

オフィスマーケット

2022年4月末現在および各年12月31日時点

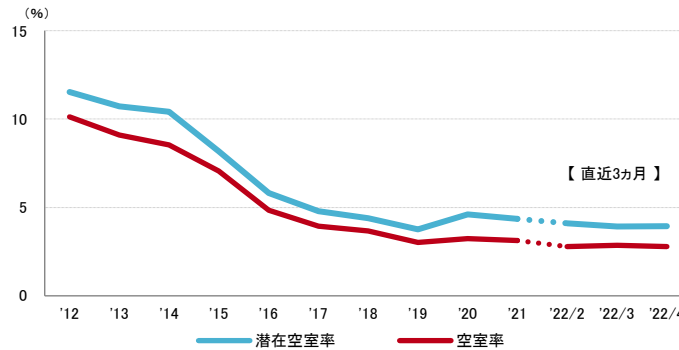
空室率 前月から小幅な低下 2%台の低水準が4カ月連続

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの2.79%となり、前月から小幅に低下した。2%台の低水準が4カ月連続している。コールセンターや一時需要により空室床の消化が進んだ。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの3.93%だった。

引き続き、市内での立地改善や拡張移転といった前向きなオフィス需要の割合は高い。主要エリア内での建替えに伴う移転需要は一段落しており、移転に向けたテナントの動きは落ち着きを見せつつある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
空室率	3.13%	2.84%	2.78%	2.86%	2.79%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
潜在空室率	4.36%	4.10%	4.10%	3.91%	3.93%

募集賃料 再び上昇 小幅な動きに止まる

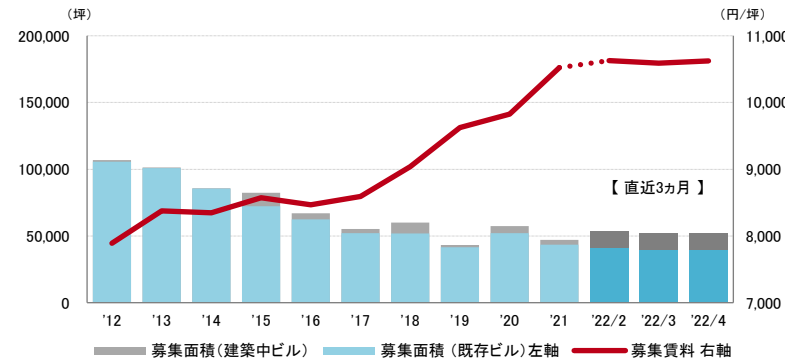
図表2

募集賃料は前月比プラス37円/坪の10,626円/坪となった。募集賃料は再び上昇したものの、小幅な動きに止まっている。

支店長の視点

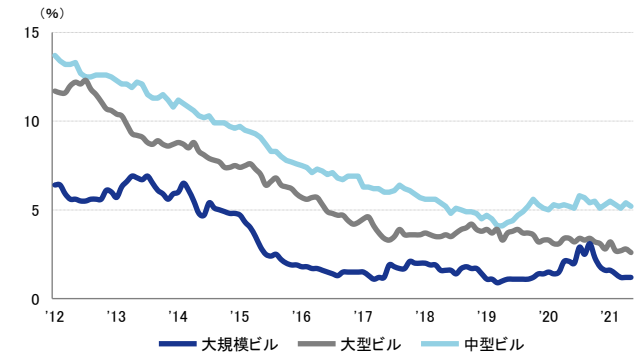
今年の新規供給は比較的低水準に止まり、需給バランスは安定的に推移しているが、来年、再来年は大規模ビルの供給が相次ぐ。今年竣工を予定するビルの貸主側には、競合ビルの動向を注視しながらも早めにテナント誘致の目途を立てたいという姿勢が見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



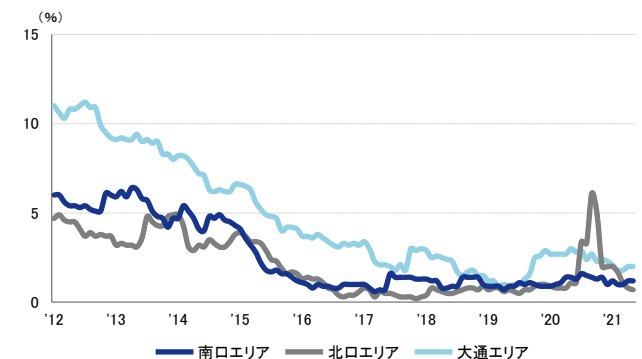
	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
募集賃料 (共益費込)	10,523円/坪	10,546円/坪	10,628円/坪	10,589円/坪	10,626円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	→
募集面積	47,052坪	54,470坪	53,551坪	51,876坪	52,370坪

