

オフィスマーケット

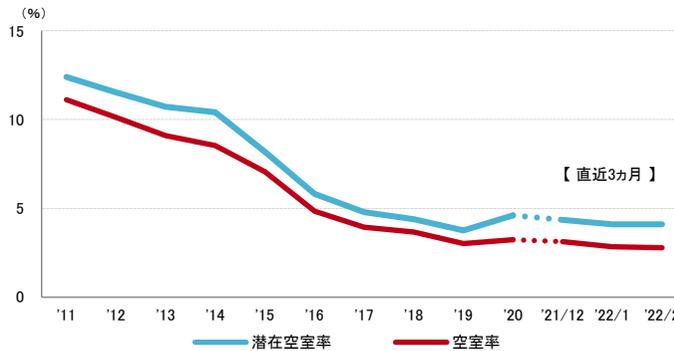
2022年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな低下傾向が継続 「北口」は0.6ポイントの大幅な低下

図表1

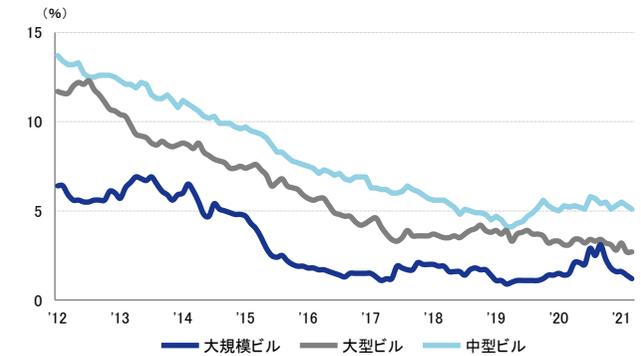
空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.78%となり、前月から小幅に低下した。新築の大規模ビルで空室床の消化が進んだことが主な要因となり、空室率は緩やかな低下傾向が継続している。エリア別では「北口」が前月比マイナス0.6ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月から横ばいの4.10%だった。小口の面積帯を中心に物件情報の問い合わせや物件見学が増加しており、オフィス需要は活発な状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
空室率	3.11%	3.03%	3.13%	2.84%	2.78%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	↓	→
潜在空室率	4.45%	4.30%	4.36%	4.10%	4.10%

資料1 規模別空室率



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
大規模ビル	1.8%	1.6%	1.6%	1.4%	1.2%
大型ビル	3.1%	2.8%	3.2%	2.7%	2.7%
中型ビル	5.1%	5.3%	5.5%	5.3%	5.1%

募集賃料 2カ月連続で上昇 主要エリアの一部では引き上げの動き

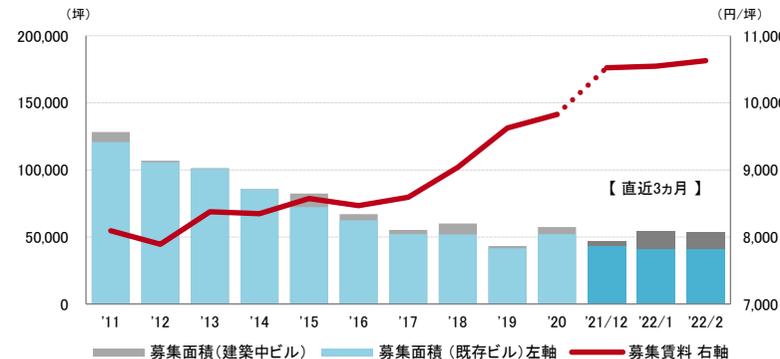
図表2

募集賃料は前月比プラス82円/坪の10,628円/坪となり、2カ月連続で上昇した。主要エリアの一部のビルでは、新規募集にあたって募集賃料を従前より引き上げる事例が始めている。

支店長の視点

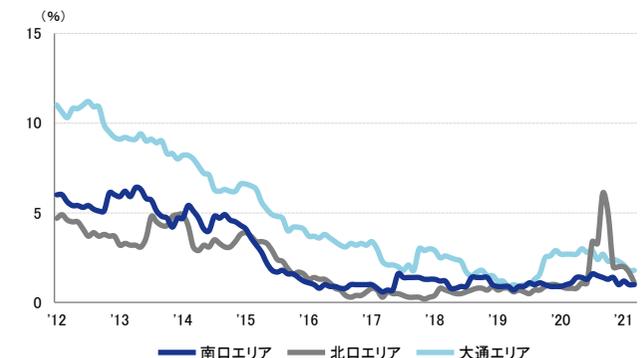
飲食店舗跡のまとまった面積の空室床をオフィスへとコンバージョンする事例が散見される。オフィス需要は底堅い一方、新型コロナウイルスの影響で商業系テナントは誘致が難しい。主要エリアの大口の募集床には品薄感が強く、今年は大規模ビルの新規供給も無いことから、大口需要の受け皿になるとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
募集賃料 (円/坪)	10,399	10,526	10,523	10,546	10,628
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	↑	↑
募集面積 (坪)	50,824	50,030	47,052	54,470	53,551

