

### オフィスマーケット

2020年6月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 4カ月連続で小幅な上昇 1%台の低水準が継続

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの1.47%となった。4カ月連続での小幅な上昇だが、1%台の低水準で、逼迫した需給バランスが継続している。緊急事態宣言の解除を受け、リーシング活動は再び動き出しており、需要の勢いも徐々に回復しつつある。新型コロナウイルス感染防止の観点からオフィスの拡張を検討する動きや、逆にテレワークの導入で縮小する事例も出始めている。

#### 募集賃料 2カ月連続の低下 17,000円/坪台後半での推移が続く

図表2

募集賃料は前月比マイナス67円/坪の17,787円/坪となり、2カ月連続の低下となった。17,000円/坪台後半での推移が続いており、ビルオーナーが募集賃料を見直す動きは広がっていない。

#### 支店長の視点

直近の需給バランスは引き締まっているが、100坪前後の比較的大口の面積帯で解約が開始されている。数百坪単位の面積帯では、景気の不透明感から移転計画を一旦中止したり、以前よりも意思決定に時間を要する事例が散見される。竣工予定のビルにおいてもテナント誘致に時間が掛かるようになっており、今後の動向を注視する必要がある。

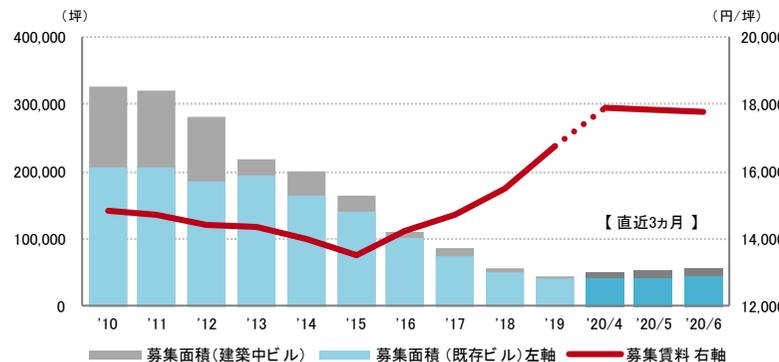
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
 ※ 大 規 模 ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統 計 開 始 日：2000年1月1日

図表1 空室率&現空面積



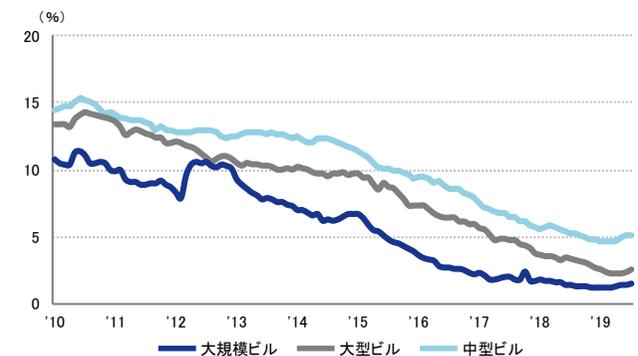
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
空室率	1.18%	1.33%	1.38%	1.43%	1.47%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	→	→
現空面積	22,677坪	24,924坪	25,553坪	26,660坪	27,946坪

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
募集賃料 (共益費込)	17,068円/坪	17,651円/坪	17,896円/坪	17,854円/坪	17,787円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	↗	→	→
募集面積	44,453坪	52,151坪	51,528坪	52,859坪	56,148坪

資料1 規模別空室率



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
大規模ビル	1.2%	1.3%	1.4%	1.4%	1.5%
大型ビル	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.5%
中型ビル	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%	5.1%

