

オフィスマーケット

2021年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月比横ばいの3.17% 引き締まった需給バランスが続く

図表1

空室率は前月比横ばいの3.17%となった。まとまった面積の空室が発生する一方、比較的小口の面積帯で空室床の解消が進んだ。空室率は依然として3%台の低水準にあり、引き締まった需給バランスが続いている。潜在空室率も前月から横ばいの4.54%だった。依然としてオフィス需要は低調な動きが続いている。今後の空室率に大きな影響を及ぼす水準にはないものの、100坪前後のまとまった面積の解約も散見される。

募集賃料 ほぼ横ばい 募集条件見直しの動きは限定的

図表2

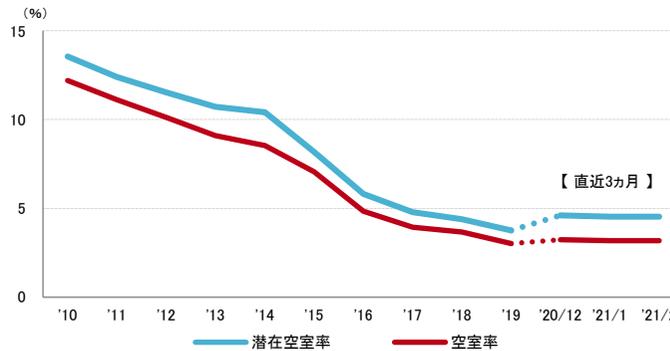
募集賃料は前月比プラス9円/坪の9,852円/坪となり、ほぼ横ばいだった。低水準の空室率を背景に、募集条件見直しの動きは限定的な水準に止まっている。

支店長の視点

新型コロナによる景気の先行き不透明感が広がる中、オフィス需要の停滞が長期化している。テナント誘致に時間を要しているオーナーの中には、限られた引き合いを成約に結びつけるため、条件に関して柔軟に対応する姿勢が出始めている。こういった動きがマーケットに広がるか、今後の動向を注視したい。

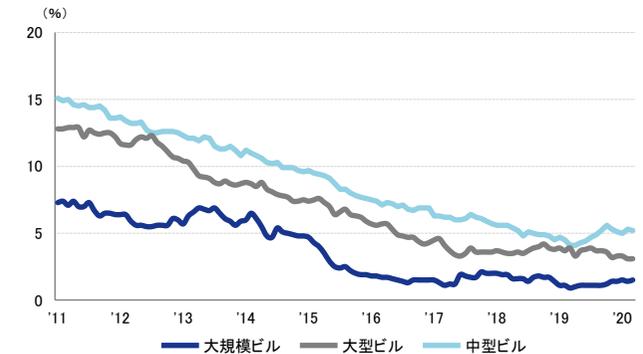
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



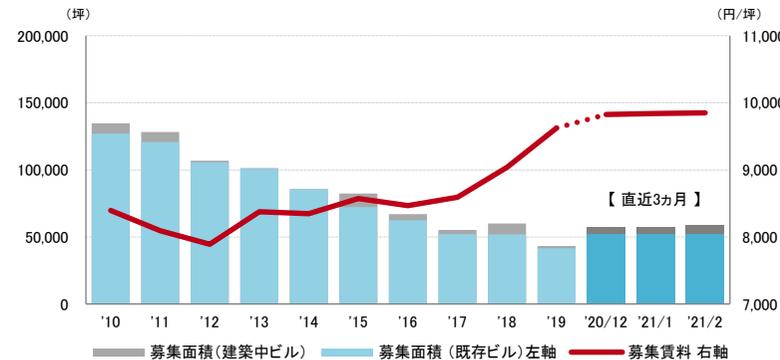
	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
空室率	3.26%	3.23%	3.24%	3.17%	3.17%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	4.52%	4.63%	4.60%	4.54%	4.54%

