

## オフィスマーケット

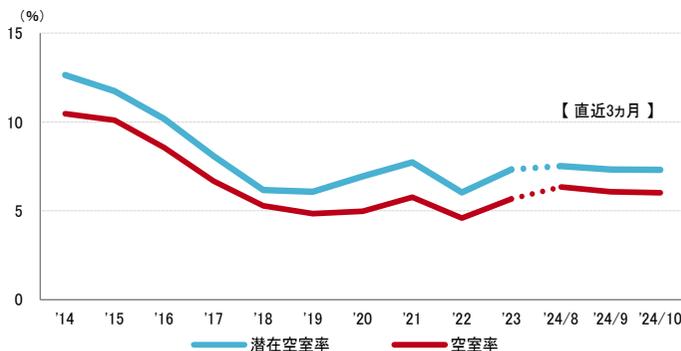
2024年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月から小幅に低下 2023年12月以来の5%台が目前に

図表1

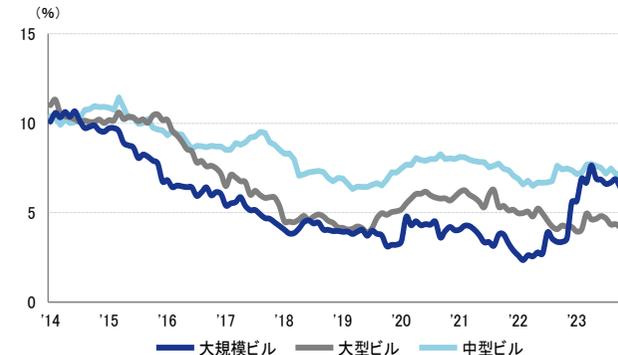
空室率は前月比マイナス0.06ポイントの6.01%となり、前月から小幅に低下した。拡張やビルグレードの改善を目的とした移転により空室消化が進み、2023年12月以来となる5%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの7.31%だった。オフィス需要はビルグレード改善等の前向きな需要を中心に堅調で、主要エリアでは空室率が示す以上に品薄感が強まっている。

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	6.31%	6.29%	6.35%	6.07%	6.01%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↓	→
潜在空室率	7.60%	7.62%	7.52%	7.33%	7.31%

資料1 規模別空室率



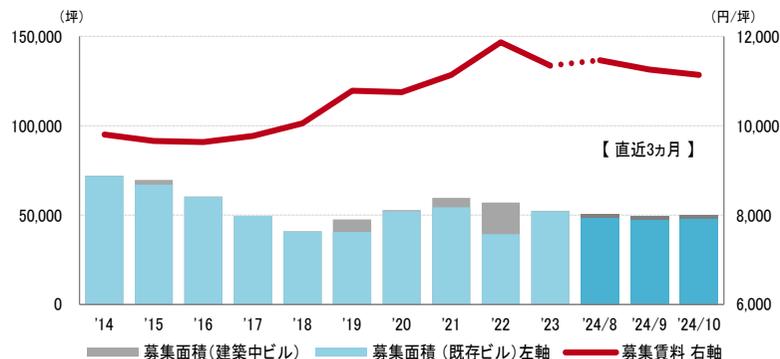
	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
大規模ビル	6.6%	6.7%	6.9%	6.4%	6.4%
大型ビル	4.7%	4.3%	4.4%	4.2%	3.8%
中型ビル	7.2%	7.5%	7.2%	7.1%	7.0%

### 募集賃料 4か月連続の下落 募集条件見直しの動きは広がらず

図表2

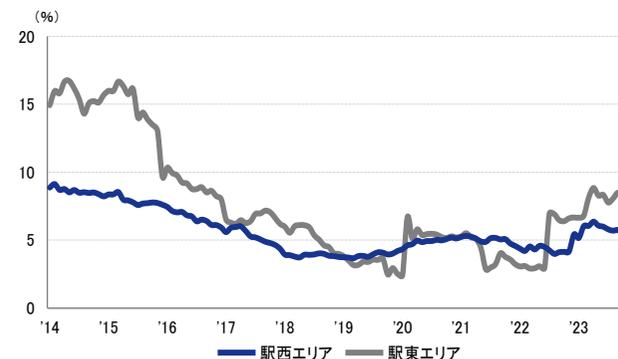
募集賃料は前月比マイナス120円/坪の11,133円/坪となった。4か月連続の下落となったものの、募集条件を見直す動きは広がっていない。

