

オフィスマーケット

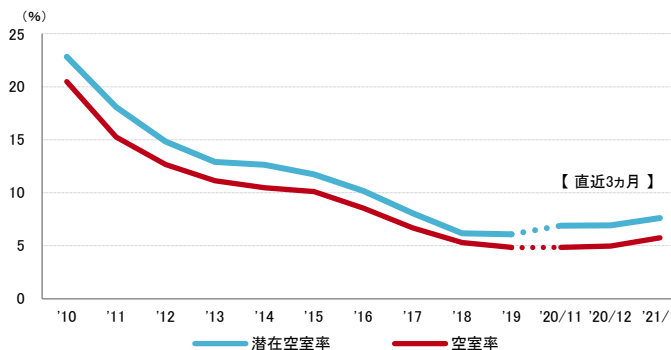
2021年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 大幅な上昇 竣工した大規模ビルの空室が主な要因

図表1

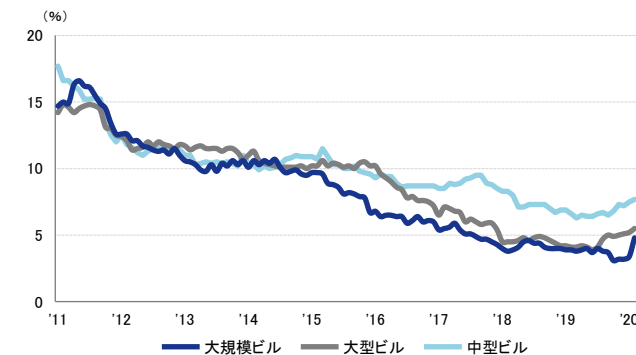
空室率は前月比プラス0.78ポイントの5.76%と大幅に上昇し、2018年11月以来となる5%台後半に達した。1月に竣工した大規模ビルの空室が主な上昇要因となっている。エリア別では「駅東」が前月に記録した統計開始以来の最低値からプラス4.3ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.67ポイントの7.60%だった。小口の面積帯だけでなく、拠点閉鎖・返室による比較的大口の解約も出始めている。首都圏等における緊急事態宣言の再発令後は、移転計画を保留あるいは中止するケースも見られる。

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	4.68%	4.79%	4.85%	4.98%	5.76%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↑	↑
潜在空室率	6.77%	6.81%	6.90%	6.93%	7.60%

資料1 規模別空室率



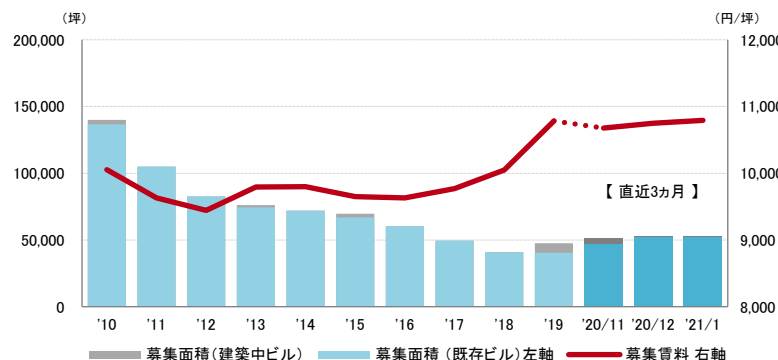
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
大規模ビル	3.1%	3.2%	3.2%	3.4%	4.8%
大型ビル	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	5.5%
中型ビル	6.8%	7.3%	7.2%	7.5%	7.7%

募集賃料 2カ月連続の上昇 10,000円/坪台後半で推移

図表2

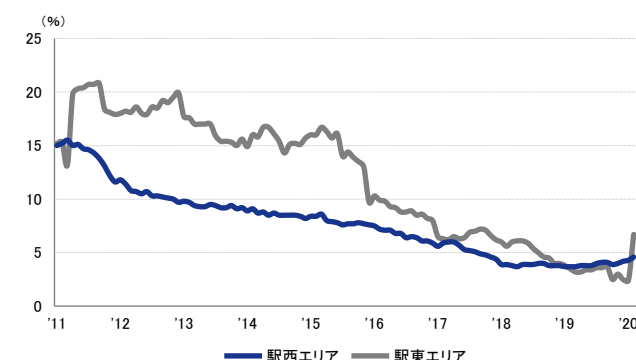
募集賃料は前月比プラス39円/坪の10,791円/坪となり、2カ月連続の上昇となった。募集条件を見直す動きは広がっておらず、10,000円/坪台後半で推移している。

