

オフィスマーケット

2020年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月連続で小幅な上昇 1%台の低水準が続く

図表1

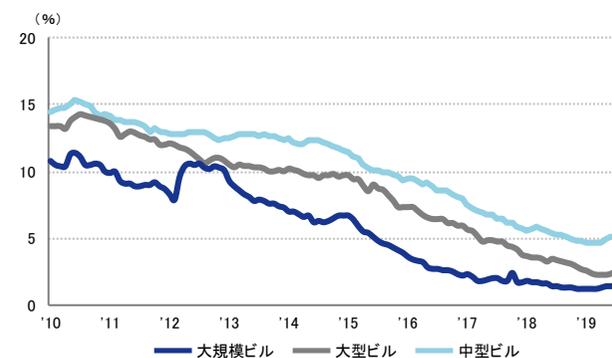
空室率は前月比プラス0.12ポイントの1.66%となった。小幅な上昇が6カ月連続となり上昇傾向にシフトしているものの、依然として1%台の低水準が続いている。新規出店や増床といった前向きな需要の勢いは、緊急事態宣言前の水準に戻りつつあることに加え、縮小移転や撤退の動きは限定的である。一方、大口の面積帯では、景気の先行き不透明感から移転計画を保留する事例が見受けられる。

図表1 空室率&現空面積



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
空室率	1.38%	1.43%	1.47%	1.54%	1.66%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↗
現空面積	25,553坪	26,660坪	27,946坪	29,880坪	31,512坪

資料1 規模別空室率



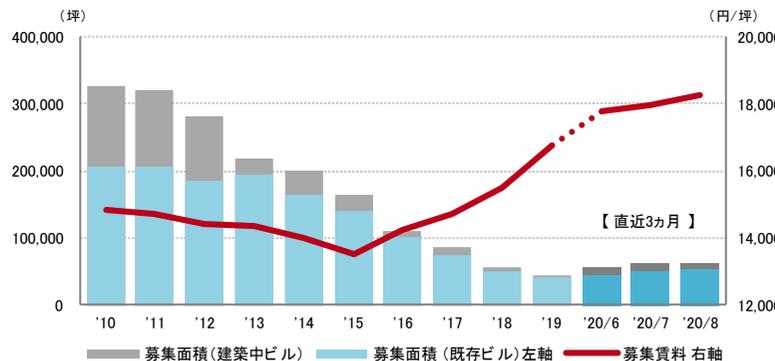
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
大規模ビル	1.4%	1.4%	1.5%	1.5%	1.7%
大型ビル	2.2%	2.3%	2.5%	2.7%	3.0%
中型ビル	4.9%	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%

募集賃料 前月比プラス305円/坪 2003年2月以来の18,000円/坪台へ

図表2

募集賃料は前月比プラス305円/坪の18,251円/坪となった。2カ月連続の上昇となり、2003年2月以来の18,000円/坪台を回復している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集賃料 (共益費込)	17,896円/坪	17,854円/坪	17,787円/坪	17,946円/坪	18,251円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	↗
募集面積	51,528坪	52,859坪	56,148坪	61,629坪	63,548坪

資料2 主要3区 空室率



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
北区	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%	1.0%
中央区	1.4%	1.6%	1.5%	1.6%	1.6%
西区	0.9%	0.9%	1.3%	1.7%	1.6%

