

オフィスマーケット

2020年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 「駅東」は統計開始以来の最低値に並ぶ

図表1

空室率は前月比プラス0.06ポイントの4.85%となった。前月に続き小幅な上昇となったが、4%台の低水準は14カ月連続している。エリア別では「駅東」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下し、再び統計開始以来の最低値に並んだ。新規開設の動きも見られるが、比較的小口の面積帯が中心であり、縮小移転の需要も依然として多く、大口需要の回復には時間がかかっている。

募集賃料 再び低下 10,000円/坪台後半の水準は1年以上へ

図表2

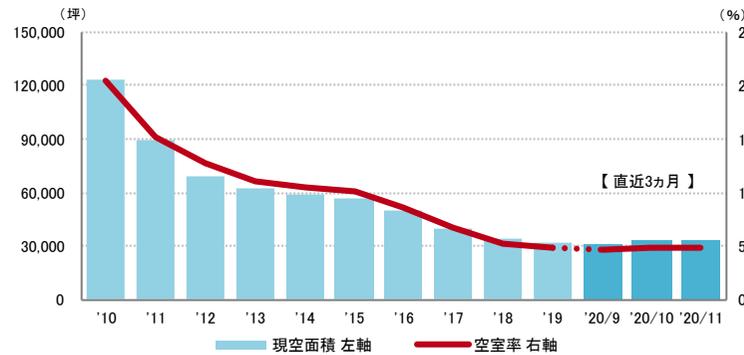
募集賃料は前月比マイナス124円/坪の10,676円/坪となり、再び低下に転じた。1年以上にわたって10,000円/坪台後半の水準が続いている。

支店長の視点

複数の食品関連企業において、営業部門をサービスオフィス利用に切り替え、事務所面積を削減する事例が見られた。東北エリアをカバーする営業部門は、業務部門と異なりオフィス滞在時間が短いことから、新型コロナウイルスをきっかけにオフィスのあり方を見直している。来年2月にはWeWorkの北日本初出店も決まっており、コロナ後のオフィス需要に対する受け皿の一つとなる。

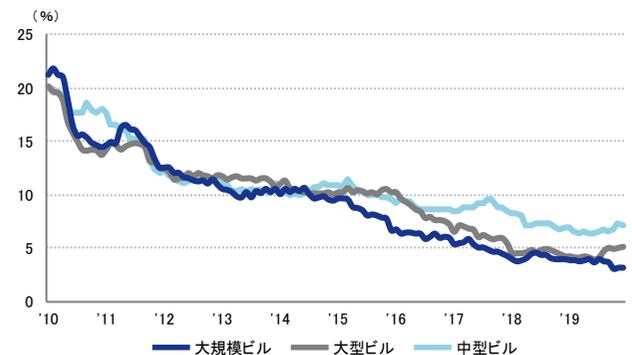
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



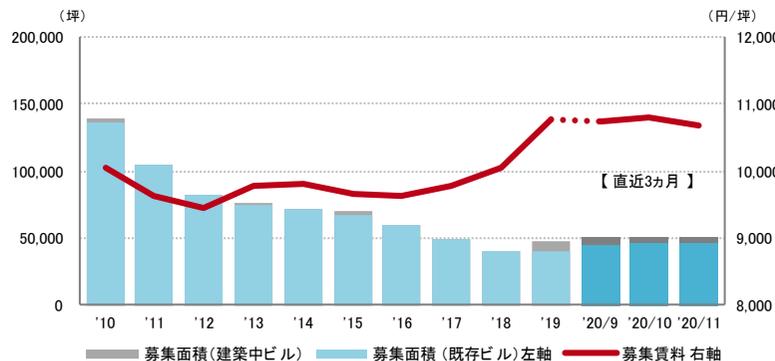
	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
空室率	4.94%	4.92%	4.68%	4.79%	4.85%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	→
現空面積	31,526坪	31,514坪	30,767坪	32,657坪	33,524坪

資料1 規模別空室率



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
大規模ビル	3.8%	3.7%	3.1%	3.2%	3.2%
大型ビル	4.7%	5.0%	4.9%	5.0%	5.1%
中型ビル	6.7%	6.5%	6.8%	7.3%	7.2%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集賃料（共益費込）	10,790円/坪	10,783円/坪	10,736円/坪	10,800円/坪	10,676円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↑	↓
募集面積	49,667坪	51,705坪	50,487坪	50,567坪	51,179坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

