

### オフィスマーケット

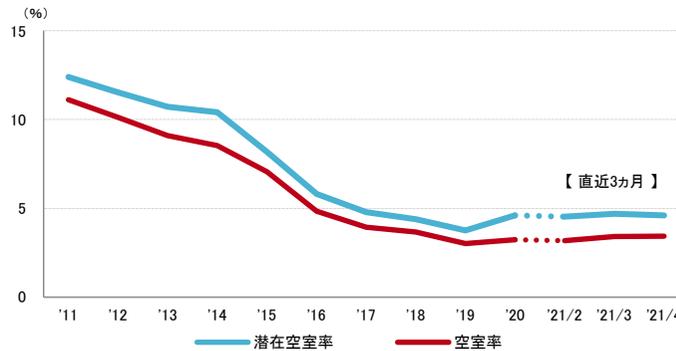
2021年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からほぼ横ばい 3%台前半の水準が継続

図表1

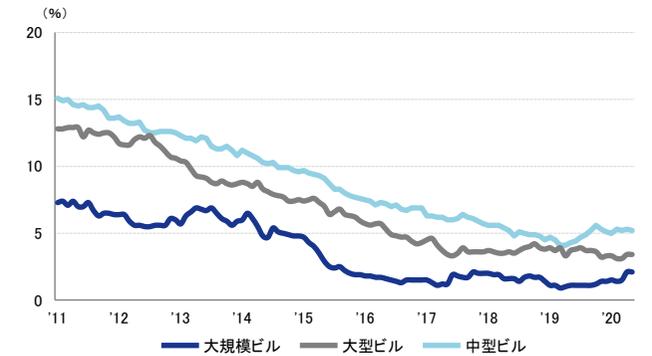
空室率は前月比プラス0.01ポイントの3.43%となり、前月からほぼ横ばいだった。主要エリアで空室が発生した一方、館内増床や新型コロナ支援関連の一時需要により空室床の解消が進んだ。空室率は3%台前半の水準が継続している。潜在空室率は前月比マイナス0.08ポイントの4.61%だった。  
東京都における緊急事態宣言の再発令で出張が制限される中、需要の勢いは鈍い状態が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
空室率	3.24%	3.17%	3.17%	3.42%	3.43%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	→
潜在空室率	4.60%	4.54%	4.54%	4.69%	4.61%

資料1 規模別空室率



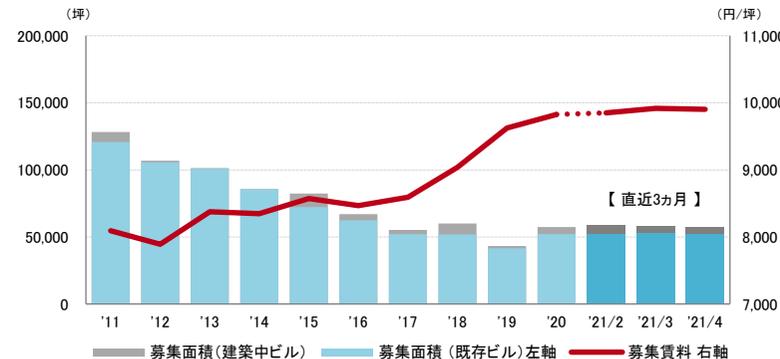
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
大規模ビル	1.5%	1.4%	1.5%	2.1%	2.1%
大型ビル	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%
中型ビル	5.0%	5.3%	5.2%	5.3%	5.2%

#### 募集賃料 6カ月ぶりで下落も小幅な動き 10,000円/坪台目前で推移

図表2

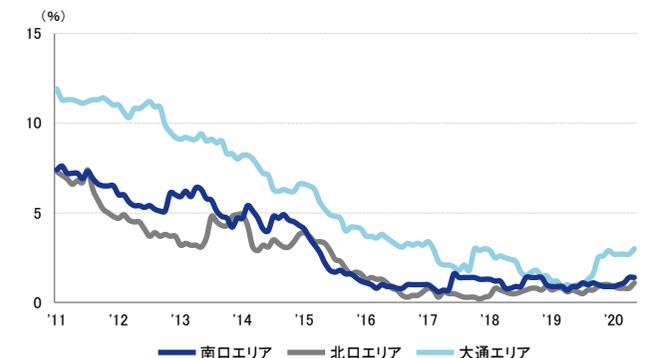
募集賃料は前月比マイナス15円/坪の9,903円/坪となった。6カ月ぶりで下落したものの、小幅な動きであり、募集賃料は10,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集賃料 (共益費込)	9,828円/坪	9,843円/坪	9,852円/坪	9,918円/坪	9,903円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	→
募集面積	57,432坪	57,188坪	58,665坪	58,338坪	57,646坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
南口エリア	0.9%	1.0%	1.1%	1.4%	1.4%
北口エリア	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	1.1%
大通エリア	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	3.0%

