

### 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 前月からほぼ横ばい 引き締まった需給バランスは変わらず

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの2.93%とほぼ横ばいで、引き締まった需給バランスに変わりはない。緊急事態宣言の解除に伴い、オフィスマーケットは徐々に動き始めている。これまで募集と同時に成約することが多かった100坪前後の募集床では、テナント誘致に時間を要する事例も散見される。一方、200坪以上の場合は募集床の確保が困難な状態が続いている。

#### 募集賃料 2カ月連続の上昇 緩やかな上昇傾向が継続

図表2

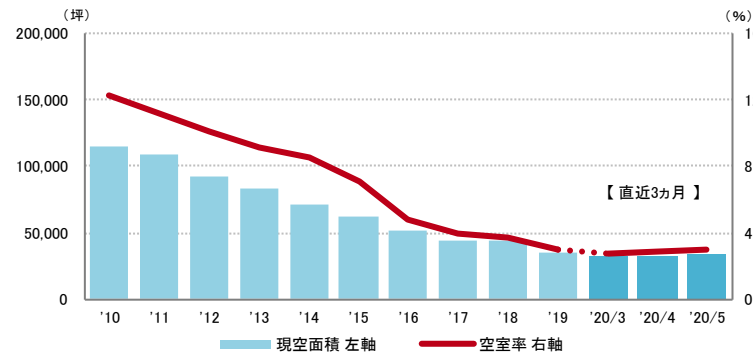
募集賃料は前月比プラス15円/坪の9,924円/坪となり、2カ月連続の上昇となった。引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。

#### 支店長の視点

新型コロナウイルスの影響により、飲食店や小売店で解約事例がある一方、事務所の解約事例はほとんど見られない。  
2021年に竣工が予定される「(仮)京阪北10西3南オフィス・北オフィス」は、正式募集が開始されたが、既にコールセンターを中心に多くの引き合いを集めており、現時点では需給バランスが大きく緩む兆しは見られない。

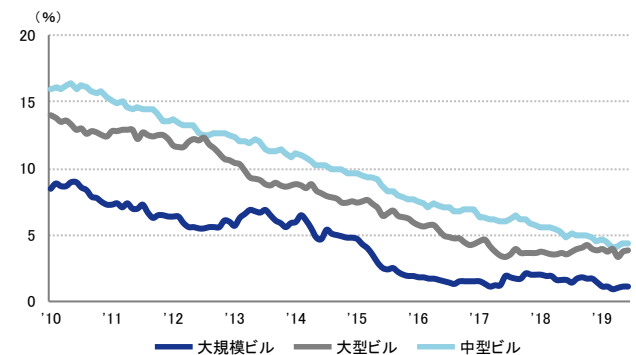
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



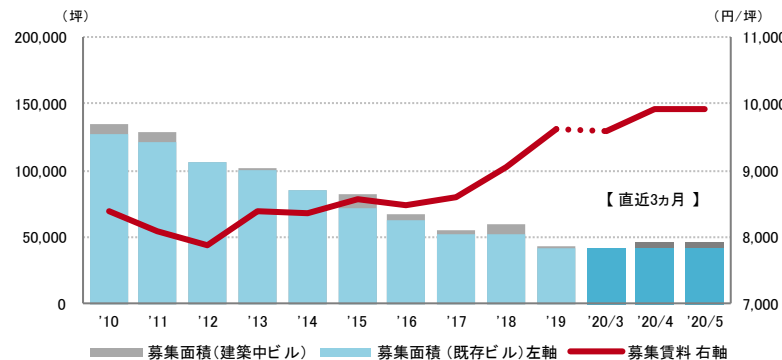
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	2.96%	2.82%	2.75%	2.89%	2.93%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↑	→
現空面積	33,073坪	32,067坪	32,288坪	32,825坪	33,140坪

