

オフィスマーケット

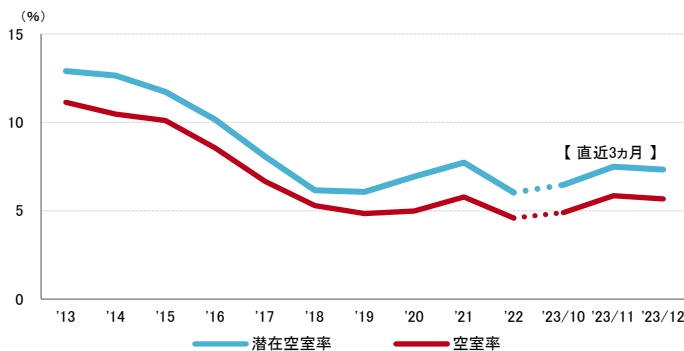
2023年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりの低下 前向きな移転需要の割合が高い状況

図表1

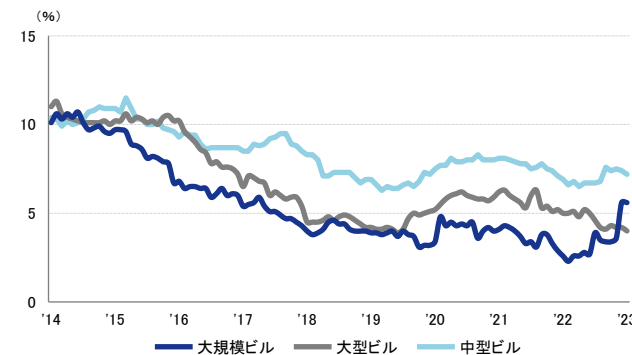
空室率は前月比マイナス0.18ポイントの5.66%となり、3カ月ぶりで低下した。新築ビルでの成約に加え、主要エリア内での拡張移転や館内増床により空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.17ポイントの7.32%だった。今後の人員増を見据えた拡張移転等、主要エリアでは前向きな移転需要の割合が高い状況が続いている。

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	4.86%	4.85%	4.90%	5.84%	5.66%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	↘
潜在空室率	6.42%	6.47%	6.47%	7.49%	7.32%

資料1 規模別空室率



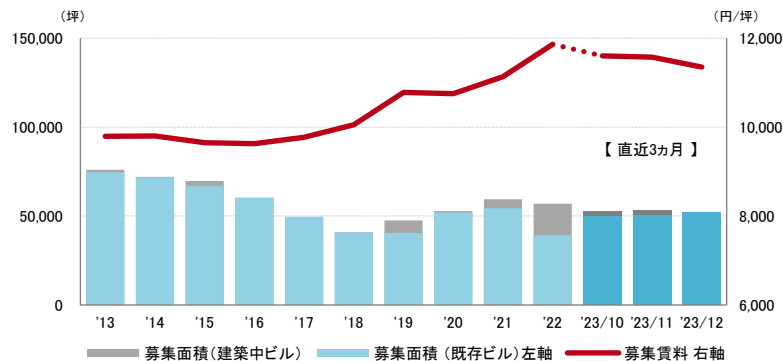
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
大規模ビル	3.4%	3.4%	3.6%	5.6%	5.6%
大型ビル	4.1%	4.3%	4.2%	4.2%	4.0%
中型ビル	7.6%	7.4%	7.5%	7.4%	7.2%

募集賃料 前月から下落 募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

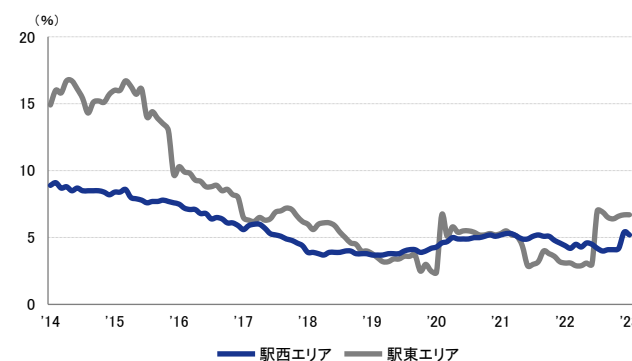
募集賃料は前月比マイナス226円/坪の11,346円/坪となった。前月から下落したものの、オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっていない。

