

オフィスマーケット

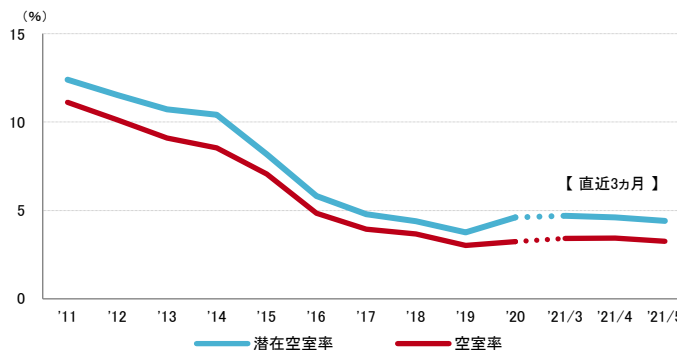
2021年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 4か月ぶりで低下 3%台前半の低水準で推移

図表1

空室率は前月比マイナス0.18ポイントの3.25%となり、4か月ぶりで低下に転じた。主要エリアの大規模・大型ビルを中心に空室床の解消が進み、低下の要因となった。空室率は依然として3%台前半の低水準で推移している。潜在空室率は前月比マイナス0.20ポイントの4.41%だった。緊急事態宣言の再発令に伴い、東京からの出張が制限され物件見学が延期になる等、移転計画が停滞を余儀なくされるケースも見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



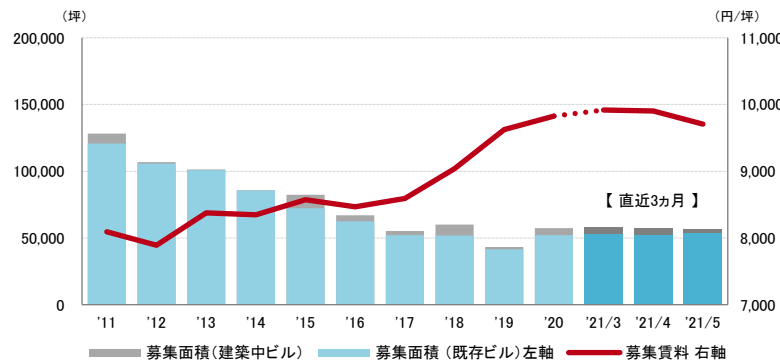
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	3.17%	3.17%	3.42%	3.43%	3.25%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↘
潜在空室率	4.54%	4.54%	4.69%	4.61%	4.41%

募集賃料 2か月連続の下落 9,000円/坪台後半の水準を維持

図表2

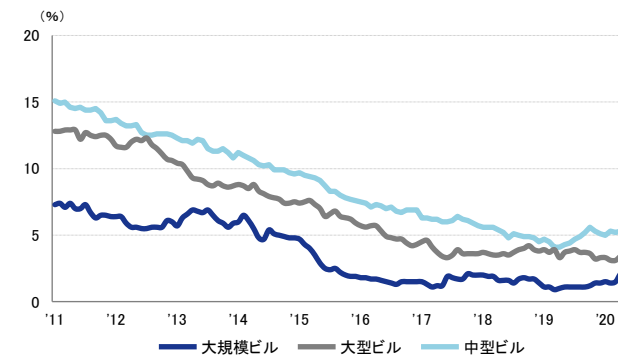
募集賃料は前月比マイナス197円/坪の9,706円/坪となった。2か月連続の下落となったが、9,000円/坪台後半の水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集賃料 (円/坪)	9,843	9,852	9,918	9,903	9,706
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↘
募集面積 (坪)	57,188	58,665	58,338	57,646	56,608

資料1 規模別空室率



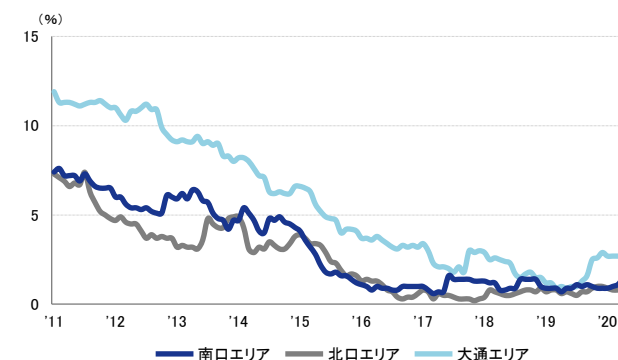
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
大規模ビル	1.4%	1.5%	2.1%	2.1%	2.0%
大型ビル	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	3.2%
中型ビル	5.3%	5.2%	5.3%	5.2%	5.1%

