

オフィスマーケット

2020年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 1年ぶりとなる3%台 底打ちから上昇傾向へ

図表1

空室率は前月比プラス0.11ポイントの3.05%と、4カ月連続で上昇となった。3%台を記録するのは1年ぶりであり、依然として空室率は低水準にあるものの、底打ちから上昇傾向に転じている。

景気の先行き不透明感から、移転計画を保留する事例が引き続き散見される。新規開設や拡張といった前向きな移転需要には例年の勢いは戻ってきていない。

募集賃料 4カ月連続で上昇 上昇傾向が継続

図表2

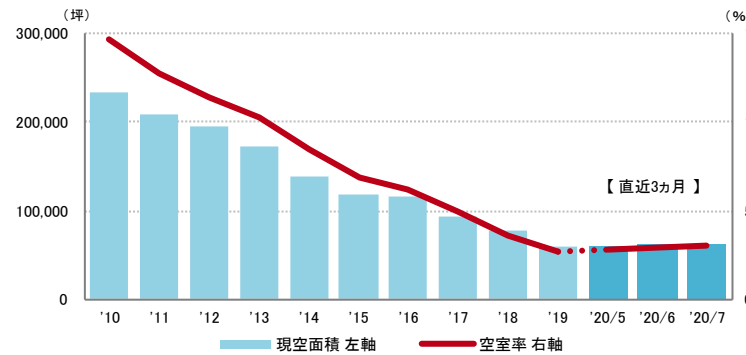
募集賃料は前月比プラス47円/坪の11,488円/坪と4カ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響によるテナントからの賃料減額の依頼が一服するなか、募集賃料の上昇傾向が継続している。

支店長の視点

オフィス市況や面積の見直し等に関する相談は増えているものの、情報収集段階の企業が大半となっている。緊急事態宣言の解除後、幅広い業種で需要の勢いは戻っておらず、新型コロナウイルスの影響が長期化すれば、今後の成約状況にも影響が及ぶ可能性がある。

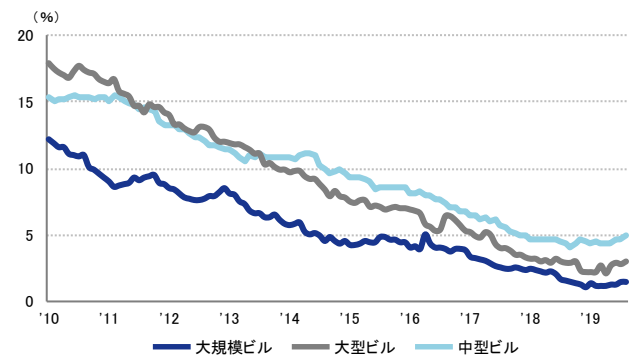
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



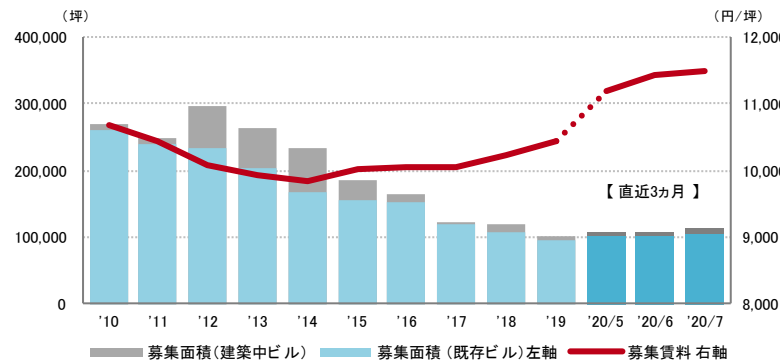
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
空室率	2.60%	2.74%	2.83%	2.94%	3.05%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↑	↑
現空面積	56,739坪	58,050坪	59,586坪	60,868坪	62,707坪

資料1 規模別空室率



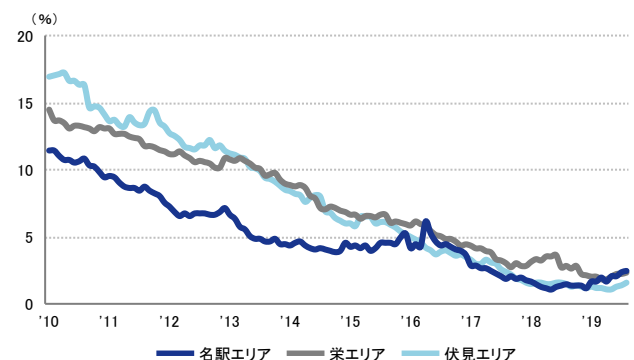
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
大規模ビル	1.1%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%
大型ビル	2.1%	2.7%	2.9%	2.8%	3.0%
中型ビル	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	4.9%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
募集賃料 (共益費込)	10,742円/坪	10,920円/坪	11,201円/坪	11,441円/坪	11,488円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	→
募集面積	101,268坪	102,588坪	108,887坪	108,799坪	114,649坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