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）	10,736円/坪	10,800円/坪	10,676円/坪	10,752円/坪	10,791円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↑	→
募集面積	50,487坪	50,567坪	51,179坪	52,769坪	52,598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
駅西エリア	3.9%	4.0%	4.2%	4.3%	4.6%
駅東エリア	2.5%	3.0%	2.5%	2.4%	6.7%

支店長の視点

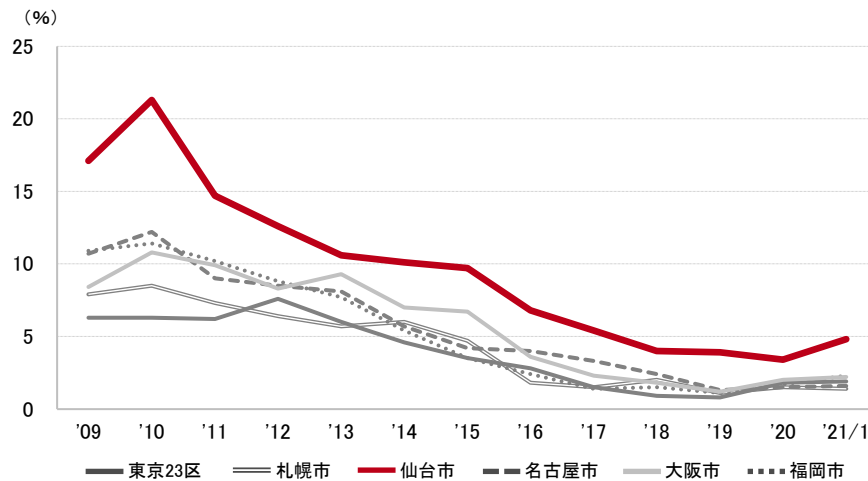
JR仙台駅東口至近の駐車場区画において「ヨドバシ仙台第1ビル」の開発計画が発表された。商業施設、立体駐車場、オフィスからなる複合施設で、2023年の竣工を目指す。長年動向が注目されてきた区画だが、この開発によって就業人口の増加及び駅東エリアの更なるイメージ向上が期待される。

※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

2021年1月末現在および各年12月31日時点

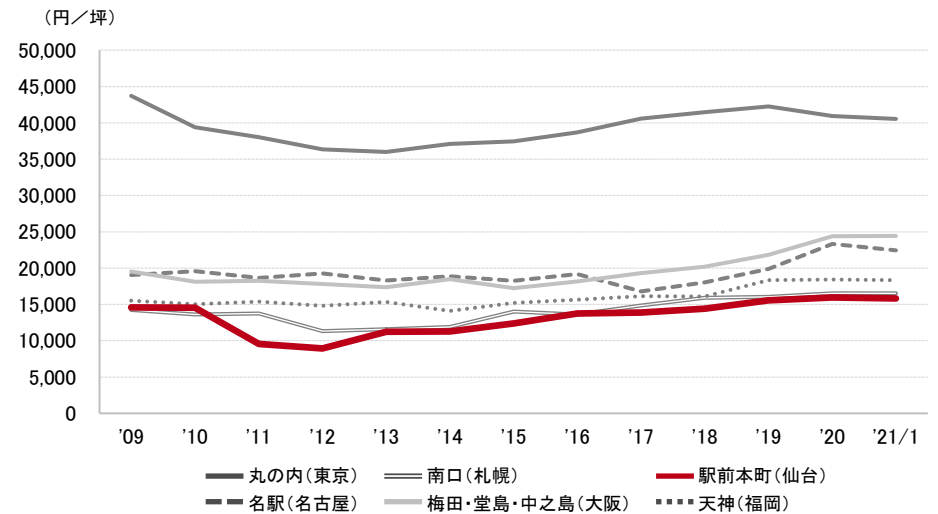
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,829	14,025	10,350	9,857
一番町周辺	13,111	10,018	9,322	8,647
県庁周辺	10,643	9,600	9,153	9,423
五橋	11,000	9,000	8,602	-
駅東	15,067	11,655	10,214	7,943
泉中央	11,500	8,750	7,745	7,750
流通・その他	9,165	7,234	7,659	7,431
募集面積 (坪)	15,921	11,152	9,009	5,002
募集棟数	56	95	142	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,375	8,826	7,333	-
八戸市	7,500	7,800	9,333	-
盛岡市	10,714	9,809	8,261	8,185
秋田市	10,600	8,050	7,990	-
山形市	15,000	9,556	7,840	-
福島市	10,000	9,200	8,644	-
郡山市	14,233	9,936	10,179	8,245
募集面積 (坪)	4,086	11,105	9,086	2,203
募集棟数	27	87	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