

オフィスマーケット

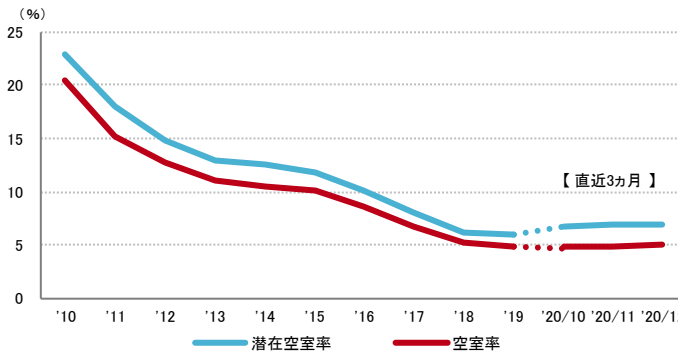
2020年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅な上昇 「駅東」は統計開始以来の最低値を更新

図表1

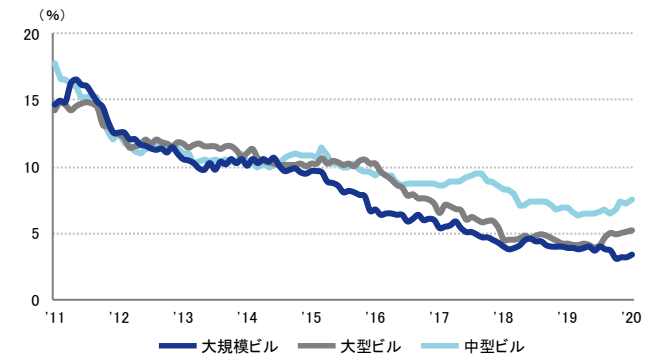
空室率は前月比プラス0.13ポイントの4.98%となった。3カ月連続で小幅な上昇となったが、4%台の低水準は15カ月連続している。周辺エリアや立地の優位性が限られるビル等で大口の現空床が生じ、空室率の上昇要因となった。エリア別では「駅東」が統計開始以来の最低値を更新した。テナント退去前の募集床も集計対象とする潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントの6.93%となった。新型コロナウイルスの影響でまとまった面積の部分解約も出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	4.92%	4.68%	4.79%	4.85%	4.98%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↑
潜在空室率	6.90%	6.77%	6.81%	6.90%	6.93%

資料1 規模別空室率



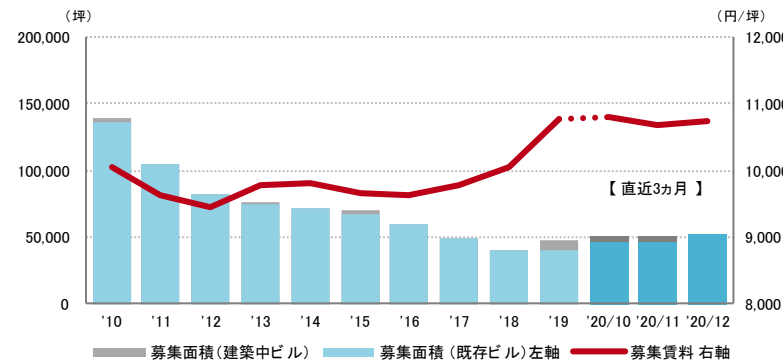
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
大規模ビル	3.7%	3.1%	3.2%	3.2%	3.4%
大型ビル	5.0%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%
中型ビル	6.5%	6.8%	7.3%	7.2%	7.5%

募集賃料 再び上昇 10,000円/坪後半の水準が継続

図表2

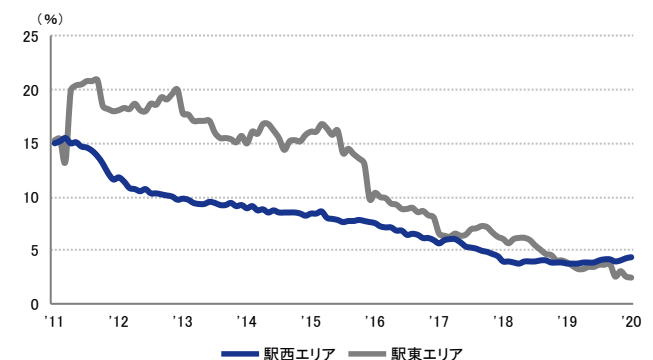
募集賃料は前月比プラス76円/坪の10,752円/坪となり、再び上昇に転じた。オーナーが募集条件を見直す動きは限られており、10,000円/坪後半の水準が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料 (円/坪)	10,783	10,736	10,800	10,676	10,752
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	↑
募集面積 (坪)	51,705	50,487	50,567	51,179	52,769

