

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 ほぼ横ばい 4%台後半の水準が7カ月連続

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの4.82%となり、ほぼ横ばいだった。4%台後半の水準は7カ月連続となっている。

引き続きまとまった面積の募集床確保は困難な一方、緊急事態宣言後はオフィス担当者の出張自粛により出店・移転計画が滞り、オフィスマーケットの動きは鈍い状況にある。

募集賃料 小幅な動き 10,000円/坪台後半で推移

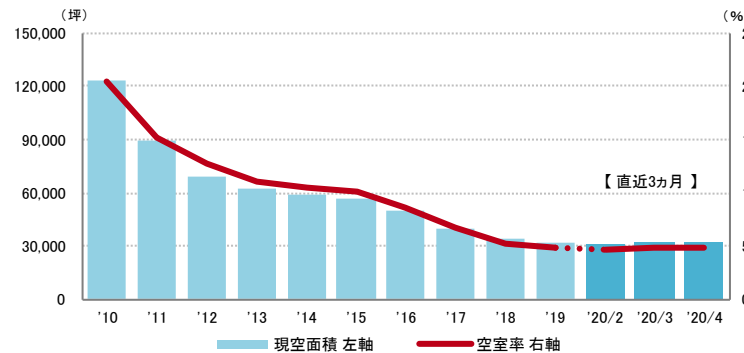
図表2

募集賃料は前月比プラス17円/坪の10,792円/坪と小幅な動きとなり、引き続き10,000円/坪台後半の水準で推移している。

支店長の視点

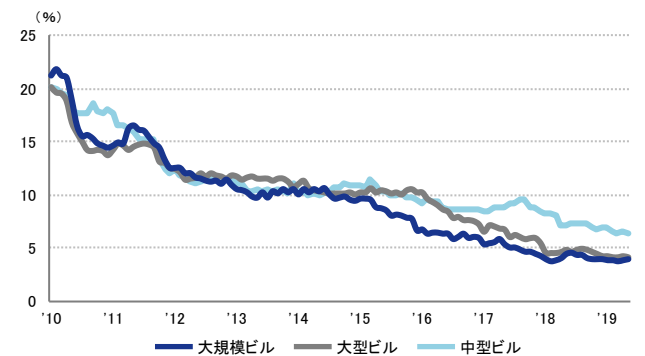
直近の需給バランスは引き締まった状況にあるものの、テナントが事務所賃料の減額を依頼する事例が出始めた。景気の不透明感を背景に、新規出店を取りやめる事例も散見される。一方で、建替えに伴う移転やスペース不足による拡張移転の動きは継続するとみられる。加えて、新型コロナウイルス関連の給付金手続き用事務所の需要も生じている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



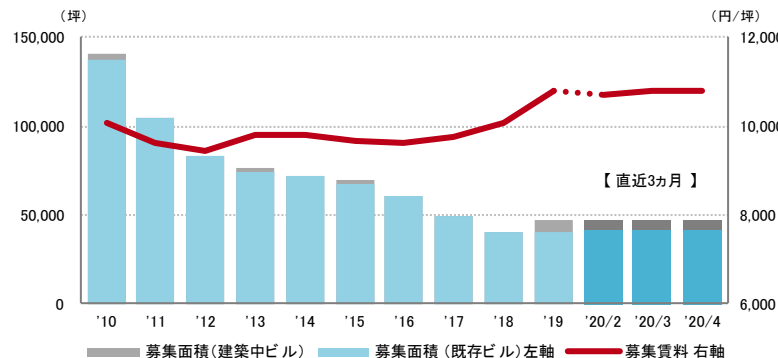
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
空室率	4.84%	4.79%	4.68%	4.81%	4.82%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	→
現空面積	32,100坪	32,039坪	31,277坪	31,856坪	31,545坪

資料1 規模別空室率



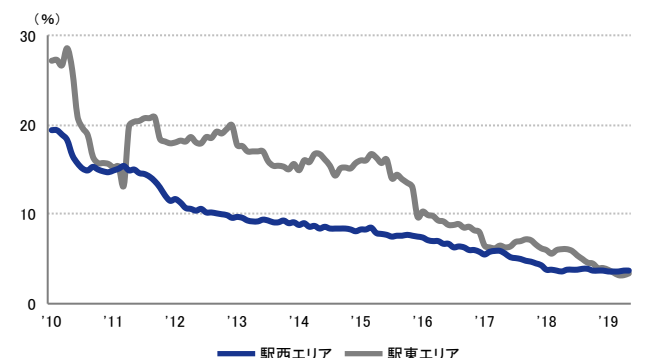
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
大規模ビル	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.0%
大型ビル	4.2%	4.1%	4.1%	4.2%	4.1%
中型ビル	6.9%	6.6%	6.3%	6.5%	6.4%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集賃料 (共益費込)	10,782円/坪	10,793円/坪	10,695円/坪	10,775円/坪	10,792円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	→
募集面積	47,540坪	47,450坪	47,006坪	47,583坪	47,270坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



