

オフィスマーケット

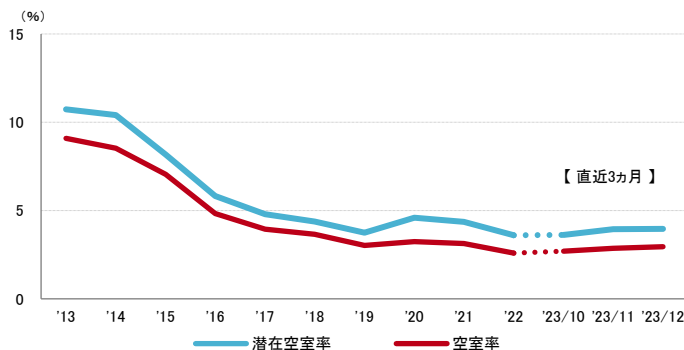
2023年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に上昇 「北口」は0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

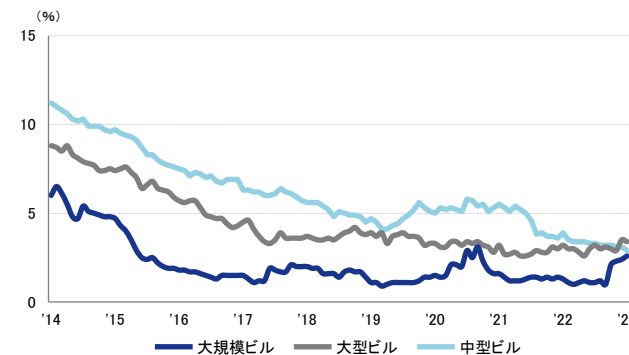
空室率は前月比プラス0.10ポイントの2.96%と、前月から小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因だが、商談中の募集区画もあり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「北口」が前月比プラス0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントの3.97%だった。幅広い面積帯でテナントの移転に向けた動きが活発で、拡張移転や新規開設等の前向きな需要が多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
空室率	2.24%	2.69%	2.71%	2.86%	2.96%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
潜在空室率	3.93%	3.78%	3.62%	3.94%	3.97%

資料1 規模別空室率



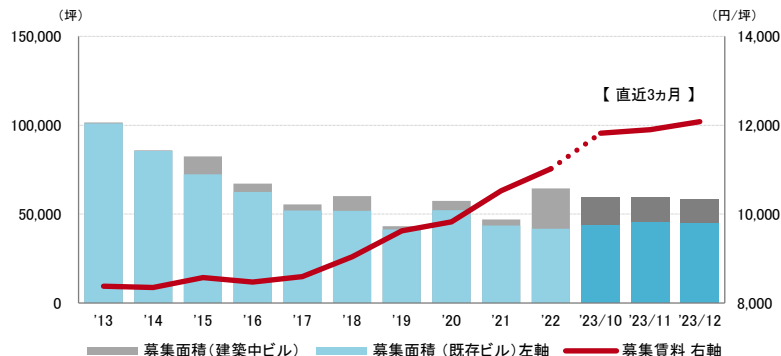
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
大規模ビル	1.0%	2.1%	2.3%	2.4%	2.6%
大型ビル	3.1%	3.0%	2.9%	3.5%	3.4%
中型ビル	3.2%	3.2%	3.1%	3.1%	2.9%

募集賃料 8カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

図表2

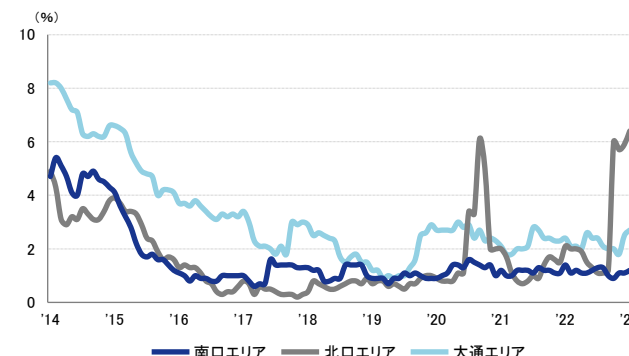
募集賃料は前月比プラス180円/坪の12,077円/坪となった。8カ月連続の上昇で12,000円/坪台となり、統計開始以来の最高値更新が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集賃料 (円/坪)	11,646	11,750	11,820	11,897	12,077
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	61,191	58,919	59,455	59,370	58,286

