

### オフィスマーケット

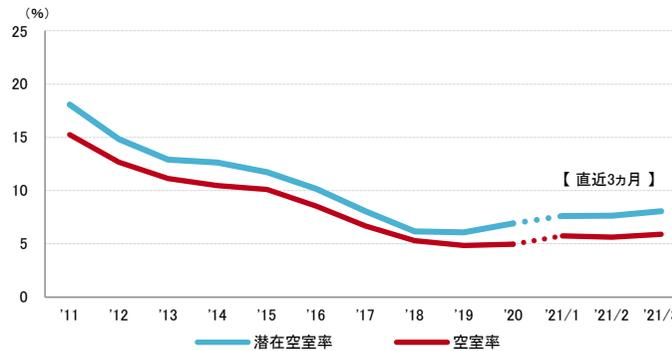
2021年3月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 再び上昇に転じる 「駅東」は0.7ポイントの大幅な上昇

図表1

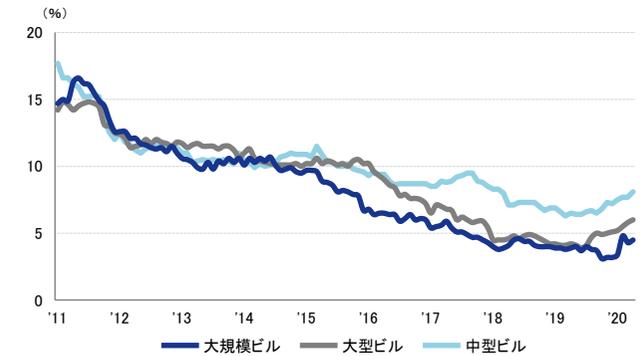
空室率は前月比プラス0.28ポイントの5.90%となり、2020年5月の4.60%をボトムに上昇傾向が続いている。主要エリア内において、売買により貸止めになっていたビルでの募集再開や、自社ビルの一部での外部への募集開始が空室率上昇の主な要因となった。エリア別では「駅東」が前月比プラス0.7ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.41ポイントの8.05%だった。引き続き大口の面積帯では需要が鈍く、小口の面積帯が需要の中心となっている。新型コロナの感染者数増加を受け、東京から仙台への出張を控える動きも見られた。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
空室率	4.85%	4.98%	5.76%	5.62%	5.90%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
潜在空室率	6.90%	6.93%	7.60%	7.64%	8.05%

資料1 規模別空室率



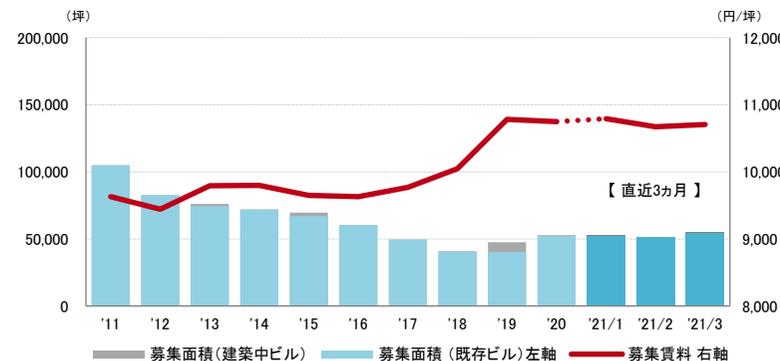
	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
大規模ビル	3.2%	3.4%	4.8%	4.3%	4.5%
大型ビル	5.1%	5.2%	5.5%	5.8%	6.0%
中型ビル	7.2%	7.5%	7.7%	7.7%	8.1%

#### 募集賃料 再び上昇 一部のプライムビルでは見直しの動き

図表2

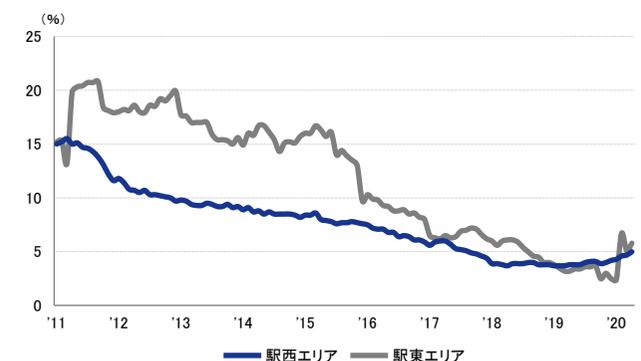
募集賃料は前月比プラス36円/坪の10,707円/坪となり、再び上昇した。募集条件を見直す動きはマーケット全体までは広がっていないが、リーシング活動が長期化している一部のプライムビルでは、募集条件を見直す動きも見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
募集賃料（共益費込）	10,676円/坪	10,752円/坪	10,791円/坪	10,671円/坪	10,707円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↓	→
募集面積	51,179坪	52,769坪	52,598坪	51,761坪	55,184坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
駅西エリア	4.2%	4.3%	4.6%	4.7%	5.0%
駅東エリア	2.5%	2.4%	6.7%	5.1%	5.8%

