

オフィスマーケット

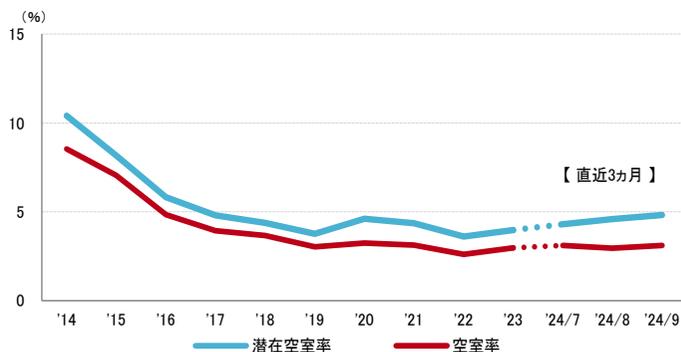
2024年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 4か月ぶりの上昇 「大通」が1.2ポイントの大幅な上昇

図表1

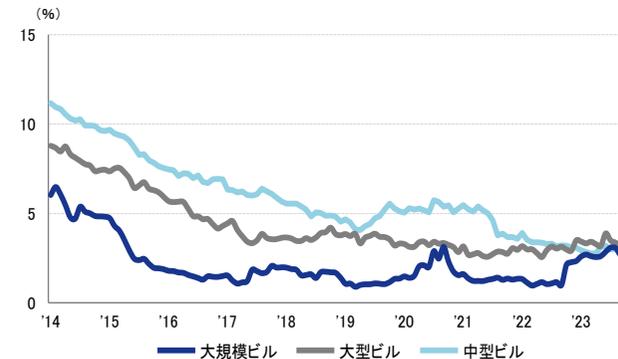
空室率は前月比プラス0.17ポイントの3.11%と、4か月ぶりで小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因だが、契約手続き中の募集区画が複数あり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「大通」が前月比プラス1.2ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.22ポイントの4.81%だった。オフィス需要は小口の面積帯が中心となっており、大口需要に以前ほどの勢いは見られない。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
空室率	3.16%	3.12%	3.10%	2.94%	3.11%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↓	↑
潜在空室率	4.36%	4.35%	4.30%	4.59%	4.81%

資料1 規模別空室率



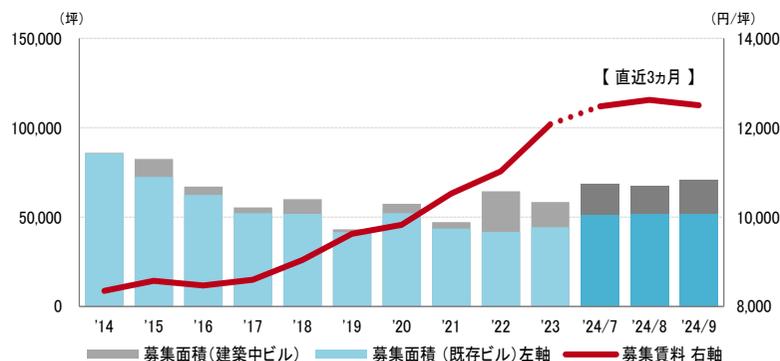
	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
大規模ビル	2.9%	3.1%	3.1%	2.7%	2.7%
大型ビル	3.9%	3.5%	3.4%	3.2%	3.9%
中型ビル	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.4%

募集賃料 3か月ぶりの下落 小幅な動きに止まる

図表2

募集賃料は前月比マイナス120円/坪の12,500円/坪となった。3か月ぶりの下落となったが小幅な動きに止まっており、上昇傾向に変わりはない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
募集賃料 (円/坪)	12,369	12,360	12,471	12,620	12,500
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	63,066	67,127	68,331	67,435	70,558

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
南口エリア	1.5%	1.5%	1.5%	1.2%	1.2%
北口エリア	6.9%	7.3%	7.2%	6.7%	6.7%
大通エリア	2.2%	1.9%	1.9%	2.2%	3.4%

