

オフィスマーケット

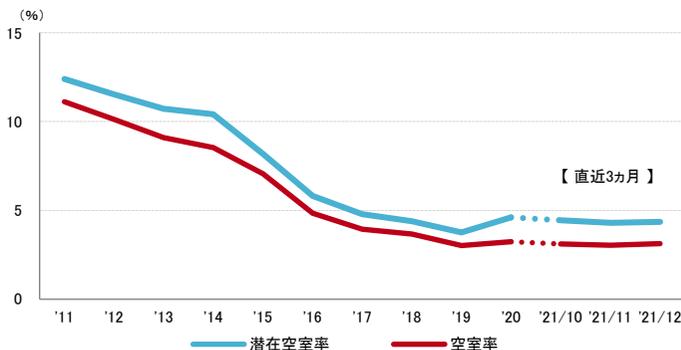
2021年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に上昇 オフィス需要は活発な状況が継続

図表1

空室率は前月比プラス0.10ポイントの3.13%となり、小幅に上昇した。主要エリアで小口の面積帯を中心に空室消化が進んだ一方、新築ビルに移転したテナントの二次空室や周辺エリアで大口の現空床が生じ、空室率を押し上げている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントの4.36%だった。オフィス需要は活発な状況が続いており、物件情報の問い合わせや現地見学が増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	3.80%	3.44%	3.11%	3.03%	3.13%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	5.01%	4.78%	4.45%	4.30%	4.36%

資料1 規模別空室率



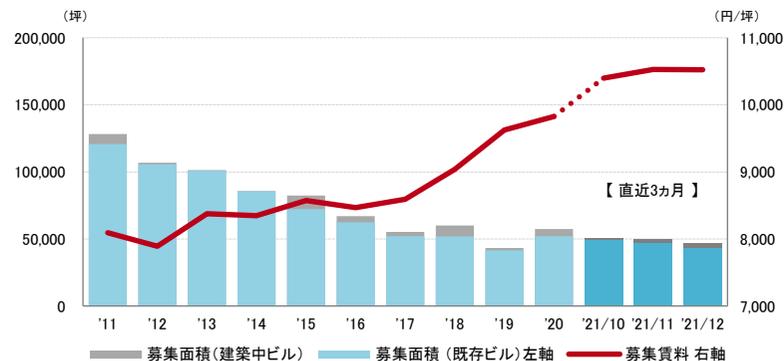
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
大規模ビル	3.1%	2.3%	1.8%	1.6%	1.6%
大型ビル	3.4%	3.2%	3.1%	2.8%	3.2%
中型ビル	5.4%	5.5%	5.1%	5.3%	5.5%

募集賃料 ほぼ横ばい 10,000円/坪台半ばで推移

図表2

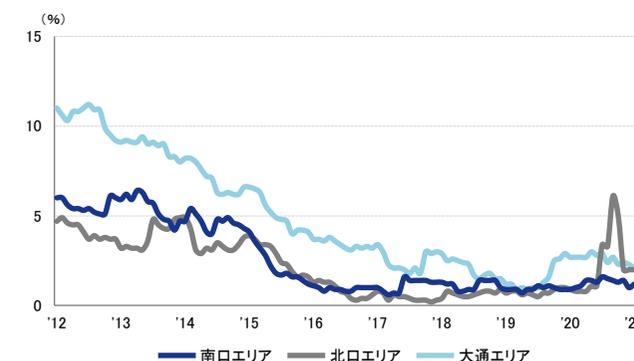
募集賃料は前月比マイナス3円/坪の10,523円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、10,000円/坪台半ばで推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料 (共益費込)	9,902円/坪	9,956円/坪	10,399円/坪	10,526円/坪	10,523円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
募集面積	56,244坪	55,277坪	50,824坪	50,030坪	47,052坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
南口エリア	1.4%	1.3%	1.4%	1.0%	1.2%
北口エリア	6.1%	5.0%	2.0%	2.0%	2.0%
大通エリア	2.7%	2.3%	2.4%	2.3%	2.1%

