

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 再び低下 一方、依然として需要の勢いには鈍さ

図表1

空室率は前月比マイナス0.12ポイントの5.78%となり、再び低下に転じた。主要エリア内の新築ビルや大規模ビルで空室床の解消が進み、低下の要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.09ポイントの7.96%だった。新型コロナウイルスによる影響が小さい業種では新規出店の需要もある一方、依然として需要の勢いには鈍さが見られる。テナントの動きは小口の面積帯が中心となっている。

募集賃料 小幅な動き 10,000円/坪後半の水準が続く

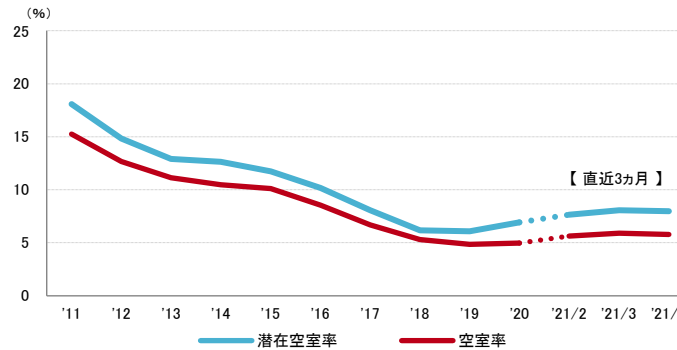
図表2

募集賃料は前月比マイナス8円/坪の10,699円/坪となった。前月から小幅な動きとなり、10,000円/坪後半の水準が続いている。

支店長の視点

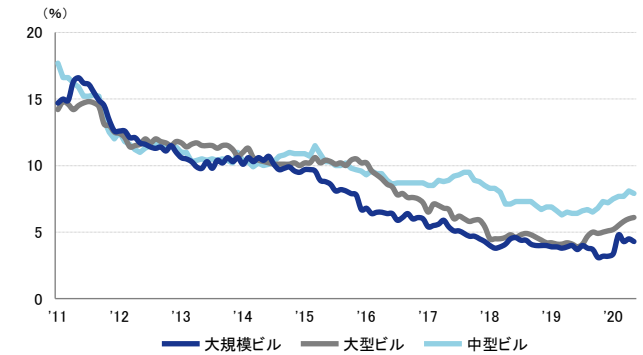
館内増床や周辺エリアにある分室の統合移転により、主要エリアでは空室床の解消が進んでいる。一方で、市内での移転の動きは限定的となっている。外部からの引き合いが少なく、テナント誘致活動が長期化しているビルでは、成約賃料の見直しに加えて、フリーレント等の踏み込んだ打開策を検討する事例も出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



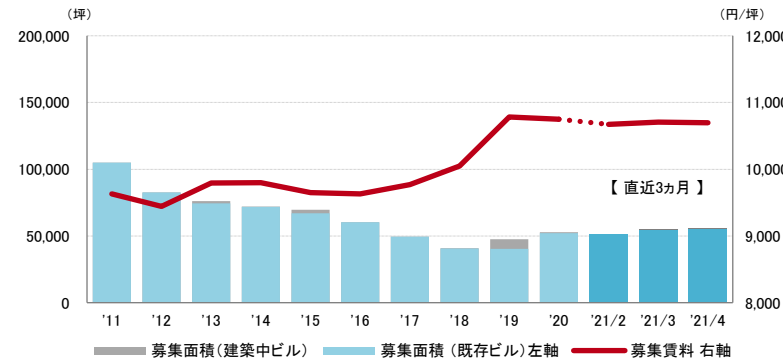
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
空室率	4.98%	5.76%	5.62%	5.90%	5.78%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↓
潜在空室率	6.93%	7.60%	7.64%	8.05%	7.96%

資料1 規模別空室率



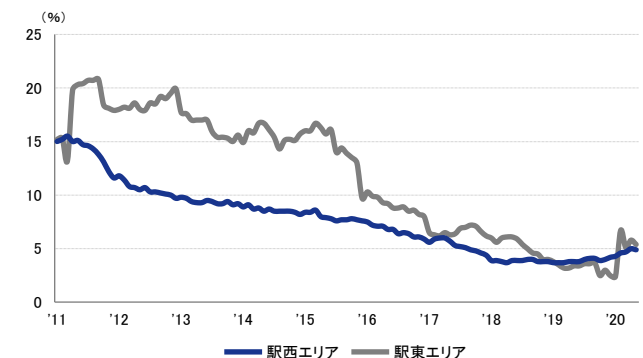
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
大規模ビル	3.4%	4.8%	4.3%	4.5%	4.3%
大型ビル	5.2%	5.5%	5.8%	6.0%	6.1%
中型ビル	7.5%	7.7%	7.7%	8.1%	7.9%

