

オフィスマーケット

2020年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月連続で最低値を更新 幅広い面積帯で底堅い需要

図表1

空室率は前月比マイナス0.11ポイントの4.68%となり、6カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。エリア別では、「駅東」が前月比マイナス0.3ポイントと3カ月連続で最低値を更新している。面積帯に関わらず需要は底堅く、品薄感が長期化している。中心部のビルでは、新規募集床に対して複数の引き合いが集まる状況にある。一方、賃料水準が20,000円/坪を超えるプライムビルでは、テナント誘致に時間を要するケースが増えている。

募集賃料 小幅な動き 引き続き貸手優位なマーケット

図表2

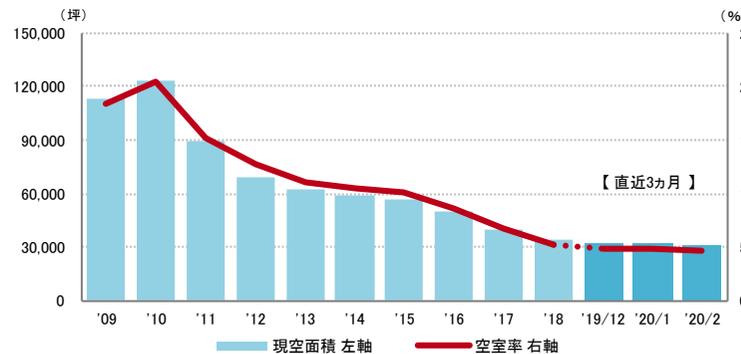
募集賃料は前月比マイナス98円/坪の10,695円/坪となった。3カ月ぶりで低下に転じたものの、需給バランスは引き締まっており、引き続き貸手優位なマーケットに変わりはない。

支店長の視点

プライムビルがテナント誘致に時間を要する中、来年には「(仮)仙台駅東口オフィス」「ミレーネT仙台ビル」が竣工を予定する。今後、リーシングが本格化するこれら2棟の成約賃料は、プライムビル賃料の新たな指標になると注目されている。

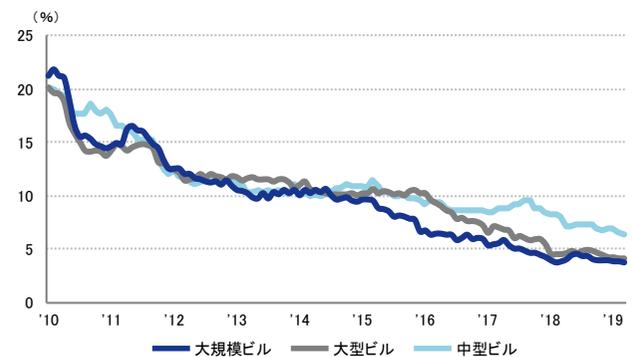
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



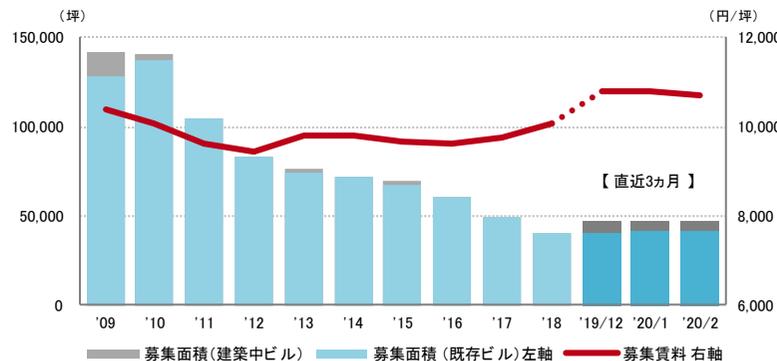
	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
空室率	4.91%	4.87%	4.84%	4.79%	4.68%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
現空面積	32,747坪	32,424坪	32,100坪	32,039坪	31,277坪

資料1 規模別空室率



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
大規模ビル	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%
大型ビル	4.4%	4.2%	4.2%	4.1%	4.1%
中型ビル	6.7%	6.9%	6.9%	6.6%	6.3%

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
募集賃料 (共益費込)	10,762円/坪	10,753円/坪	10,782円/坪	10,793円/坪	10,695円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
募集面積	47,751坪	47,174坪	47,540坪	47,450坪	47,006坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)

