

## オフィスマーケット

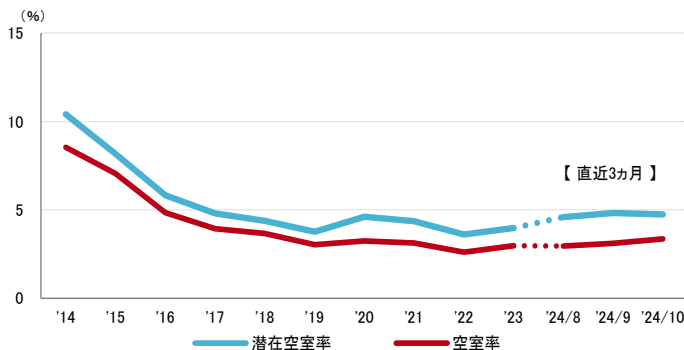
2024年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 2カ月連続の上昇 「大通」は2.3ポイントの大幅な上昇

図表1

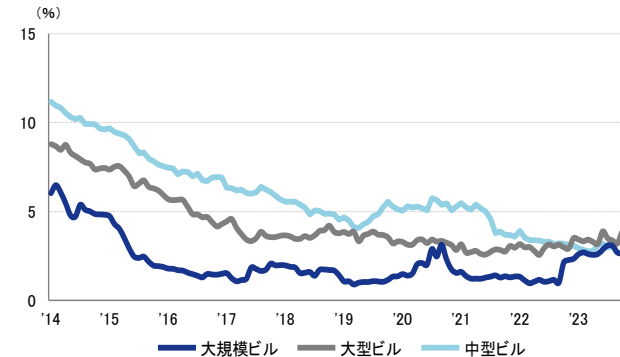
空室率は前月比プラス0.24ポイントの3.35%となり、2カ月連続の上昇となった。新築ビルでのまとまった面積の空室が主な上昇要因となっている。エリア別では「大通」が前月比プラス2.3ポイントと、前月に続いて大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.75%だった。オフィス需要は小口の面積帯が中心で、大口の募集床ではテナント誘致に時間を要するケースが散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
空室率	3.12%	3.10%	2.94%	3.11%	3.35%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	↑
潜在空室率	4.35%	4.30%	4.59%	4.81%	4.75%

資料1 規模別空室率



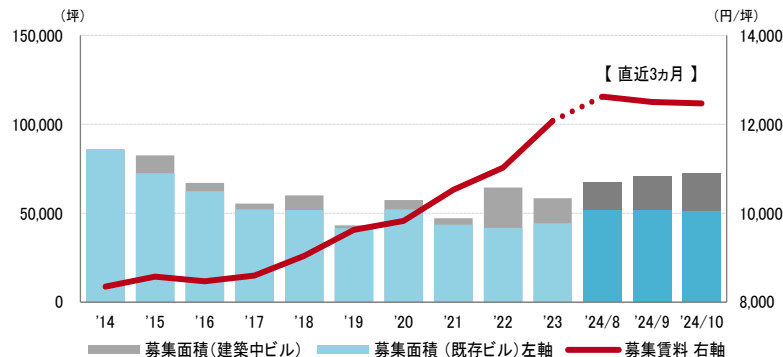
	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
大規模ビル	3.1%	3.1%	2.7%	2.7%	3.4%
大型ビル	3.5%	3.4%	3.2%	3.9%	3.8%
中型ビル	3.0%	3.0%	3.3%	3.4%	3.3%

### 募集賃料 2カ月連続で小幅な下落 12,000円/坪台半ばの水準を維持

図表2

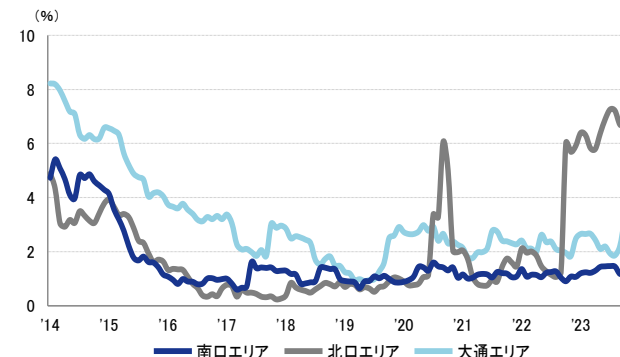
募集賃料は前月比マイナス32円/坪の12,468円/坪となった。2カ月連続の下落となったが小幅な動きであり、12,000円/坪台半ばの水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
募集賃料 (共益費込)	12,360円/坪	12,471円/坪	12,620円/坪	12,500円/坪	12,468円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↓	↓
募集面積	67,127坪	68,331坪	67,435坪	70,558坪	72,309坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
南口エリア	1.5%	1.5%	1.2%	1.2%	1.0%
北口エリア	7.3%	7.2%	6.7%	6.7%	6.2%
大通エリア	1.9%	1.9%	2.2%	3.4%	5.7%

