

オフィスマーケット

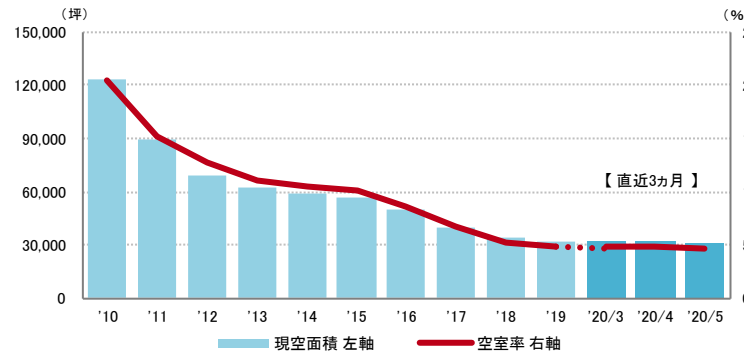
2020年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 再び低下に転じる 統計開始以来の最低値を更新

図表1

空室率は前月比マイナス0.22ポイントの4.60%となった。再び低下に転じ、統計開始以来の最低値を更新している。外出自粛期間中は特に新規出店計画が滞ったのに対し、インターネット経由によるテナントからの紹介依頼が増加した。緊急事態宣言の解除後、県境をまたぐ移動の自粛が緩和されたことに伴い、延期されていた物件見学が再開される等、オフィスマーケットは徐々に動き始めている。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



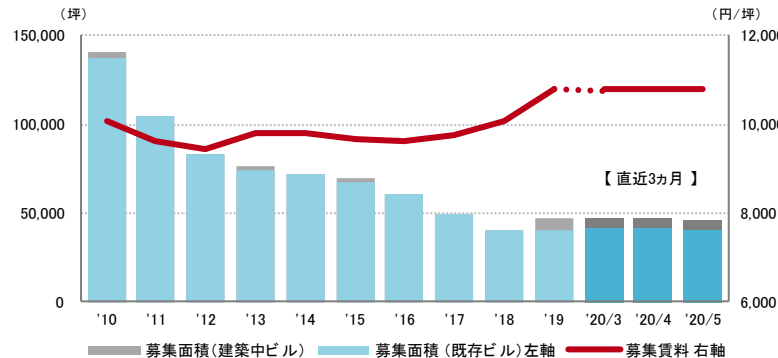
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	4.79%	4.68%	4.81%	4.82%	4.60%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↓
現空面積	32,039坪	31,277坪	31,856坪	31,545坪	30,686坪

募集賃料 3カ月ぶりで低下 10,000円/坪台後半で推移

図表2

募集賃料は前月比マイナス22円/坪の10,770円/坪となった。3カ月ぶりで低下したものの、需給バランスは引き締まっており、10,000円/坪台後半で推移している。

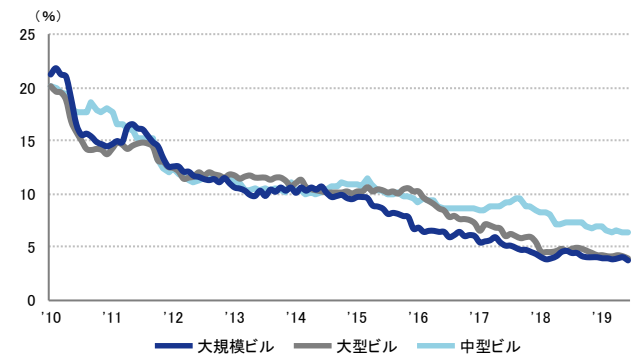
図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	10,793円/坪	10,695円/坪	10,775円/坪	10,792円/坪	10,770円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
募集面積	47,450坪	47,006坪	47,583坪	47,270坪	46,347坪

※ 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

資料1 規模別空室率

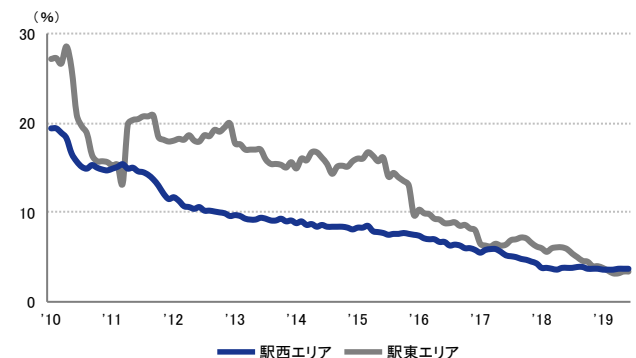


	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
大規模ビル	3.9%	3.8%	3.9%	4.0%	3.7%
大型ビル	4.1%	4.1%	4.2%	4.1%	3.9%
中型ビル	6.6%	6.3%	6.5%	6.4%	6.4%

