

## オフィスマーケット

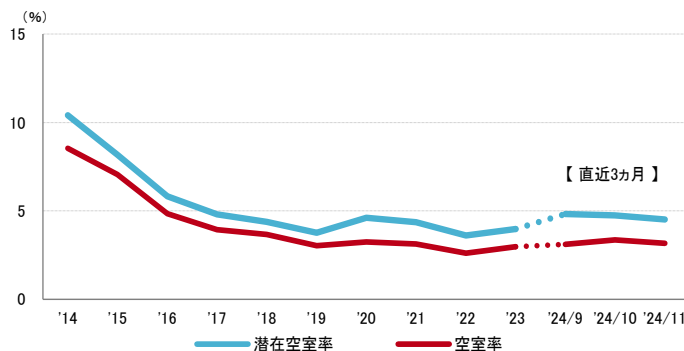
2024年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 3カ月ぶりで低下 「北口」は1.0ポイントの大幅な低下

図表1

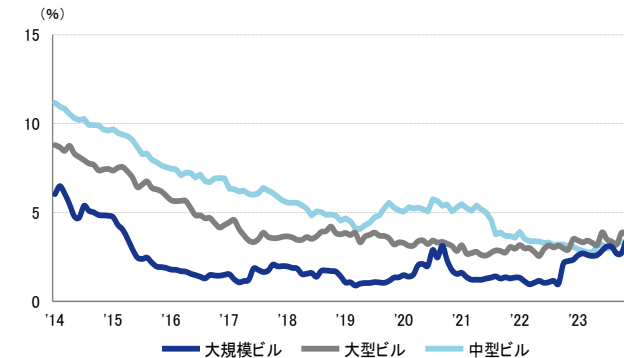
空室率は前月比マイナス0.19ポイントの3.16%となり、3カ月ぶりで低下した。新築・築浅ビルを中心に新規開設や拡張移転等による空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「北口」が前月比マイナス1.0ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.24ポイントの4.51%だった。幅広い業種で前向きな移転需要が中心となっている一方、高価格帯のビルではリーシング活動に時間を要するケースも見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
空室率	3.10%	2.94%	3.11%	3.35%	3.16%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↑	↓
潜在空室率	4.30%	4.59%	4.81%	4.75%	4.51%

資料1 規模別空室率



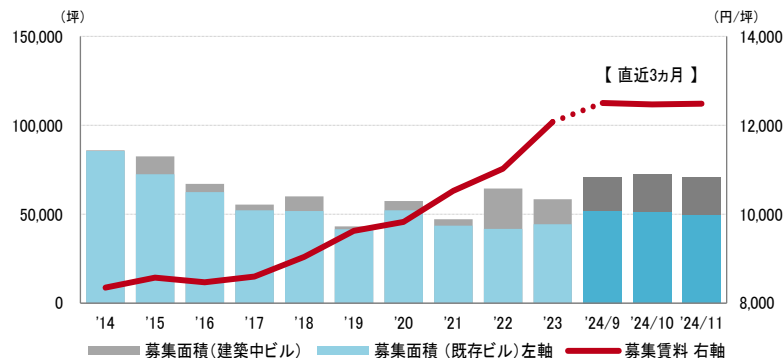
	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
大規模ビル	3.1%	2.7%	2.7%	3.4%	3.1%
大型ビル	3.4%	3.2%	3.9%	3.8%	3.7%
中型ビル	3.0%	3.3%	3.4%	3.3%	3.1%

### 募集賃料 前月からわずかに上昇 12,000円/坪台半ばで推移

図表2

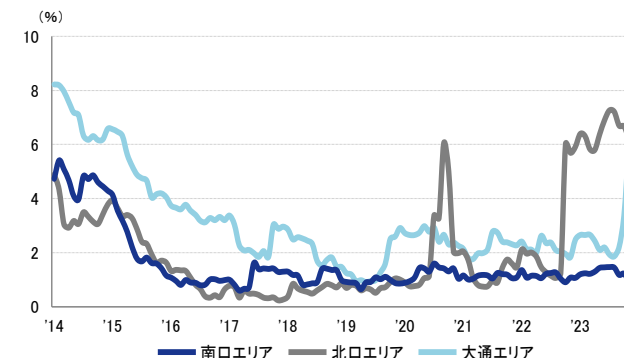
募集賃料は前月比プラス12円/坪の12,480円/坪となった。前月から上昇したもののわずかな動きに止まり、募集賃料は12,000円/坪台半ばで推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
募集賃料（共益費込）	12,471円/坪	12,620円/坪	12,500円/坪	12,468円/坪	12,480円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↓	→
募集面積	68,331坪	67,435坪	70,558坪	72,309坪	70,585坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
南口エリア	1.5%	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%
北口エリア	7.2%	6.7%	6.7%	6.2%	5.2%
大通エリア	1.9%	2.2%	3.4%	5.7%	5.2%