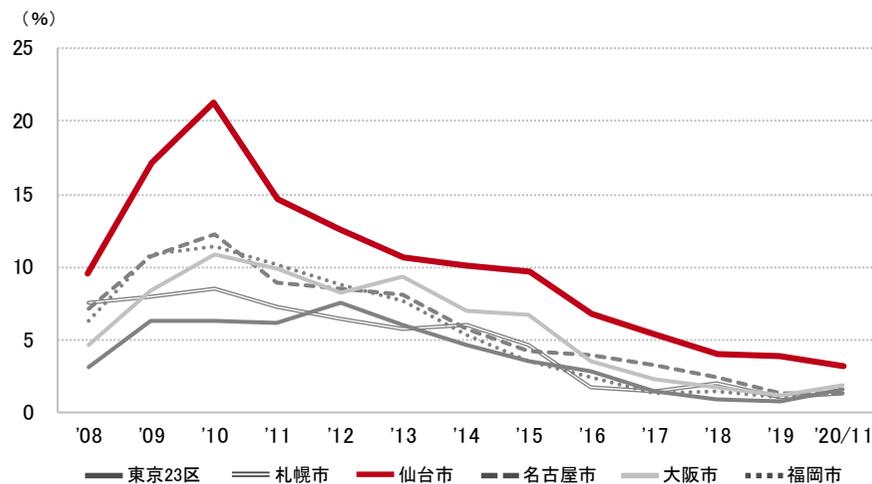


	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
駅西エリア	4.1%	4.1%	3.9%	4.0%	4.2%
駅東エリア	3.6%	3.7%	2.5%	3.0%	2.5%

2020年11月末現在および各年12月31日時点

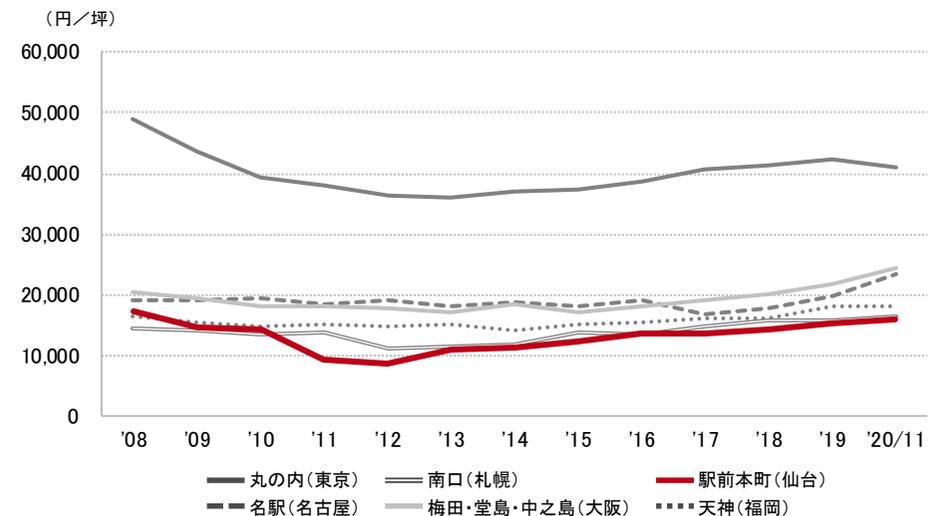
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



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)
41,143 円/坪	16,452 円/坪	15,947 円/坪	23,671 円/坪	24,361 円/坪	18,228 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	15,947	13,845	10,350	9,681
一番町周辺	13,200	10,254	9,215	8,775
県庁周辺	10,500	9,706	8,985	8,219
五橋	11,000	9,000	8,464	-
駅東	14,430	11,382	10,269	8,556
泉中央	11,333	9,000	8,017	7,750
流通・その他	9,332	7,750	7,024	7,594
募集面積 (坪)	15,545	10,736	8,807	5,110
募集棟数	59	93	140	133

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,375	8,583	7,429	-
八戸市	7,500	7,583	9,333	-
盛岡市	10,857	9,718	8,550	8,106
秋田市	10,850	8,515	7,671	-
山形市	11,500	9,333	7,758	-
福島市	11,000	9,200	8,644	-
郡山市	14,233	9,678	10,556	8,245
募集面積 (坪)	3,754	11,000	9,392	2,128
募集棟数	27	85	97	40

※ 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