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
駅西エリア	4.1%	3.9%	4.0%	4.2%	4.3%
駅東エリア	3.7%	2.5%	3.0%	2.5%	2.4%

支店長の視点

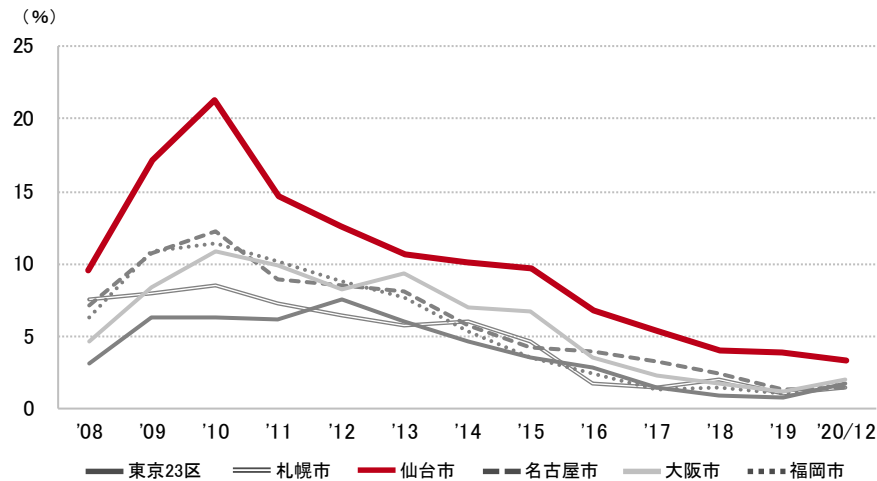
今年は1月に「JR仙台イーストゲートビル」、7月には「ミレーネT仙台ビル」が竣工を予定する。プライムビルではまとまった面積の空室は限定的であり、新規供給が少ないことから、どちらのビルも統合移転やビルグレード改善による需要を取り込んでいる。コロナ禍にあっても比較的順調にテナント誘致が進んでおり、新築ビルへの需要は底堅さを見せている。

- ※ 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

2020年12月末現在および各年12月31日時点

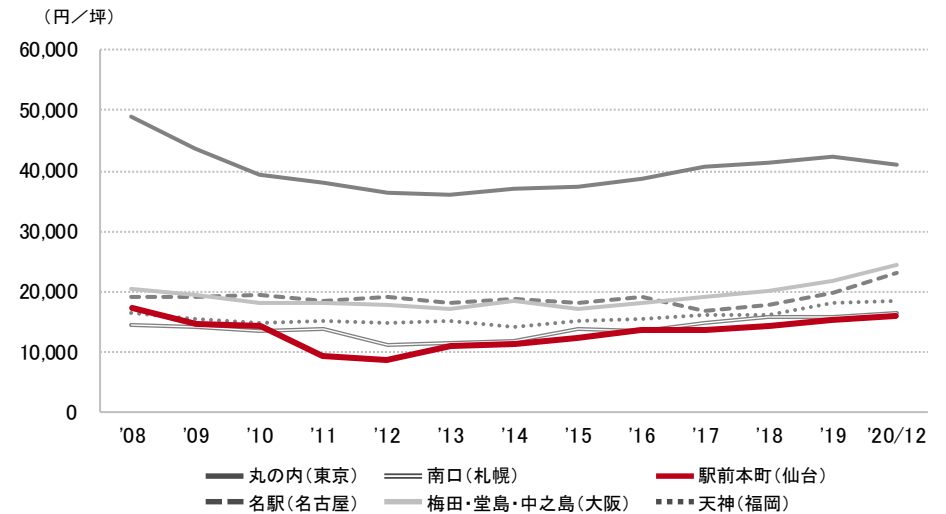
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%



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)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 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	15,947	13,775	10,300	9,857
一番町周辺	13,111	10,046	9,322	8,466
県庁周辺	10,643	9,600	9,153	9,423
五橋	11,000	9,000	8,464	-
駅東	14,430	11,382	10,214	8,556
泉中央	11,333	8,750	7,745	7,750
流通・その他	9,165	7,750	7,659	7,594
募集面積 (坪)	15,885	10,721	8,878	4,900
募集棟数	57	96	140	129

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,375	8,541	7,333	-
八戸市	7,500	7,800	9,333	-
盛岡市	10,714	9,809	8,261	8,106
秋田市	13,000	8,236	8,100	-
山形市	15,000	9,556	7,840	-
福島市	10,000	9,200	8,644	-
郡山市	14,233	10,061	10,493	8,245
募集面積 (坪)	3,944	11,291	9,300	2,177
募集棟数	27	85	98	41

※ 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