

オフィスマーケット

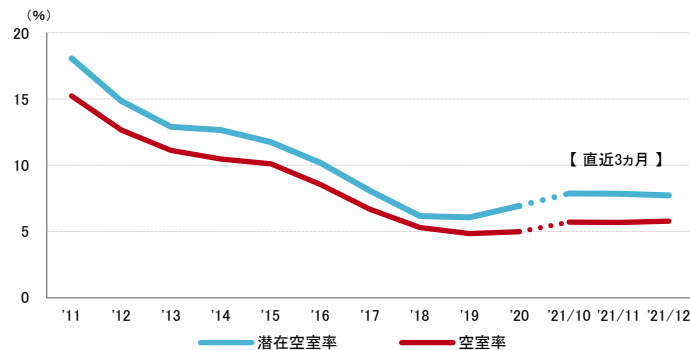
2021年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から上昇 5%台後半で小幅な動きが継続

図表1

空室率は前月比プラス0.09ポイントの5.77%となった。前月から上昇したものの、空室率は5%台後半で小幅な動きが続いている。大口の二次空室が消化された一方、自社ビルへの移転に伴う解約床が現空となったことで空室率を押し上げた。潜在空室率は前月比マイナス0.13ポイントの7.72%だった。テナント側の動きは引き続き活発な状況にある。昨年竣工したビルへ移転したテナントの二次空室についても、後継テナントの誘致が進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



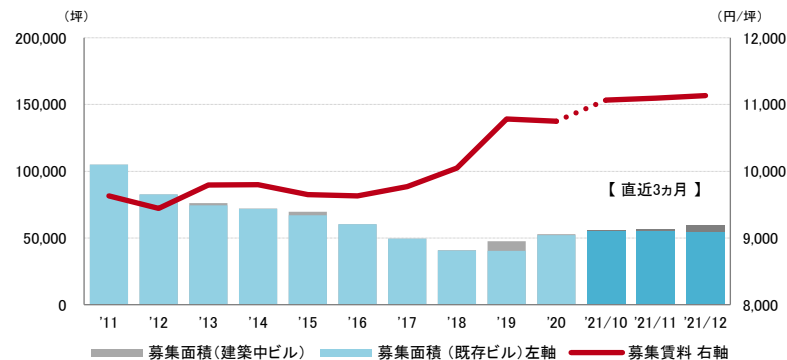
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	5.53%	5.64%	5.70%	5.68%	5.77%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	→	→
潜在空室率	8.05%	8.04%	7.86%	7.85%	7.72%

募集賃料 2カ月連続で小幅な上昇 条件見直しの動きは広がらず

図表2

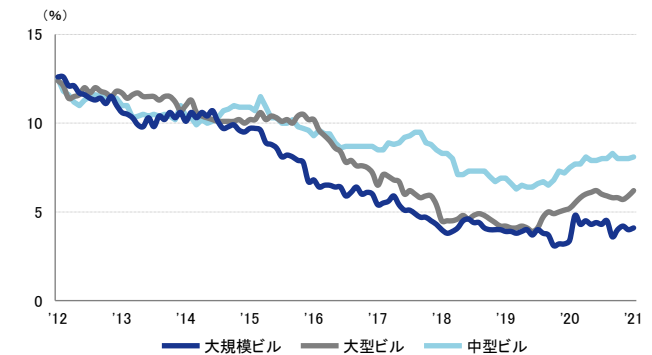
募集賃料は前月比プラス38円/坪の11,135円/坪となった。2カ月連続で小幅な上昇となったが、オーナー側に条件見直しの動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料 (共益費込)	11,083円/坪	11,069円/坪	11,065円/坪	11,097円/坪	11,135円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
募集面積	55,137坪	56,338坪	55,766坪	56,796坪	59,477坪

資料1 規模別空室率



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
大規模ビル	3.6%	4.0%	4.2%	4.0%	4.1%
大型ビル	5.8%	5.8%	5.7%	5.9%	6.2%
中型ビル	8.3%	8.0%	8.0%	8.0%	8.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
駅西エリア	5.0%	5.1%	5.2%	5.1%	5.2%
駅東エリア	5.2%	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%

