

オフィスマーケット

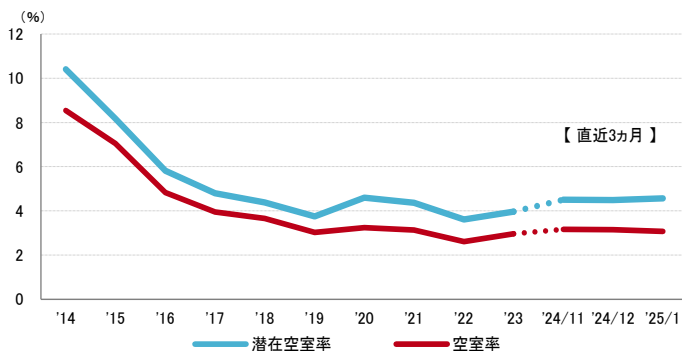
2025年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下 「北口」は0.8ポイントの大幅な低下

図表1

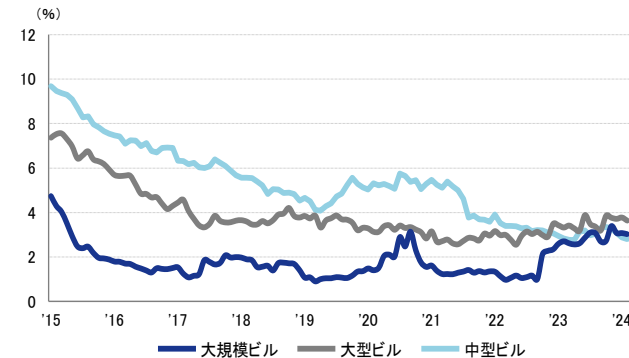
空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.07%となり、前月から小幅に低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に、新規開設や拡張移転によって空室消化が進んでいる。エリア別では「北口」が前月比マイナス0.8ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比プラス0.07ポイントの4.56%だった。オフィス需要は幅広い業種で拡張移転等の前向きな動きを中心に活発化している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
空室率	3.11%	3.35%	3.16%	3.15%	3.07%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	→	→
潜在空室率	4.81%	4.75%	4.51%	4.49%	4.56%

資料1 規模別空室率



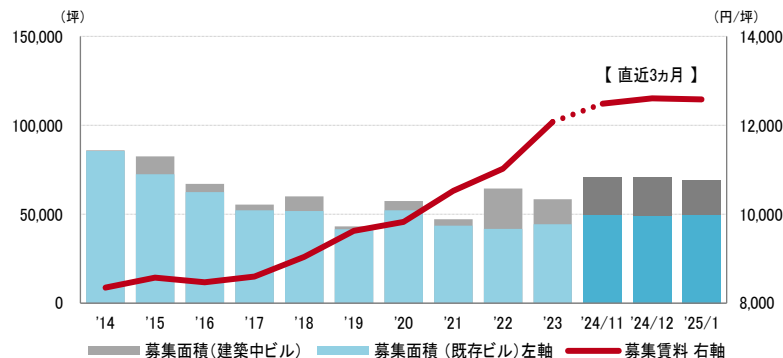
	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
大規模ビル	2.7%	3.4%	3.1%	3.1%	3.0%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.7%	3.8%	3.6%
中型ビル	3.4%	3.3%	3.1%	2.9%	2.8%

募集賃料 前月からわずかに下落 12,000円/坪台半ばの水準を維持

図表2

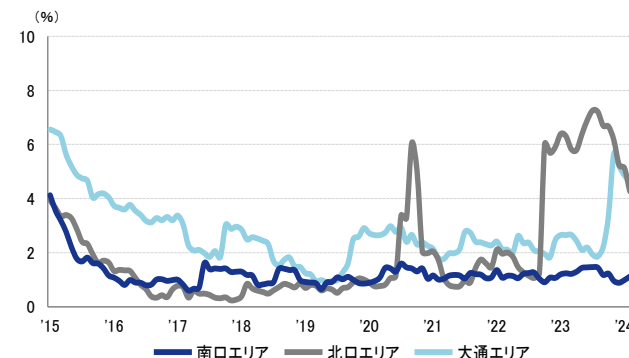
募集賃料は前月比マイナス21円/坪の12,581円/坪となった。前月から下落したもののわずかな動きに止まり、募集賃料は12,000円/坪台半ばの水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集賃料 (円/坪)	12,500	12,468	12,480	12,602	12,581
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	→
募集面積 (坪)	70,558	72,309	70,585	70,421	69,173

