

オフィスマーケット

2024年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 新築ビルではテナントの引き合いが増加

図表1

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの3.15%となり、前月からほぼ横ばいとなった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだ一方、ビルグレードの改善を目的とした移転により現空床が生じ、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの4.49%だった。

新築ビルではリーシング活動に時間を要する傾向にあったが、足元ではテナントの引き合いが増えており、成約に向けた話が進んでいるケースが散見される。

募集賃料 2カ月連続で上昇 12,000円/坪台半ばでの小幅な動き

図表2

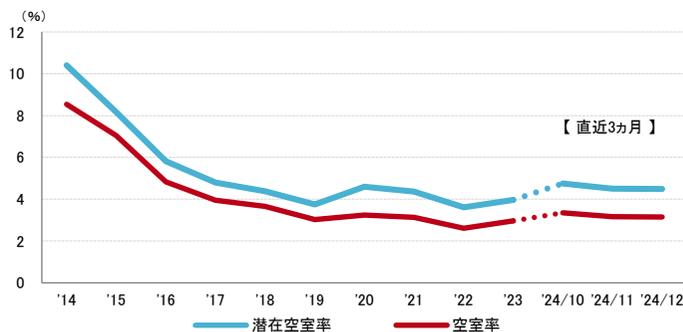
募集賃料は前月比プラス122円/坪の12,602円/坪となった。2カ月連続の上昇だが、12,000円/坪台半ばでの小幅な動きが続いている。

支店長の視点

2025年の新規供給は約1.1万坪となる見込みで、1万坪を超えるまとまった供給が3年連続となる。3棟の大規模ビルが竣工を控えるが、南口・大通・中島公園駅近隣とそれぞれエリアが異なる。中島公園駅近隣はオフィスビルの集積度は低く、大規模ビルの供給がオフィスエリアを押し広げる展開が期待される。

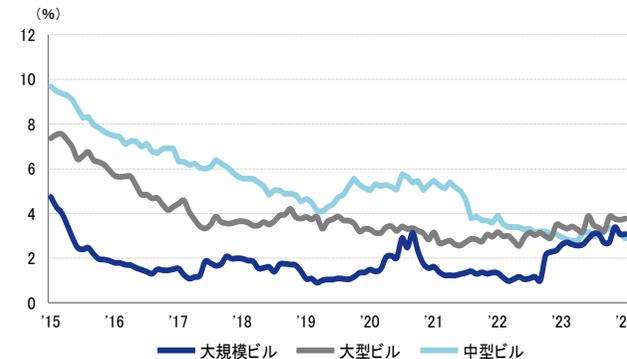
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



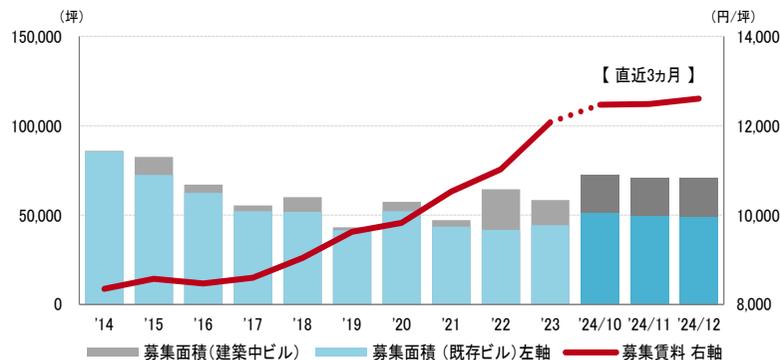
	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	2.94%	3.11%	3.35%	3.16%	3.15%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	→
潜在空室率	4.59%	4.81%	4.75%	4.51%	4.49%

資料1 規模別空室率



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
大規模ビル	2.7%	2.7%	3.4%	3.1%	3.1%
大型ビル	3.2%	3.9%	3.8%	3.7%	3.8%
中型ビル	3.3%	3.4%	3.3%	3.1%	2.9%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料（共益費込）	12,620円/坪	12,500円/坪	12,468円/坪	12,480円/坪	12,602円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	↑	↑
募集面積	67,435坪	70,558坪	72,309坪	70,585坪	70,421坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

