

オフィスマーケット

2020年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 1%前半の小幅な動き 引き続きひっ迫した需給バランス

図表1

空室率は前月比プラス0.05ポイントの1.38%と、小幅な動きとなった。1%前半半の低水準が12カ月連続しており、需給バランスは引き続きひっ迫した状態にある。緊急事態宣言に伴う外出自粛により、リーシング活動も制約を受けており、オフィスマーケットは膠着状態にある。幅広い業種で需要の勢いが低下しており、今後、成約状況に影響が及ぶ可能性がある。

募集賃料 11カ月連続で上昇 18,000円/坪台が視野に

図表2

募集賃料は前月比プラス245円/坪の17,896円/坪となり、11カ月連続で上昇した。上昇傾向が継続しており、18,000円/坪台が視野に入りつつある。

支店長の視点

現在のところ、新型コロナウイルスの影響でオフィスを解約する動きはほとんど見られない。一方で、拡張移転や増床の計画を見直すケースが増加しており、商談中や館内増床のため貸止めした空室を外部募集する事例が出てきている。

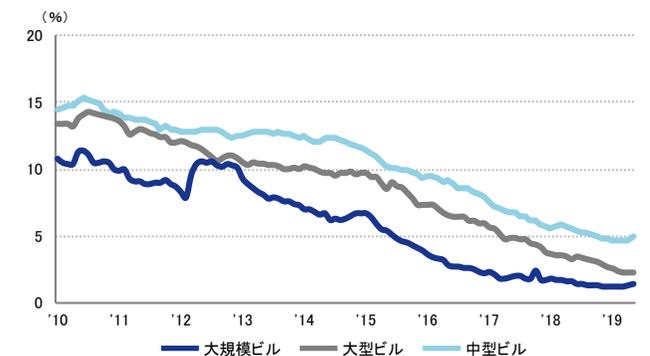
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 大 規 模 ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統 計 開 始 日：2000年1月1日

図表1 空室率&現空面積



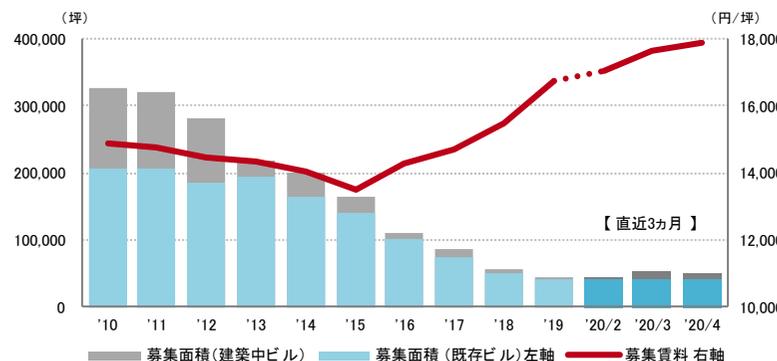
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
空室率	1.18%	1.24%	1.18%	1.33%	1.38%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	→
現空面積	23,353坪	24,421坪	22,677坪	24,924坪	25,553坪

資料1 規模別空室率



	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%
大型ビル	2.5%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%
中型ビル	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%

図表2 募集賃料&募集面積



	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集賃料 (共益費込)	16,734円/坪	16,854円/坪	17,068円/坪	17,651円/坪	17,896円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	43,171坪	42,740坪	44,453坪	52,151坪	51,528坪

