

オフィスマーケット

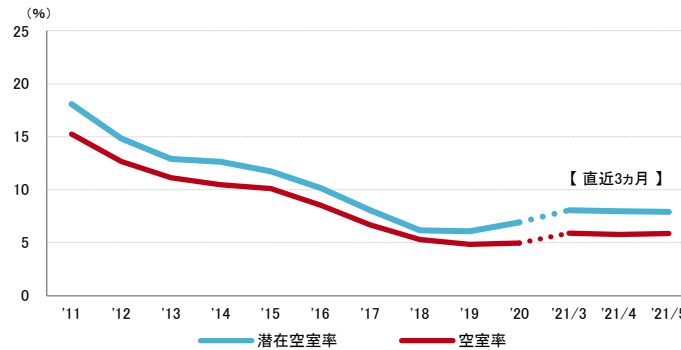
2021年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 5%台後半での小幅な動きが継続 依然として需要の勢いには鈍さ

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの5.86%となり、5%台後半での小幅な動きが続いている。主要エリア内での縮小移転や撤退により生じた募集床が現空となり、上昇の要因となった。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの7.92%だった。高価格帯のプライムビルではテナントの引き合いが限られる状況が続いている。小口の面積帯が需要の中心であり、依然として需要の勢いは鈍い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



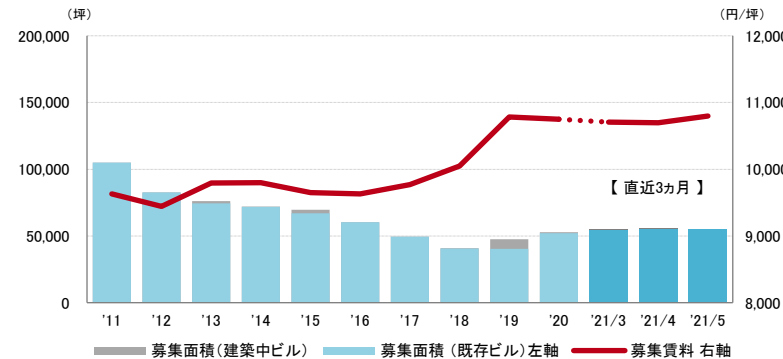
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	5.76%	5.62%	5.90%	5.78%	5.86%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↑
潜在空室率	7.60%	7.64%	8.05%	7.96%	7.92%

募集賃料 2ヵ月ぶりの上昇 10,000円/坪台後半の動きが続く

図表2

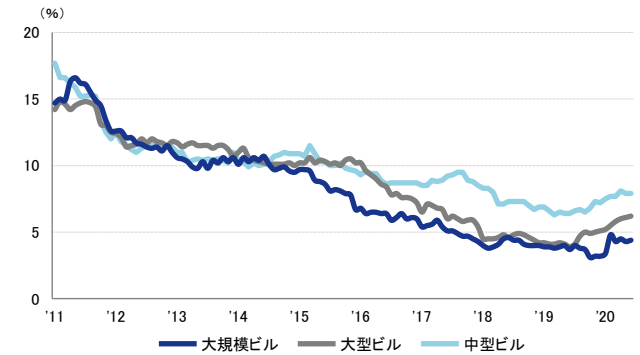
募集賃料は前月比プラス101円/坪の10,800円/坪となり、2ヵ月ぶりの上昇となった。募集賃料を見直す動きは限定的であり、10,000円/坪台後半での動きが続いている。

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（共益費込）	10,791円/坪	10,671円/坪	10,707円/坪	10,699円/坪	10,800円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	↑
募集面積	52,598坪	51,761坪	55,184坪	55,650坪	55,117坪

資料1 規模別空室率



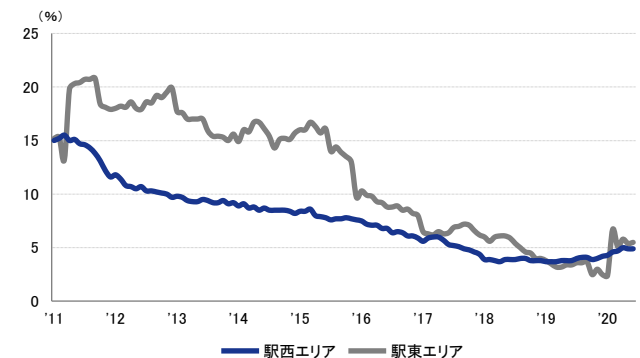
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
大規模ビル	4.8%	4.3%	4.5%	4.3%	4.4%
大型ビル	5.5%	5.8%	6.0%	6.1%	6.2%
中型ビル	7.7%	7.7%	8.1%	7.9%	7.9%