支店長の視点

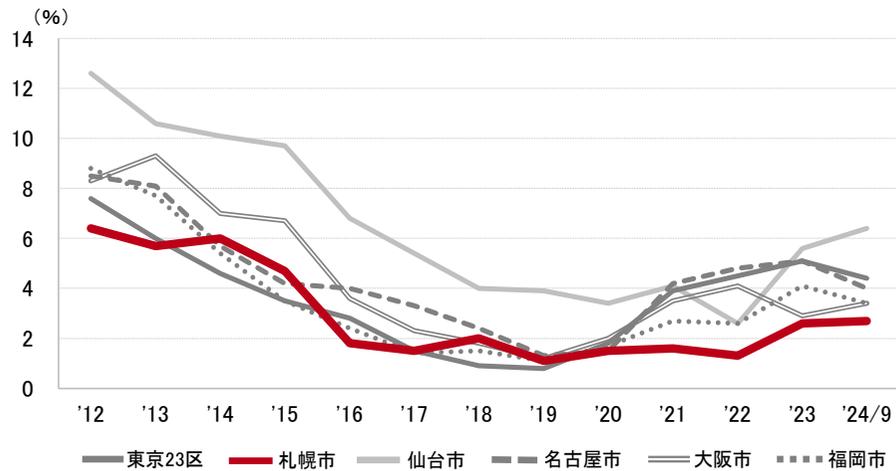
大通エリアでは9月に大型ビル「エナスクエア大通」が竣工した。大通公園沿いの角地に位置し、抜群の眺望を誇る。新築ビルでありながら分割にも柔軟に対応しており、立地や面積と賃料水準等のバランスが良好で、新規開設や拡張移転の需要を吸収している。新築ビルはテナント誘致に時間を要する傾向にあるものの、当該ビルは比較的順調に内定が進んでいる。

※ 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9月末現在および各年12月31日時点

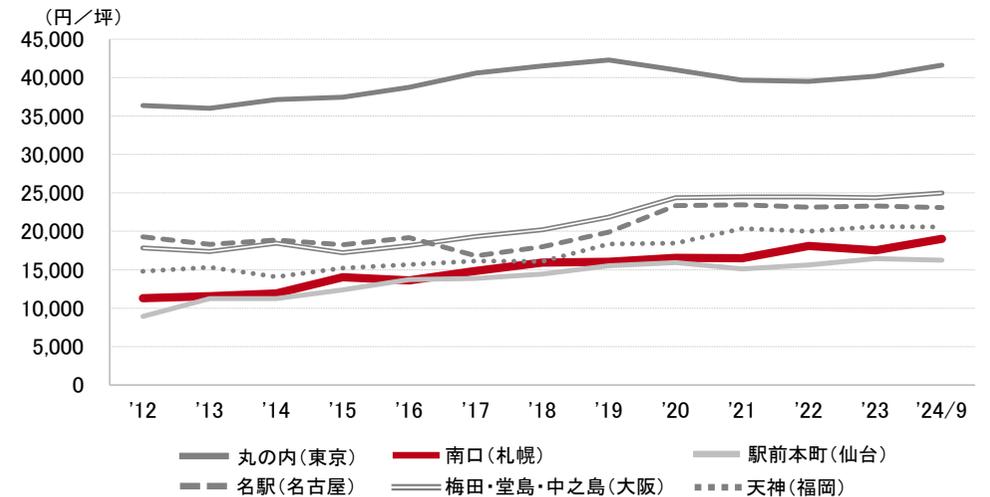
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4%	2.7%	6.4%	4.0%	3.4%	3.4%



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)
41,603 円/坪	19,021 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	24,992 円/坪	20,579 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	19,021	15,500	14,917	14,666
北口	19,550	17,040	14,742	16,715
大通	18,857	17,638	12,529	12,465
西1丁目	10,633	12,035	10,245	9,070
創成川東	14,900	13,938	8,876	7,656
募集面積 (坪)	25,240	9,363	4,231	1,057
募集棟数	57	47	59	35

※ 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