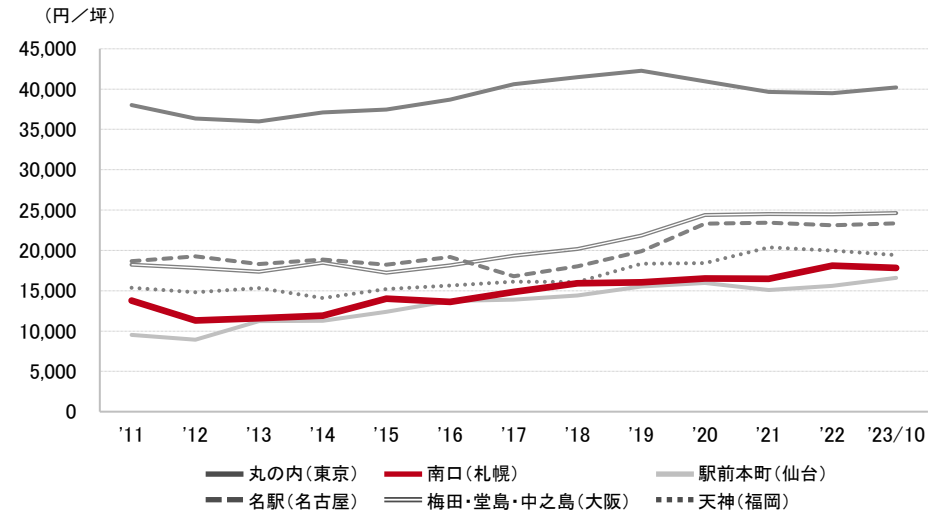
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.3 %	3.6 %	5.1 %	3.0 %	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)
40,208 円/坪	17,815 円/坪	16,594 円/坪	23,357 円/坪	24,626 円/坪	19,437 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	17,815	15,533	12,819	13,413
北口	19,038	15,100	13,755	8,723
大通	16,236	17,101	11,497	11,374
西1丁目	10,167	10,780	10,423	8,593
創成川東	12,125	13,250	8,564	10,889
募集面積 (坪)	21,782	6,113	3,845	1,921
募集棟数	50	47	53	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)

※ 「一」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