

### 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 3カ月ぶりの低下 5%台後半での小幅な動きが継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.09ポイントの5.76%となった。3カ月ぶりで低下し、5%台後半での小幅な動きが続いている。拡張移転や新規開設による空室床の消化に加え、建替えに伴う外部募集の停止が主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.29ポイントの7.58%だった。  
新型コロナの感染者数の増加を受け、物件見学を延期するケースも一部で見られたものの、オフィス需要は小口の面積帯を中心に活発な状況にある。

#### 募集賃料 4カ月連続の上昇 賃料を見直す動きは一部に止まる

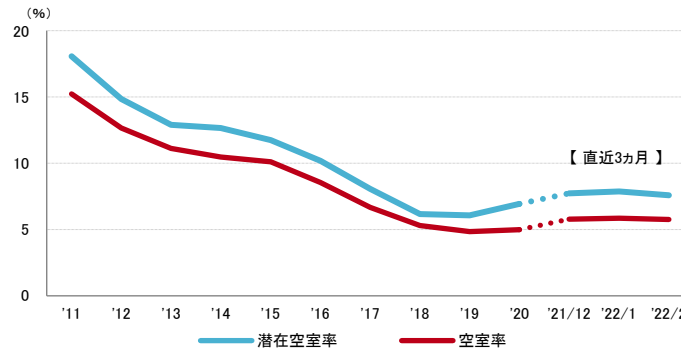
図表2

募集賃料は前月比プラス117円/坪の11,397円/坪となった。4カ月連続の上昇だが、オーナー側の募集賃料を見直す動きは一部に止まっている。

#### 支店長の視点

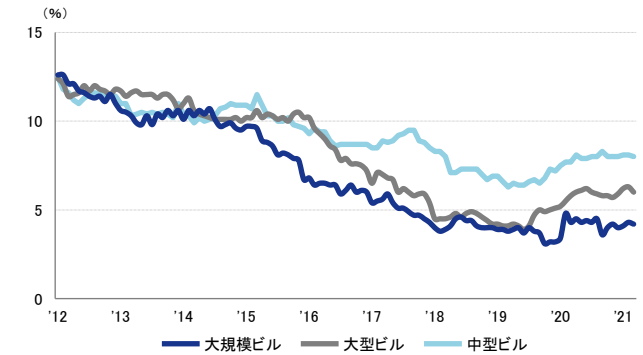
様々な業種において、東北エリアの拠点を仙台に集約する動きが目立っている。一方、主要エリアでは大口の募集床は限定的な水準に止まり、プライムビルの空室も選択肢が限られる。来年竣工を予定する大規模ビルでのリーシング活動の本格化が、県外からの移転需要の呼び水になるとみられる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



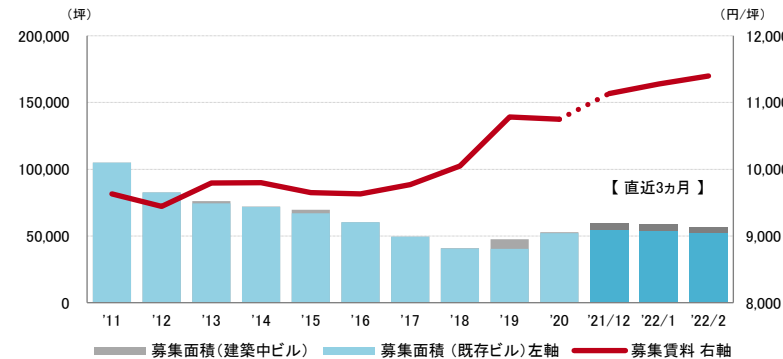
	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
空室率	5.70%	5.68%	5.77%	5.85%	5.76%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	7.86%	7.85%	7.72%	7.87%	7.58%

資料1 規模別空室率



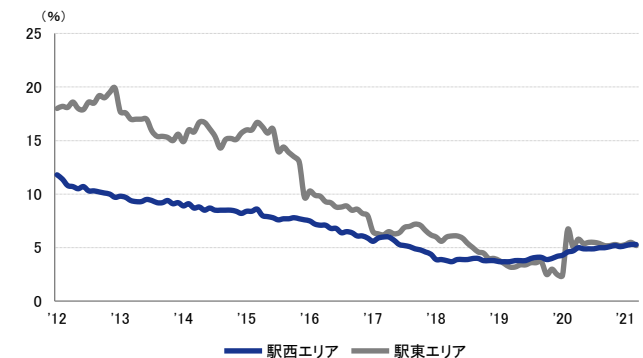
	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
大規模ビル	4.2%	4.0%	4.1%	4.3%	4.2%
大型ビル	5.7%	5.9%	6.2%	6.3%	6.0%
中型ビル	8.0%	8.0%	8.1%	8.1%	8.0%