#### 支店長の視点

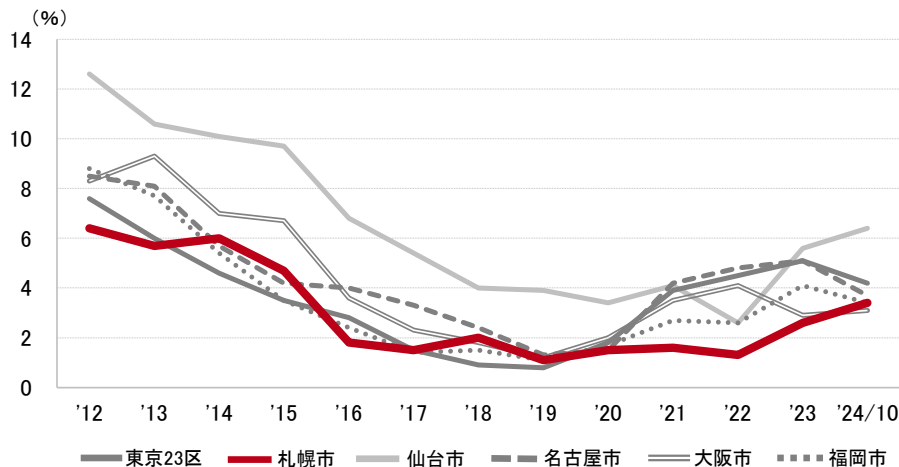
大通エリアの大型ビル「F-60」は1棟全体で募集開始されたが、全区画が内定し契約予定となっている。以前は製薬会社の自社ビルだった築浅ビルで、貸会議室や最上階のテナント共用スペースといったアメニティを備えている。賃料水準と立地条件等のバランスが良好で、様々な面積帯で順調に成約が進んでいる。足元では既存・新築ビルともにテナントの引き合いが増えつつあり、オフィス需要の更なる活発化が期待される。

※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10月末現在および各年12月31日時点

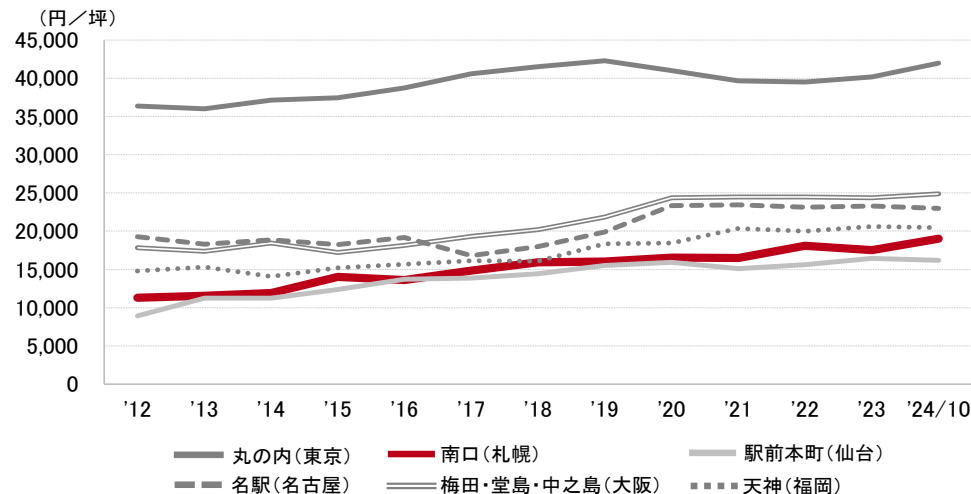
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2%	3.4%	6.4%	3.7%	3.1%	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)
41,946 円/坪	18,991 円/坪	16,210 円/坪	22,996 円/坪	24,893 円/坪	20,471 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	18,991	15,429	15,251	14,666
北口	19,050	17,040	14,212	16,715
大通	18,709	17,282	12,845	12,465
西1丁目	10,633	11,595	10,058	9,355
創成川東	14,900	13,813	8,737	10,008
募集面積 (坪)	27,462	9,161	4,020	999
募集棟数	59	48	56	32

※ 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