

### オフィスマーケット

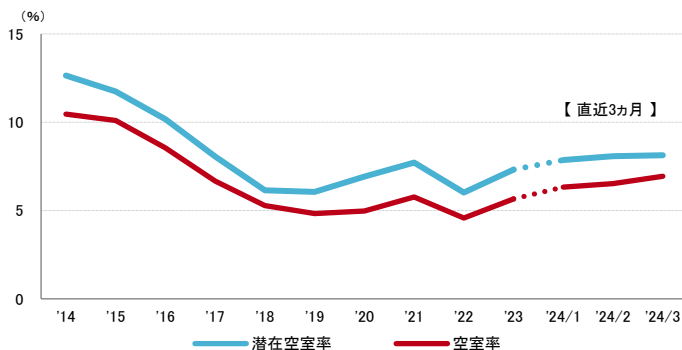
2024年3月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月連続の上昇 「大規模」は0.9ポイントの大幅な上昇

図表1

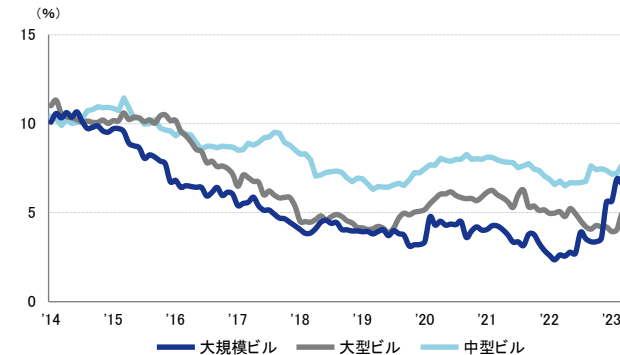
空室率は前月比プラス0.41ポイントの6.94%と、3カ月連続の上昇となった。主要エリアの大規模ビルを中心に本社移転等で大口の空室が生じ、主な上昇要因となっている。規模別では「大規模」が前月比プラス0.9ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの8.13%だった。  
幅広い面積帯でオフィス需要は活発な状況にある。またまった面積の募集床は選択肢が限定的なことから、新築・建築中ビルが主な候補物件となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
空室率	5.84%	5.66%	6.34%	6.53%	6.94%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↑
潜在空室率	7.49%	7.32%	7.87%	8.08%	8.13%

資料1 規模別空室率



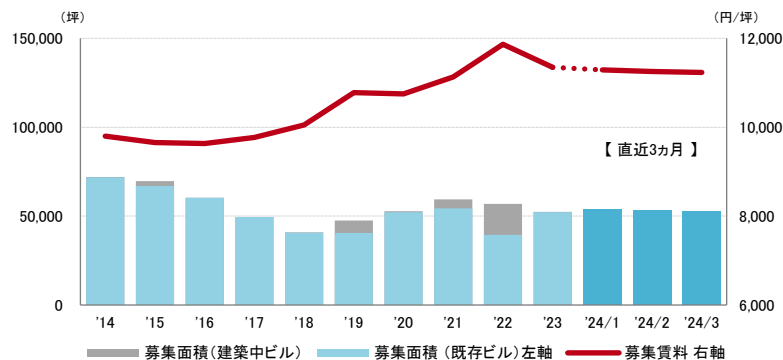
	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
大規模ビル	5.6%	5.6%	6.9%	6.7%	7.6%
大型ビル	4.2%	4.0%	4.1%	5.0%	4.6%
中型ビル	7.4%	7.2%	7.2%	7.7%	7.7%

#### 募集賃料 ほぼ横ばい 11,000円/坪台での小幅な動きが継続

図表2

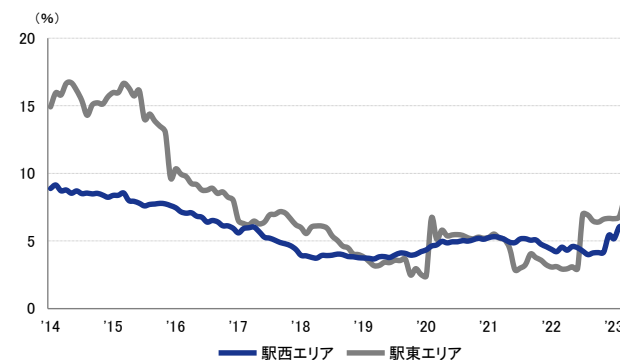
募集賃料は前月比マイナス22円/坪の11,234円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、11,000円/坪台での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
募集賃料 (共益費込)	11,572円/坪	11,346円/坪	11,287円/坪	11,256円/坪	11,234円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↓	↓
募集面積	53,112坪	52,308坪	53,481坪	53,366坪	52,445坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
駅西エリア	5.4%	5.2%	6.0%	6.1%	6.4%
駅東エリア	6.7%	6.7%	6.8%	8.1%	8.8%