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
南口エリア	1.2%	1.0%	0.9%	1.0%	1.1%
北口エリア	6.7%	6.2%	5.2%	5.1%	4.3%
大通エリア	3.4%	5.7%	5.2%	4.9%	4.6%

支店長の視点

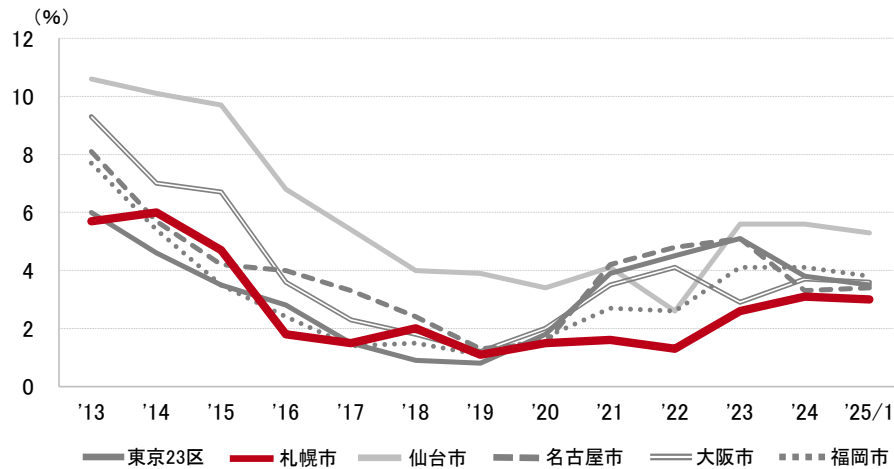
高価格帯の新築・築浅ビルでは、これまでリーシング活動に時間を要する傾向にあったが、足元ではテナントの引き合いが増加し、内定も出始めている。一方で、需要の勢いは建築中ビルが満室竣工する程ではなく、新築ビルが空室を抱えて竣工し空室率の上昇要因となるケースは今後も続くと思われる。ただし、大口の募集床を抱えるのは一部の築浅ビルで、大部分のビルの募集状況は懸念する水準ではないと考えられる。

※ 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

2025年1月末現在および各年12月31日時点

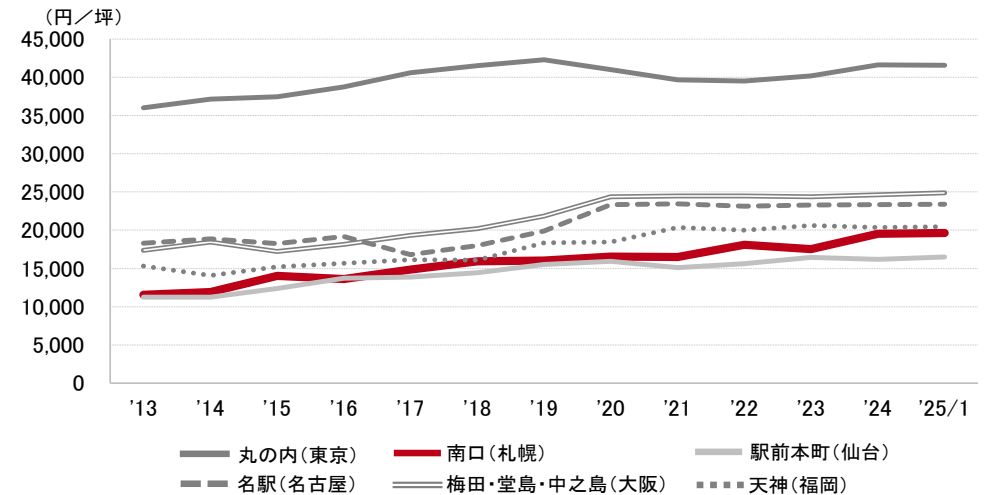
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.0%	5.3%	3.4%	3.6%	3.8%



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)
41,576 円/坪	19,633 円/坪	16,483 円/坪	23,404 円/坪	24,885 円/坪	20,446 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	19,633	14,944	16,417	12,888
北口	19,650	16,367	14,655	-
大通	18,709	17,876	13,167	13,102
西1丁目	11,025	11,634	10,650	10,361
創成川東	14,917	13,813	8,703	8,766
募集面積 (坪)	24,646	9,873	3,616	1,329
募集棟数	58	52	48	43

※ 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)

※ 「-」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