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）	11,634円/坪	11,469円/坪	11,463円/坪	11,253円/坪	11,133円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↓
募集面積	51,893坪	51,405坪	50,551坪	49,303坪	50,030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
駅西エリア	5.8%	5.7%	5.7%	5.4%	5.4%
駅東エリア	7.8%	8.1%	8.5%	8.1%	8.1%

#### 支店長の視点

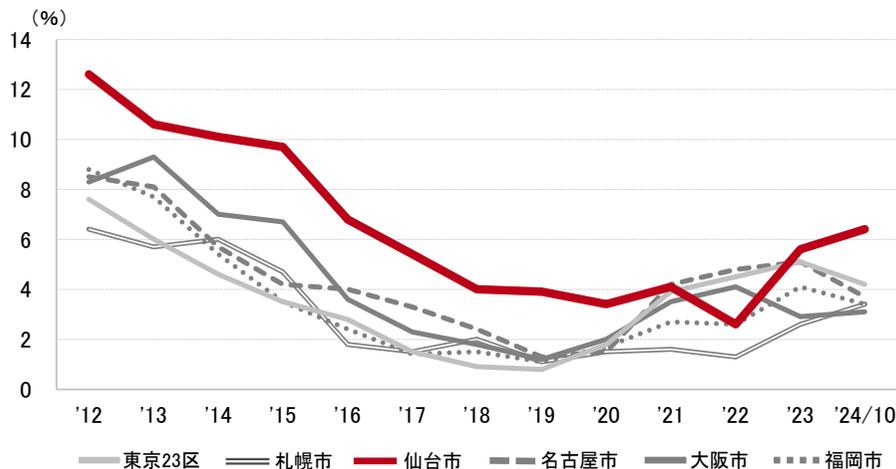
築年数の経過したビルや郊外のビルから主要エリアの新築ビルに移転するケースが増えている。賃料負担が増すものの、採用活動での優位性確保や人材流出の予防といった観点から新築ビルに移転しているとみられる。特に大企業ではその傾向が強く、他拠点での築浅ビルへの入居を契機に、仙台においてもビルグレードアップを実施するケースが多い。

※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

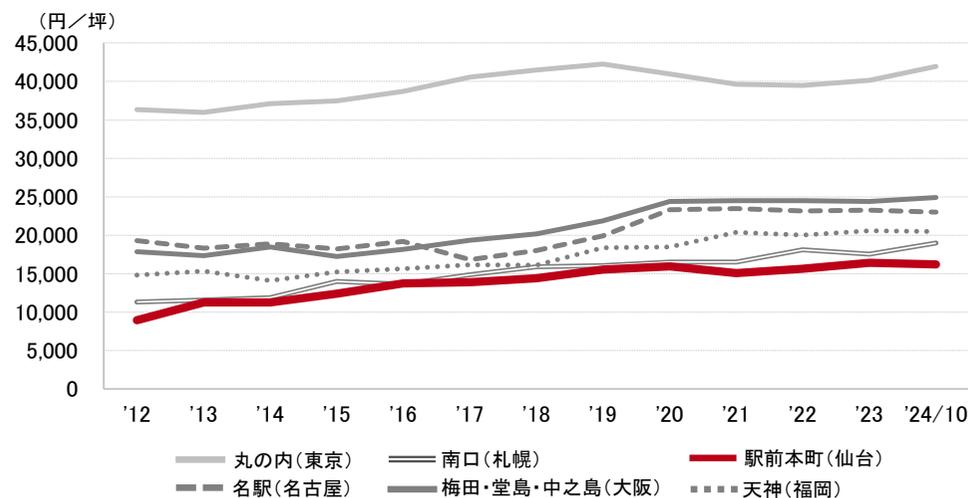
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,210	14,018	10,986	10,379
一番町周辺	13,353	10,397	10,627	9,268
県庁周辺	12,300	9,619	9,014	8,062
五橋	13,500	9,250	8,750	6,000
駅東	16,455	12,338	10,809	10,532
泉中央	15,500	8,950	8,080	7,998
流通・その他	9,350	8,164	7,406	6,582
募集面積 (坪)	20,682	8,318	8,481	4,555
募集棟数	66	76	138	114

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,552	7,429	8,000
八戸市	7,500	7,310	8,167	-
盛岡市	11,700	9,214	8,875	8,599
秋田市	10,200	9,400	9,134	10,334
山形市	15,000	9,167	8,886	-
福島市	11,000	7,643	11,000	5,673
郡山市	16,600	10,039	11,069	9,500
募集面積 (坪)	4,108	11,993	7,758	2,416
募集棟数	23	84	80	44

※ 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