

オフィスマーケット

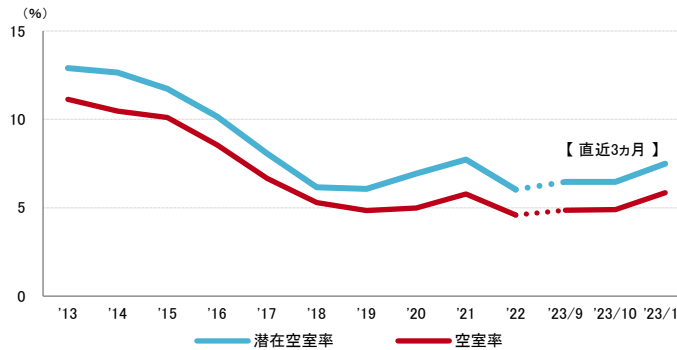
2023年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から大幅に上昇 「大規模」が前月比プラス2.0ポイント

図表1

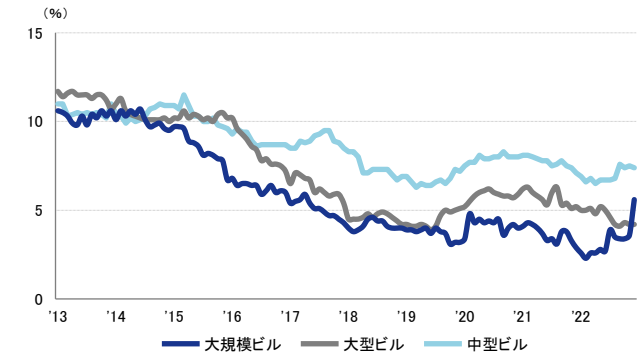
空室率は前月比プラス0.94ポイントの5.84%となり、前月から大幅に上昇した。11月に複数の大規模ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。規模別では「大規模」が前月比プラス2.0ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率も前月比プラス1.02ポイントの7.49%と大幅に上昇している。テナントの移転に向けた動きは拡張や立地改善を目的とした移転等、前向きな需要が中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



| | 2023/7 | 2023/8 | 2023/9 | 2023/10 | 2023/11 |
|------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 空室率 | 4.83% | 4.86% | 4.85% | 4.90% | 5.84% |
| 【矢印：対前月比較】 | ↓ | → | → | → | ↑ |
| 潜在空室率 | 6.29% | 6.42% | 6.47% | 6.47% | 7.49% |

資料1 規模別空室率



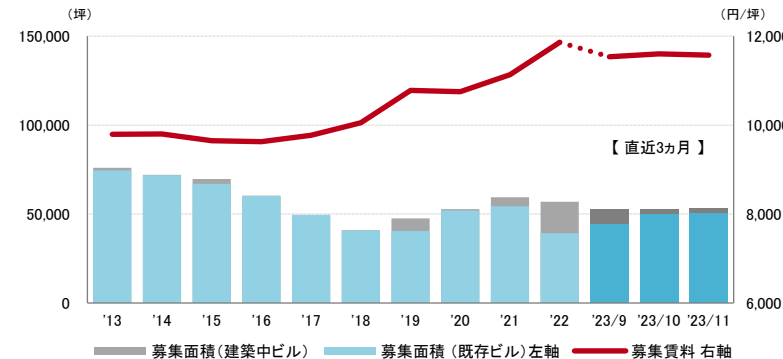
| | 2023/7 | 2023/8 | 2023/9 | 2023/10 | 2023/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 大規模ビル | 3.5% | 3.4% | 3.4% | 3.6% | 5.6% |
| 大型ビル | 4.2% | 4.1% | 4.3% | 4.2% | 4.2% |
| 中型ビル | 6.8% | 7.6% | 7.4% | 7.5% | 7.4% |

募集賃料 前月から小幅な動き 11,000円/坪台半ばで推移

図表2

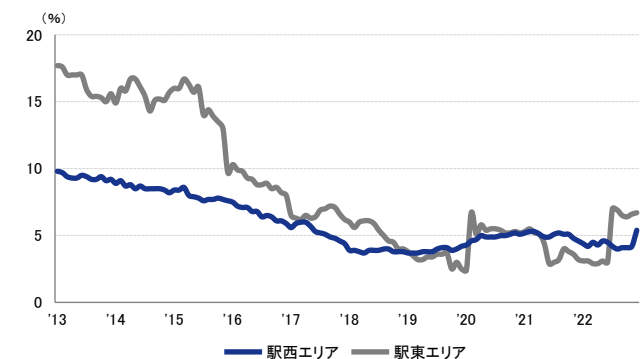
募集賃料は前月比マイナス33円/坪の11,572円/坪となった。前月から小幅な動きに止まり、募集賃料は11,000円/坪台半ばで推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2023/7 | 2023/8 | 2023/9 | 2023/10 | 2023/11 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 11,552円/坪 | 11,557円/坪 | 11,537円/坪 | 11,605円/坪 | 11,572円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | ↑ | → |
| 募集面積 | 53,607坪 | 51,965坪 | 52,594坪 | 52,649坪 | 53,112坪 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



| | 2023/7 | 2023/8 | 2023/9 | 2023/10 | 2023/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 駅西エリア | 4.0% | 4.1% | 4.1% | 4.2% | 5.4% |
| 駅東エリア | 6.9% | 6.5% | 6.4% | 6.6% | 6.7% |

