

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 2カ月連続で上昇 10カ月続けて4%台の低水準

図表1

空室率は前月比プラス0.10ポイントの4.94%となった。2カ月連続で上昇したものの、10カ月続けて4%台の低水準となっている。拡張等の前向きな移転計画も動き出している一方、新型コロナウイルスの感染拡大が落ち着きを見せないことから、東京本社の企業では新規出店を再び保留する事例が出始めた。

募集賃料 再び低下 引き続き10,000円/坪後半の水準

図表2

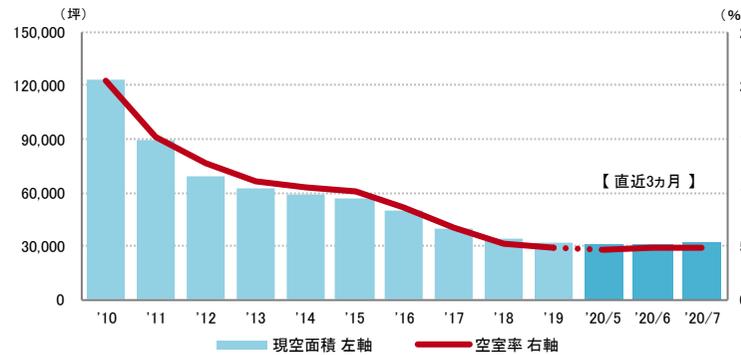
募集賃料は前月比マイナス82円/坪の10,790円/坪となった。再び低下したものの、引き続き10,000円/坪後半の水準にあり、オーナー側に賃料水準を見直す動きは広がっていない。

支店長の視点

先月に続き、比較的小口の面積帯で解約する事例が散見された。これまで旅行関連、人材サービスといった新型コロナウイルスの影響を直接受けている業種で解約、撤退が見られたが、他の業種にも徐々に広がつつある。直ちに需給環境に影響するものではないが、今後の動向には注目したい。

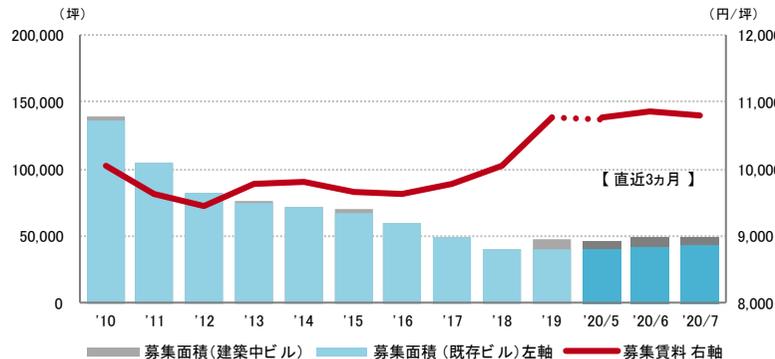
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



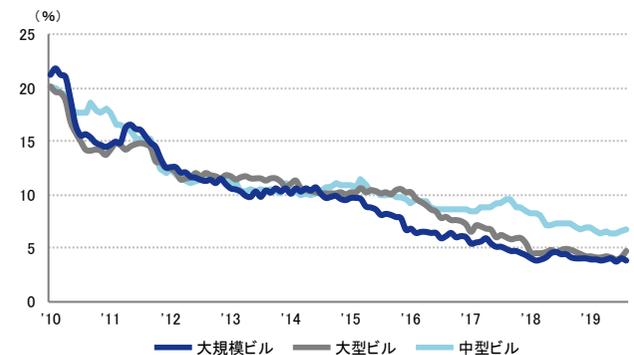
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
空室率	4.81%	4.82%	4.60%	4.84%	4.94%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	↑
現空面積	31,856坪	31,545坪	30,686坪	31,134坪	31,526坪

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)	10,775円/坪	10,792円/坪	10,770円/坪	10,872円/坪	10,790円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	↓
募集面積	47,583坪	47,270坪	46,347坪	49,215坪	49,667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	3.9%	4.0%	3.7%	4.0%	3.8%
大型ビル	4.2%	4.1%	3.9%	4.1%	4.7%
中型ビル	6.5%	6.4%	6.4%	6.6%	6.7%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

