

## オフィスマーケット

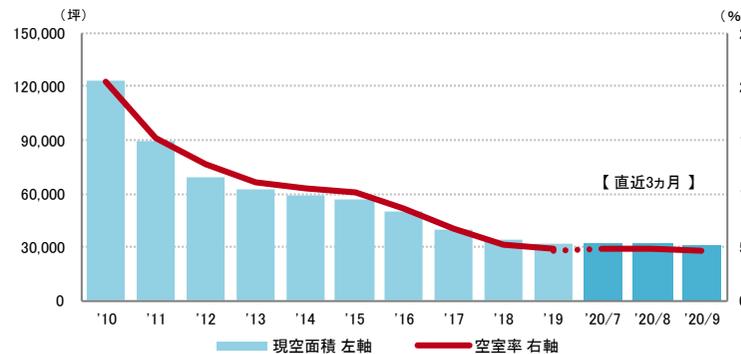
2020年9月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 2カ月連続で低下 「駅東」は統計開始以来の最低値を更新

図表1

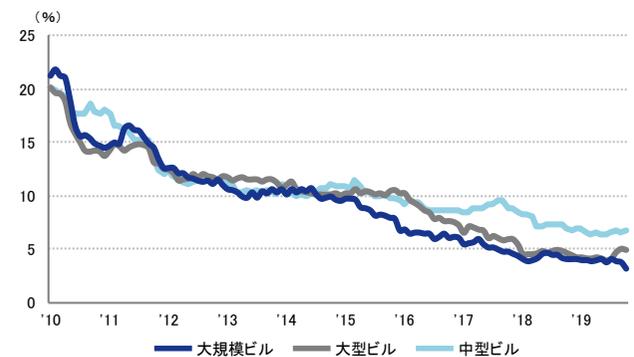
空室率は前月比マイナス0.24ポイントの4.68%となり、2カ月連続で低下した。エリア別では「駅東」が前月比マイナス1.2ポイントと大幅に低下し、統計開始以来の最低値を更新した。館内増床や新規開設により空室床の解消が進み、低下の要因となっている。縮小移転や撤退の動きが確認されるものの、今後の需給バランスに影響を及ぼす水準には達していない。需要回復の勢いも、幅広い面積帯で弱い状況が続いている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
空室率	4.60%	4.84%	4.94%	4.92%	4.68%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	→	↓
現空面積	30,686坪	31,134坪	31,526坪	31,514坪	30,767坪

資料1 規模別空室率



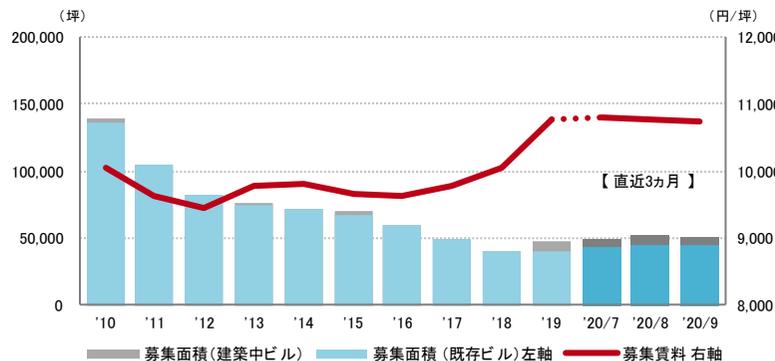
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
大規模ビル	3.7%	4.0%	3.8%	3.7%	3.1%
大型ビル	3.9%	4.1%	4.7%	5.0%	4.9%
中型ビル	6.4%	6.6%	6.7%	6.5%	6.8%

### 募集賃料 3カ月連続で小幅な低下 10,000円/坪台後半での動きが継続

図表2

募集賃料は前月比マイナス47円/坪の10,736円/坪となった。3カ月連続で小幅な低下となったが、引き締まった需給バランスが続いており、10,000円/坪台後半での動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
募集賃料（共益費込）	10,770円/坪	10,872円/坪	10,790円/坪	10,783円/坪	10,736円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	↓
募集面積	46,347坪	49,215坪	49,667坪	51,705坪	50,487坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
駅西エリア	3.8%	4.0%	4.1%	4.1%	3.9%
駅東エリア	3.4%	3.6%	3.6%	3.7%	2.5%

