

オフィスマーケット

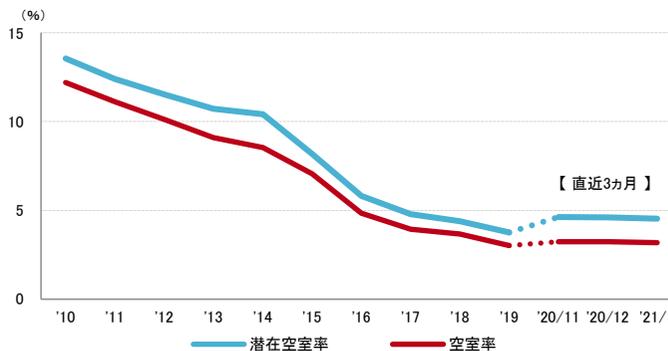
2021年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 3%台でほぼ横ばい 引き締まった需給バランスが継続

図表1

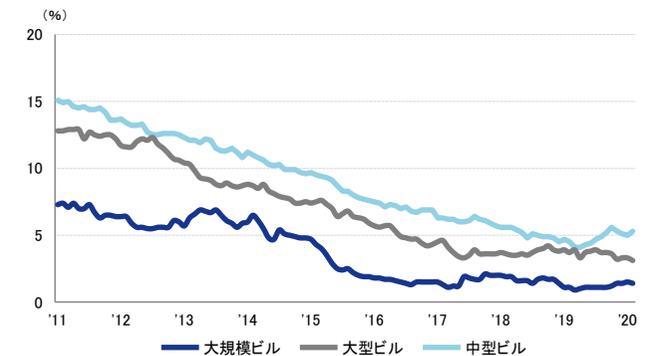
空室率は前月比マイナス0.07ポイントの3.17%となり、前月からほぼ横ばいだった。周辺エリアでまとまった面積の空室が発生する中、空室床解消も進み、小幅な動きに止まった。空室率は3%台の低水準で推移し、引き締まった需給バランスが継続している。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.54%だった。需要の勢いは鈍い状態が続いている上、首都圏等における緊急事態宣言の再発令により、オフィス需要は回復のきっかけをつかめないでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
空室率	3.37%	3.26%	3.23%	3.24%	3.17%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
潜在空室率	4.45%	4.52%	4.63%	4.60%	4.54%

資料1 規模別空室率



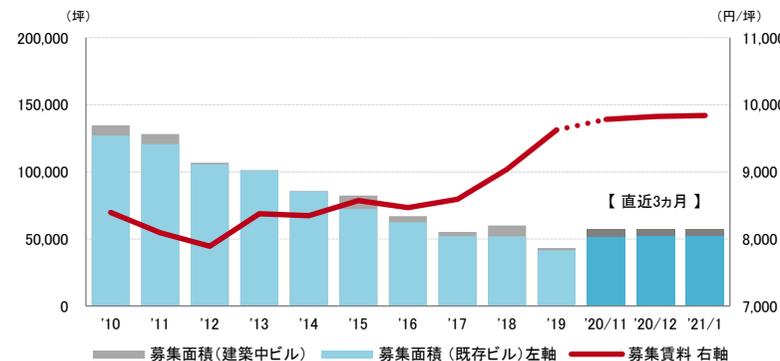
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
大規模ビル	1.2%	1.4%	1.4%	1.5%	1.4%
大型ビル	3.6%	3.2%	3.3%	3.3%	3.1%
中型ビル	5.6%	5.3%	5.1%	5.0%	5.3%

募集賃料 3カ月連続の上昇 9,000円/坪後半での動き

図表2

募集賃料は前月比プラス15円/坪の9,843円/坪となり、3カ月連続の上昇となった。募集条件に大きな変化は見られず、9,000円/坪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）



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
募集賃料（共益費込）	9,787円/坪	9,689円/坪	9,783円/坪	9,828円/坪	9,843円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↑
募集面積	52,663坪	52,827坪	57,211坪	57,432坪	57,188坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
南口エリア	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	1.0%
北口エリア	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%
大通エリア	2.5%	2.6%	2.9%	2.7%	2.7%