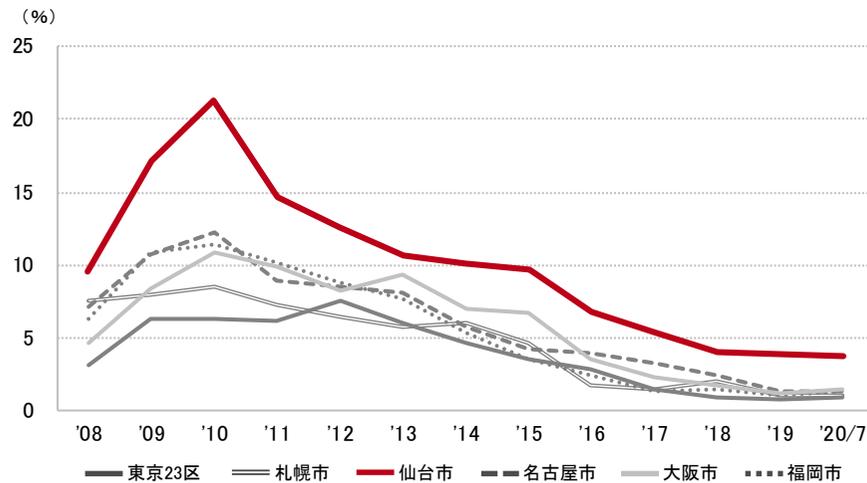


	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
駅西エリア	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%	4.1%
駅東エリア	3.2%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%

2020年7月末現在および各年12月31日時点

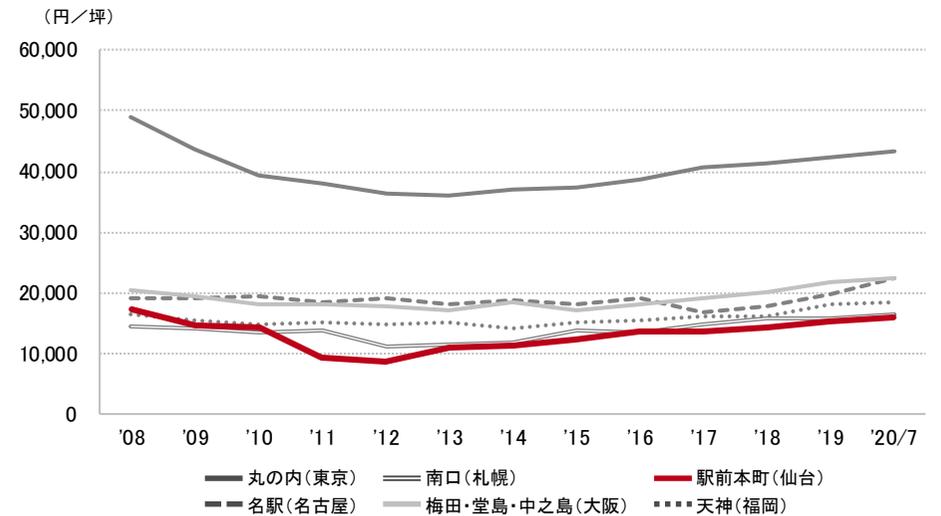
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,950	14,050	10,368	10,443
一番町周辺	14,061	10,195	9,005	8,253
県庁周辺	9,680	9,579	8,677	6,489
五橋	11,000	9,000	7,869	-
駅東	14,025	11,467	9,839	8,839
泉中央	11,333	9,420	8,120	8,500
流通・その他	9,532	8,000	6,888	8,500
募集面積 (坪)	18,019	10,274	8,102	4,948
募集棟数	55	84	135	135

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,250	8,628	7,400	-
八戸市	7,000	7,875	9,000	-
盛岡市	10,643	9,940	8,249	8,527
秋田市	10,850	8,017	7,700	-
山形市	11,500	9,455	7,786	-
福島市	10,500	9,625	9,250	-
郡山市	14,233	10,178	10,797	8,750
募集面積 (坪)	3,590	10,981	9,665	2,109
募集棟数	24	79	94	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