

### オフィスマーケット

2019年12月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 4カ月連続で低下 統計開始以来の最低値更新が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.84%となり、4カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。新規開設や館内増床により空室床解消が進んでいる。エリア別では、「駅東」が前月比マイナス0.2ポイントと最低値を更新した。  
プライムビルを中心に借手側の賃料負担力と募集賃料の乖離が広がっており、移転よりも館内増床を選択する事例が散見される。まとまった面積の募集床確保は困難な状況であり、ひっ迫した需給バランスが継続している。

#### 募集賃料 緩やかな上昇傾向 6カ月連続で10,000円/坪台後半

図表2

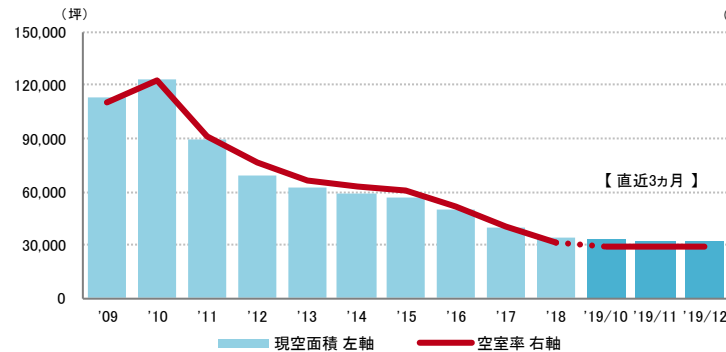
募集賃料は前月比プラス29円/坪の10,782円/坪へと上昇した。6カ月連続して10,000円/坪台後半で推移しており、募集賃料はプライムビルを中心として緩やかな上昇傾向にある。

#### 支店長の視点

今年は1月に「仙台花京院テラス」、6月に「仙台宮城野ビル」、10月には「新仙台ビルディング」が竣工を予定している。新規開設や東北エリアの拠点集約などの需要を集め、3棟とも高稼働での竣工が見込まれている。主要エリアにおける大口需要の底堅さが表れている。

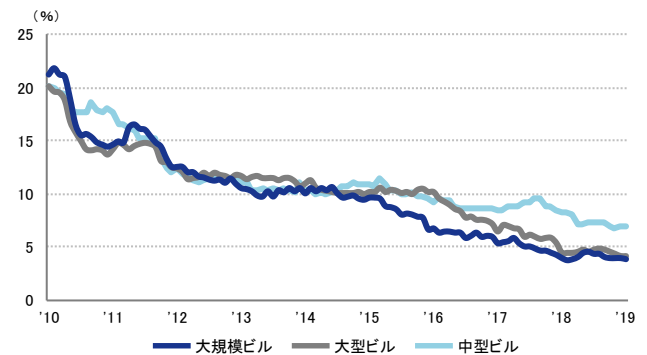
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



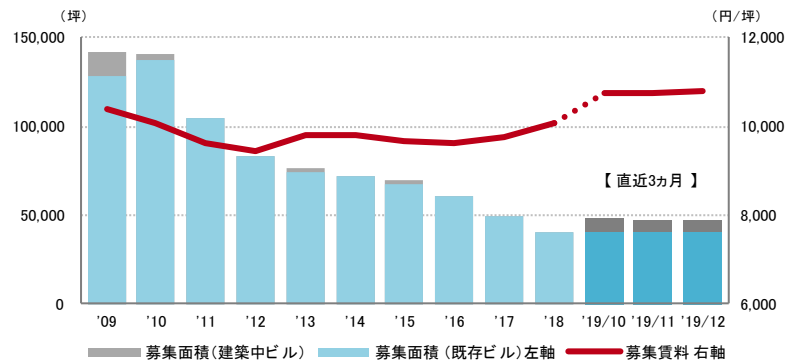
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
空室率	5.16%	5.00%	4.91%	4.87%	4.84%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	→
現空面積	35,703坪	34,515坪	32,747坪	32,424坪	32,100坪

資料1 規模別空室率



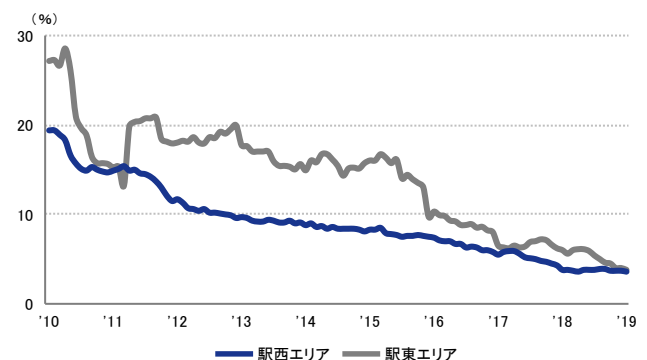
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
大規模ビル	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%
大型ビル	4.8%	4.6%	4.4%	4.2%	4.2%
中型ビル	7.3%	7.0%	6.7%	6.9%	6.9%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
募集賃料（共益費込）	10,589円/坪	10,656円/坪	10,762円/坪	10,753円/坪	10,782円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	→
募集面積	43,758坪	49,633坪	47,751坪	47,174坪	47,540坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