資料2 主要エリア空室率（全規模）

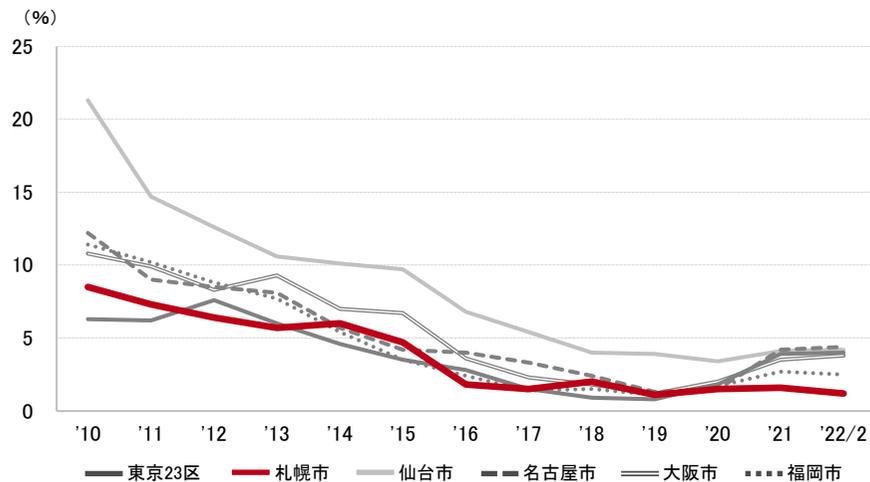


	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
南口エリア	1.4%	1.0%	1.2%	1.0%	1.0%
北口エリア	2.0%	2.0%	2.0%	1.7%	1.1%
大通エリア	2.4%	2.3%	2.1%	1.8%	1.8%

2022年2月末現在および各年12月31日時点

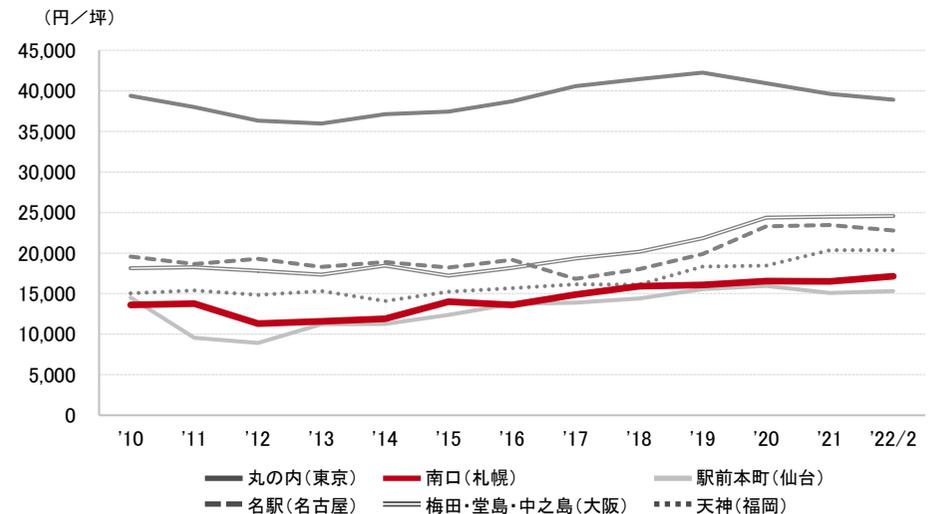
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0 %	1.2 %	4.2 %	4.4 %	3.8 %	2.5 %



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)
38,917 円/坪	17,132 円/坪	15,330 円/坪	22,776 円/坪	24,554 円/坪	20,348 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	17,132	16,125	12,154	9,383
北口	17,056	14,117	12,641	7,722
大通	13,886	15,186	10,568	9,276
西1丁目	9,625	9,271	9,417	8,800
創成川東	11,200	12,500	7,980	9,647
募集面積 (坪)	17,121	4,795	4,337	1,734
募集棟数	52	43	69	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