

オフィスマーケット

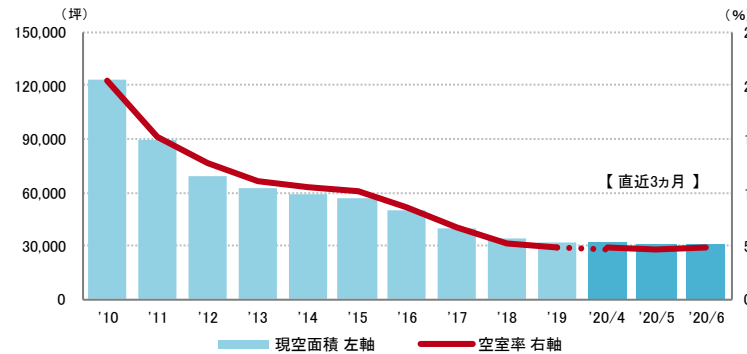
2020年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 統計開始以来の最低値から上昇 4%台が9カ月連続

図表1

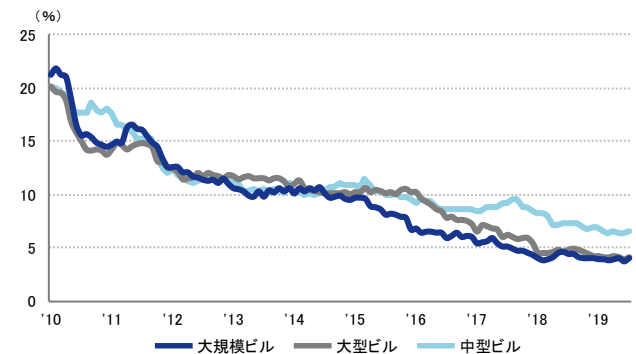
空室率は前月比プラス0.24ポイントの4.84%となった。前月に記録した統計開始以来の最低値からは上昇に転じたものの、4%台の低水準は9カ月連続となっている。膠着状態にあったリーシング活動は徐々に動き始めており、滞っていた新規出店計画も再開の兆しがみられる。一方、在宅勤務を継続している企業の中には、50坪以下の比較的小さな面積の余剰スペースを返室、解約する動きが出始めている。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
空室率	4.68%	4.81%	4.82%	4.60%	4.84%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↓	↑
現空面積	31,277坪	31,856坪	31,545坪	30,686坪	31,134坪

資料1 規模別空室率



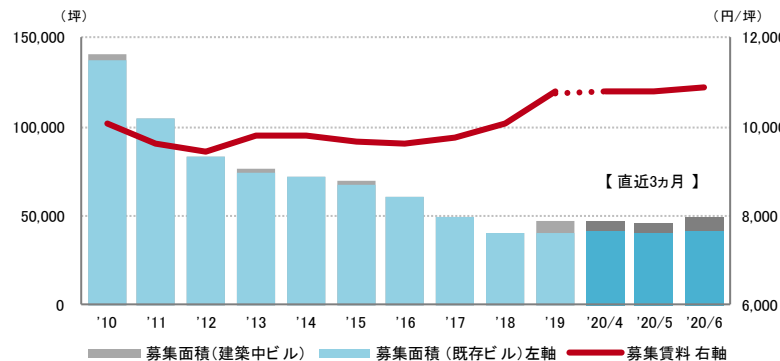
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
大規模ビル	3.8%	3.9%	4.0%	3.7%	4.0%
大型ビル	4.1%	4.2%	4.1%	3.9%	4.1%
中型ビル	6.3%	6.5%	6.4%	6.4%	6.6%

募集賃料 再び上昇 10,000円/坪台後半の水準が継続

図表2

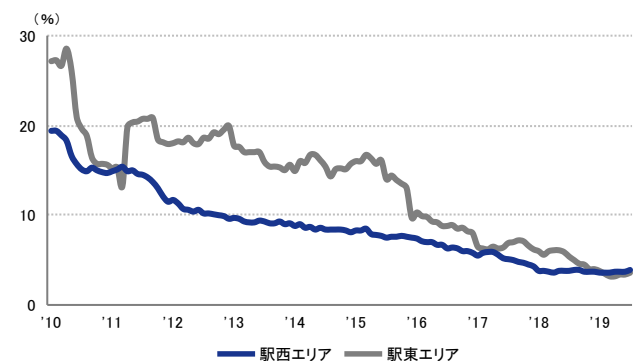
募集賃料は前月比プラス102円/坪の10,872円/坪となり、再び上昇に転じた。10,000円/坪台後半の水準が継続している。

