

### オフィスマーケット

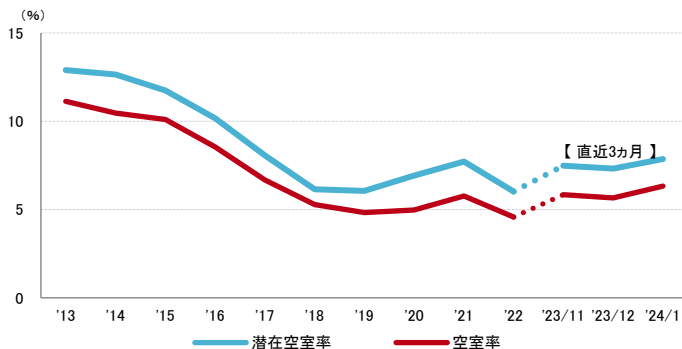
2024年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月から大幅な上昇 「大規模」が前月比プラス1.3ポイント

図表1

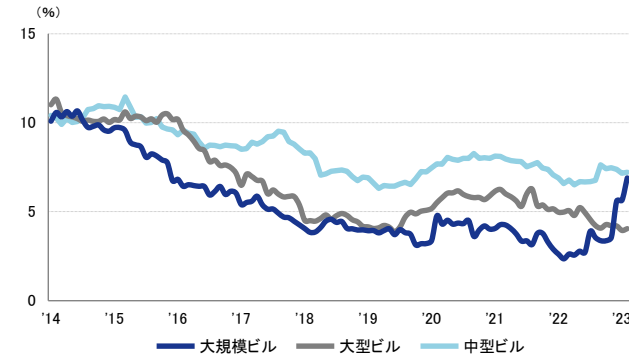
空室率は前月比プラス0.68ポイントの6.34%と、大幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことや、一時需要の解消等により現空床が生じ、主な上昇要因となっている。規模別では「大規模」が前月比プラス1.3ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.55ポイントの7.87%だった。主要エリアの既存ビルでは品薄感が漂っており、募集床が生じた場合、比較的早期に後継テナントが決まるケースも多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	4.85%	4.90%	5.84%	5.66%	6.34%
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	↑
潜在空室率	6.47%	6.47%	7.49%	7.32%	7.87%

資料1 規模別空室率



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
大規模ビル	3.4%	3.6%	5.6%	5.6%	6.9%
大型ビル	4.3%	4.2%	4.2%	4.0%	4.1%
中型ビル	7.4%	7.5%	7.4%	7.2%	7.2%

#### 募集賃料 前月から小幅に下落 11,000円/坪台で小幅な動き

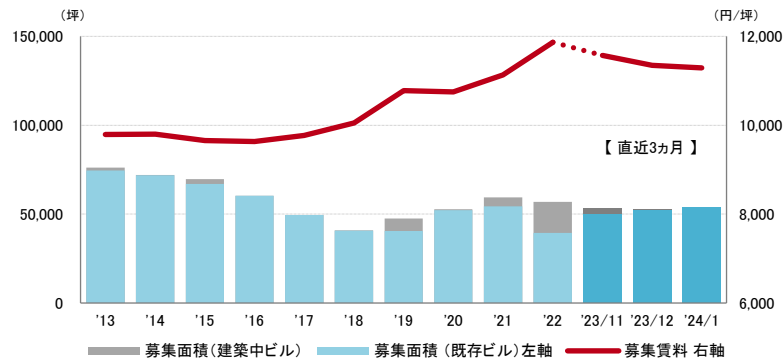
図表2

募集賃料は前月比マイナス59円/坪の11,287円/坪となった。前月から小幅に下落したが、11,000円/坪台で小幅な動きが続いている。

#### 支店長の視点

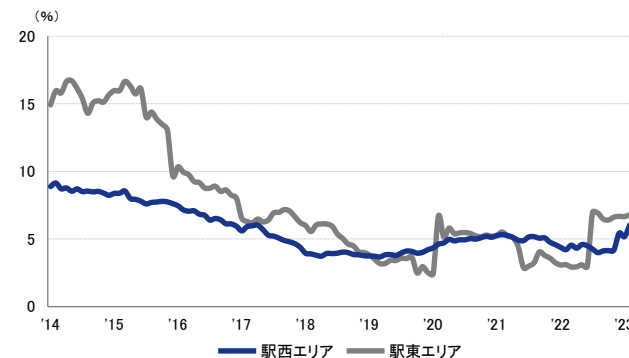
1月は駅西エリアの大規模ビル「T-PLUS仙台」が竣工し、拡張移転等の前向きな移転需要を吸収している。主要エリアの既存ビルでは大口の募集床が限定的なもの、昨年から大規模ビルの供給が続いていることから、テナントにとっては新築ビルの選択肢が多い状況となっている。オフィス需要の更なる活発化が期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料 (円/坪)	11,537	11,605	11,572	11,346	11,287
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↓	↓
募集面積 (坪)	52,594	52,649	53,112	52,308	53,481