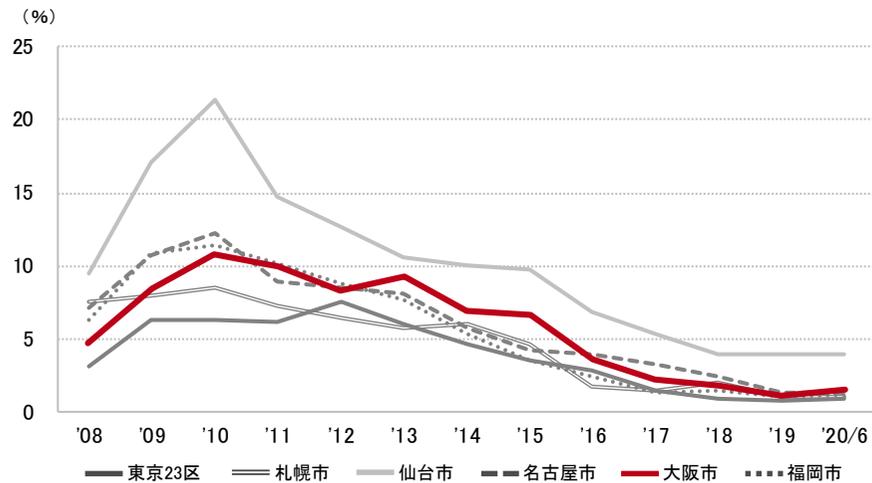
資料2 主要3区 空室率



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
北区	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
中央区	1.1%	1.3%	1.4%	1.6%	1.5%
西区	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	1.3%

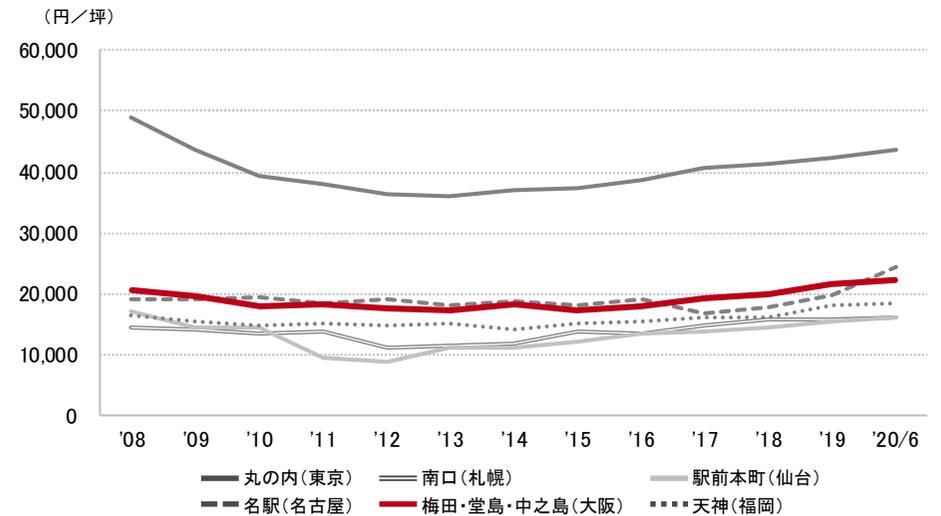
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	4.0%	1.4%	1.5%	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)
43,640 円/坪	16,348 円/坪	16,329 円/坪	24,643 円/坪	22,361 円/坪	18,650 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	22,361	17,011	14,655	13,447
南森町	14,750	11,842	8,981	8,147
淀屋橋・本町	19,650	14,002	11,808	10,450
北浜・堺筋本町	14,579	11,778	9,532	9,244
天満橋・谷町	13,750	10,827	7,856	7,676
心斎橋・長堀橋・なんば	17,063	14,093	11,108	10,059
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,647	11,489	10,198	9,665
千里中央	16,400	-	-	-
江坂	12,875	9,183	8,054	6,579
新大阪	15,658	11,801	9,843	9,342
天王寺	-	10,225	9,782	-
募集面積 (坪)	45,587	36,919	31,078	19,379
募集棟数	175	284	514	517

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,325	12,228	10,699	9,817
京都市	19,406	13,678	12,523	11,717
奈良市	15,000	10,637	9,589	-
岡山市	14,423	11,008	9,857	-
広島市	13,883	11,338	8,927	10,271
高松市	15,000	9,628	8,316	11,200
松山市	15,000	10,692	9,251	8,667
和歌山市	9,500	8,259	8,632	7,500
大津市・守山市・草津市	13,306	10,250	9,429	10,000
募集面積 (坪)	43,831	27,107	23,065	21,154
募集棟数	160	236	304	424

※ 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