

オフィスマーケット

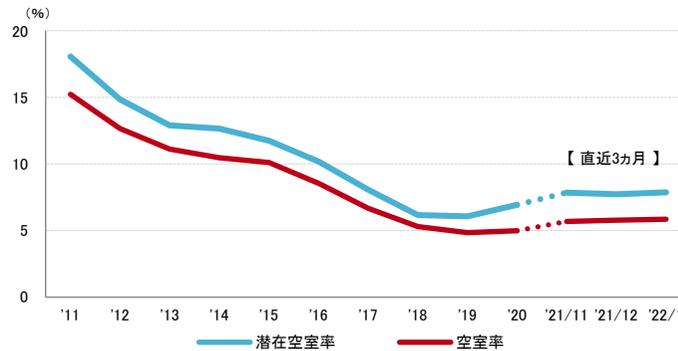
2022年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で上昇 小幅な動きが継続

図表1

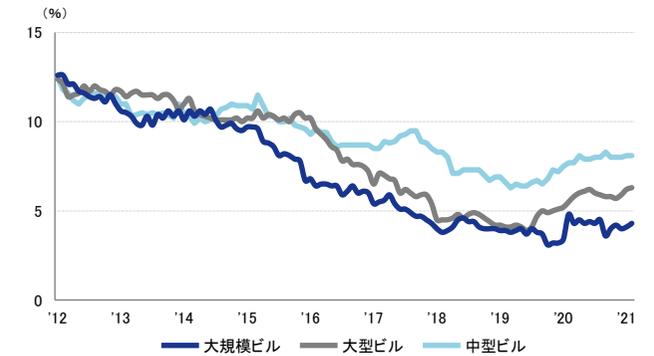
空室率は前月比プラス0.08ポイントの5.85%となり、小幅に上昇した。築年数の経過したビルや立地条件に課題があるビルにおいて、後継テナントを確保できず大口の現空床が生じている。空室率は2カ月連続で上昇したものの、5%台後半での小幅な動きが継続している。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの7.87%だった。小口の面積帯を中心に、オフィス需要は活発な状況が続いている。1月に入り新型コロナの感染者数が全国的に増加しているが、需要への大きな影響は見られない。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	5.64%	5.70%	5.68%	5.77%	5.85%
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
潜在空室率	8.04%	7.86%	7.85%	7.72%	7.87%

資料1 規模別空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
大規模ビル	4.0%	4.2%	4.0%	4.1%	4.3%
大型ビル	5.8%	5.7%	5.9%	6.2%	6.3%
中型ビル	8.0%	8.0%	8.0%	8.1%	8.1%

募集賃料 3カ月連続で小幅な上昇 賃料を見直す動きは広がらず

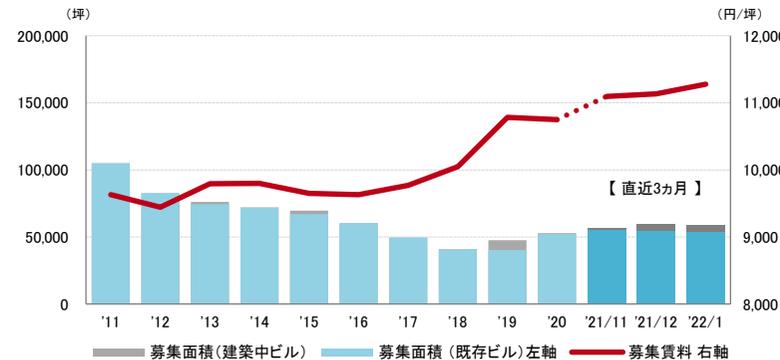
図表2

募集賃料は前月比プラス145円/坪の11,280円/坪となった。3カ月連続で上昇したものの、マーケットで募集賃料を見直す動きは広がっていない。

支店長の視点

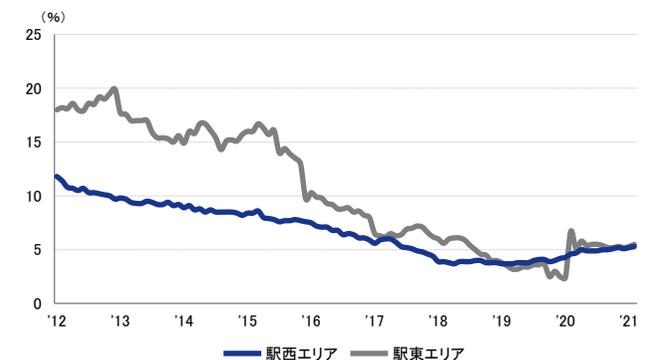
ここ数年、郊外から中心部への立地改善目的の移転や、ビルグレードアップを図る大口の移転需要が散見され、昨年竣工した新築ビルはこれら需要の受け皿となっていた。今後も同様の需要は見込まれるが、プライムビルの募集床は限られることから、2023年以降の新規供給への関心が高まると考えられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料 (共益費込)	11,069円/坪	11,065円/坪	11,097円/坪	11,135円/坪	11,280円/坪
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
募集面積	56,338坪	55,766坪	56,796坪	59,477坪	58,987坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



