

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

### オフィスマーケット

2021年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 4か月ぶりの低下 「大規模」はマイナス0.9ポイント

図表1

空室率は前月比マイナス0.39ポイントの5.53%となり、4か月ぶりで低下した。周辺エリアでの売買による外部募集の停止が主な低下要因となっている。規模別では「大規模」が前月比マイナス0.9ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.53ポイントの8.05%だった。  
引き続きオフィス需要は小口の面積帯が中心となっている。新型コロナウイルスの感染者数増加に伴い、東京から仙台への出張を控えるケースも見られた。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
空室率	5.78%	5.86%	5.88%	5.92%	5.53%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	↓
潜在空室率	7.96%	7.92%	8.68%	8.58%	8.05%

資料1 規模別空室率



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
大規模ビル	4.3%	4.4%	4.3%	4.5%	3.6%
大型ビル	6.1%	6.2%	6.0%	5.9%	5.8%
中型ビル	7.9%	7.9%	8.0%	8.0%	8.3%

#### 募集賃料 4か月連続の上昇 一部では条件緩和の動きも

図表2

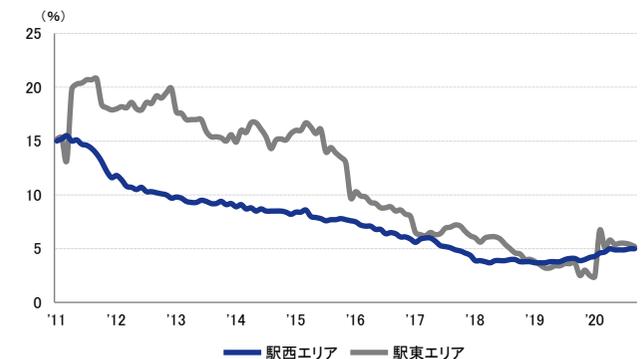
募集賃料は前月比プラス67円/坪の11,083円/坪となった。4か月連続の上昇となったが、テナント誘致に時間を要している一部のビルでは条件緩和の動きも見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
募集賃料 (円/坪)	10,699	10,800	10,897	11,016	11,083
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	55,650	55,117	58,708	58,034	55,137

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
駅西エリア	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%
駅東エリア	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.2%

#### 支店長の視点

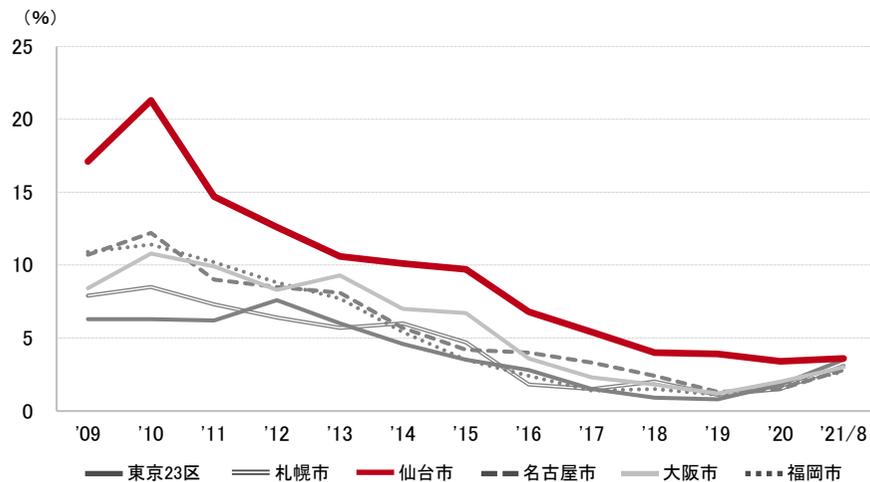
主要エリアでは大口の募集床は希少性があるため、1フロア面積200坪以上の大規模ビルで、解約予告期間中の後継テナント確保が進んでいる。直近では、テナントからの引き合いは1フロア面積100~200坪の大型ビルへ移ってきており、分室需要や新規開設の受け皿となっている。

※ 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

2021年8月末現在および各年12月31日時点

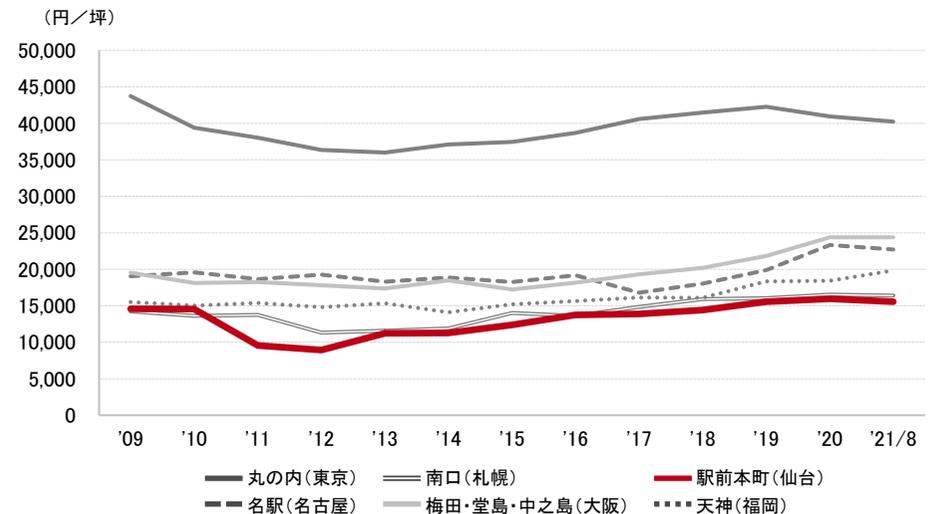
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.1%	3.6%	2.8%	3.0%	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)
40,258 円/坪	16,380 円/坪	15,561 円/坪	22,713 円/坪	24,402 円/坪	19,863 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	15,561	13,944	10,324	9,546
一番町周辺	13,353	10,038	9,352	8,413
県庁周辺	11,000	9,786	8,532	7,703
五橋	12,000	8,500	9,217	-
駅東	14,075	11,636	10,792	9,298
泉中央	11,500	8,957	7,250	6,750
流通・その他	9,332	7,667	8,725	6,900
募集面積 (坪)	17,045	11,512	9,356	5,321
募集棟数	61	91	141	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,600	7,500	-
八戸市	7,000	7,065	8,000	-
盛岡市	10,914	10,100	8,378	8,100
秋田市	10,967	7,931	7,866	7,576
山形市	11,500	9,300	7,667	-
福島市	9,833	9,043	9,267	8,498
郡山市	15,067	10,311	10,199	8,750
募集面積 (坪)	4,366	10,971	9,526	2,340
募集棟数	28	92	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