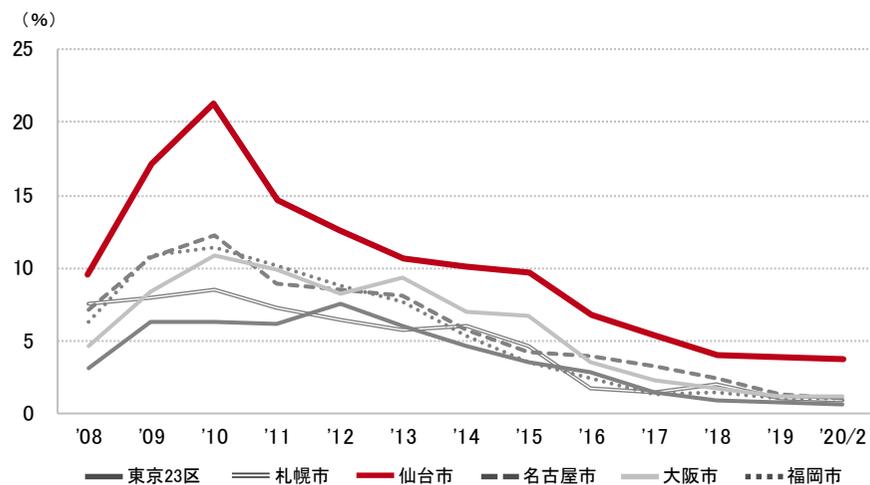


	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
駅西エリア	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%
駅東エリア	4.0%	4.0%	3.8%	3.5%	3.2%

2020年2月末現在および各年12月31日時点

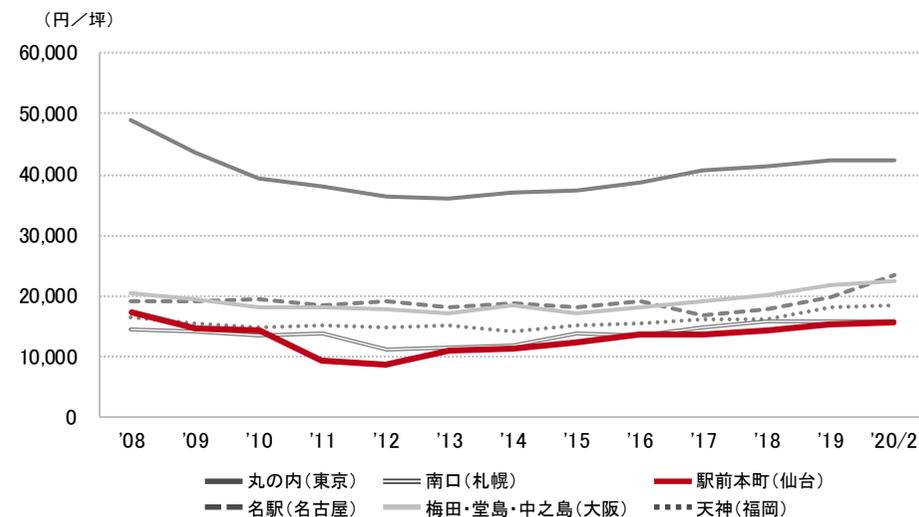
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	0.9%	3.8%	1.1%	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)
42,435 円/坪	16,006 円/坪	15,607 円/坪	23,568 円/坪	22,457 円/坪	18,599 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	15,607	14,386	10,472	9,521
一番町周辺	14,491	10,373	9,002	7,967
県庁周辺	11,214	10,500	8,595	7,773
五橋	10,000	8,500	7,663	-
駅東	14,138	11,720	9,806	7,717
泉中央	11,333	10,315	7,820	8,096
流通・その他	9,329	7,750	7,476	8,500
募集面積 (坪)	17,593	8,592	7,377	4,682
募集棟数	55	80	130	132

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,667	8,546	6,875	-
八戸市	7,500	7,402	8,000	2,000
盛岡市	10,761	10,292	8,136	7,783
秋田市	10,005	8,045	8,448	7,000
山形市	11,500	8,757	8,876	8,000
福島市	10,500	8,692	8,160	6,365
郡山市	14,233	10,491	10,750	8,750
募集面積 (坪)	3,750	10,663	8,990	2,106
募集棟数	24	79	90	37

※ 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