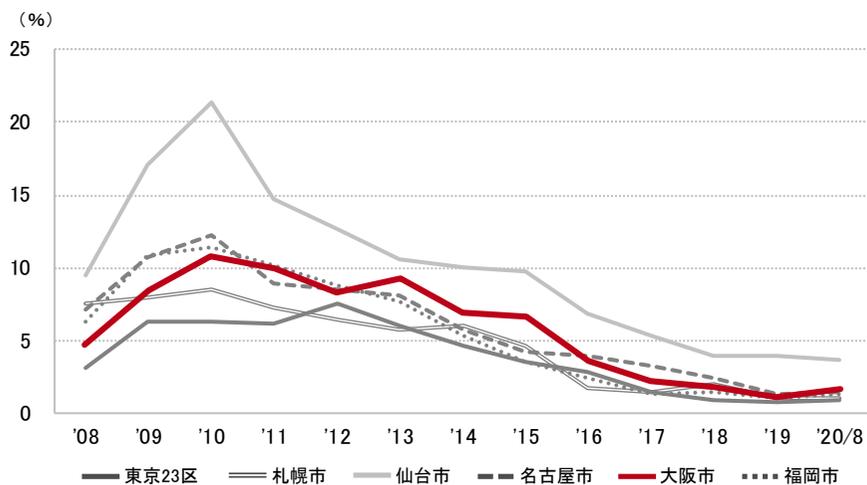
支店長の視点

新型コロナウイルスの感染者数が増加したことから、多くの企業で在宅勤務が継続または再開された。加えて、移転計画がペースダウンを余儀なくされる事例も散見される。例年8月は夏期休暇の影響もありテナントの動きは鈍りがちだが、今年は新型コロナウイルスの影響が加わり、例年以上に動きが鈍くなってる。

※ 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
 ※ 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

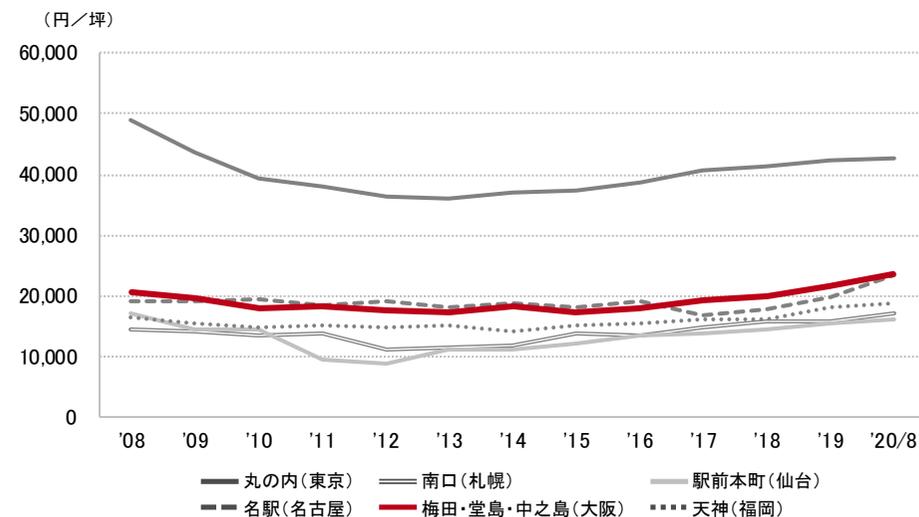
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.7%	1.5%	1.7%	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)
42,565 円/坪	17,224 円/坪	16,359 円/坪	23,609 円/坪	23,590 円/坪	18,818 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	23,590	17,369	14,536	14,383
南森町	14,750	11,772	8,785	7,884
淀屋橋・本町	19,686	14,486	11,980	10,590
北浜・堺筋本町	15,654	12,708	9,663	9,166
天満橋・谷町	15,000	11,136	7,875	7,326
心斎橋・長堀橋・なんば	16,835	13,792	10,479	9,903
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,647	12,008	9,772	9,520
千里中央	16,400	-	-	-
江坂	12,875	9,334	7,980	6,996
新大阪	16,015	11,967	9,913	9,812
天王寺	-	9,500	10,282	9,982
募集面積 (坪)	51,826	40,510	31,588	20,534
募集棟数	195	320	523	522

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,676	12,375	11,458	9,945
京都市	19,250	14,900	12,720	12,398
奈良市	15,000	11,767	11,667	-
岡山市	14,423	12,147	9,872	-
広島市	13,605	11,259	8,795	10,599
高松市	13,400	9,611	8,271	11,200
松山市	15,000	10,900	8,990	9,000
和歌山市	9,500	8,813	9,700	7,333
大津市・守山市・草津市	12,000	10,814	11,000	10,833
募集面積 (坪)	41,343	29,746	23,803	21,391
募集棟数	162	250	311	427

※ 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をお願い致します