

オフィスマーケット

2020年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 1%台前半の低水準で推移

図表1

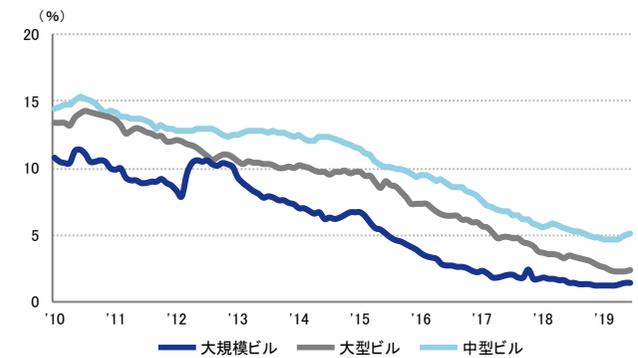
空室率は前月比プラス0.05ポイントの1.43%となった。3カ月連続で小幅な上昇を記録したが、1%台前半の低水準で推移しており、需給バランスは逼迫した状態が続いている。緊急事態宣言の解除後、物件見学が再開されるなど、膠着状態にあったリーシング活動は徐々に動き始めている。一方、景気の不透明感から移転計画を保留にするテナントも見られる。

図表1 空室率&現空面積



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	1.24%	1.18%	1.33%	1.38%	1.43%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	→
現空面積	24,421坪	22,677坪	24,924坪	25,553坪	26,660坪

資料1 規模別空室率



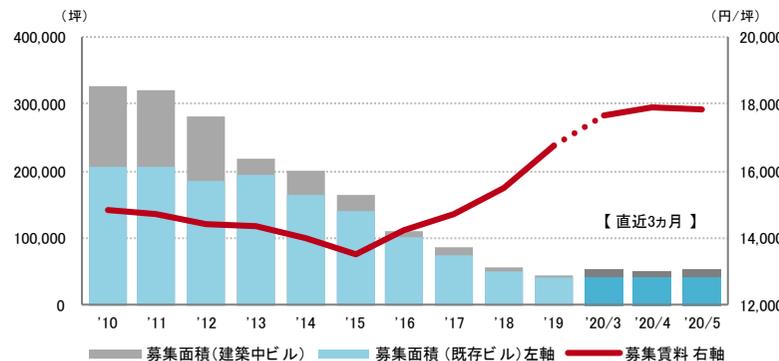
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.4%
大型ビル	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%
中型ビル	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%

募集賃料 12カ月ぶりで低下へ 17,000円/坪台後半で推移

図表2

募集賃料は前月比マイナス42円/坪の17,854円/坪となった。12カ月ぶりで低下に転じたものの、17,000円/坪台後半での推移が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	16,854円/坪	17,068円/坪	17,651円/坪	17,896円/坪	17,854円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↗	↗	↗	→
募集面積	42,740坪	44,453坪	52,151坪	51,528坪	52,859坪

資料2 主要3区 空室率



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
北区	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%
中央区	1.3%	1.1%	1.3%	1.4%	1.6%
西区	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

支店長の視点

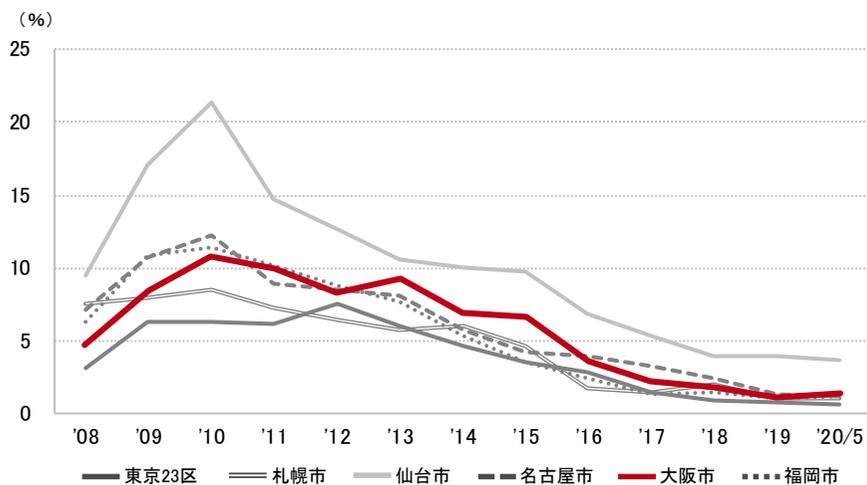
テナントが賃料の減額を依頼する事例が出始めている。また、解約する事例も見られるが、今後の空室率に大きく影響する水準には達していない。今年はまとまった面積での新規供給が無いことから、現在のところ、需給バランスが大きく緩む要因は見られない。

