

オフィスマーケット

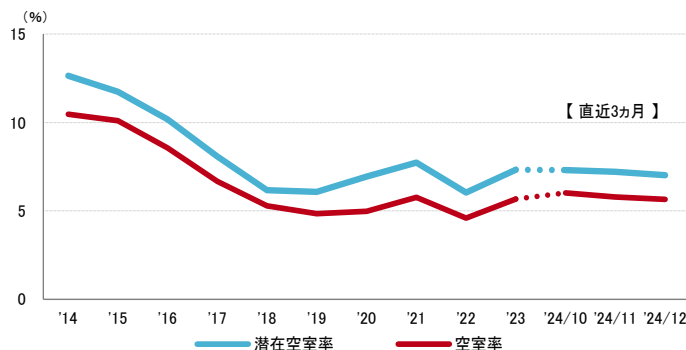
2024年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続の低下
「大規模」は2023年12月以来の5%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.14ポイントの5.64%となり、4カ月連続の低下となった。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に、拡張やビルグレード改善目的の移転等で空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。規模別では「大規模」が2023年12月以来の5%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.20ポイントの7.01%だった。拡張移転等の前向きな需要の割合が高く、オフィス需要は引き続き堅調な状態にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



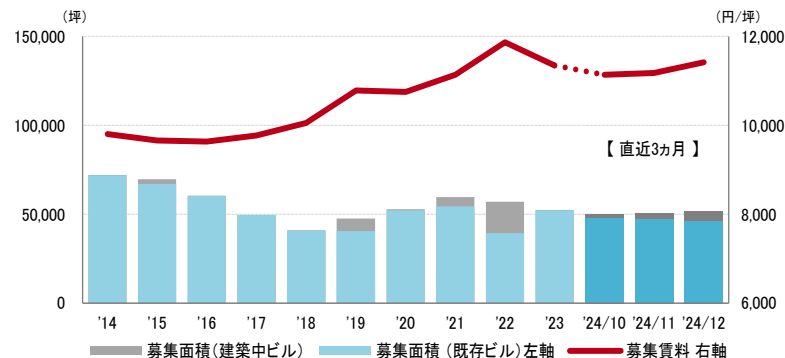
	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	6.35%	6.07%	6.01%	5.78%	5.64%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↓
潜在空室率	7.52%	7.33%	7.31%	7.21%	7.01%

募集賃料 2カ月連続で上昇
11,000円／坪台で推移

図表2

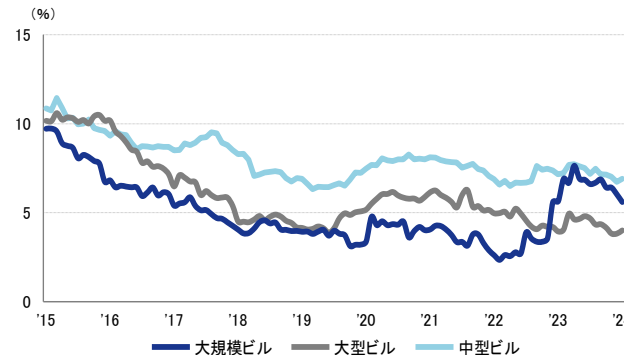
募集賃料は前月比プラス236円／坪の11,411円／坪となった。2カ月連続で上昇したものの小幅な動きであり、引き続き11,000円／坪台で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



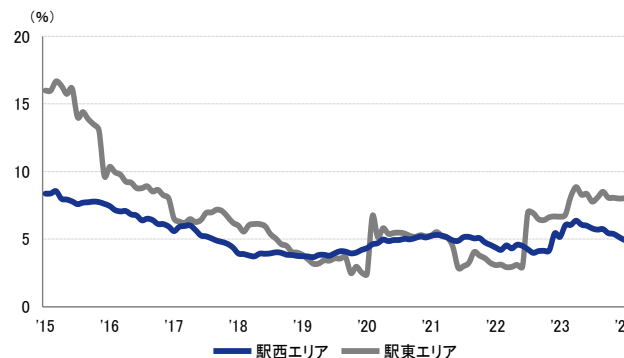
	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料 (円/坪)	11,463円/坪	11,253円/坪	11,133円/坪	11,175円/坪	11,411円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	→	↑
募集面積	50,551坪	49,303坪	50,030坪	50,310坪	51,460坪

資料1 規模別空室率



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
大規模ビル	6.9%	6.4%	6.4%	6.0%	5.6%
大型ビル	4.4%	4.2%	3.8%	3.8%	4.0%
中型ビル	7.2%	7.1%	7.0%	6.7%	6.9%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
駅西エリア	5.7%	5.4%	5.4%	5.2%	4.9%
駅東エリア	8.5%	8.1%	8.1%	8.0%	8.0%