資料1 規模別空室率



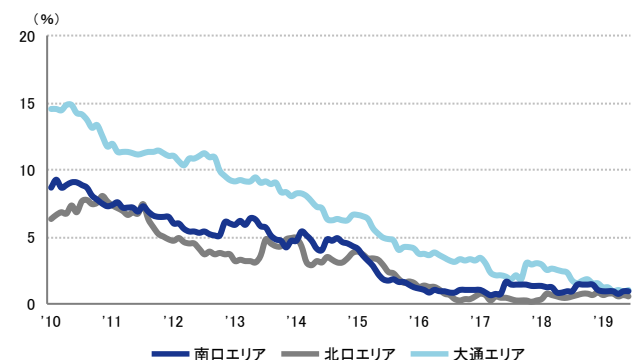
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
大規模ビル	1.1%	0.9%	1.0%	1.1%	1.1%
大型ビル	3.7%	3.9%	3.3%	3.7%	3.8%
中型ビル	4.5%	4.1%	4.1%	4.3%	4.4%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	9,602円/坪	9,674円/坪	9,578円/坪	9,909円/坪	9,924円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↑	→
募集面積	41,971坪	41,918坪	41,739坪	45,801坪	45,967坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
南口エリア	0.9%	0.9%	0.7%	0.9%	0.9%
北口エリア	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.6%
大通エリア	1.2%	0.9%	1.0%	0.9%	1.0%

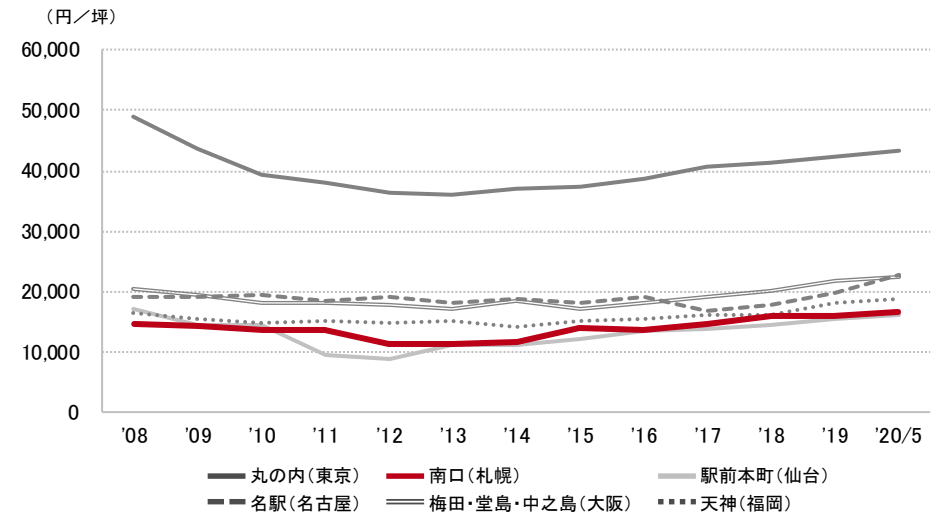
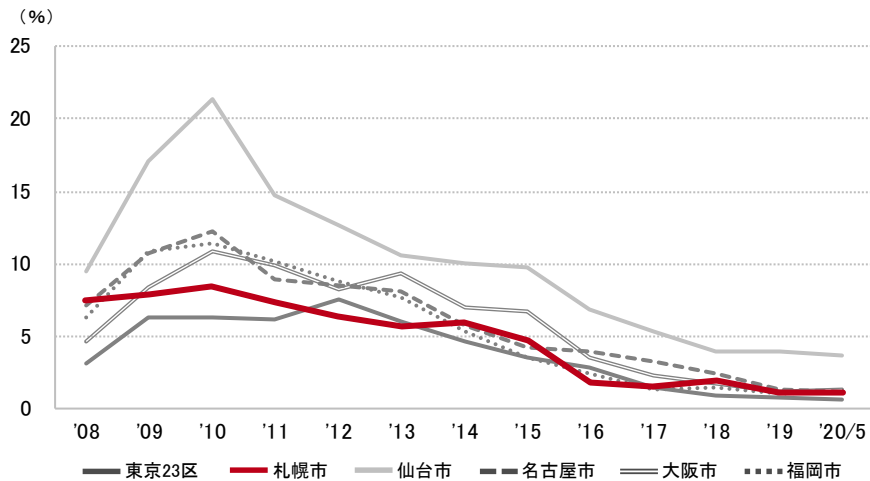
2020年5月末現在および各年12月31日時点

### 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

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,578	13,577	12,846	11,692
北口	17,688	13,425	11,147	8,700
大通	13,395	13,441	11,264	9,912
西1丁目	10,116	8,813	8,655	8,648
創成川東	11,900	11,445	8,966	7,517
募集面積 (坪)	7,617	4,899	2,887	2,234
募集棟数	49	48	55	48

※ 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)

※ 「一」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