資料1 規模別空室率



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
大規模ビル	1.4%	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%
大型ビル	3.2%	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%
中型ビル	5.3%	5.1%	5.0%	5.3%	5.2%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
募集賃料 (円/坪)	9,689	9,783	9,828	9,843	9,852
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
募集面積 (坪)	52,827	57,211	57,432	57,188	58,665

資料2 主要エリア空室率（全規模）

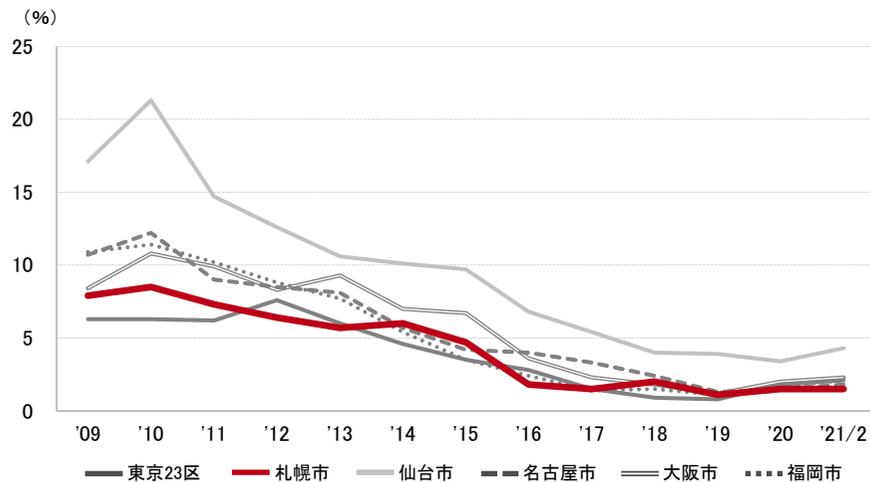


	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
南口エリア	0.9%	0.9%	0.9%	1.0%	1.1%
北口エリア	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%
大通エリア	2.6%	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%

2021年2月末現在および各年12月31日時点

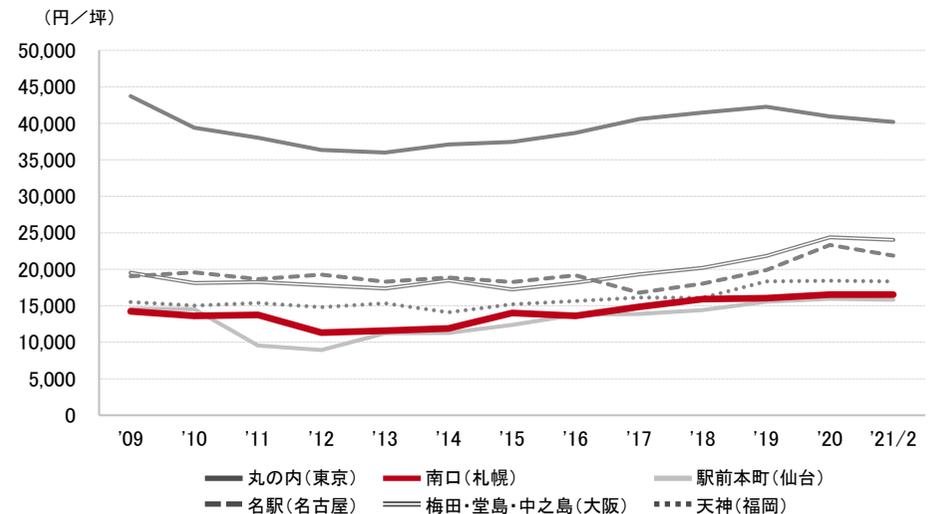
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.1%	1.5%	4.3%	1.8%	2.3%	2.1%



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)
40,205 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	21,852 円/坪	24,050 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	12,570	10,633
北口	16,357	11,183	11,300	-
大通	14,182	13,568	10,711	9,609
西1丁目	11,050	9,523	8,118	8,387
創成川東	11,333	11,514	8,049	7,864
募集面積 (坪)	12,453	6,651	4,071	2,051
募集棟数	57	53	74	58

※ 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