### 支店長の視点

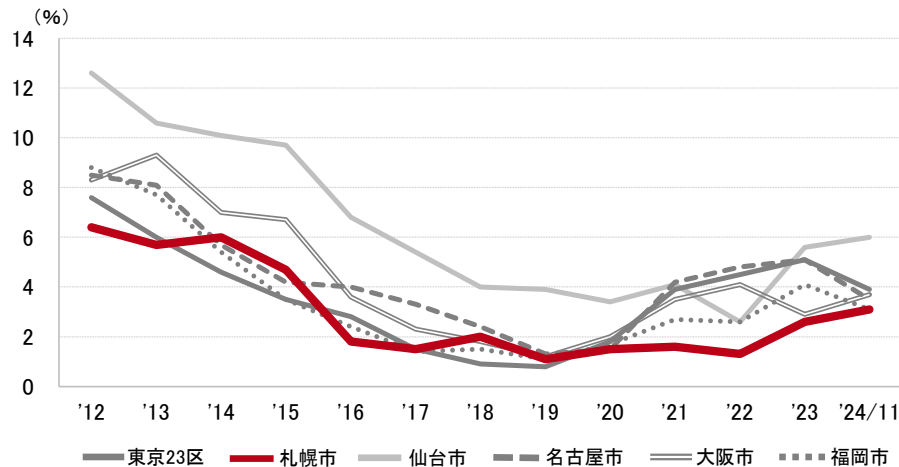
100坪以上の大口の面積帯ではテナント誘致に時間を要する傾向にあったが、足元では大口需要が徐々に増えつつある。経済活動の活発化を背景に、新築ビルでも大口テナントの成約に向けた話が進んでいるケースが散見される。特に賃料水準と立地等の各種条件のバランスが良好なビルはテナントの引き合いを集めやすい状況となっている。

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

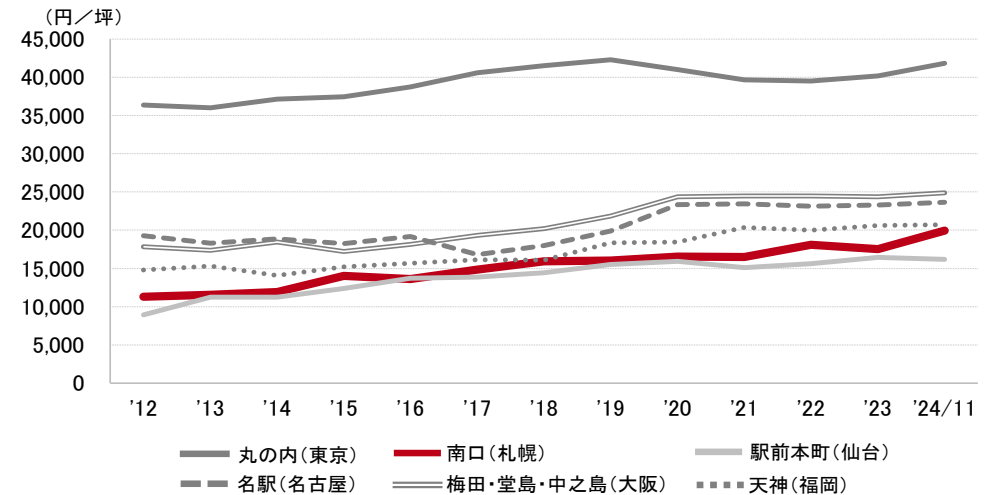
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	3.1%	6.0%	3.5%	3.7%	3.1%



## 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)
41,804 円/坪	19,964 円/坪	16,210 円/坪	23,655 円/坪	24,893 円/坪	20,694 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	19,964	14,938	15,417	14,666
北口	19,389	17,400	13,962	16,715
大通	18,709	17,864	12,875	12,529
西1丁目	11,220	11,595	10,079	9,935
創成川東	14,900	13,813	8,556	9,494
募集面積 (坪)	26,011	9,401	3,777	1,015
募集棟数	58	48	55	33

※ 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