※ 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

2020年5月末現在および各年12月31日時点

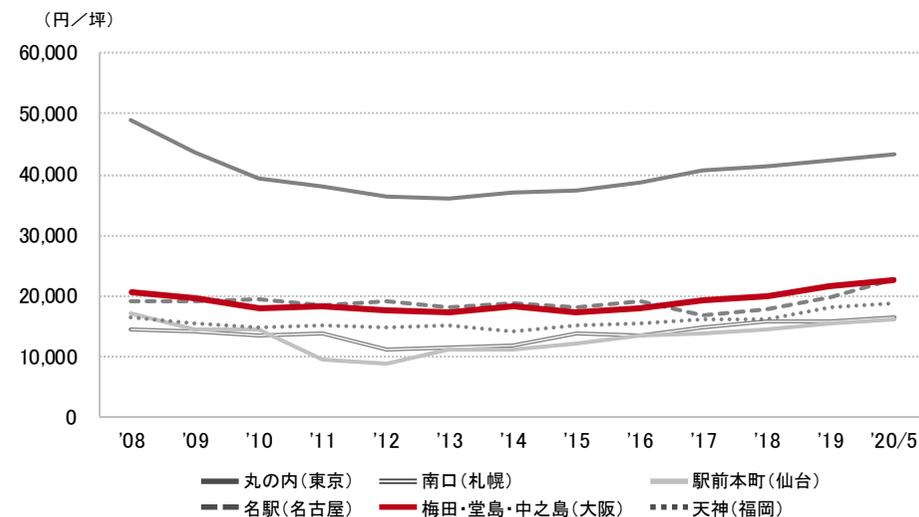
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.7%	1.2%	1.4%	1.2%



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)
43,475 円/坪	16,578 円/坪	16,163 円/坪	22,768 円/坪	22,632 円/坪	18,900 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	16,252	13,567	13,160
南森町	14,400	11,924	9,225	8,296
淀屋橋・本町	19,441	13,493	11,565	10,281
北浜・堺筋本町	14,579	11,627	9,456	9,202
天満橋・谷町	12,667	10,910	8,221	7,821
心斎橋・長堀橋・なんば	16,923	13,585	10,951	10,403
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,875	11,268	9,934	9,348
千里中央	16,583	-	-	-
江坂	12,875	9,135	8,161	6,037
新大阪	16,028	11,965	9,915	9,410
天王寺	-	10,225	9,950	-
募集面積 (坪)	41,791	31,875	29,661	18,821
募集棟数	161	269	488	513

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,436	12,250	10,643	9,303
京都市	19,281	13,661	12,258	11,870
奈良市	15,000	10,595	9,589	-
岡山市	14,423	11,008	9,857	-
広島市	13,605	10,719	8,830	10,669
高松市	13,500	9,628	8,983	11,200
松山市	11,750	10,379	8,938	8,439
和歌山市	9,500	8,648	8,632	7,333
大津市・守山市・草津市	11,750	10,250	9,941	8,000
募集面積 (坪)	45,303	27,308	22,820	20,717
募集棟数	163	233	302	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をお願い致します