支店長の視点

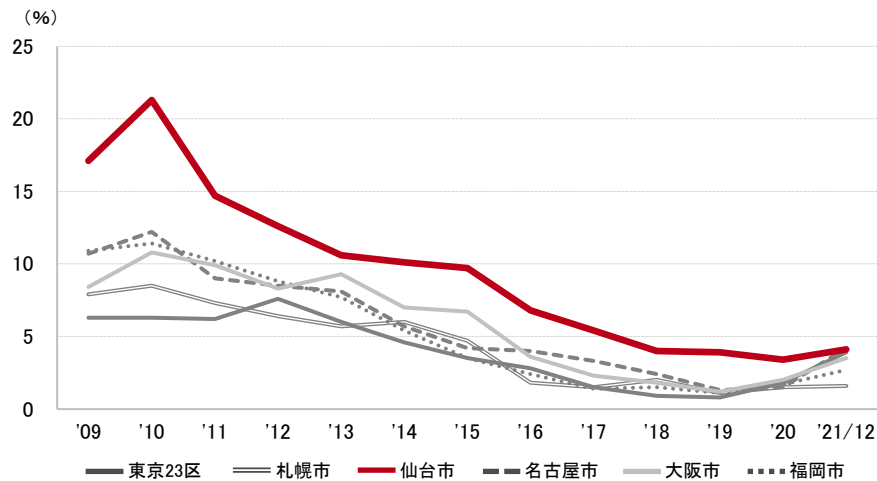
2022年の新規供給は低水準に止まる一方、2023年は「(仮)ヨドバシ仙台第1ビル」「(仮)NTT仙台中央ビル再開発計画」等の大規模ビルが竣工を予定する。これらのビルは今年春以降に本格的なリーシング活動を開始する見込みだ。新築ビルへ移転したテナントの二次空室を抱える一部のビルでは、先行きへの警戒感から早期の後継テナント確保を目指す動きも見られる。

※ 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

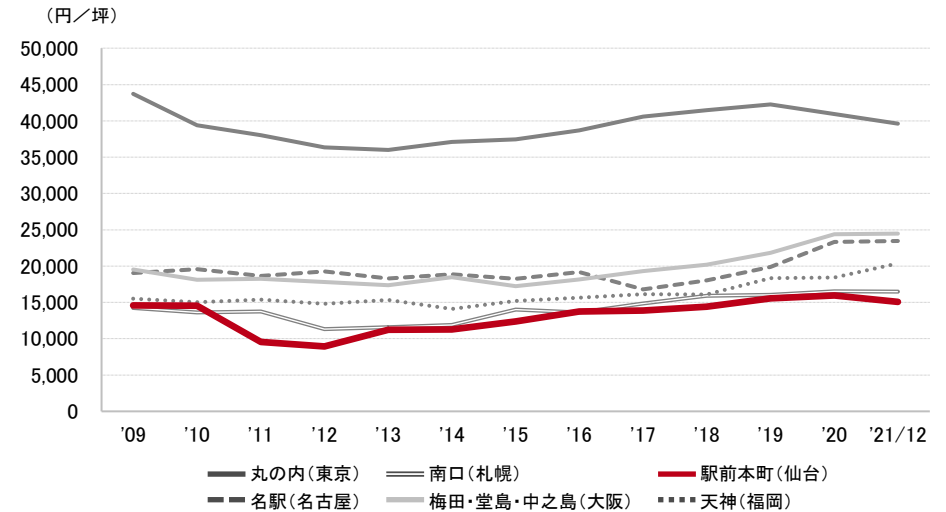
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,089	13,908	10,423	9,350
一番町周辺	13,358	10,214	9,089	8,619
県庁周辺	11,000	9,708	8,966	6,061
五橋	12,000	8,500	9,050	7,646
駅東	14,668	11,604	10,818	9,302
泉中央	11,000	9,167	7,874	-
流通・その他	9,332	7,900	8,275	9,477
募集面積 (坪)	17,667	12,603	9,932	5,210
募集棟数	62	88	143	130

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,681	6,838	6,402
八戸市	7,000	6,709	7,804	4,660
盛岡市	11,075	9,683	7,789	7,192
秋田市	10,061	7,993	7,889	8,641
山形市	11,500	8,723	7,750	-
福島市	10,167	8,347	7,986	7,076
郡山市	15,067	9,698	10,153	8,245
募集面積 (坪)	4,431	10,163	9,140	2,269
募集棟数	29	86	93	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

※ 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

※ 「-」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