

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 前月から小幅な上昇 4%台の低水準が4カ月連続

図表1

空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.90%となり、前月から小幅に上昇した。集約移転や部分解約により現空床が生じたものの、空室率は4%台の低水準が4カ月連続している。潜在空室率は前月から横ばいの6.47%となった。オフィス需要は拡張移転等の前向きな動きが中心となっており、主要エリアの既存ビルでは募集床が品薄な状況が継続している。

募集賃料 前月から小幅に上昇 11,000円/坪台半ばでの動きが継続

図表2

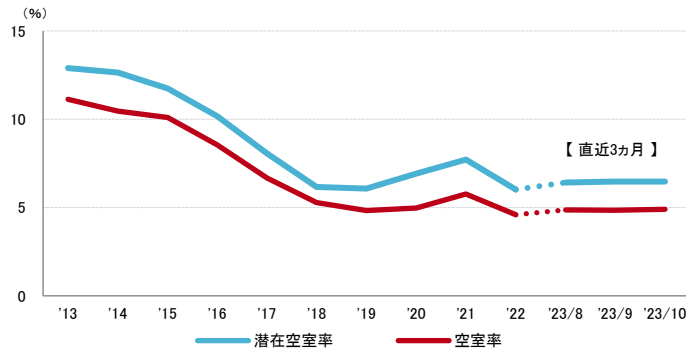
募集賃料は前月比プラス68円/坪の11,605円/坪となった。前月から小幅に上昇し、11,000円/坪台半ばでの動きが続いている。

支店長の視点

足元の需給バランスは引き締まった状況にあり、加えて今年の新築ビルでも比較的順調にテナント誘致が進んでいる。このような背景もあり、オフィスビルの売買市場が活発で、3~4年後の開発を見据えて築年数の経過したビルを購入する事例も見られる。東京方面からの開発事業者等が積極的な動きを見せており、今後の新規供給が期待される。

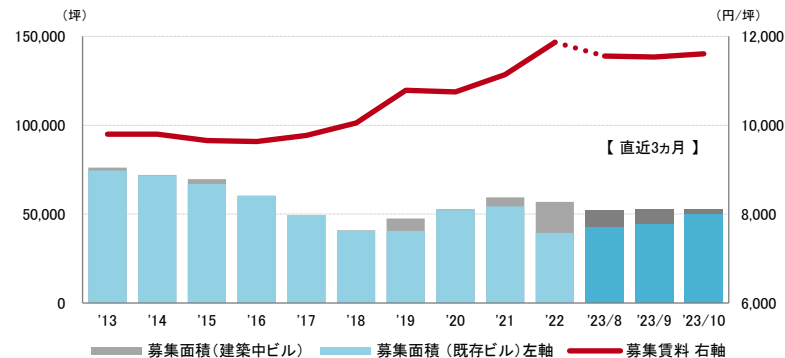
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



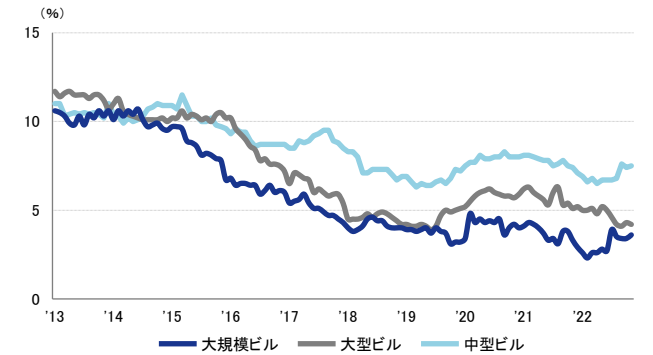
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	5.08%	4.83%	4.86%	4.85%	4.90%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
潜在空室率	6.47%	6.29%	6.42%	6.47%	6.47%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



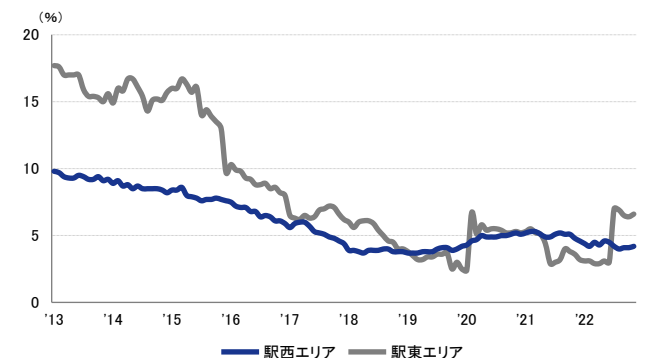
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料 (円/坪)	11,584	11,552	11,557	11,537	11,605
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↑
募集面積 (坪)	54,317	53,607	51,965	52,594	52,649