支店長の視点

オフィス需要は鈍い状態が続いているが、主要エリアでは数百坪単位の募集床に対して、複数の引き合いが集まるケースが見られた。主要エリア内で値ごろ感のある大口の募集床は希少性が高いことが背景にある。統合移転等でまとまった面積を必要とするテナントにとって、立地や予算を勘案した場合、選択肢が限られる状況となっている。

※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

資料2 主要エリア空室率（全規模）

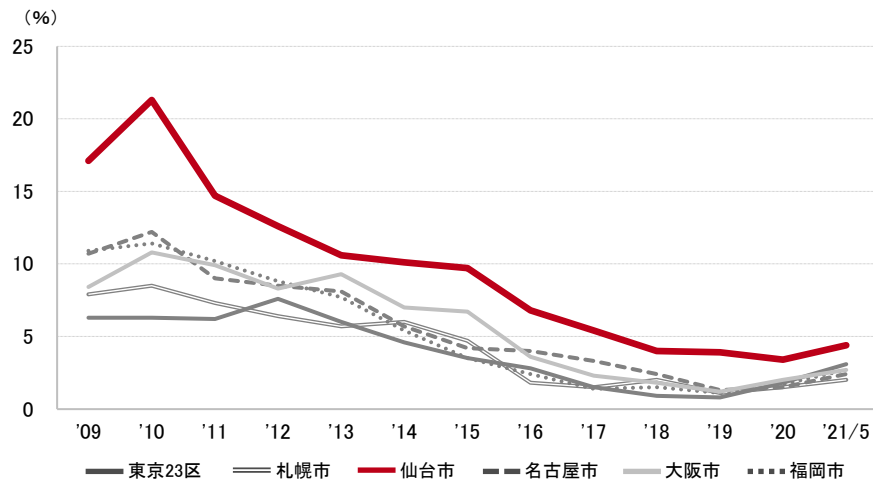


	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
駅西エリア	4.6%	4.7%	5.0%	4.9%	4.9%
駅東エリア	6.7%	5.1%	5.8%	5.4%	5.5%

2021年5月末現在および各年12月31日時点

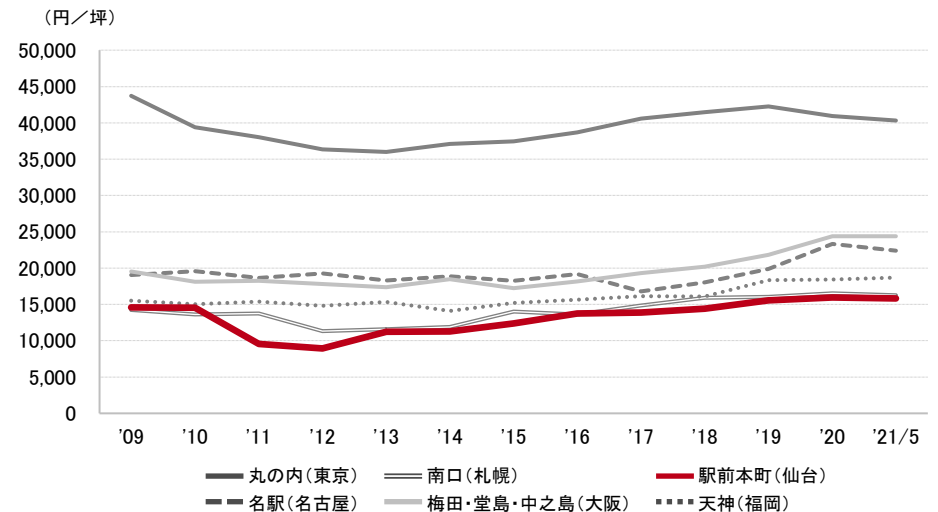
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,824	13,763	10,237	10,375
一番町周辺	12,969	10,357	9,235	9,332
県庁周辺	10,750	9,615	8,903	7,747
五橋	12,000	8,000	8,806	-
駅東	14,075	11,748	10,943	8,927
泉中央	11,000	8,957	7,391	7,750
流通・その他	9,332	7,043	7,974	7,999
募集面積 (坪)	16,467	12,180	9,085	5,346
募集棟数	59	94	138	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,000	8,773	7,400	-
八戸市	7,000	7,500	8,000	-
盛岡市	10,914	9,990	8,098	8,450
秋田市	10,600	7,791	8,103	-
山形市	11,500	9,455	8,083	-
福島市	9,833	9,376	8,515	8,498
郡山市	14,900	9,936	9,600	8,245
募集面積 (坪)	4,247	11,185	9,058	2,325
募集棟数	28	89	96	42

※ 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

※ 「-」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

※ 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