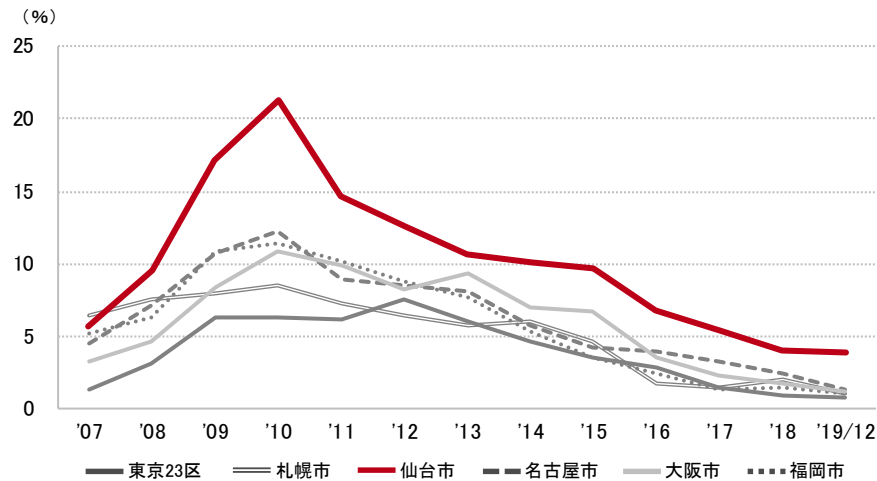


	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
駅西エリア	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
駅東エリア	4.6%	4.5%	4.0%	4.0%	3.8%

2019年12月末現在および各年12月31日時点

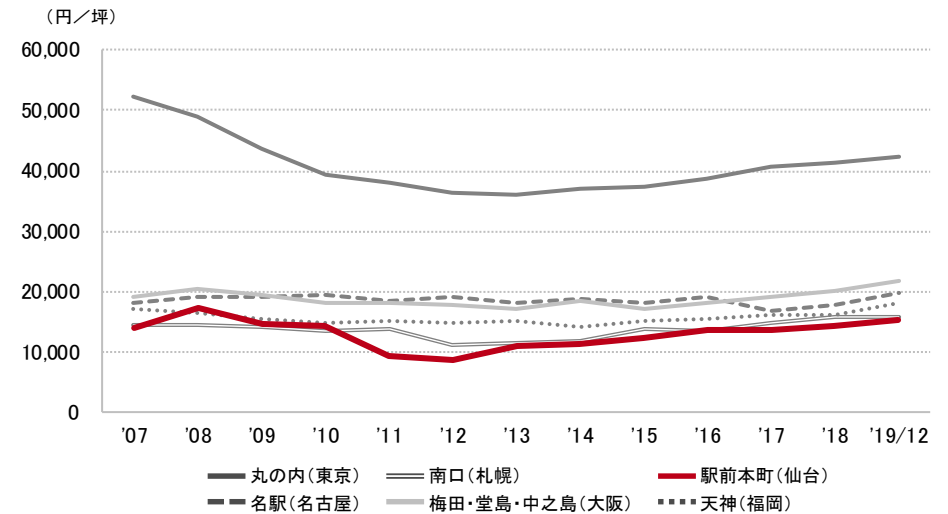
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.8%	1.1%	3.9%	1.3%	1.2%	1.1%



### 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)
42,264 円/坪	16,055 円/坪	15,540 円/坪	19,904 円/坪	21,849 円/坪	18,340 円/坪



### エリア別募集賃料

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,540	14,453	10,775	10,094
一番町周辺	13,469	10,253	9,113	8,289
県庁周辺	11,200	10,553	8,475	7,773
五橋	9,000	8,500	7,603	-
駅東	14,538	11,759	9,731	9,115
泉中央	11,500	10,315	7,820	8,096
流通・その他	9,329	7,667	7,894	8,500
募集面積 (坪)	18,496	7,817	7,759	4,515
募集棟数	50	78	134	130

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,667	8,910	6,875	-
八戸市	6,750	7,402	8,000	-
盛岡市	10,917	10,694	8,245	10,150
秋田市	10,781	7,663	8,338	-
山形市	11,500	8,610	8,668	8,000
福島市	10,500	9,500	8,500	-
郡山市	12,350	10,453	10,909	8,750
募集面積 (坪)	3,596	11,015	9,015	2,007
募集棟数	21	81	91	34

※ 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