資料1 規模別空室率



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
大規模ビル	3.9%	3.5%	3.4%	3.4%	3.6%
大型ビル	4.6%	4.2%	4.1%	4.3%	4.2%
中型ビル	6.7%	6.8%	7.6%	7.4%	7.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

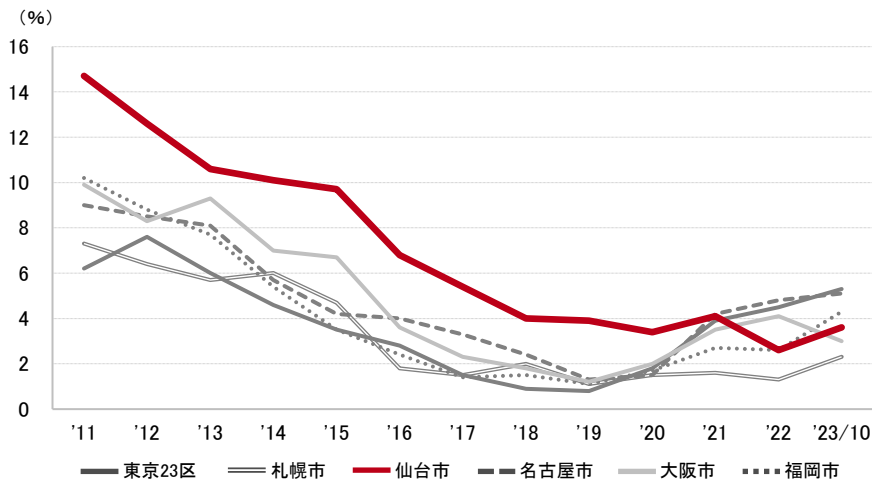


	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
駅西エリア	4.2%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%
駅東エリア	7.0%	6.9%	6.5%	6.4%	6.6%

2023年10月末現在および各年12月31日時点

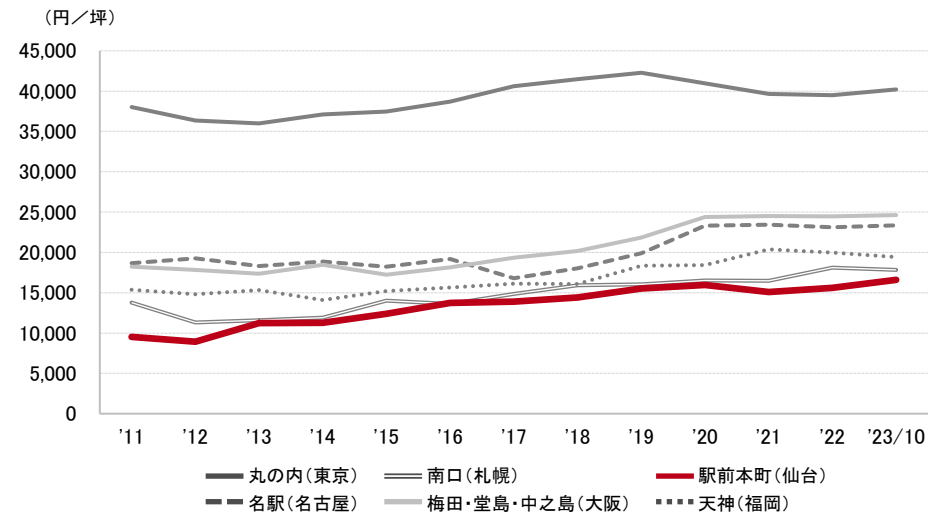
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,594	13,962	10,125	9,787
一番町周辺	13,157	10,180	10,560	8,700
県庁周辺	11,438	9,798	9,362	11,379
五橋	12,500	9,250	9,833	6,000
駅東	16,038	12,975	9,722	9,667
泉中央	14,500	8,142	8,978	-
流通・その他	9,415	7,917	7,980	6,275
募集面積 (坪)	19,676	9,368	9,258	5,393
募集棟数	62	86	141	136

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,893	7,667	8,000
八戸市	7,500	7,583	8,000	-
盛岡市	11,313	9,275	8,581	8,323
秋田市	10,200	8,949	7,588	7,581
山形市	15,000	8,663	8,622	-
福島市	10,500	8,223	6,801	-
郡山市	15,067	10,388	9,755	9,167
募集面積 (坪)	3,300	10,902	7,573	2,803
募集棟数	22	81	88	46

※ 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

※ 「-」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

※ 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