

オフィスマーケット

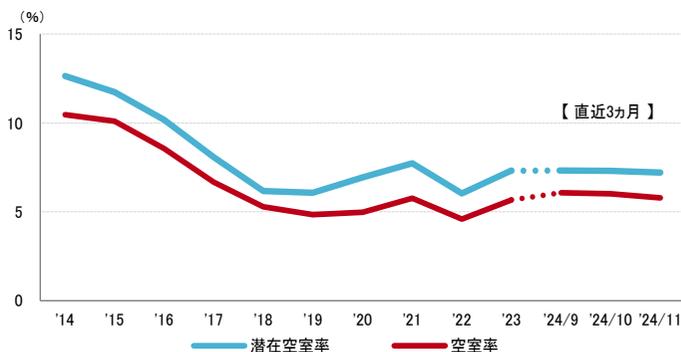
2024年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続の低下 2023年12月以来の5%台

図表1

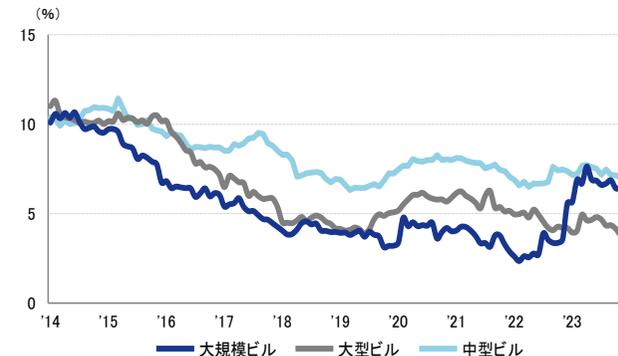
空室率は前月比マイナス0.23ポイントの5.78%と3カ月連続で低下し、2023年12月以来の5%台となった。主要エリアの大規模ビルを中心に、建替えに伴う移転や館内増床等で空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.10ポイントの7.21%だった。
テナントの移転に向けた動きは堅調で、主要エリアの募集床には品薄感が一段と強まっている。

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	6.29%	6.35%	6.07%	6.01%	5.78%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↓
潜在空室率	7.62%	7.52%	7.33%	7.31%	7.21%

資料1 規模別空室率



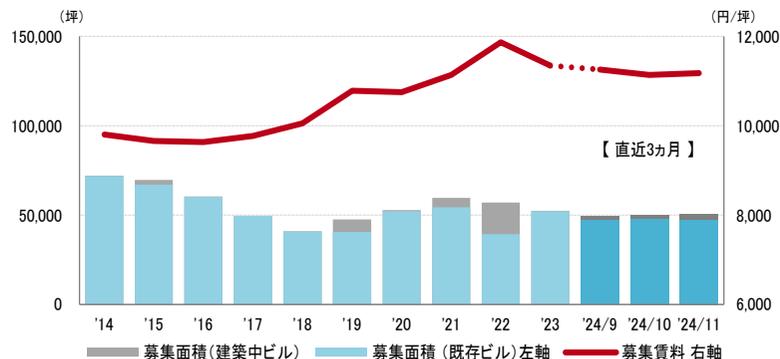
	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
大規模ビル	6.7%	6.9%	6.4%	6.4%	6.0%
大型ビル	4.3%	4.4%	4.2%	3.8%	3.8%
中型ビル	7.5%	7.2%	7.1%	7.0%	6.7%

募集賃料 5カ月ぶりで小幅に上昇 11,000円/坪前半での動きが継続

図表2

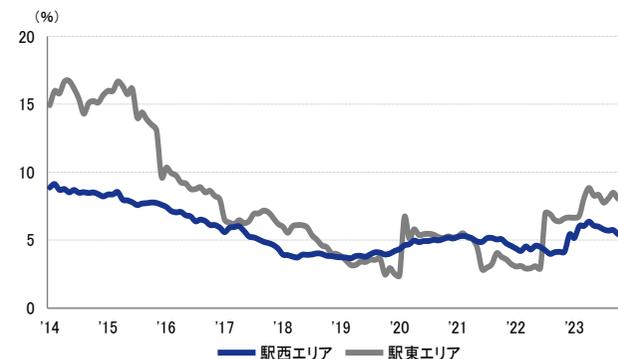
募集賃料は前月比プラス42円/坪の11,175円/坪となった。5カ月ぶりで小幅に上昇したものの、11,000円/坪前半での動きが続いている。