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（共益費込）	11,065円/坪	11,097円/坪	11,135円/坪	11,280円/坪	11,397円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	55,766坪	56,796坪	59,477坪	58,987坪	56,359坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



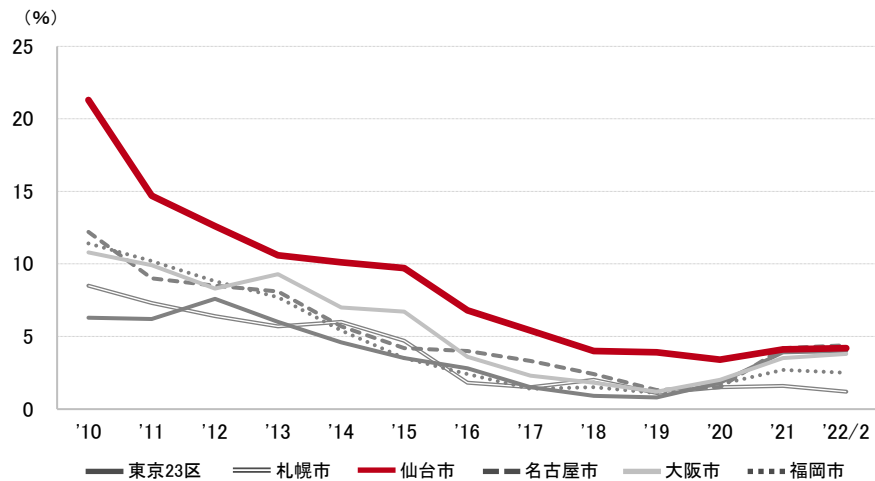
	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
駅西エリア	5.2%	5.1%	5.2%	5.3%	5.3%
駅東エリア	5.3%	5.2%	5.3%	5.5%	5.2%

※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

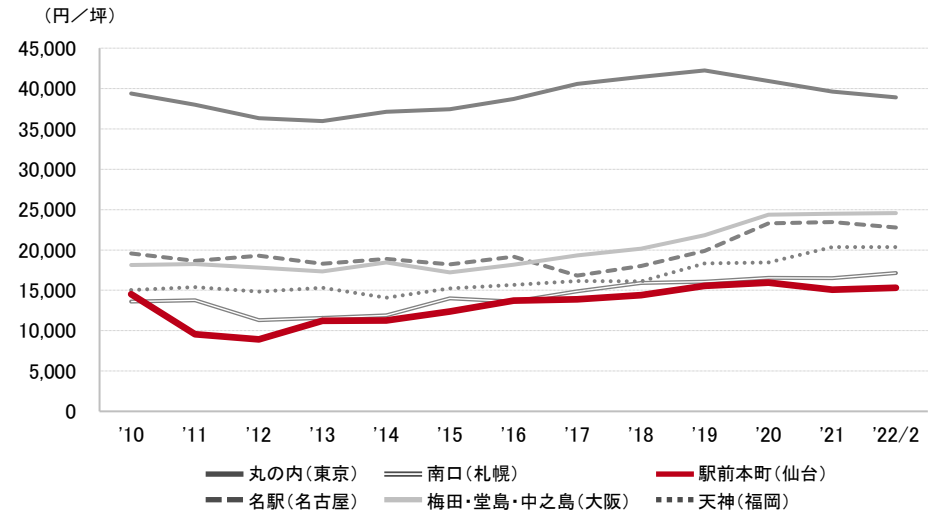
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,330	13,837	10,919	9,420
一番町周辺	13,223	10,286	10,228	8,619
県庁周辺	10,688	9,643	9,613	6,772
五橋	12,000	9,000	8,960	7,646
駅東	14,075	12,175	11,657	10,401
泉中央	11,000	9,167	7,665	10,098
流通・その他	9,250	7,875	8,274	9,477
募集面積 (坪)	16,665	13,495	9,588	5,095
募集棟数	61	93	143	127

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	7,988	7,186
秋田市	10,601	7,993	7,889	8,641
山形市	11,500	8,689	7,700	-
福島市	10,500	8,455	7,986	7,076
郡山市	15,067	9,971	10,081	9,401
募集面積 (坪)	4,555	10,625	9,011	2,330
募集棟数	29	86	92	42

※ 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