支店長の視点

一般的に需要の勢いは鈍いが、コールセンターやBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）関連の業種では、新年度に入って前向きなオフィス需要も見られる。昨年は新型コロナによる景気の不透明感から慎重な姿勢が見られたものの、今後の動向が期待される。

※ 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

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
南口エリア	1.0%	1.1%	1.4%	1.4%	1.3%
北口エリア	0.8%	0.8%	0.8%	1.1%	1.1%
大通エリア	2.7%	2.7%	2.7%	3.0%	2.8%

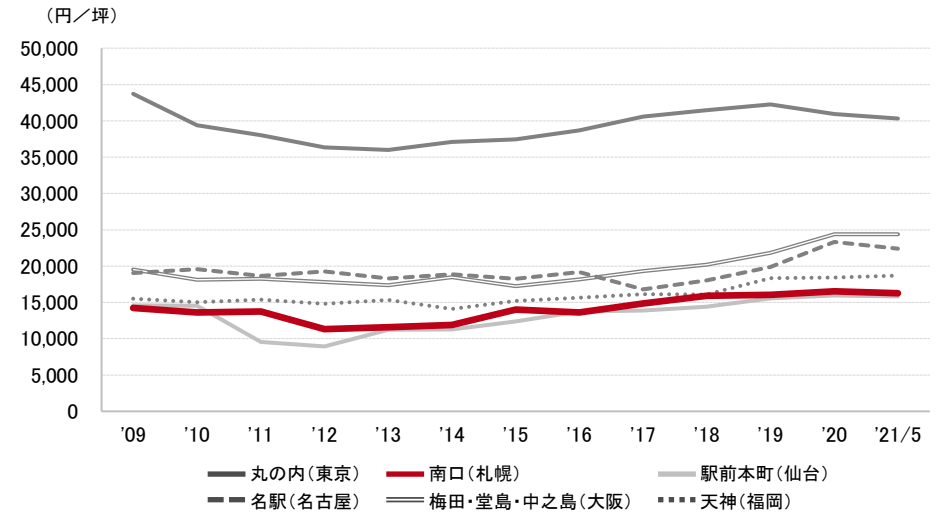
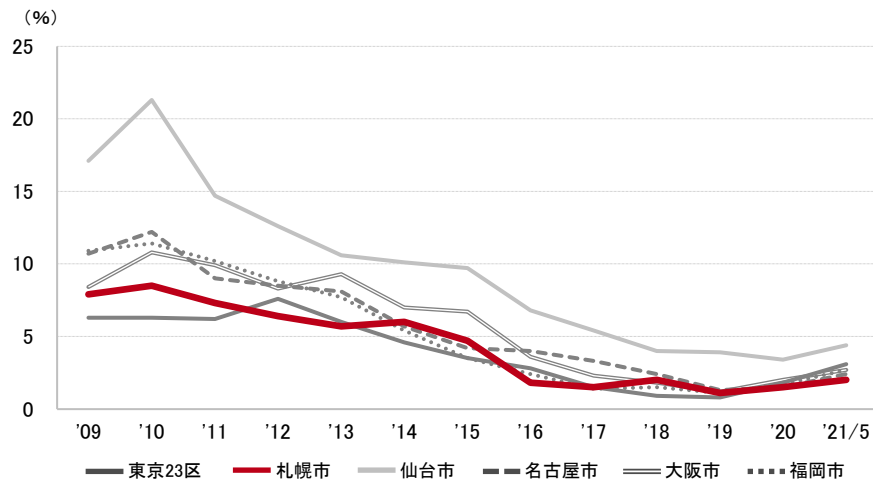
2021年5月末現在および各年12月31日時点

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
3.1 %	2.0 %	4.4 %	2.4 %	2.7 %	2.7 %

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)
40,344 円/坪	16,250 円/坪	15,824 円/坪	22,385 円/坪	24,372 円/坪	18,704 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	16,250	15,077	12,192	10,522
北口	16,375	11,350	11,230	-
大通	14,790	13,620	10,576	9,895
西1丁目	10,792	9,229	8,309	8,195
創成川東	11,571	11,750	8,647	7,781
募集面積 (坪)	10,798	6,471	4,186	1,869
募集棟数	59	48	72	55

※ 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