

オフィスマーケット

2021年6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 5%台後半での小幅な動きが続く

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの5.88%となった。前月からほぼ横ばいで、5%台後半での小幅な動きが続いている。館内増床や市内での移転により空室消化が進んだ一方、周辺エリアでは空室が生じ、前月からはわずかな動きに止まった。潜在空室率は前月比プラス0.76ポイントの8.68%だった。主要エリア内では、値ごろ感のあるビルにテナントの引き合いがある一方、プライムビルに対しては限定的な水準が続いている。

募集賃料 2カ月連続の上昇 11,000円/坪台が視野に

図表2

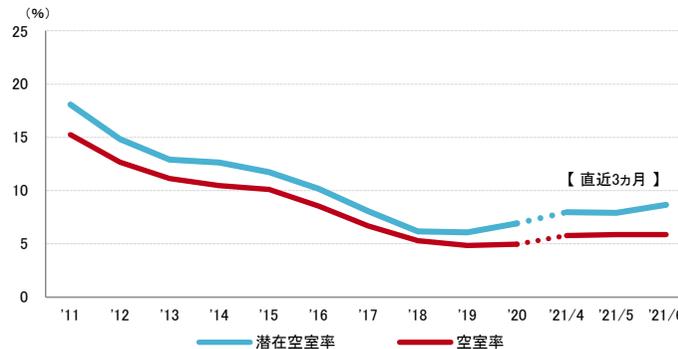
募集賃料は前月比プラス97円/坪の10,897円/坪となった。2カ月連続の上昇で、11,000円/坪台が視野に入りつつある。一方、リーシング活動が長期化しているオーナーの中には、条件交渉で柔軟な姿勢も見られる。

支店長の視点

新築ビルへ移転するテナントの二次空室等の募集が開始され、潜在空室率を大幅に押し上げた。主要エリアで値ごろ感のある大口の募集床は希少性が高く、移転を検討するテナントの注目を集めている。早期に後継テナントの誘致に至る可能性もあるだけに、今後の動向に注目したい。

※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

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
空室率	5.62%	5.90%	5.78%	5.86%	5.88%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	→	→
潜在空室率	7.64%	8.05%	7.96%	7.92%	8.68%

資料1 規模別空室率



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
大規模ビル	4.3%	4.5%	4.3%	4.4%	4.3%
大型ビル	5.8%	6.0%	6.1%	6.2%	6.0%
中型ビル	7.7%	8.1%	7.9%	7.9%	8.0%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
募集賃料 (円/坪)	10,671	10,707	10,699	10,800	10,897
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↑	↑
募集面積 (坪)	51,761	55,184	55,650	55,117	58,708

資料2 主要エリア空室率（全規模）

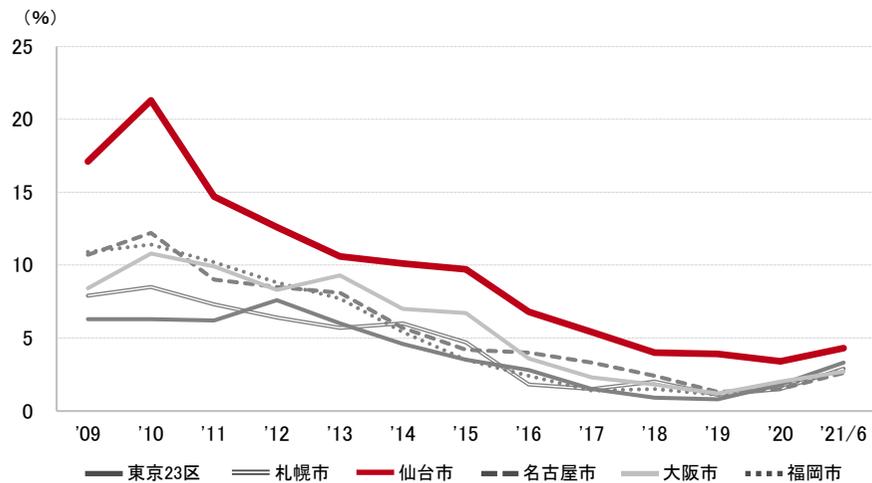


	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
駅西エリア	4.7%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%
駅東エリア	5.1%	5.8%	5.4%	5.5%	5.5%

2021年6月末現在および各年12月31日時点

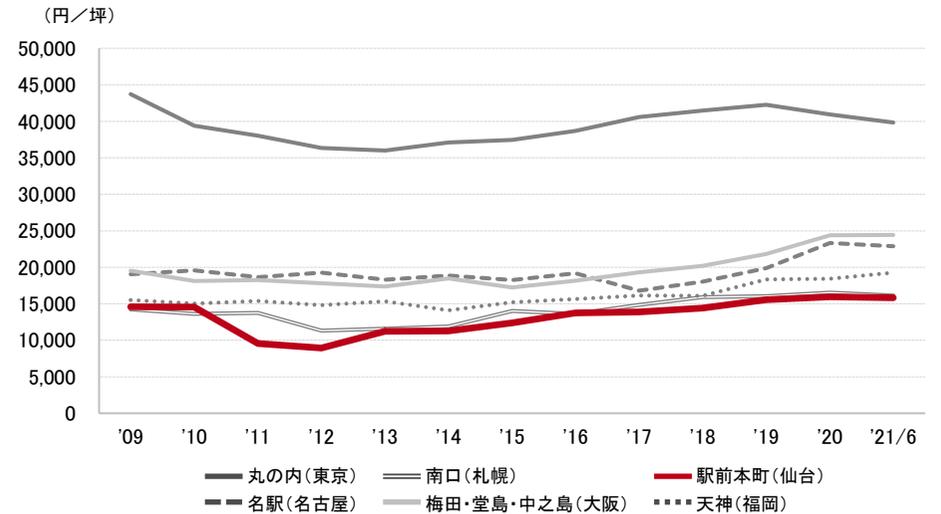
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.9 %	4.3 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %



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)
39,862 円/坪	16,115 円/坪	15,824 円/坪	22,885 円/坪	24,427 円/坪	19,250 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	14,108	10,250	9,428
一番町周辺	13,265	10,423	9,233	8,759
県庁周辺	10,625	9,615	9,021	7,703
五橋	12,000	8,000	8,806	-
駅東	14,075	11,748	10,943	8,838
泉中央	11,500	8,957	7,000	7,750
流通・その他	9,332	7,667	7,996	8,344
募集面積 (坪)	19,901	12,073	9,330	5,351
募集棟数	62	94	138	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,000	8,727	7,400	-
八戸市	7,000	6,960	8,000	-
盛岡市	10,914	10,100	8,153	8,450
秋田市	10,967	7,791	8,088	-
山形市	11,500	9,300	8,071	-
福島市	9,833	9,312	8,515	8,498
郡山市	14,900	9,936	9,972	8,245
募集面積 (坪)	4,278	10,936	9,419	2,265
募集棟数	27	89	98	41

※ 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