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)	11,557	11,537	11,605	11,572	11,346
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↘
募集面積 (坪)	51,965	52,594	52,649	53,112	52,308

資料2 主要エリア空室率（全規模）



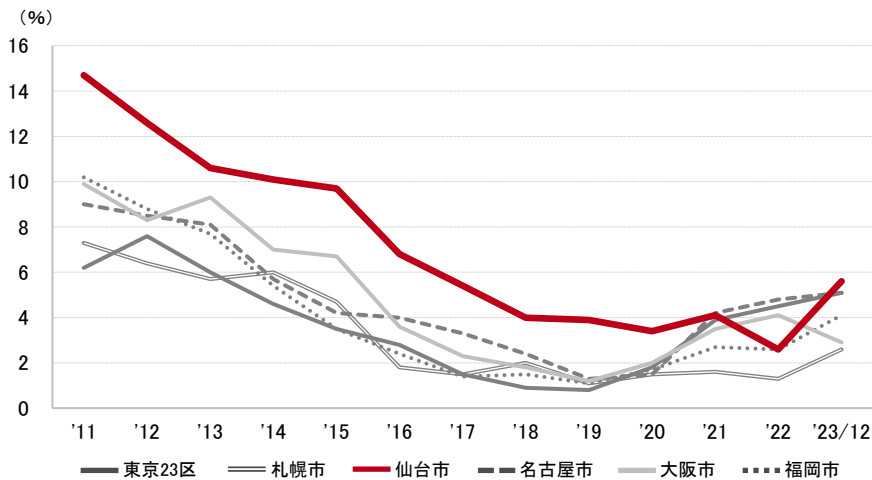
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
駅西エリア	4.1%	4.1%	4.2%	5.4%	5.2%
駅東エリア	6.5%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%

※ 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

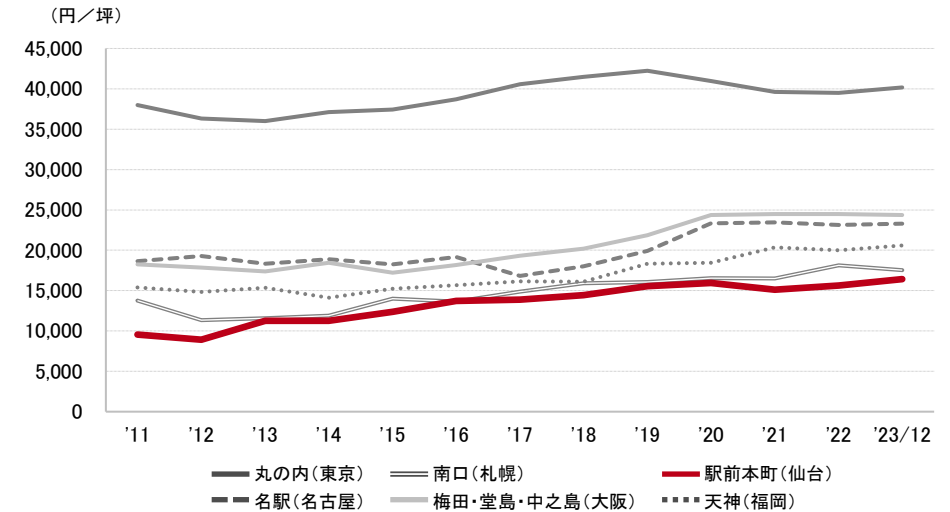
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,424	13,655	10,346	9,450
一番町周辺	13,334	10,134	10,727	8,305
県庁周辺	10,634	10,000	9,506	7,724
五橋	12,500	9,250	9,833	6,000
駅東	16,077	12,527	10,094	9,667
泉中央	14,500	8,914	9,000	-
流通・その他	9,415	7,887	8,305	5,793
募集面積 (坪)	19,713	9,288	9,326	4,788
募集棟数	61	84	142	127

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,875	7,667	8,000
八戸市	7,500	7,583	8,500	-
盛岡市	11,414	9,420	8,359	8,565
秋田市	10,201	8,949	8,088	7,581
山形市	15,000	8,708	8,622	-
福島市	10,500	8,222	6,801	-
郡山市	15,067	10,388	10,107	9,167
募集面積 (坪)	3,581	10,925	8,205	2,808
募集棟数	20	79	90	48

※ 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