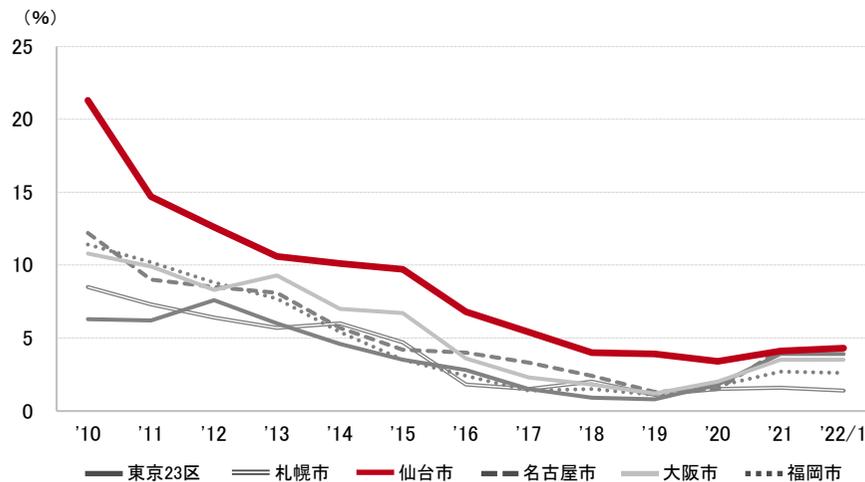
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
駅西エリア	5.1%	5.2%	5.1%	5.2%	5.3%
駅東エリア	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%	5.5%

※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

2022年1月末現在および各年12月31日時点

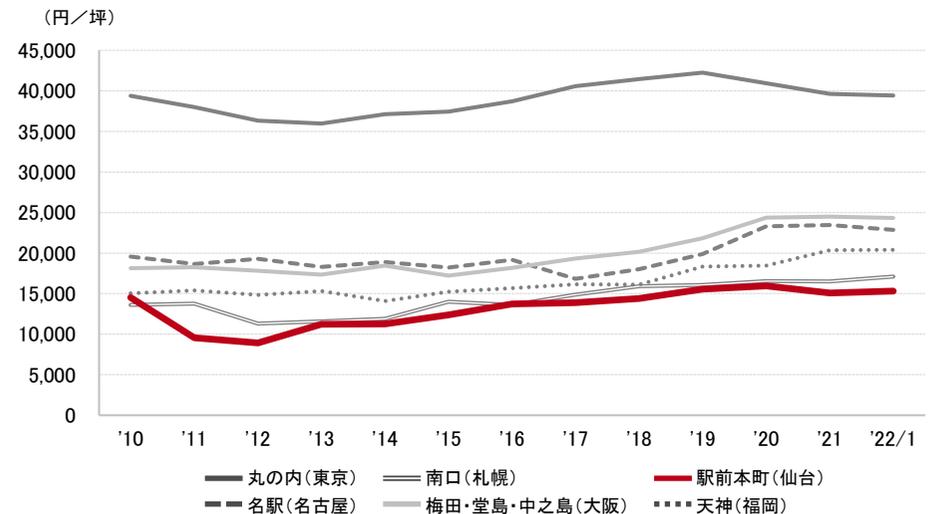
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	2.6 %



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)
39,418 円/坪	17,093 円/坪	15,330 円/坪	22,865 円/坪	24,315 円/坪	20,389 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	15,330	13,946	10,615	9,350
一番町周辺	13,223	10,252	9,089	8,619
県庁周辺	10,688	9,708	9,947	6,399
五橋	12,000	9,000	9,050	7,646
駅東	14,668	11,604	11,933	9,751
泉中央	11,000	9,167	7,998	10,098
流通・その他	9,332	7,875	7,919	9,477
募集面積 (坪)	17,579	14,261	9,639	5,076
募集棟数	62	93	143	128

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	6,751	7,804	4,660
盛岡市	11,388	9,683	7,789	7,192
秋田市	10,601	7,993	7,889	8,641
山形市	11,500	8,723	7,750	-
福島市	10,500	8,347	7,986	7,076
郡山市	15,067	9,698	10,153	8,245
募集面積 (坪)	4,454	10,366	9,328	2,269
募集棟数	29	87	92	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