

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 5カ月連続で小幅な上昇 底打ちから上昇へ

図表1

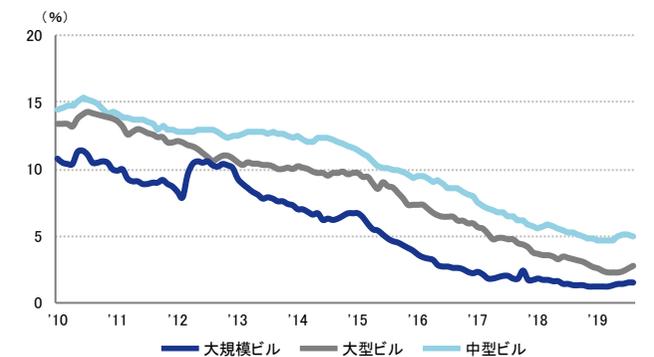
空室率は前月比プラス0.07ポイントの1.54%となった。引き続き1%台の低水準にあるものの、5カ月連続で小幅な上昇となり、空室率は底打ちから上昇に転じつつある。新型コロナウイルスの影響による撤退や縮小移転の動きは限定的で、主要エリアの既存ビルで数百坪単位の募集床は限られている。一方、竣工予定のビルでは、テナント誘致にやや時間を要するケースも見られる。

図表1 空室率&現空面積



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
空室率	1.33%	1.38%	1.43%	1.47%	1.54%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
現空面積	24,924坪	25,553坪	26,660坪	27,946坪	29,880坪

資料1 規模別空室率



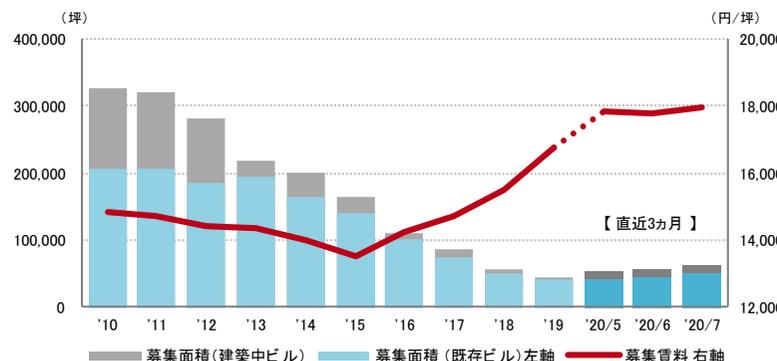
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
大規模ビル	1.3%	1.4%	1.4%	1.5%	1.5%
大型ビル	2.2%	2.2%	2.3%	2.5%	2.7%
中型ビル	4.7%	4.9%	5.1%	5.1%	5.0%

募集賃料 前月比プラス159円/坪 18,000円/坪台が目前に

図表2

募集賃料は前月比プラス159円/坪の17,946円/坪となった。3カ月ぶりで上昇に転じ、18,000円/坪台が目前に迫っている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
募集賃料 (共益費込)	17,651円/坪	17,896円/坪	17,854円/坪	17,787円/坪	17,946円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	52,151坪	51,528坪	52,859坪	56,148坪	61,629坪

資料2 主要3区 空室率

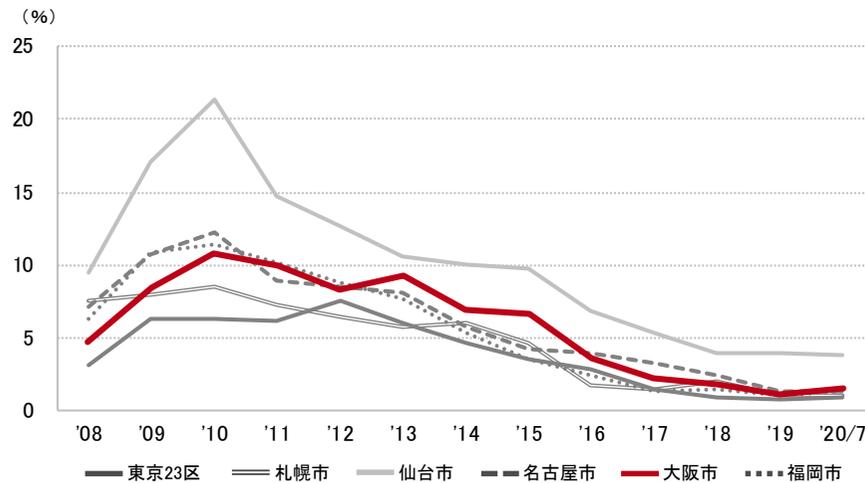


	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
北区	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%
中央区	1.3%	1.4%	1.6%	1.5%	1.6%
西区	0.9%	0.9%	0.9%	1.3%	1.7%

※ 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

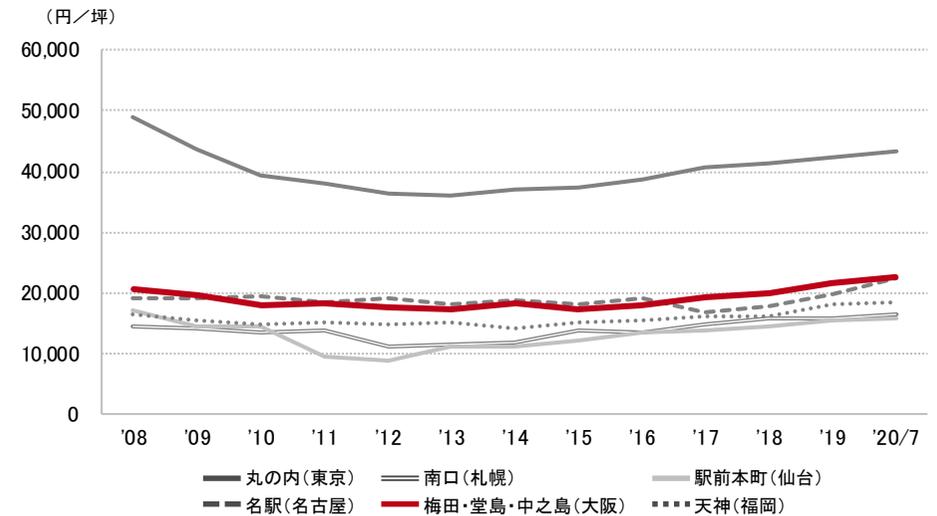
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	22,641	16,868	14,775	14,452
南森町	14,750	11,772	9,020	8,373
淀屋橋・本町	19,675	14,349	11,908	10,443
北浜・堺筋本町	14,833	11,949	9,688	9,383
天満橋・谷町	13,750	11,118	8,146	7,783
心斎橋・長堀橋・なんば	16,669	13,512	10,783	9,821
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,611	11,835	9,928	9,495
千里中央	16,400	-	-	-
江坂	12,875	9,047	7,980	6,829
新大阪	16,015	11,840	9,727	9,680
天王寺	-	10,225	9,782	11,000
募集面積 (坪)	50,318	39,191	30,881	20,226
募集棟数	191	305	509	518

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,689	12,294	10,689	9,801
京都市	18,767	14,063	12,301	11,708
奈良市	15,000	11,250	11,667	-
岡山市	14,423	11,008	9,339	-
広島市	13,883	11,003	8,704	10,198
高松市	13,400	9,611	8,316	11,200
松山市	15,000	10,900	10,000	9,000
和歌山市	9,500	8,813	9,700	7,333
大津市・守山市・草津市	13,639	11,167	9,699	10,000
募集面積 (坪)	40,543	27,913	23,577	21,379
募集棟数	160	241	310	426

※ 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