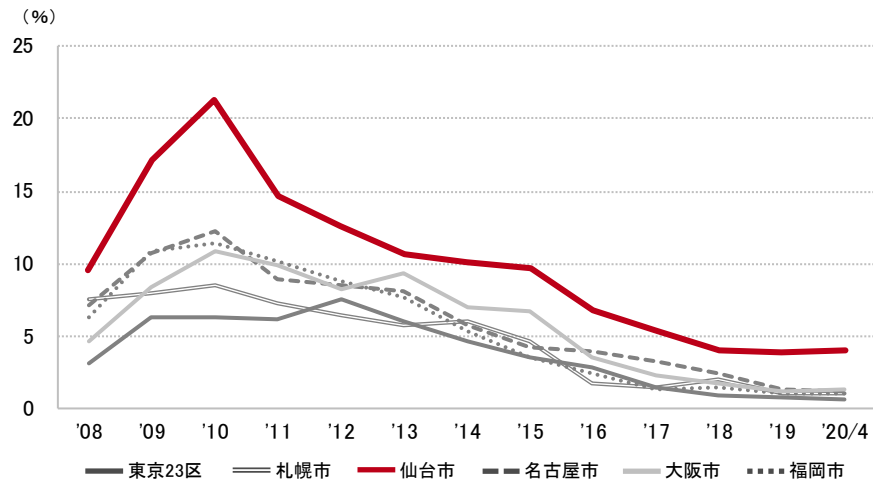
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
駅西エリア	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%
駅東エリア	3.8%	3.5%	3.2%	3.2%	3.4%

※ 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

2020年4月末現在および各年12月31日時点

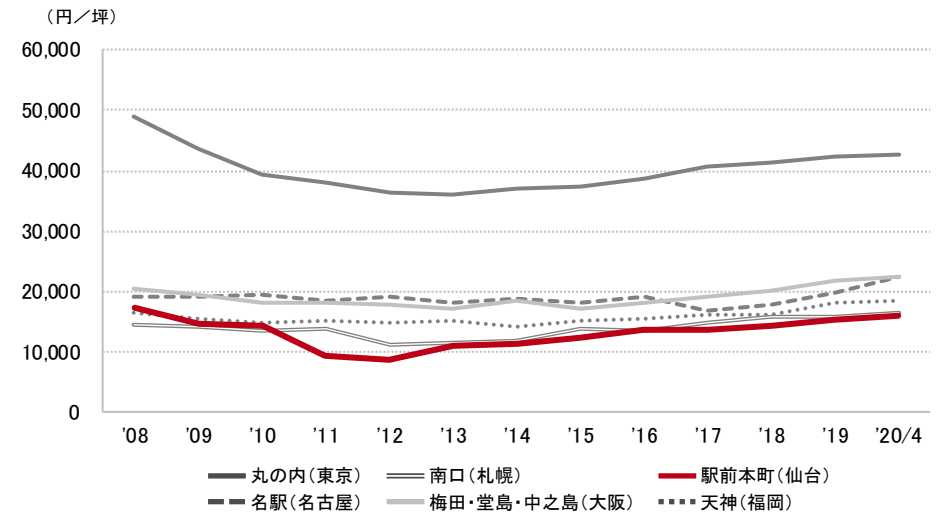
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,006	14,600	10,496	9,564
一番町周辺	14,866	10,403	8,832	7,966
県庁周辺	11,214	9,474	8,516	7,190
五橋	11,000	8,500	7,763	-
駅東	14,177	10,745	9,522	8,186
泉中央	11,333	10,420	8,120	8,096
流通・その他	9,329	7,750	7,797	8,500
募集面積 (坪)	17,465	9,846	7,257	4,639
募集棟数	54	82	126	130

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,667	8,546	7,400	-
八戸市	7,500	8,503	9,000	2,000
盛岡市	10,761	9,745	8,230	8,069
秋田市	8,757	8,059	8,000	7,000
山形市	11,500	9,221	8,644	8,000
福島市	10,500	8,879	8,392	6,365
郡山市	14,750	10,491	10,847	8,750
募集面積 (坪)	3,818	10,492	9,155	2,064
募集棟数	26	78	92	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

※ 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をお願い致します

※ 「-」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