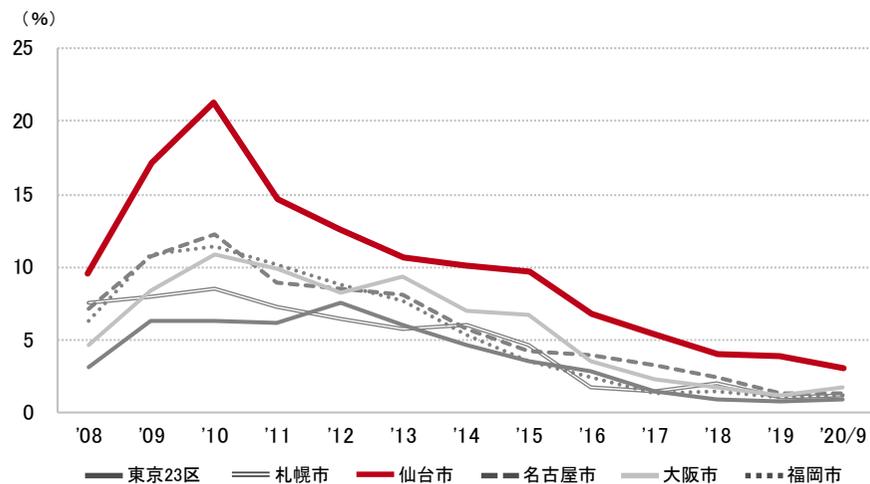
#### 支店長の視点

一般的な需要の勢いは回復していないものの、コールセンターでは、まとまった面積の館内増床が見られた。BCPの観点から拠点を分散配置するために東京から仙台へ出店する事例もあり、景気の先行き不透明感が広がる中、コールセンター需要には底堅さが見られる。

※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
 ※ 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

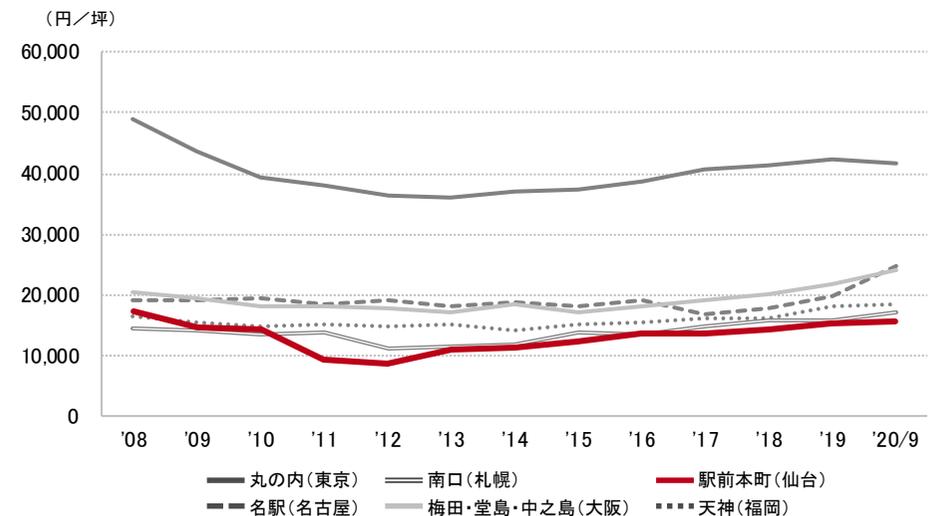
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.0%	1.2%	3.1%	1.4%	1.7%	1.2%



## 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)
41,815 円/坪	17,304 円/坪	15,631 円/坪	24,696 円/坪	24,308 円/坪	18,458 円/坪



## エリア別募集賃料

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,631	14,005	10,450	10,934
一番町周辺	13,422	10,046	9,045	8,850
県庁周辺	9,680	9,694	8,788	7,771
五橋	11,000	9,000	8,527	-
駅東	14,630	11,467	9,936	8,406
泉中央	11,333	9,000	8,017	8,500
流通・その他	9,332	7,750	6,869	7,768
募集面積 (坪)	16,649	10,916	8,252	5,049
募集棟数	54	88	136	136

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,250	8,628	7,429	-
八戸市	7,000	7,583	9,000	-
盛岡市	10,500	9,940	8,519	8,682
秋田市	10,850	8,227	7,814	-
山形市	11,500	9,500	7,929	-
福島市	11,000	9,625	8,644	-
郡山市	14,233	9,978	10,556	8,750
募集面積 (坪)	3,511	10,436	9,426	2,086
募集棟数	27	79	95	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)

※ 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