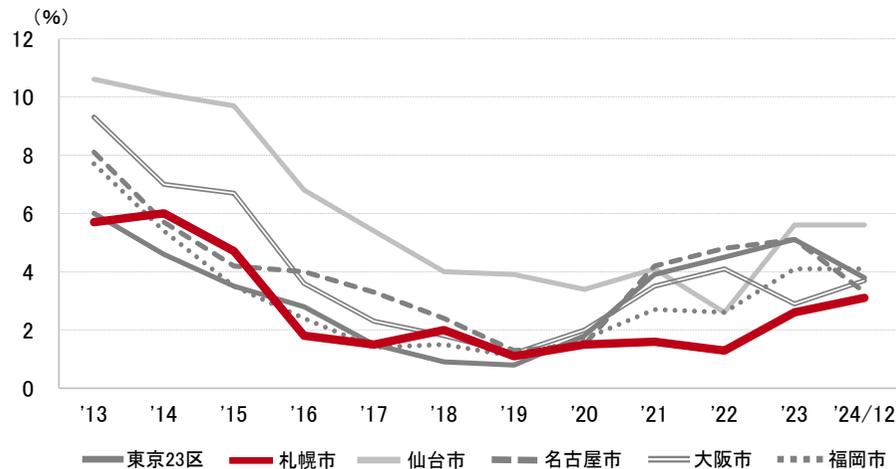


	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
南口エリア	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%	1.0%
北口エリア	6.7%	6.7%	6.2%	5.2%	5.1%
大通エリア	2.2%	3.4%	5.7%	5.2%	4.9%

2024年12月末現在および各年12月31日時点

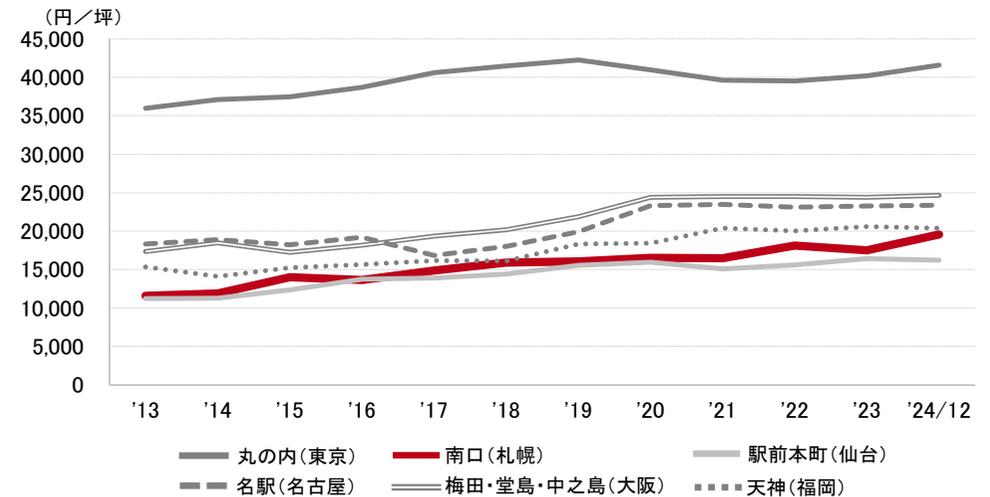
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.8%	3.1%	5.6%	3.3%	3.7%	4.1%



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)
41,600 円/坪	19,537 円/坪	16,210 円/坪	23,337 円/坪	24,643 円/坪	20,371 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	19,537	15,056	15,929	14,666
北口	19,550	17,400	14,837	16,715
大通	18,709	17,876	12,742	12,533
西1丁目	11,220	11,628	10,644	9,886
創成川東	14,917	13,813	8,315	8,766
募集面積 (坪)	25,836	9,133	3,926	1,154
募集棟数	59	49	54	37

※ 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