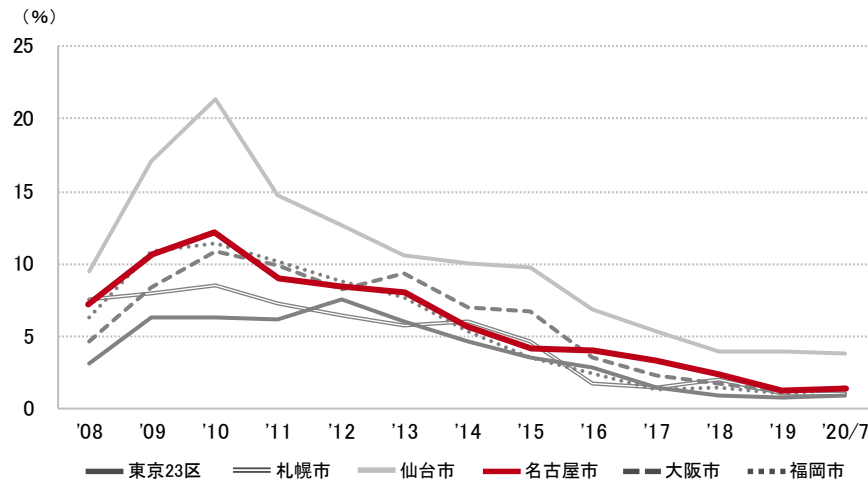


	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
名駅エリア	1.6%	2.0%	2.0%	2.3%	2.4%
栄エリア	1.9%	2.1%	2.3%	2.3%	2.4%
伏見エリア	1.1%	1.1%	1.3%	1.4%	1.6%

2020年7月末現在および各年12月31日時点

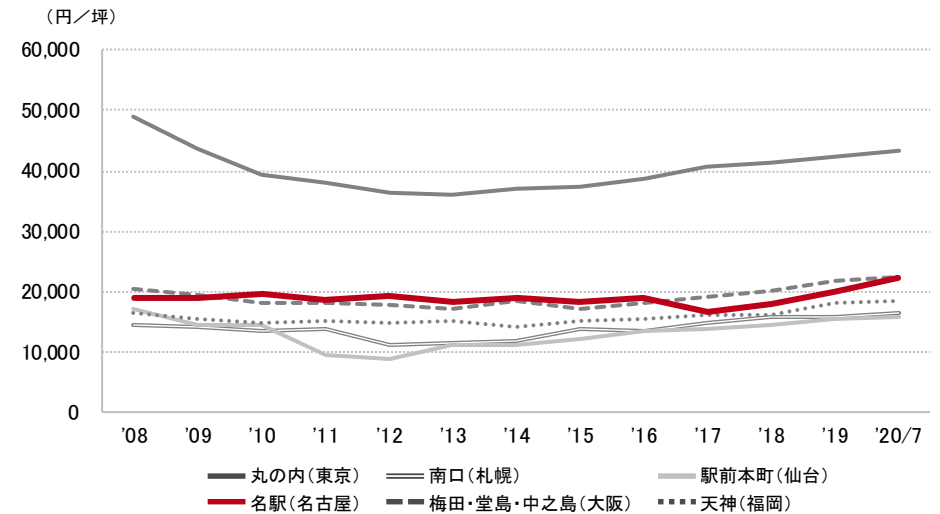
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.8%	1.4%	1.5%	1.3%



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)
43,403 円/坪	16,590 円/坪	15,950 円/坪	22,359 円/坪	22,641 円/坪	18,682 円/坪



エリア別募集賃料

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	22,359	16,172	13,749	13,633
名古屋駅西	8,000	13,800	14,574	10,148
栄	16,835	12,371	11,921	10,958
伏見	16,264	13,500	11,477	9,780
中区周辺	12,796	9,887	9,834	8,596
千種	9,000	10,184	9,217	8,424
募集面積 (坪)	30,898	11,599	15,981	11,784
募集棟数	95	110	206	279

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	9,250	10,000	-
静岡市	13,711	11,429	10,833	9,000
浜松市	10,000	10,490	8,460	-
津市・四日市市	13,553	9,913	8,605	9,100
岐阜市	-	10,560	10,625	8,171
福井市	-	9,500	8,854	-
金沢市	13,220	10,761	9,750	-
富山市	11,414	10,740	11,300	-
長野市	12,900	11,750	10,300	8,000
松本市	-	10,333	9,231	12,000
募集面積 (坪)	14,031	16,939	12,948	4,971
募集棟数	61	125	141	94

※ 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

※ 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

※ 「—」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