資料2 主要エリア空室率（全規模）

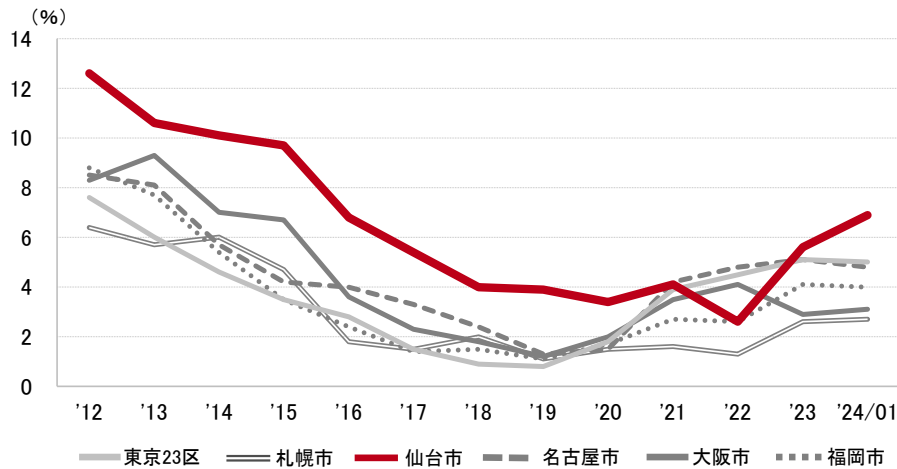


	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
駅西エリア	4.1%	4.2%	5.4%	5.2%	6.0%
駅東エリア	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.8%

2024年1月末現在および各年12月31日時点

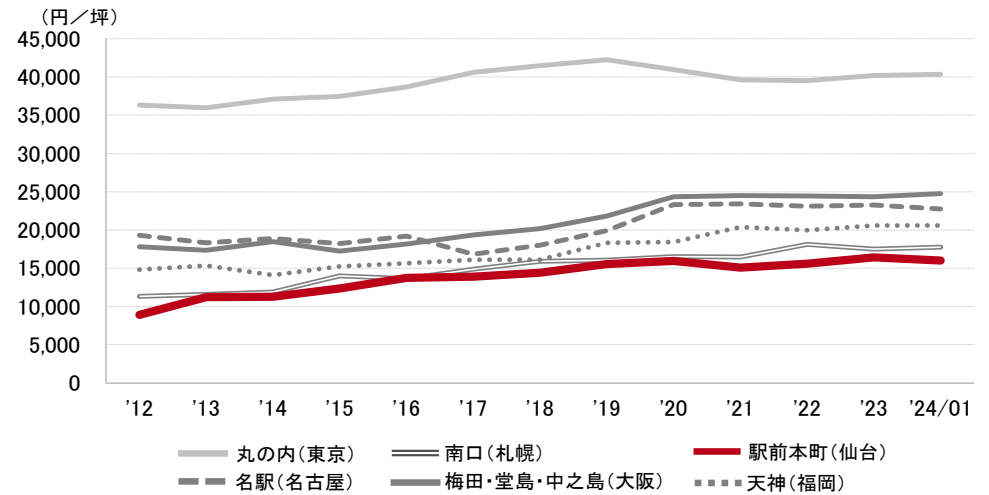
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0 %	2.7 %	6.9 %	4.8 %	3.1 %	4.0 %



### 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)
40,366 円/坪	17,734 円/坪	16,011 円/坪	22,773 円/坪	24,745 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	16,011	13,571	10,107	9,450
一番町周辺	13,649	10,166	10,660	8,138
県庁周辺	10,634	9,807	9,569	7,724
五橋	13,500	9,250	9,500	6,000
駅東	16,077	12,175	10,094	9,667
泉中央	14,500	8,946	8,500	9,781
流通・その他	9,032	7,887	8,305	5,793
募集面積 (坪)	21,063	9,031	9,270	4,718
募集棟数	64	84	141	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	9,244	8,359	7,814
秋田市	10,201	8,902	8,956	7,412
山形市	15,000	8,708	8,622	-
福島市	10,500	8,222	-	-
郡山市	15,067	10,289	10,107	9,167
募集面積 (坪)	3,663	11,297	8,168	2,808
募集棟数	21	79	89	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