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
南口エリア	1.0%	0.9%	1.1%	1.1%	1.2%
北口エリア	1.2%	6.0%	5.7%	5.9%	6.4%
大通エリア	2.0%	2.0%	1.8%	2.5%	2.7%

支店長の視点

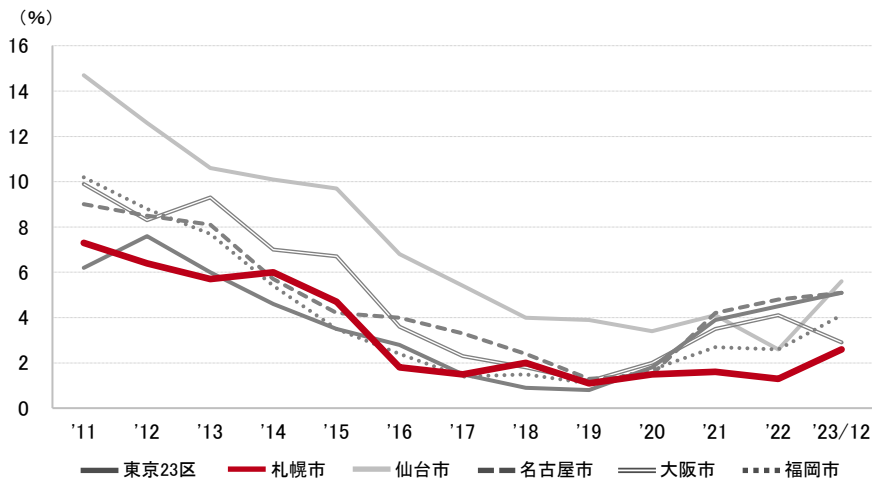
昨年に続き、今年も約1万坪のまとまった面積の新規供給が予定されている。郊外からの立地改善移転や自社ビルから賃貸ビルへの移転といった需要が供給によって喚起されるケースが散見される。足元では前向きな需要が底堅く、昨年竣工した新築ビルへ移転したテナントによる二次空室の発生も限定的な水準に止まる。今夏までは需給バランスが大きく緩む要因が見当たらず、引き締まった状態が続くとみられる。

- ※ 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12月末現在および各年12月31日時点

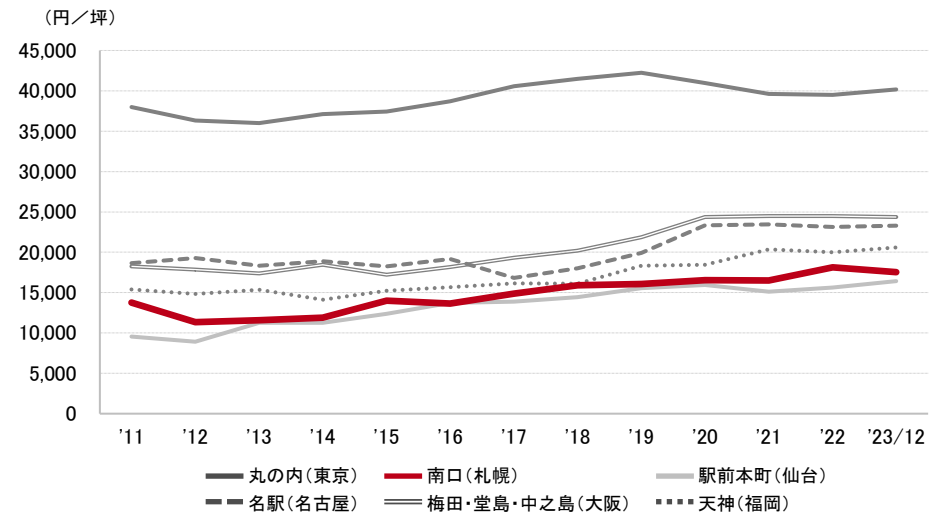
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1%	2.6%	5.6%	5.1%	2.9%	4.1%



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)
40,175 円/坪	17,515 円/坪	16,424 円/坪	23,274 円/坪	24,367 円/坪	20,600 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	17,515	15,467	13,147	13,883
北口	19,077	14,540	14,573	10,784
大通	16,998	17,676	12,303	11,400
西1丁目	10,625	10,358	10,792	9,180
創成川東	12,700	13,250	8,664	10,653
募集面積 (坪)	21,333	5,772	3,723	2,094
募集棟数	48	44	49	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)

※ 「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