支店長の視点

年末年始のタイミングで100坪前後の比較的大口の解約が散見された。まとまった面積の募集床は希少性があり、特に立地条件等の競争力が高いビルは、募集開始と同時に複数の引き合いを集め、注目度は非常に高い。現空床となる前に後継テナントが決定することも考えられ、今後の需給バランスに及ぼす影響は限定的である可能性が高い。

※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

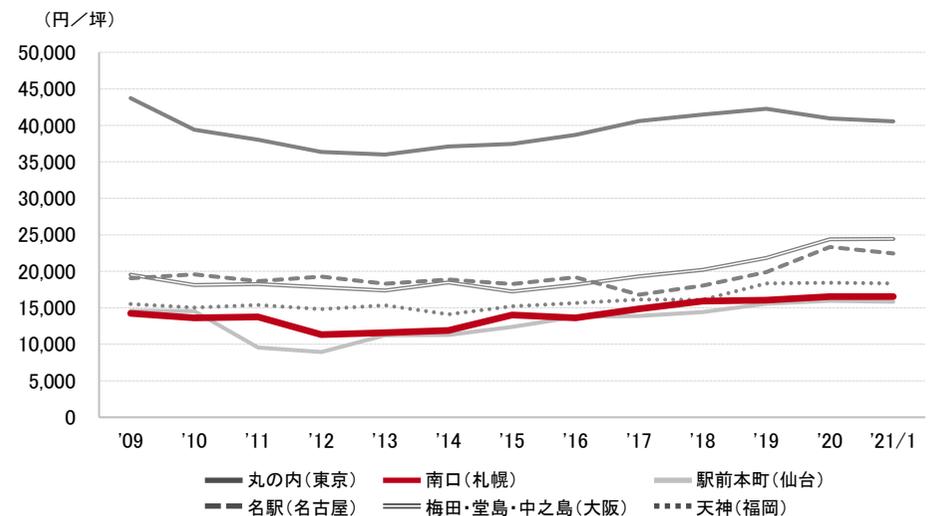
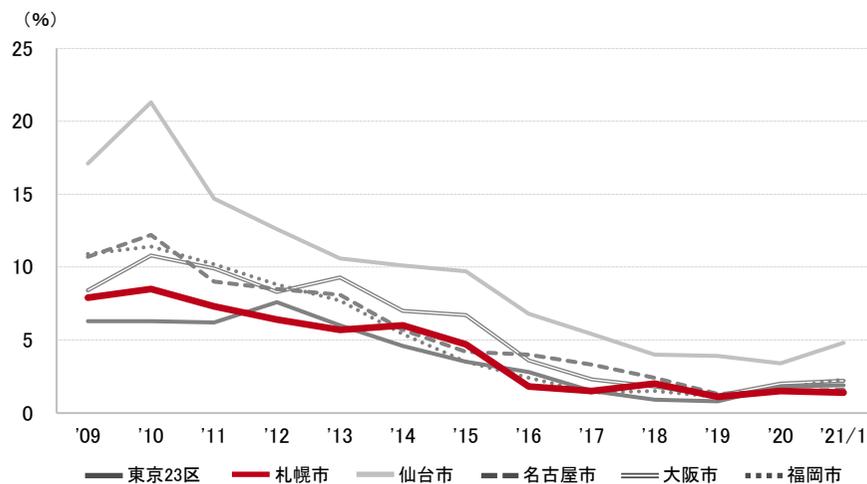
2021年1月末現在および各年12月31日時点

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
1.9 %	1.4 %	4.8 %	1.6 %	2.2 %	2.3 %

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)
40,543 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	22,466 円/坪	24,421 円/坪	18,358 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	16,509	14,075	12,637	10,633
北口	16,313	11,183	11,364	-
大通	14,031	14,446	10,818	9,609
西1丁目	11,050	9,313	8,026	8,346
創成川東	11,571	11,933	8,094	7,847
募集面積 (坪)	12,273	4,828	3,993	2,094
募集棟数	55	49	74	61

※ 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