支店長の視点

今年5月には、せんだい都市再構築プロジェクトの第2号である「NANT仙台南町」が竣工を予定する。今年の新規供給は当該ビルの2千坪超のみで、昨年に続き低水準に止まる見込みとなっている。また、大規模ビルは再来年まで供給予定が無いことから注目度が高い。足元のオフィス需要が堅調なことに加え、主要エリアでは募集床の品薄感が強く、今後も需給バランスは引き続き締まった状態が続くとみられる。

※ 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

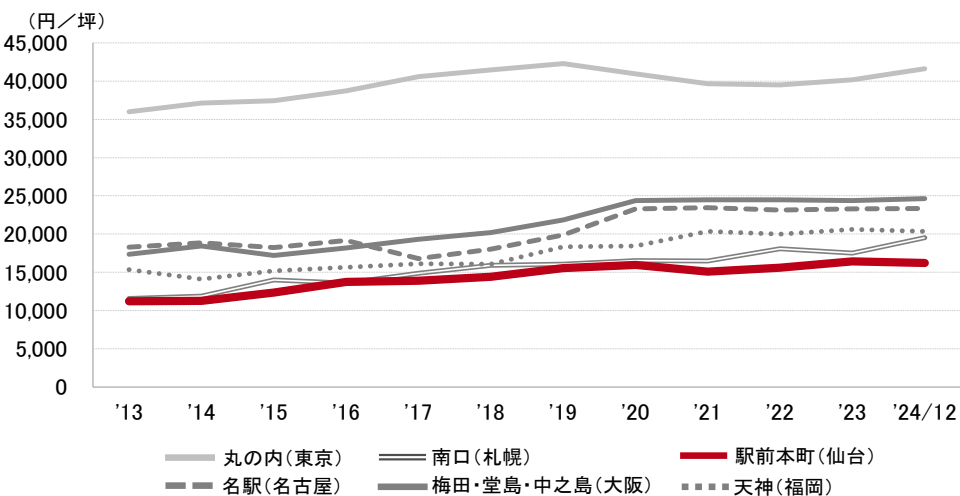
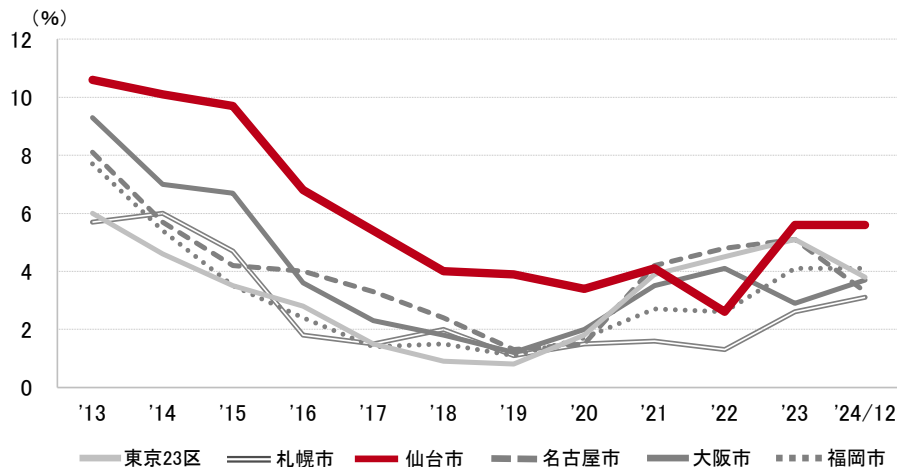
2024年12月末現在および各年12月31日時点

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,210	14,397	11,317	10,255
一番町周辺	13,300	10,327	10,529	9,983
県庁周辺	13,167	9,926	9,201	7,748
五橋	13,500	9,500	8,750	6,500
駅東	16,167	12,189	10,185	11,541
泉中央	15,500	8,850	8,323	6,667
流通・その他	9,096	8,164	7,600	6,565
募集面積 (坪)	21,737	9,180	7,844	4,579
募集棟数	65	76	132	109

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,502	7,500	8,000
八戸市	7,500	6,977	8,167	-
盛岡市	11,688	9,214	8,600	8,642
秋田市	10,200	9,483	8,020	7,412
山形市	11,750	8,938	8,886	-
福島市	11,000	7,992	11,000	5,673
郡山市	17,600	10,199	11,206	10,333
募集面積 (坪)	4,727	12,790	7,847	2,426
募集棟数	24	86	77	45

※ 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)

※ 「ー」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