

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 3カ月連続の上昇 停滞していたマーケットには徐々に動き

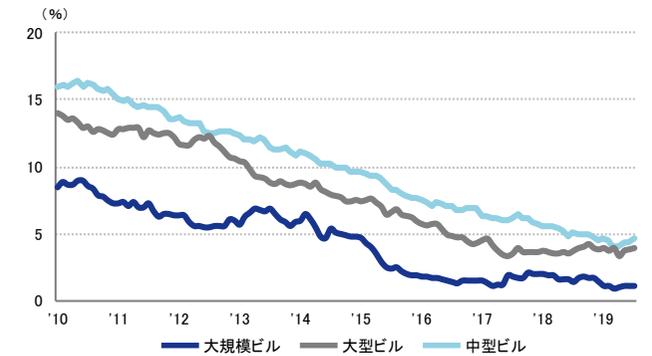
図表1

空室率は前月比プラス0.15ポイントの3.08%となった。3カ月連続で小幅な上昇となったが、需給バランスは引き締まった状態が継続している。緊急事態宣言の解除後、停滞していたオフィスマーケットは徐々に動き出しているが、景気の不透明感から移転計画を保留する企業も多い。大口の面積帯や拡張といった前向きな移転需要の勢いは、1年前に比べて弱まっている。



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
空室率	2.82%	2.75%	2.89%	2.93%	3.08%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↑
現空面積	32,067坪	32,288坪	32,825坪	33,140坪	35,303坪

資料1 規模別空室率



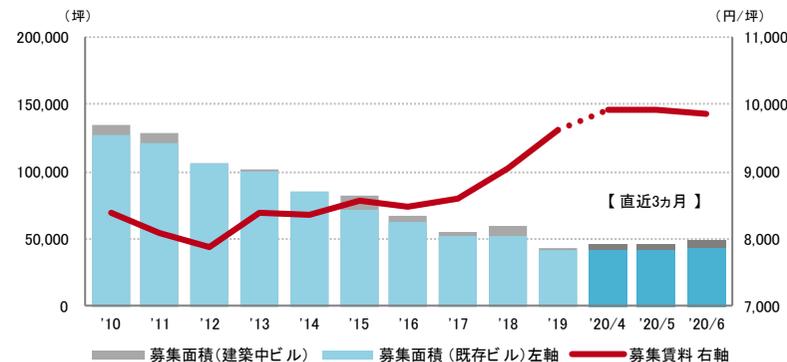
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
大規模ビル	0.9%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%
大型ビル	3.9%	3.3%	3.7%	3.8%	3.9%
中型ビル	4.1%	4.1%	4.3%	4.4%	4.7%

募集賃料 3カ月ぶりで低下 9,000円/坪台後半で推移

図表2

募集賃料は前月比61円/坪低下の9,863円/坪となった。3カ月ぶりで低下に転じたものの、9,000円/坪台後半の水準で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
募集賃料 (共益費込)	9,674円/坪	9,578円/坪	9,909円/坪	9,924円/坪	9,863円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積	41,918坪	41,739坪	45,801坪	45,967坪	49,904坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
南口エリア	0.9%	0.7%	0.9%	0.9%	1.1%
北口エリア	0.8%	0.6%	0.7%	0.6%	0.5%
大通エリア	0.9%	1.0%	0.9%	1.0%	1.0%

支店長の視点

30坪以下の比較的小口の面積帯で解約が増え始めている。ただし、規模、件数とも限定的であり、今後の空室率に大きな影響を及ぼす水準とはなっていない。主要エリアにおいて、まとまった面積帯の需要は底堅い一方、景気の不透明感からオフィスの縮小・解約を検討中の企業は多いとみられ、今後の動向を注視したい。

※ 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

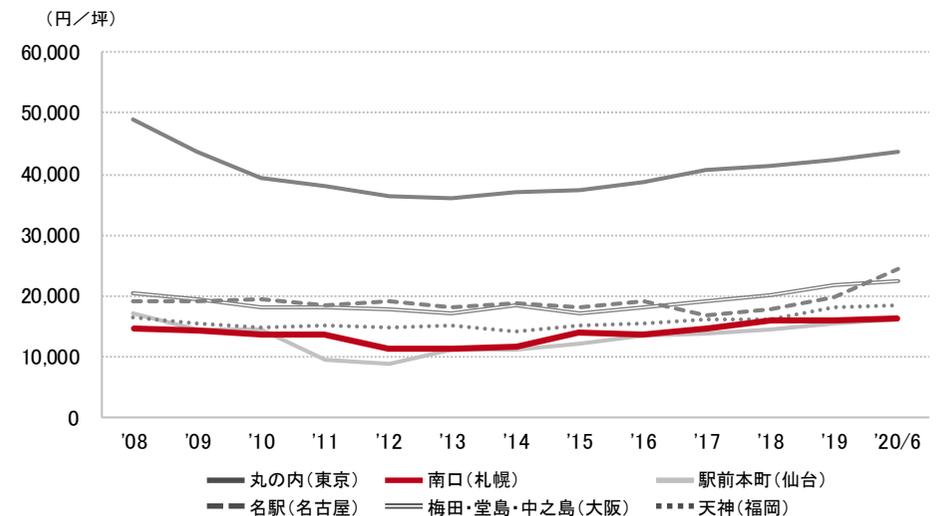
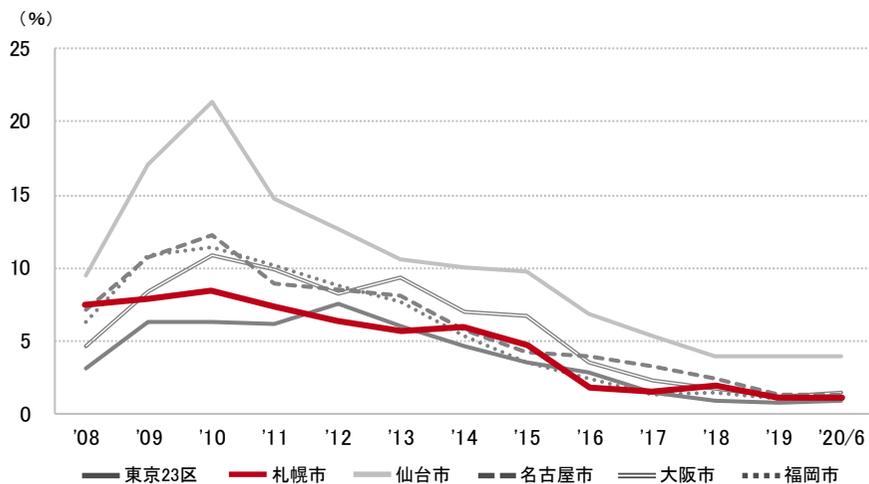
2020年6月末現在および各年12月31日時点

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
0.9%	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

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,348	14,014	12,055	11,692
北口	17,688	13,425	11,438	8,700
大通	13,798	13,215	10,699	9,300
西1丁目	10,847	9,392	8,345	8,703
創成川東	11,167	11,823	8,689	8,330
募集面積(坪)	9,841	4,825	3,299	2,548
募集棟数	54	50	60	52

※ 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