支店長の視点

2022年は3棟の大型ビル（1フロア面積100坪以上200坪未満）が竣工を予定し、既に高い内定率に達したビルも見受けられる。今年の新規供給は昨年を下回る水準に止まることから、需給バランスは引き締まった状態が続く可能性が高い。

来年までは大規模ビル（同200坪以上）の供給予定が無い場合、コールセンターやBPOといったまとまった面積を必要とする業種では、来年以降に竣工を予定するビルへの関心が高まりつつある。

※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

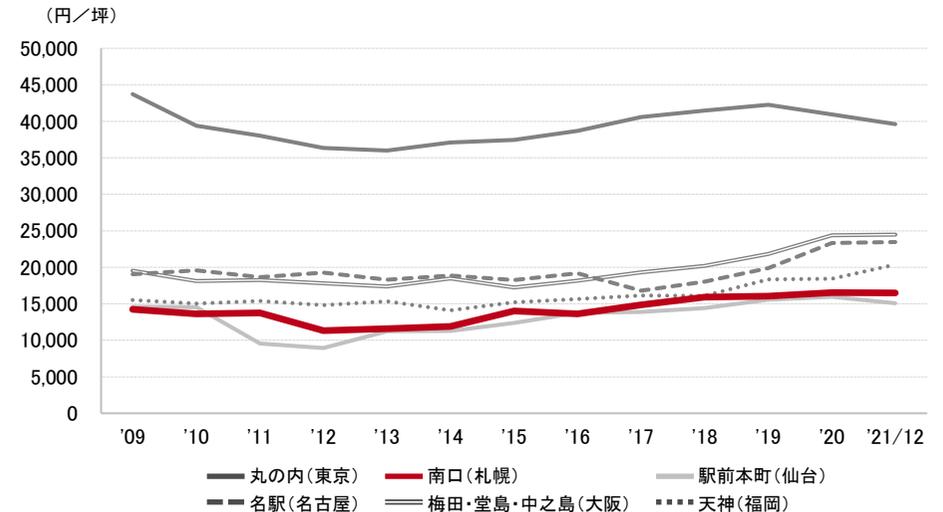
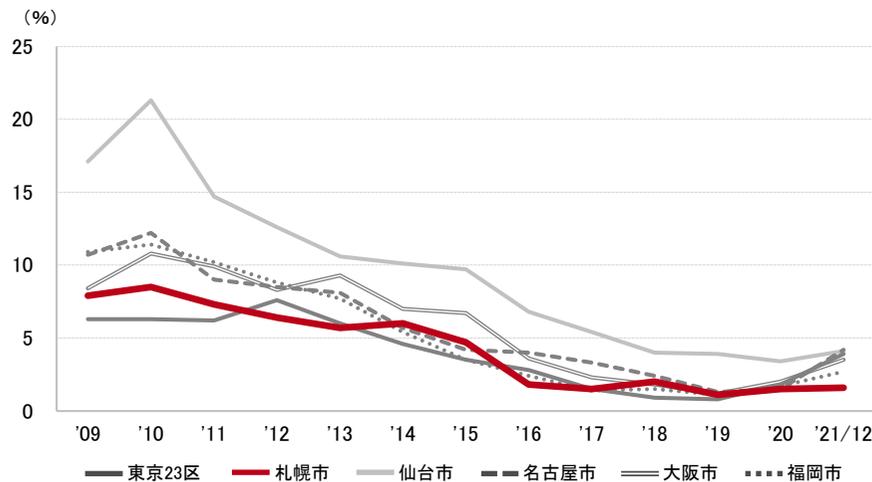
2021年12月末現在および各年12月31日時点

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 %	4.1 %	4.2 %	3.5 %	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)
39,632 円/坪	16,489 円/坪	15,089 円/坪	23,442 円/坪	24,491 円/坪	20,359 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	12,224	9,538
北口	17,056	12,250	12,469	7,722
大通	14,039	14,235	10,137	9,418
西1丁目	10,167	8,660	9,523	9,019
創成川東	11,714	11,917	7,949	8,990
募集面積 (坪)	7,284	6,337	4,701	1,727
募集棟数	56	48	75	48

※ 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