

オフィスマーケット

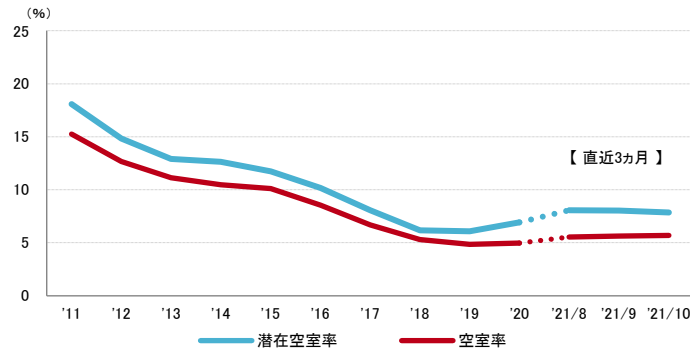
2021年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 緊急事態宣言の解除で移転計画前進も

図表1

空室率は前月比プラス0.06ポイントの5.70%となり、小幅に上昇した。部分解約や新築ビルへ移転したテナントの二次空室が現空となり、空室率の上昇要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの7.86%だった。
緊急事態宣言の解除に伴い、停滞していた移転計画が前進するケースも散見され、テナントの動きは活発化している。東京方面からの大口の新規出店に向けた動きもあり、需要動向には変化が出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



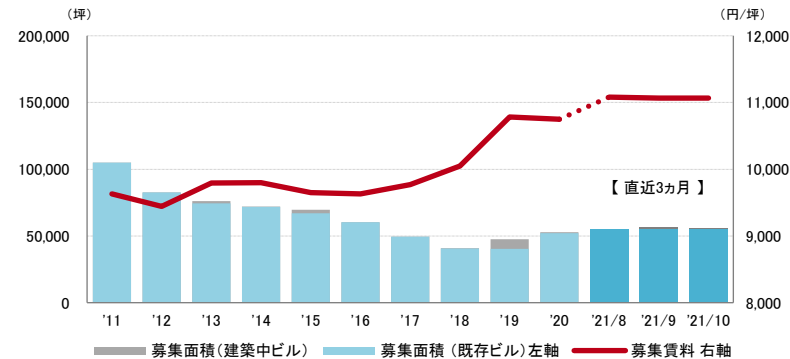
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	5.88%	5.92%	5.53%	5.64%	5.70%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	→
潜在空室率	8.68%	8.58%	8.05%	8.04%	7.86%

募集賃料 ほぼ横ばい 賃料見直しの動きは広がらず

図表2

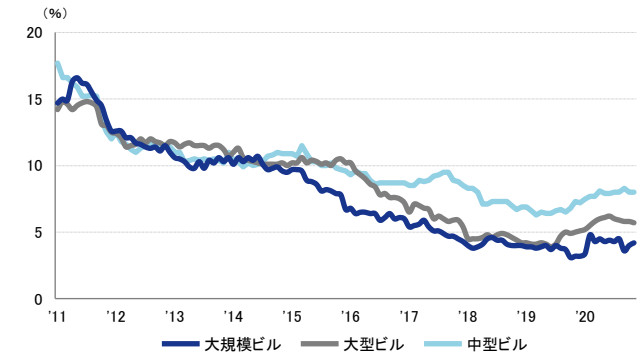
募集賃料は前月比マイナス4円/坪の11,065円/坪となった。前月からほぼ横ばいであり、募集賃料を見直す動きはマーケット全体には広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



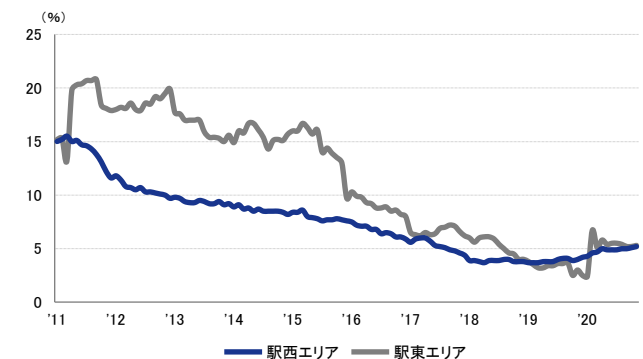
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料 (円/坪)	10,897	11,016	11,083	11,069	11,065
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	→
募集面積 (坪)	58,708	58,034	55,137	56,338	55,766