#### 支店長の視点

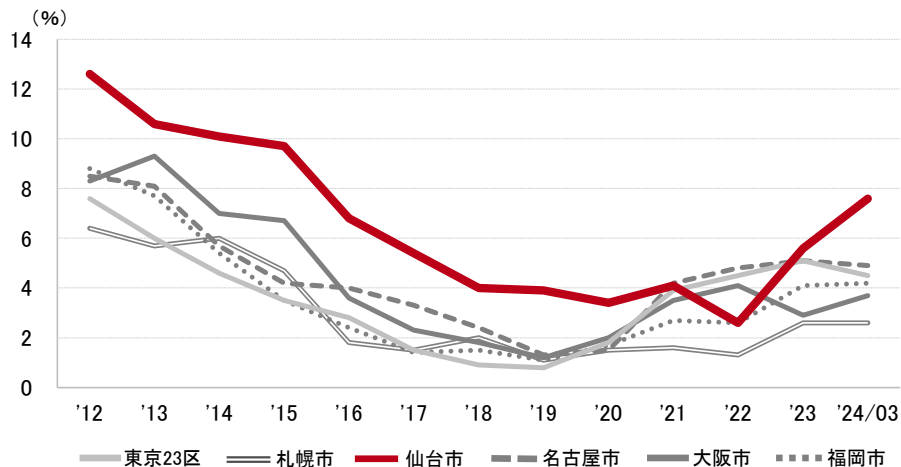
取壊し予定ビルにおいて短期契約限定で大口の空室が募集開始となったこともあり、足元の空室率は上昇している。ただし、多くの現空床で成約に向けた話が進んでいることから、空室率は今後低下に向かうとみられる。主要エリアではテナントの引き合いが無いような募集床は限定的で、空室率が示す以上にマーケットには品薄感が漂っている。

※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

2024年3月末現在および各年12月31日時点

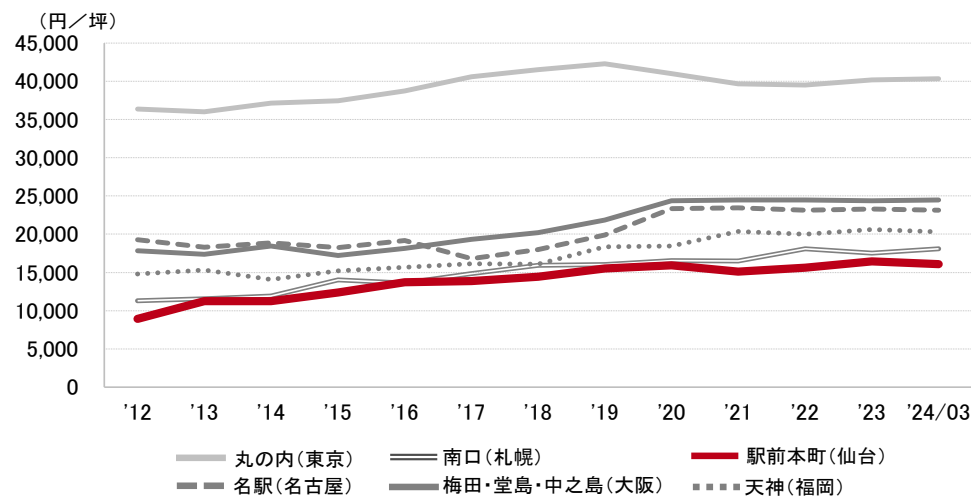
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5 %	2.6 %	7.6 %	4.9 %	3.7 %	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)
40,300 円/坪	18,114 円/坪	16,063 円/坪	23,129 円/坪	24,456 円/坪	20,311 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	13,660	10,300	9,250
一番町周辺	13,692	10,368	10,454	8,270
県庁周辺	10,991	9,671	9,547	7,330
五橋	13,500	9,250	9,500	6,000
駅東	15,083	12,225	10,465	9,667
泉中央	14,500	8,946	9,008	7,828
流通・その他	9,040	7,664	8,305	5,793
募集面積 (坪)	22,042	7,783	9,697	4,732
募集棟数	62	79	143	128

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	8,000	-
盛岡市	11,925	9,650	8,480	7,869
秋田市	10,067	9,224	8,891	9,217
山形市	15,000	8,750	7,120	-
福島市	10,500	7,643	9,202	5,309
郡山市	15,067	10,110	10,107	9,683
募集面積 (坪)	4,242	12,114	7,152	2,480
募集棟数	22	84	82	45

※ 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