#### 支店長の視点

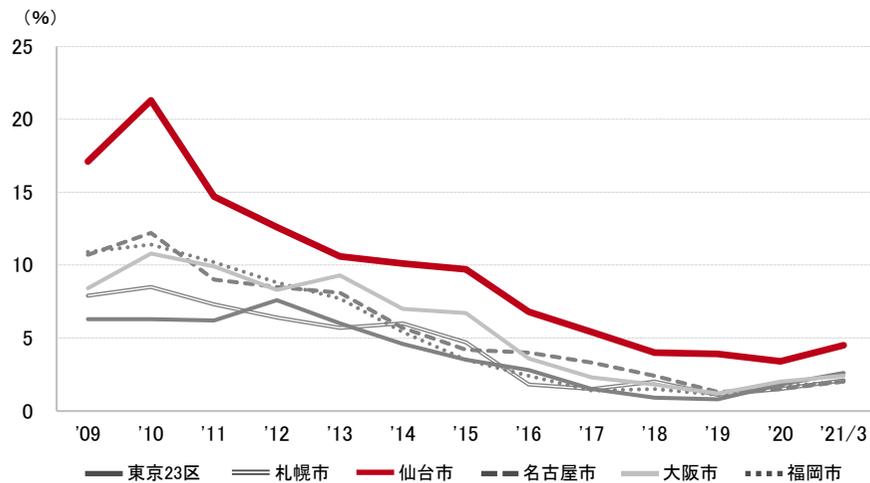
東京本社企業による仙台への新規開設の動きが徐々に増えている。従来多かった来店型オフィスではなく、金融コンサル、不動産関連等の専門サービス企業のオフィス需要が中心となっている。

※ 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

2021年3月末現在および各年12月31日時点

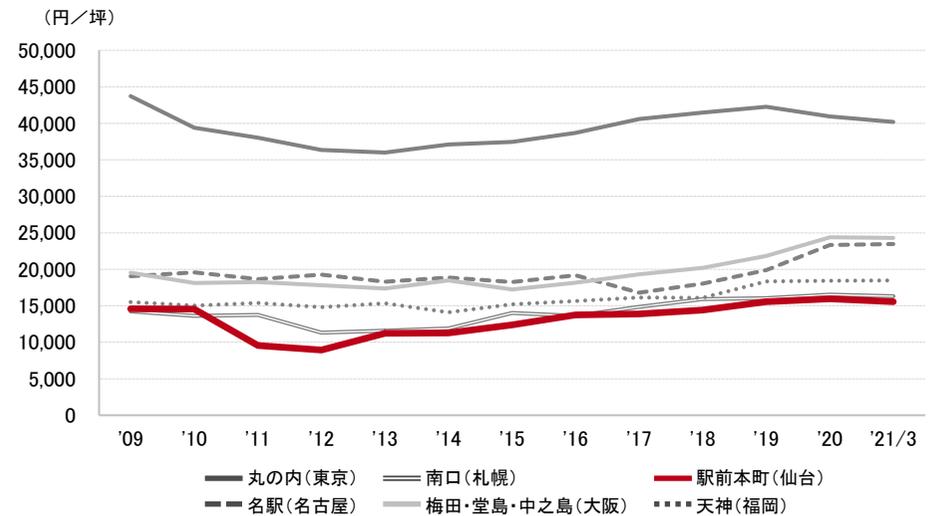
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6%	2.1%	4.5%	2.0%	2.4%	2.0%



### 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)
40,202 円/坪	16,298 円/坪	15,561 円/坪	23,446 円/坪	24,305 円/坪	18,491 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	15,561	13,677	10,263	10,044
一番町周辺	12,969	10,313	8,998	8,594
県庁周辺	10,917	9,500	8,937	8,726
五橋	10,000	-	8,806	-
駅東	14,450	11,973	10,838	7,909
泉中央	11,500	8,750	7,714	7,750
流通・その他	9,165	7,234	7,876	7,999
募集面積 (坪)	16,529	12,269	9,553	5,147
募集棟数	60	96	141	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,000	8,901	7,400	-
八戸市	7,500	7,500	9,000	-
盛岡市	10,914	9,990	8,249	9,767
秋田市	10,600	7,925	8,048	-
山形市	15,000	9,364	8,227	-
福島市	10,000	8,900	8,514	-
郡山市	14,900	9,936	9,746	8,245
募集面積 (坪)	4,715	11,550	8,784	2,199
募集棟数	28	89	96	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

※ 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

※ 「-」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