資料1 規模別空室率



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
大規模ビル	4.3%	4.5%	3.6%	4.0%	4.2%
大型ビル	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%
中型ビル	8.0%	8.0%	8.3%	8.0%	8.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



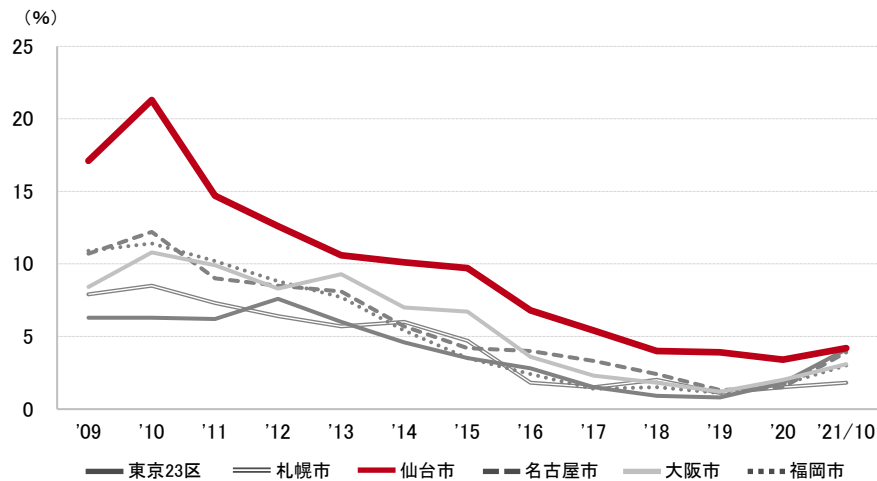
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
駅西エリア	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%	5.2%
駅東エリア	5.5%	5.4%	5.2%	5.2%	5.3%

※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10月末現在および各年12月31日時点

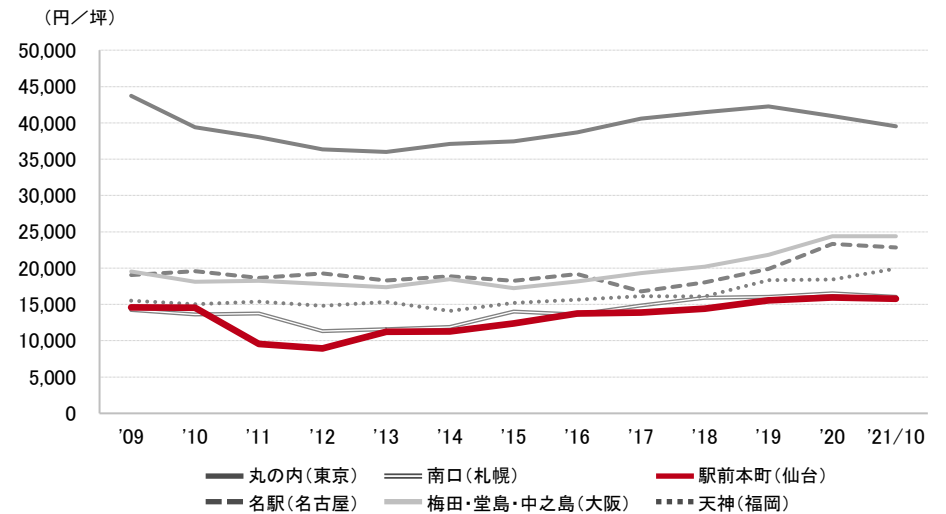
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.1%	1.8%	4.2%	3.9%	3.1%	3.0%



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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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	15,788	13,904	10,275	9,727
一番町周辺	13,294	10,143	9,111	8,413
県庁周辺	11,000	9,692	8,966	8,492
五橋	12,000	8,500	9,300	7,646
駅東	14,075	11,966	10,818	9,151
泉中央	11,000	9,167	7,499	6,000
流通・その他	9,165	7,667	8,275	6,900
募集面積 (坪)	15,998	11,067	9,844	5,069
募集棟数	60	84	143	129

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,636	6,856	6,402
八戸市	7,000	6,627	7,804	4,660
盛岡市	10,657	9,631	7,867	7,163
秋田市	9,861	8,053	7,836	8,692
山形市	11,500	9,184	7,546	-
福島市	9,833	8,347	8,240	7,076
郡山市	15,067	9,809	10,244	8,245
募集面積 (坪)	4,194	10,132	9,173	2,328
募集棟数	29	86	94	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