資料2 主要3区 空室率

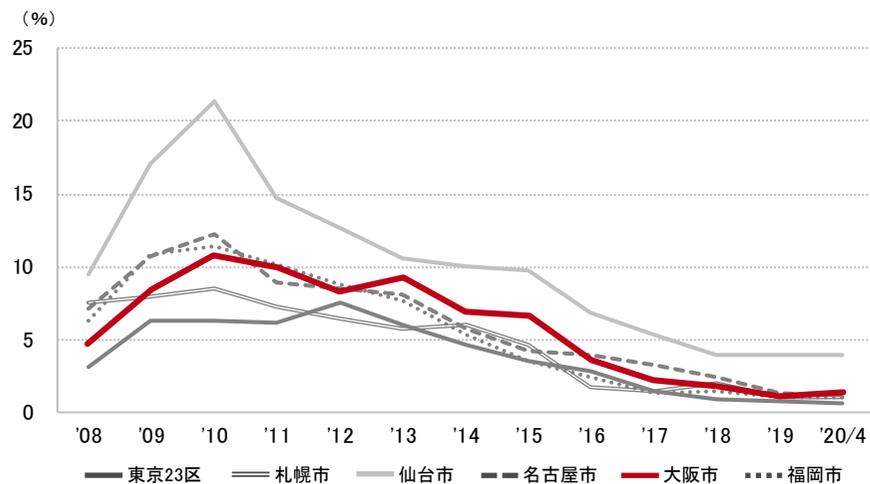


	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
北区	0.6%	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%
中央区	1.0%	1.3%	1.1%	1.3%	1.4%
西区	0.7%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

2020年4月末現在および各年12月31日時点

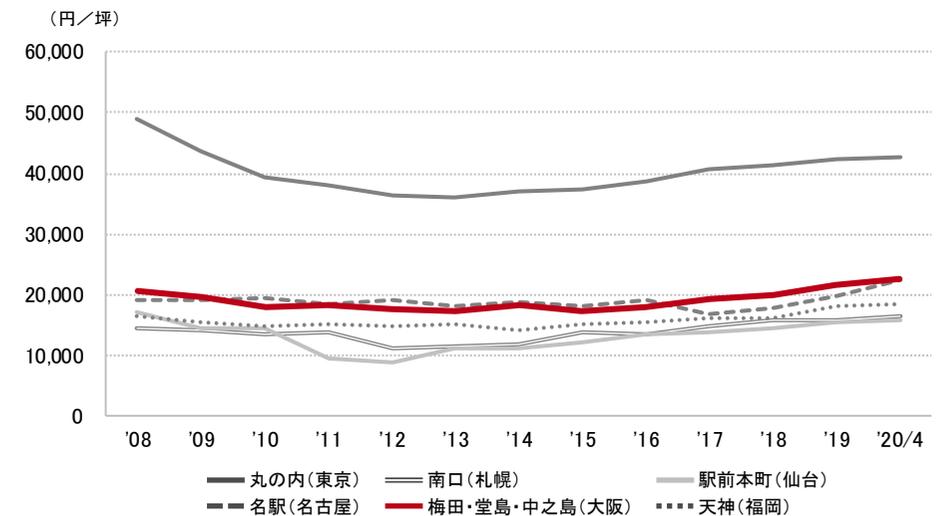
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	4.0%	1.2%	1.4%	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)
42,860 円/坪	16,560 円/坪	16,006 円/坪	22,625 円/坪	22,632 円/坪	18,627 円/坪



エリア別募集賃料

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	22,632	15,942	13,210	12,959
南森町	14,400	12,199	9,111	8,296
淀屋橋・本町	19,445	13,514	11,574	10,279
北浜・堺筋本町	14,352	11,444	9,540	9,211
天満橋・谷町	12,000	10,533	8,312	7,695
心斎橋・長堀橋・なんば	16,964	13,379	10,744	10,466
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,706	11,208	9,987	9,141
千里中央	16,583	-	-	-
江坂	12,100	9,418	8,152	6,037
新大阪	16,441	11,965	9,803	9,598
天王寺	-	10,225	9,950	-
募集面積 (坪)	40,072	31,161	28,929	18,935
募集棟数	158	266	484	514

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,626	12,204	10,644	9,303
京都市	18,624	13,827	12,435	11,785
奈良市	14,083	10,354	9,663	11,471
岡山市	14,423	10,774	9,929	-
広島市	13,127	10,994	8,972	10,484
高松市	10,256	9,628	8,068	11,200
松山市	11,750	10,192	9,637	8,106
和歌山市	9,500	8,583	8,496	7,400
大津市・守山市・草津市	11,750	10,250	9,941	8,000
募集面積 (坪)	43,583	27,671	22,794	20,699
募集棟数	160	232	303	415

※ 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)

※ 「-」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