資料1 規模別空室率



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
大規模ビル	1.6%	1.4%	1.2%	1.2%	1.2%
大型ビル	3.2%	2.7%	2.7%	2.8%	2.6%
中型ビル	5.5%	5.3%	5.1%	5.4%	5.2%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
南口エリア	1.2%	1.0%	1.0%	1.2%	1.2%
北口エリア	2.0%	1.7%	1.1%	0.8%	0.7%
大通エリア	2.1%	1.8%	1.8%	2.0%	2.0%

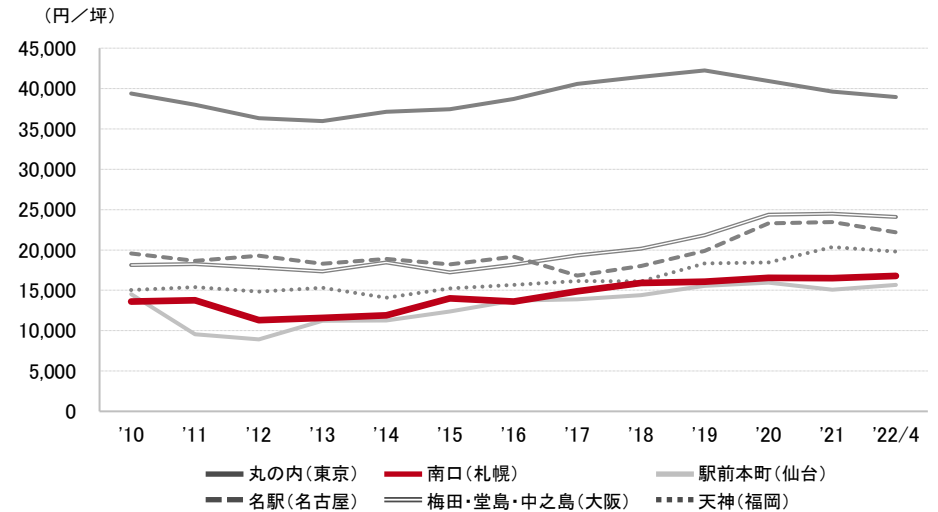
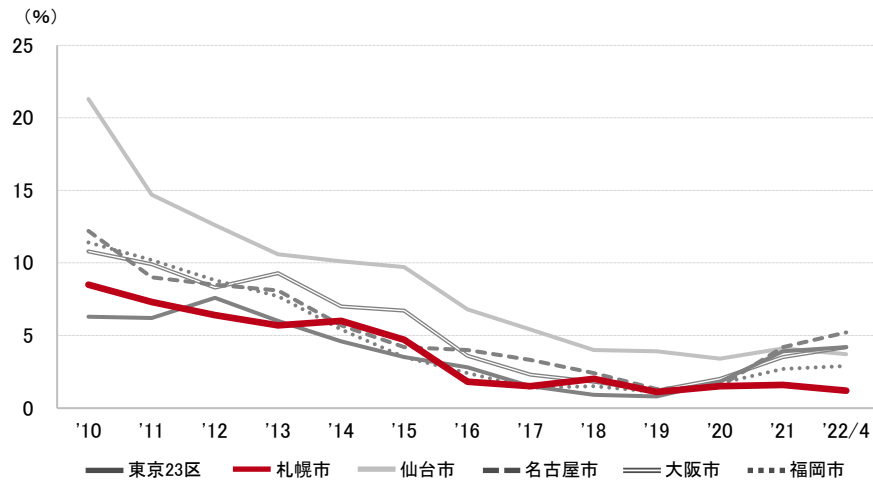
2022年4月末現在および各年12月31日時点

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
4.2 %	1.2 %	3.7 %	5.2 %	4.2 %	2.9 %

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)
38,957 円/坪	16,775 円/坪	15,683 円/坪	22,202 円/坪	24,100 円/坪	19,809 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	16,775	15,800	11,887	10,988
北口	17,167	13,900	13,247	9,333
大通	13,815	14,834	9,997	9,354
西1丁目	9,625	9,323	9,165	8,408
創成川東	11,583	12,600	8,923	9,161
募集面積 (坪)	17,819	4,651	4,224	1,828
募集棟数	54	41	64	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)

※ 「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