#### 支店長の視点

小口の面積帯での解約が散見されるが、今後の需給バランスに大きな影響を及ぼす水準には至っていない。依然としてオフィス需要の勢いには鈍さが見られるものの、移転先を検討するテナントにとっては選択肢が徐々に増加しており、移転の後押しとなることが期待される。

※ 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

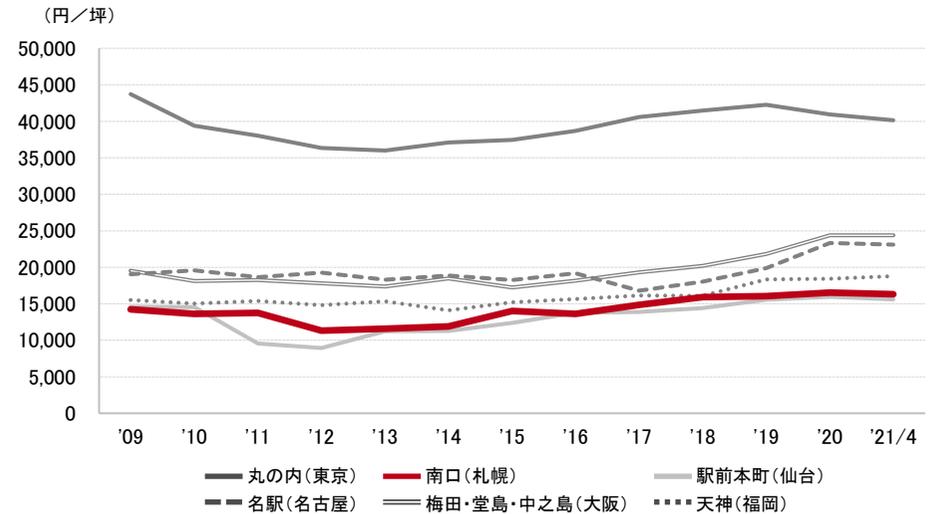
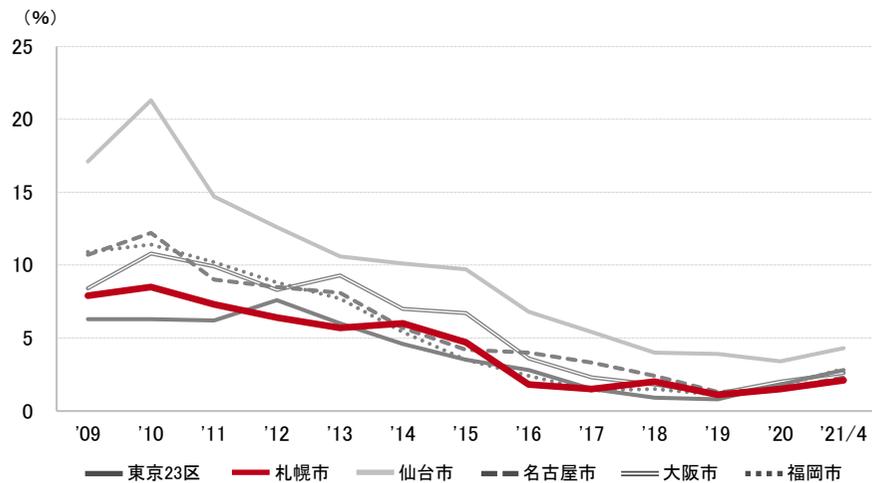
2021年4月末現在および各年12月31日時点

### 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
2.8%	2.1%	4.3%	2.3%	2.6%	2.9%

### 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)
40,156 円/坪	16,290 円/坪	15,617 円/坪	23,102 円/坪	24,389 円/坪	18,793 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	16,290	14,821	12,544	10,633
北口	16,357	11,350	11,230	-
大通	14,498	13,620	10,481	9,866
西1丁目	11,050	9,229	8,341	8,283
創成川東	11,333	11,567	8,669	7,646
募集面積 (坪)	11,572	6,943	4,351	1,963
募集棟数	61	53	76	59

※ 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