

オフィスマーケット

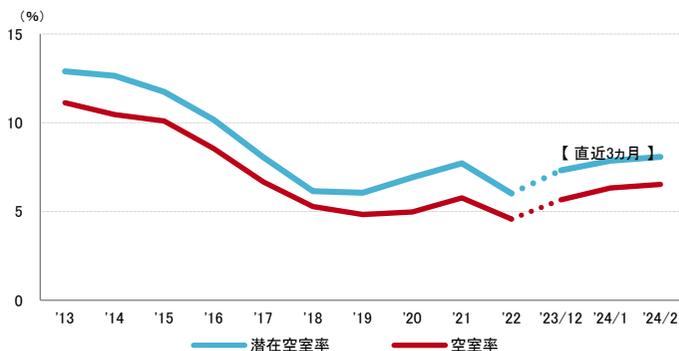
2024年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続の上昇 「駅東」が1.3ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.19ポイントの6.53%と、2カ月連続の上昇となった。新築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。エリア別では「駅東」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0.21ポイントの8.08%だった。主要エリアの既存ビルでは品薄感が続いている。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が館内テナントで成約したり、外部募集された場合も早期に後継テナントの確保に至るケースが散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
空室率	4.90%	5.84%	5.66%	6.34%	6.53%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	↑
潜在空室率	6.47%	7.49%	7.32%	7.87%	8.08%

資料1 規模別空室率



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
大規模ビル	3.6%	5.6%	5.6%	6.9%	6.7%
大型ビル	4.2%	4.2%	4.0%	4.1%	5.0%
中型ビル	7.5%	7.4%	7.2%	7.2%	7.7%

募集賃料 前月から小幅な動き 11,000円/坪台で推移

図表2

募集賃料は前月比マイナス31円/坪の11,256円/坪となった。前月から小幅な動きに止まり、11,000円/坪台で推移している。

支店長の視点

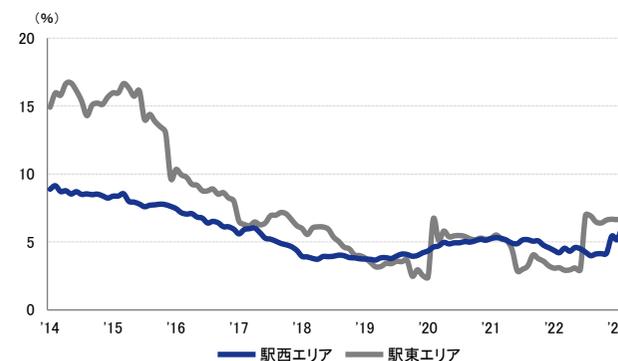
昨年後半から今年にかけて空室率の上昇が続くが、空室を抱えて竣工した新築ビルが主な要因となっている。一方、既存ビルの募集床は品薄で、テナントにとって新築・築浅ビル以外の選択肢は限られている。来年の第1四半期までは新規供給の予定が無いことから、今後は新築ビルの空室消化に伴って空室率が徐々に低下するとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
募集賃料 (円/坪)	11,605	11,572	11,346	11,287	11,256
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↓
募集面積 (坪)	52,649	53,112	52,308	53,481	53,366

資料2 主要エリア空室率（全規模）

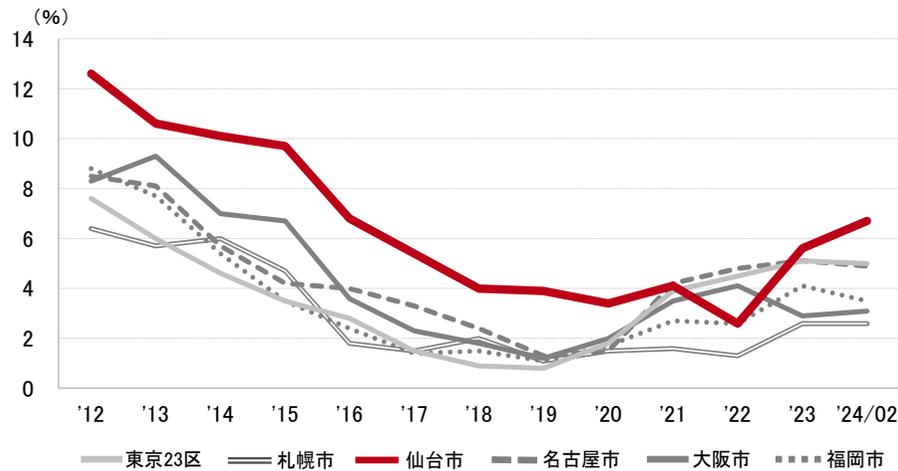


	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
駅西エリア	4.2%	5.4%	5.2%	6.0%	6.1%
駅東エリア	6.6%	6.7%	6.7%	6.8%	8.1%

2024年2月末現在および各年12月31日時点

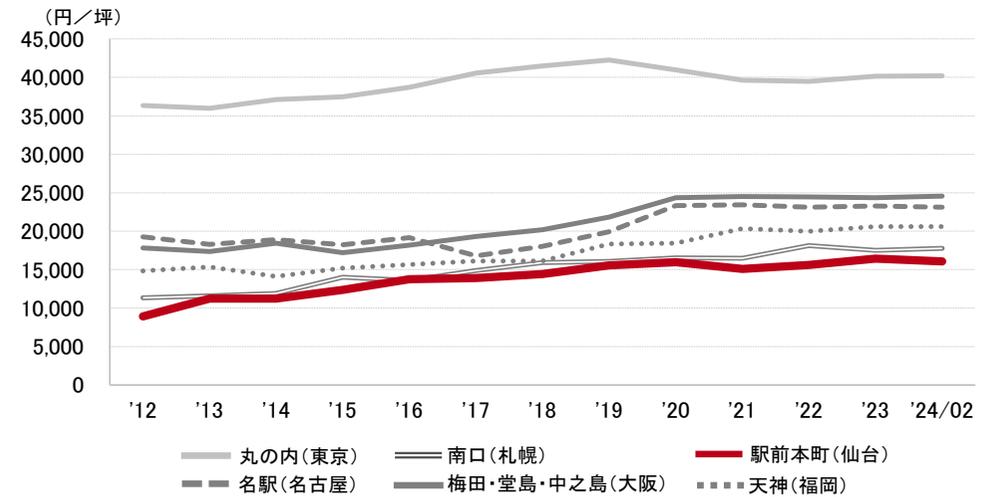
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.6%	6.7%	4.9%	3.1%	3.5%



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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 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	16,063	13,571	10,071	9,450
一番町周辺	13,923	10,359	10,660	8,138
県庁周辺	10,634	9,807	9,506	7,724
五橋	13,500	9,250	9,500	6,000
駅東	15,083	12,175	10,094	9,667
泉中央	14,500	8,946	8,428	9,781
流通・その他	9,032	7,887	8,398	5,793
募集面積 (坪)	20,968	8,725	9,626	4,712
募集棟数	63	84	143	126

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,909	7,336	8,000
八戸市	7,500	7,583	8,500	-
盛岡市	11,414	9,244	8,025	7,665
秋田市	10,067	9,087	8,819	9,217
山形市	15,000	8,643	7,854	-
福島市	10,500	8,326	9,202	5,309
郡山市	15,067	10,110	10,107	9,683
募集面積 (坪)	3,673	11,717	7,641	2,733
募集棟数	21	82	85	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