支店長の視点

緊急事態宣言に伴う外出自粛により、テレワークを行った企業の中には、事務所の面積を見直す動きが一部で始まっている。オフィススペースの一部返却を検討したり、逆に感染防止の観点から、従来より一人当たりの面積を広げることを検討する事例も見られる。

資料2 主要エリア空室率 (全規模)

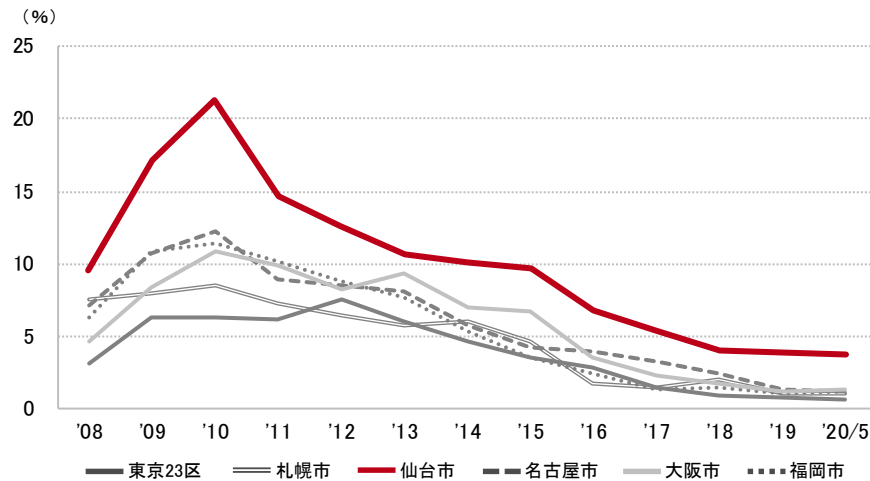


	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
駅西エリア	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.8%
駅東エリア	3.5%	3.2%	3.2%	3.4%	3.4%

2020年5月末現在および各年12月31日時点

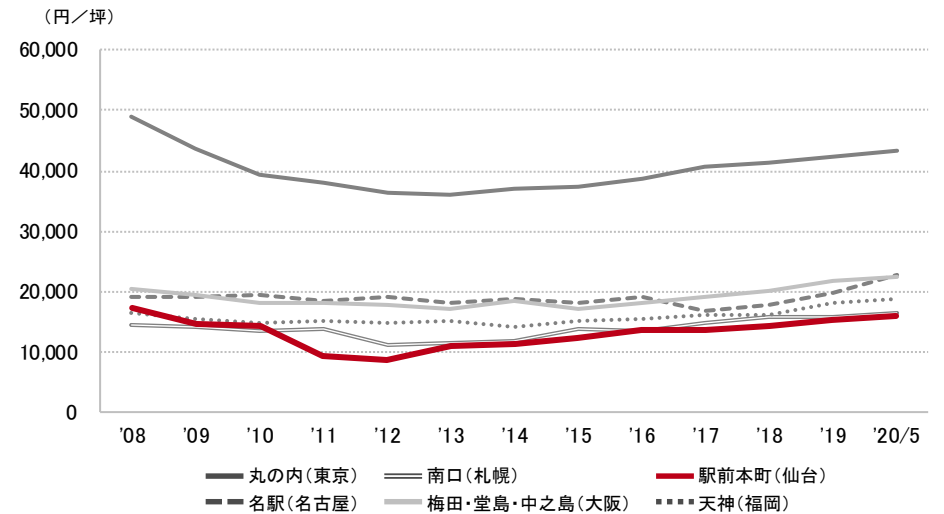
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,163	14,405	10,446	9,140
一番町周辺	14,462	10,446	9,214	7,966
県庁周辺	9,748	9,500	8,611	7,473
五橋	11,000	8,500	7,663	-
駅東	14,177	10,745	9,471	8,186
泉中央	11,333	9,815	8,120	8,096
流通・その他	9,329	8,000	7,969	8,500
募集面積 (坪)	16,381	9,822	7,423	4,598
募集棟数	54	80	130	128

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,250	8,546	7,400	-
八戸市	7,500	8,503	9,000	2,000
盛岡市	10,761	9,808	8,112	8,049
秋田市	10,201	7,882	8,250	7,000
山形市	11,500	9,221	8,835	8,000
福島市	10,500	8,879	8,392	6,365
郡山市	14,233	10,545	10,847	8,750
募集面積 (坪)	3,940	10,513	9,196	2,125
募集棟数	25	79	92	38

※ 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