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)	10,695円/坪	10,775円/坪	10,792円/坪	10,770円/坪	10,872円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	→	↑
募集面積	47,006坪	47,583坪	47,270坪	46,347坪	49,215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
駅西エリア	3.7%	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%
駅東エリア	3.2%	3.2%	3.4%	3.4%	3.6%

支店長の視点

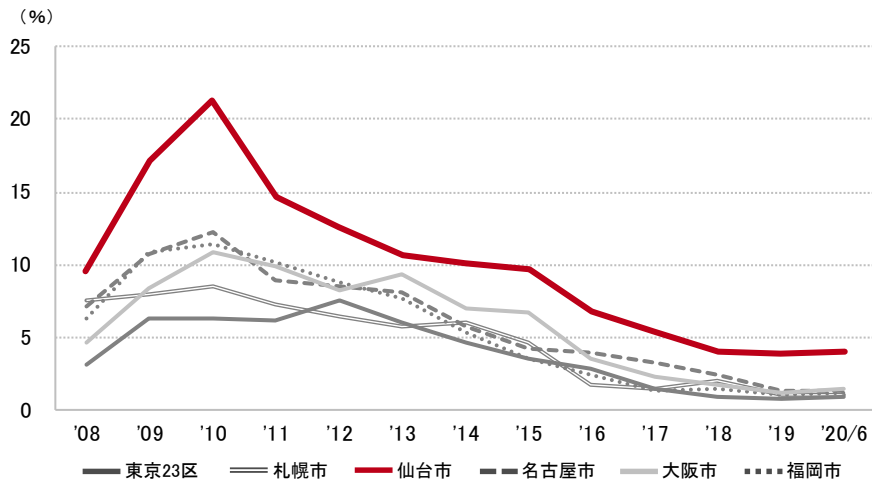
高価格帯のプライムビルでは、賃貸条件の緩和を検討する事例が出始めている。外出自粛期間中にリーシング活動が停滞したことに加え、景気の先行き不透明感もあり、早期のテナント誘致を促進する狙いだ。今後の賃料相場の行方を占う一つの指標になるとみられる。

※ 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
 ※ 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

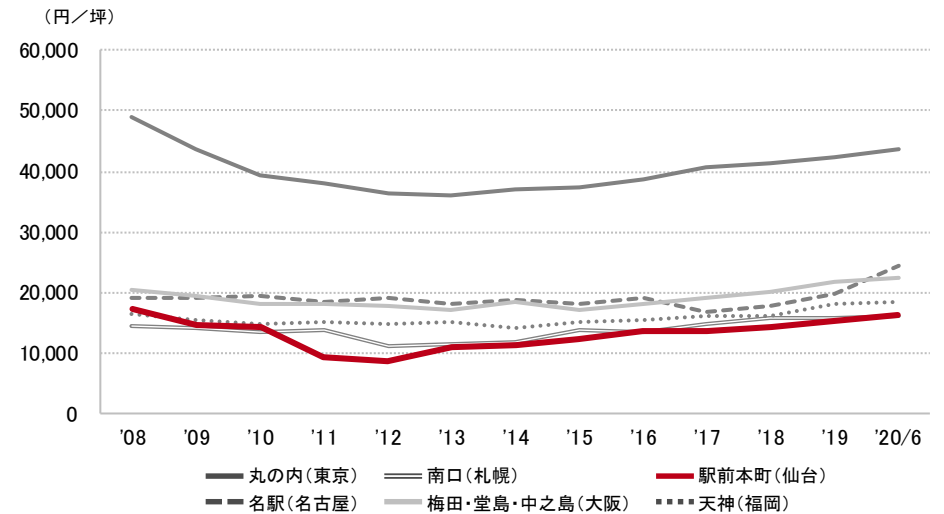
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,329	14,195	10,371	10,068
一番町周辺	14,286	10,336	9,286	7,865
県庁周辺	9,842	9,526	8,444	7,473
五橋	11,000	9,000	7,663	-
駅東	14,177	10,970	9,748	8,406
泉中央	11,333	9,815	8,120	8,061
流通・その他	9,329	8,000	8,150	8,500
募集面積 (坪)	18,781	10,379	7,728	4,644
募集棟数	53	84	133	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,250	8,535	7,400	-
八戸市	7,000	8,503	9,000	-
盛岡市	10,761	10,036	8,073	8,527
秋田市	11,300	8,064	8,250	-
山形市	11,500	9,454	8,700	8,000
福島市	10,500	9,600	9,250	-
郡山市	14,233	10,545	10,847	8,750
募集面積 (坪)	3,499	10,666	9,247	2,104
募集棟数	24	81	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