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 (円/坪)	10,752	10,791	10,671	10,707	10,699
【矢印：対前月比較】		↑	↓	↑	↓
募集面積 (坪)	52,769	52,598	51,761	55,184	55,650

資料2 主要エリア空室率（全規模）



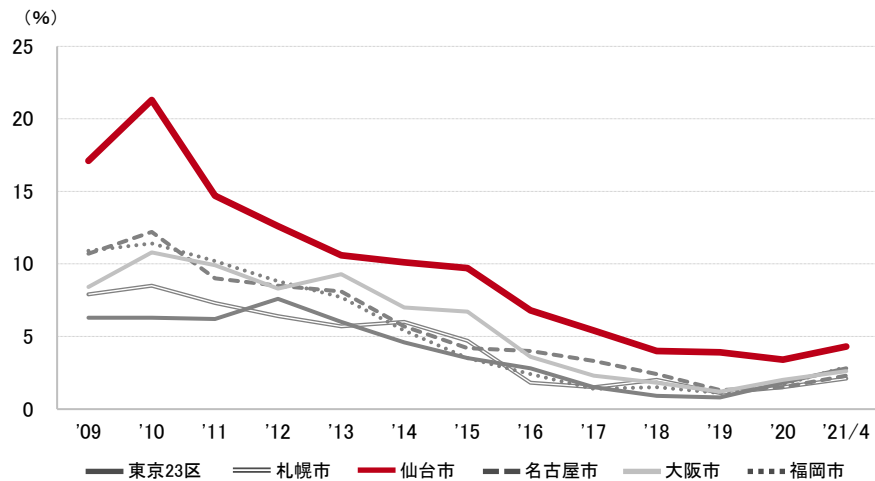
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
駅西エリア	4.3%	4.6%	4.7%	5.0%	4.9%
駅東エリア	2.4%	6.7%	5.1%	5.8%	5.4%

※ 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

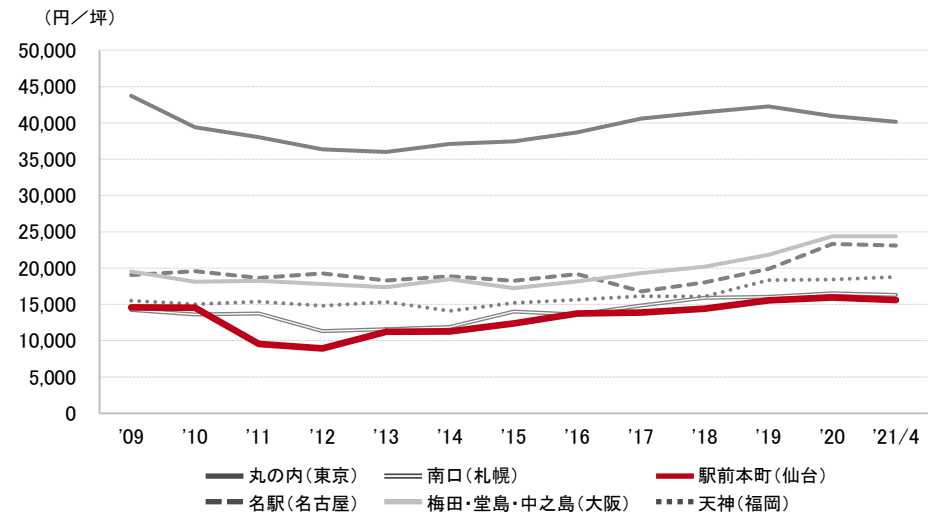
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,617	13,715	10,278	10,094
一番町周辺	12,969	10,313	9,157	8,594
県庁周辺	10,750	9,536	9,021	8,847
五橋	10,000	8,000	8,806	-
駅東	14,075	11,973	10,943	8,927
泉中央	11,500	8,500	7,714	7,750
流通・その他	9,250	7,234	7,876	7,999
募集面積 (坪)	16,369	12,189	9,361	5,386
募集棟数	60	94	141	132

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,000	8,810	7,400	-
八戸市	7,500	7,500	8,000	-
盛岡市	10,914	9,990	8,088	9,030
秋田市	10,600	7,842	8,048	-
山形市	15,000	9,273	8,060	-
福島市	10,000	9,376	8,515	-
郡山市	14,900	9,936	9,746	8,245
募集面積 (坪)	4,699	11,329	8,805	2,216
募集棟数	28	90	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