

オフィスマーケット

2021年11月末現在および各年12月31日時点

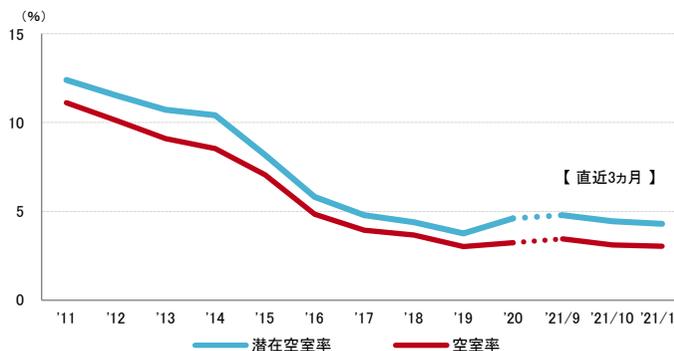
空室率 3カ月連続の低下 低下傾向に転じる

図表1

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.03%と小幅に低下した。主要エリア内での新規開設や建替えに伴う移転により空室消化が進んだ。空室率は3カ月連続の低下となり、低下傾向に転じている。潜在空室率は前月比マイナス0.15ポイントの4.30%だった。

緊急事態宣言の解除後、テナント側の動きは活発化しており、新規開設や増床等の前向きな移転がオフィス需要の中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



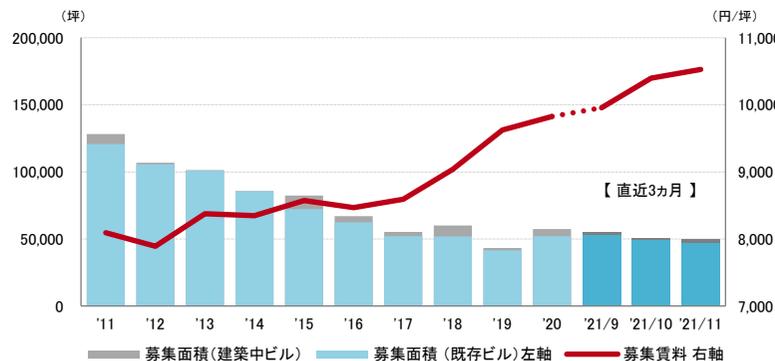
	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
空室率	3.56%	3.80%	3.44%	3.11%	3.03%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	↑
潜在空室率	4.75%	5.01%	4.78%	4.45%	4.30%

募集賃料 6カ月連続で上昇 既存ビルで条件見直しの動きは広がらず

図表2

募集賃料は前月比プラス127円/坪の10,526円/坪となった。6カ月連続の上昇となったが、主に建築中ビルの影響であり、既存ビルで募集賃料を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集賃料 (共益費込)	9,804円/坪	9,902円/坪	9,956円/坪	10,399円/坪	10,526円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	56,893坪	56,244坪	55,277坪	50,824坪	50,030坪

資料1 規模別空室率



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
大規模ビル	2.5%	3.1%	2.3%	1.8%	1.6%
大型ビル	3.3%	3.4%	3.2%	3.1%	2.8%
中型ビル	5.7%	5.4%	5.5%	5.1%	5.3%

支店長の視点

コールセンターやBPO関連のオフィス需要が旺盛になっており、主要エリアの大口の募集床には複数社から引き合いが集まるケースもある。これらの需要は新規開設や拠点増設のため二次空室が生じない場合が多く、依然として大口の募集床が不足気味となっている。

※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）



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
南口エリア	1.5%	1.4%	1.3%	1.4%	1.0%
北口エリア	3.3%	6.1%	5.0%	2.0%	2.0%
大通エリア	2.4%	2.7%	2.3%	2.4%	2.3%

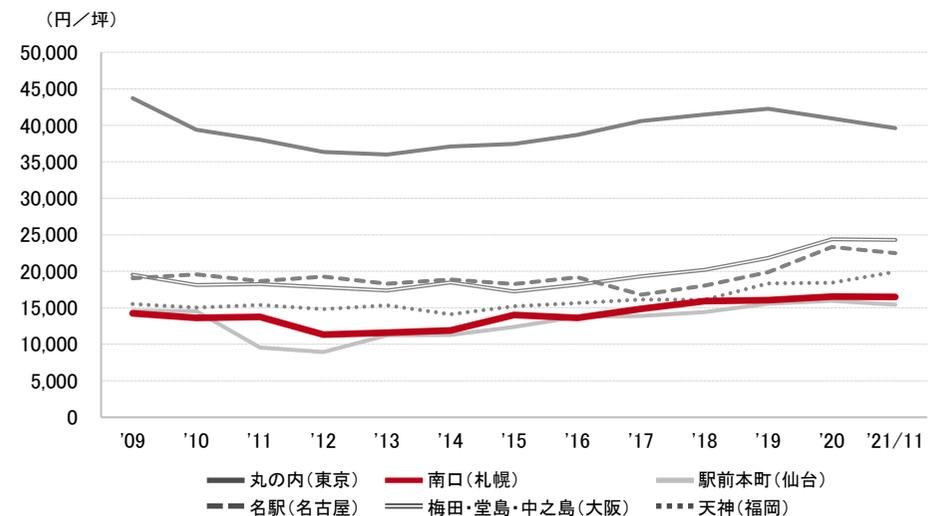
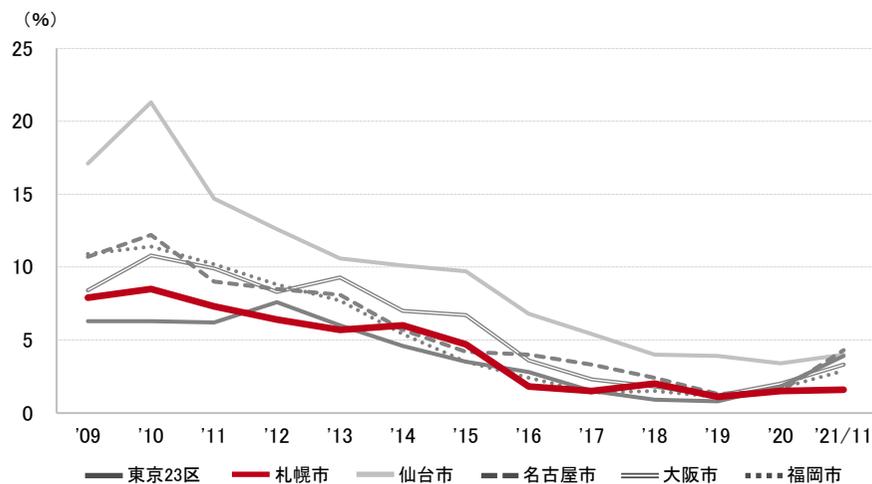
2021年11月末現在および各年12月31日時点

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
3.9 %	1.6 %	4.0 %	4.3 %	3.3 %	2.9 %

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)
39,602 円/坪	16,489 円/坪	15,448 円/坪	22,481 円/坪	24,322 円/坪	19,922 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	16,489	14,927	11,843	9,222
北口	17,056	12,250	12,469	7,722
大通	13,741	14,416	10,184	9,400
西1丁目	10,167	8,803	9,647	8,910
創成川東	11,671	11,917	8,517	8,617
募集面積 (坪)	7,169	6,434	4,555	1,890
募集棟数	57	49	76	52

※ 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)

※ 「一」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