支店長の視点

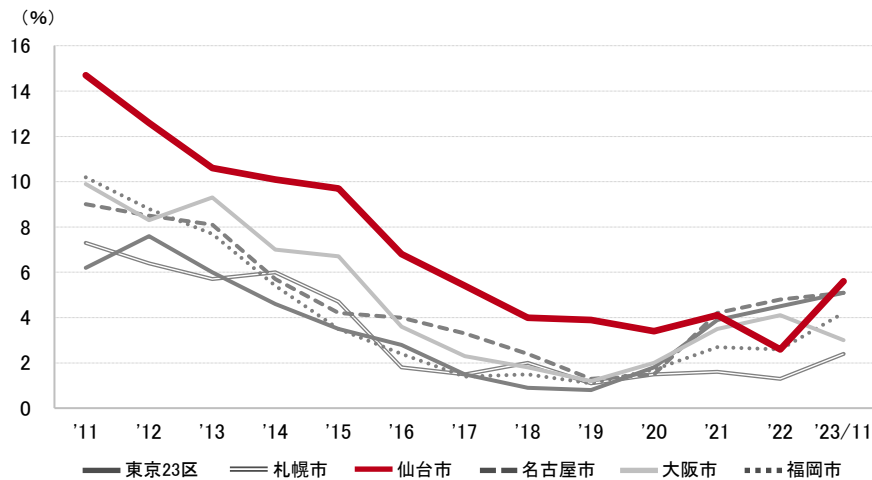
空室を抱えた新築ビルの竣工が空室率を押し上げているものの、足元のオフィス需要は活発な状況にある。既存ビルの賃料相場の下落も確認されず、需給バランスは緩んでいない。また、新築ビルは竣工直前から竣工後1年程度でテナント誘致が進む傾向にあることから、残りの募集床も徐々に成約するとみられる。

※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

2023年11月末現在および各年12月31日時点

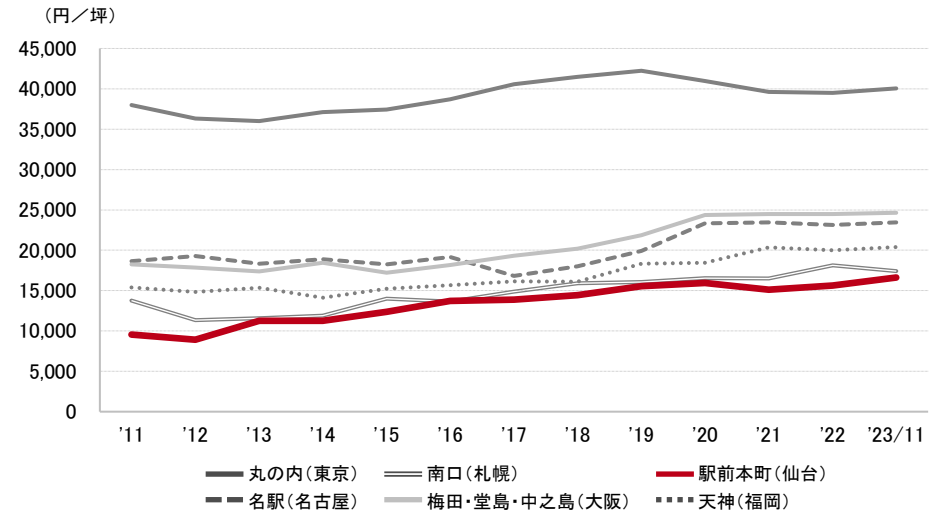
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 5.1% | 2.4% | 5.6% | 5.1% | 3.0% | 4.2% |



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) |
|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| 40,076 円/坪 | 17,398 円/坪 | 16,622 円/坪 | 23,468 円/坪 | 24,656 円/坪 | 20,372 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 | 16,622 | 13,815 | 10,227 | 9,787 |
| 一番町周辺 | 13,334 | 10,086 | 10,727 | 8,700 |
| 県庁周辺 | 12,071 | 9,909 | 9,506 | 9,066 |
| 五橋 | 12,500 | 9,250 | 9,833 | 6,000 |
| 駅東 | 16,077 | 12,475 | 9,825 | 9,667 |
| 泉中央 | 14,500 | 8,914 | 9,000 | - |
| 流通・その他 | 9,415 | 7,887 | 8,093 | 5,793 |
| 募集面積 (坪) | 19,779 | 9,401 | 9,335 | 5,315 |
| 募集棟数 | 62 | 86 | 141 | 133 |

| 東北 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|-------|
| 青森市 | 9,833 | 8,885 | 7,667 | 8,000 |
| 八戸市 | 7,500 | 7,583 | 8,500 | - |
| 盛岡市 | 11,438 | 9,420 | 8,359 | 8,523 |
| 秋田市 | 10,200 | 8,949 | 7,790 | 7,581 |
| 山形市 | 15,000 | 8,663 | 8,622 | - |
| 福島市 | 10,500 | 8,222 | 6,801 | - |
| 郡山市 | 15,067 | 10,388 | 10,130 | 9,167 |
| 募集面積 (坪) | 3,191 | 10,931 | 7,985 | 2,802 |
| 募集棟数 | 22 | 80 | 89 | 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)

※ 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