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 (円/坪)	11,469	11,463	11,253	11,133	11,175
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↑
募集面積 (坪)	51,405	50,551	49,303	50,030	50,310

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
駅西エリア	5.7%	5.7%	5.4%	5.4%	5.2%
駅東エリア	8.1%	8.5%	8.1%	8.1%	8.0%

支店長の視点

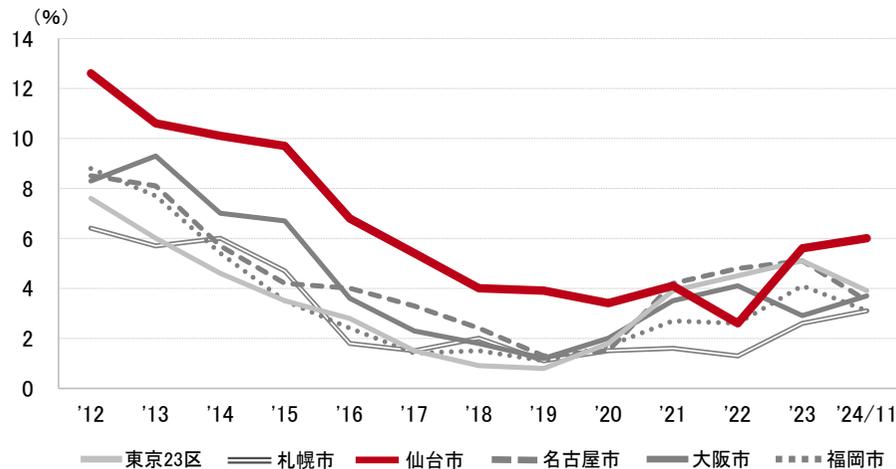
主要エリアの新築ビルは順調にテナント誘致が進み、軒並み高稼働となっている。新築ビルに移転したテナントによる二次空室は館内増床で成約するケースも多く、予想以上に外部募集が生じなかったことから、既存ビルの募集床も限定的な水準になっている。そのため、大口の募集床は選択肢が少なく、リーシング活動が長期化していた空室にも引き合いが生じている。

※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

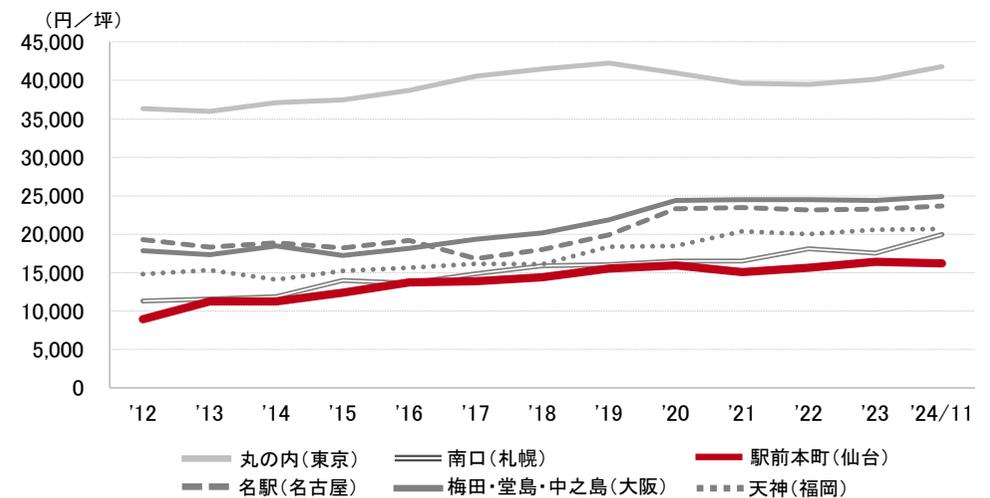
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,210	14,205	10,986	10,379
一番町周辺	13,563	10,573	10,627	9,485
県庁周辺	12,300	9,619	9,228	7,748
五橋	13,500	9,250	8,750	6,500
駅東	14,778	12,338	10,809	11,541
泉中央	15,500	7,584	8,080	6,667
流通・その他	9,100	8,164	7,207	6,565
募集面積 (坪)	20,260	9,211	8,015	4,598
募集棟数	64	78	132	111

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,815	7,500	8,000
八戸市	7,500	7,310	8,167	-
盛岡市	11,688	9,214	9,333	8,599
秋田市	10,200	9,400	8,020	8,873
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	10,288	10,953	9,500
募集面積 (坪)	4,383	12,860	7,777	2,363
募集棟数	24	86	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