

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 前月から小幅な上昇 底打ちから上昇へ

図表1

空室率は前月比プラス0.13ポイントの3.21%となり、小幅な上昇となった。引き続き3%台の低水準にあり、需給バランスは引き締まっているものの、空室率は底打ちから上昇に転じつつある。
小口の面積帯では、大口の面積帯に比べれば動きはあるものの、需要の勢いは緊急事態宣言前の水準には戻っておらず、解約事例も徐々に増えている。

募集賃料 3か月ぶりで上昇 9,000円/坪後半での動きが継続

図表2

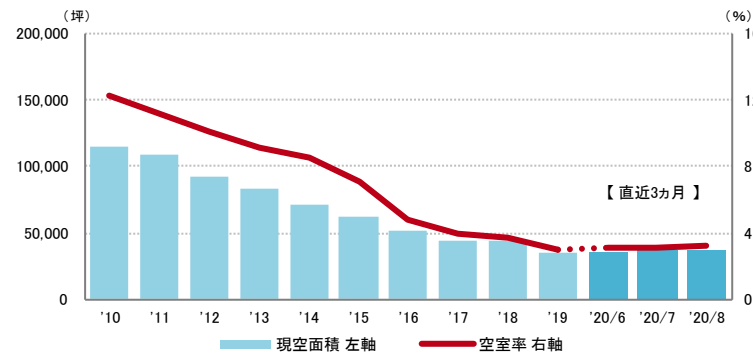
募集賃料は前月比プラス161円/坪の9,814円/坪となった。3か月ぶりの上昇となり、9,000円/坪後半での動きが継続している。依然として空室率は低水準のため、オーナー側に募集条件見直しの動きは広がっていない。

支店長の視点

新型コロナウイルス感染防止のため、3密回避を目的に館内増床や分室を開設するケースはごく一部に止まっている。主要なオフィスユーザーであるコールセンターにおいても、在宅勤務の導入による出社率の低減や、レイアウトの変更で対応しているとみられる。

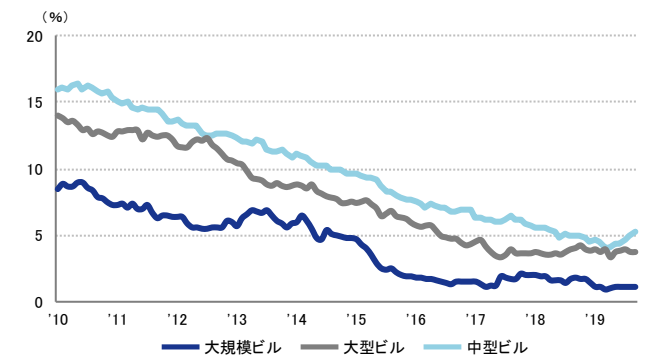
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



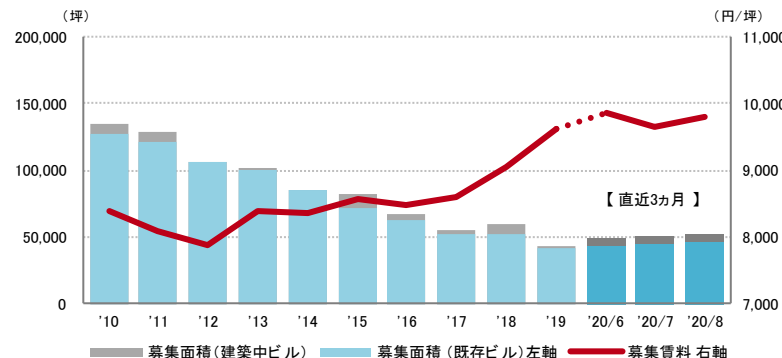
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
空室率	2.89%	2.93%	3.08%	3.08%	3.21%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	→	↑
現空面積	32,825坪	33,140坪	35,303坪	36,060坪	36,312坪

資料1 規模別空室率



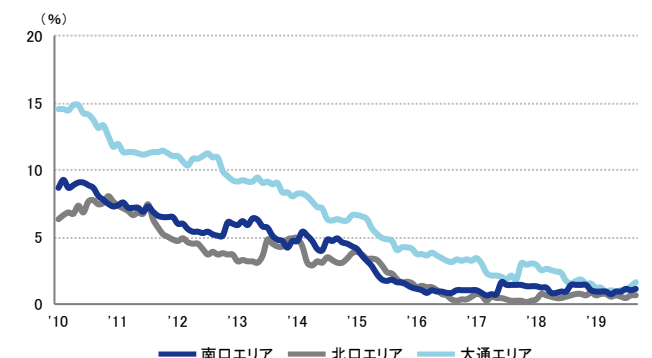
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
大型ビル	3.7%	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%
中型ビル	4.3%	4.4%	4.7%	4.9%	5.2%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集賃料（共益費込）	9,909円/坪	9,924円/坪	9,863円/坪	9,653円/坪	9,814円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↑
募集面積	45,801坪	45,967坪	49,904坪	51,487坪	51,656坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

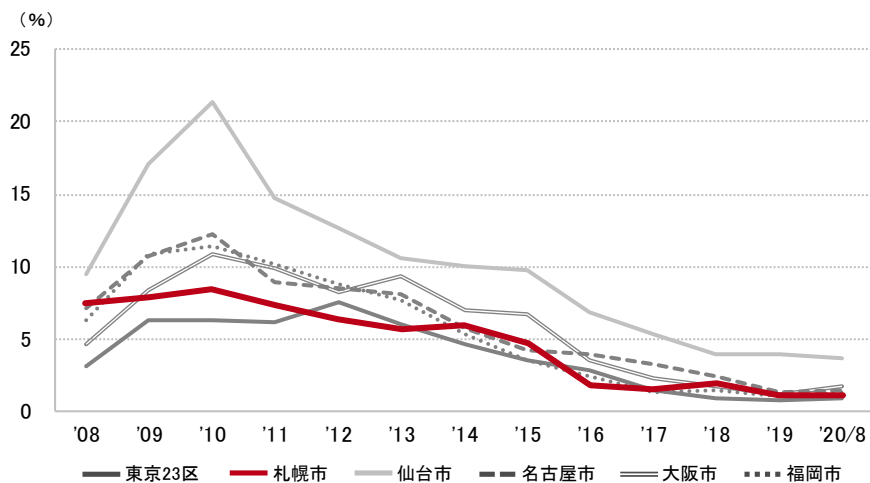


	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
南口エリア	0.9%	0.9%	1.1%	1.0%	1.1%
北口エリア	0.7%	0.6%	0.5%	0.7%	0.7%
大通エリア	0.9%	1.0%	1.0%	1.3%	1.6%

2020年8月末現在および各年12月31日時点

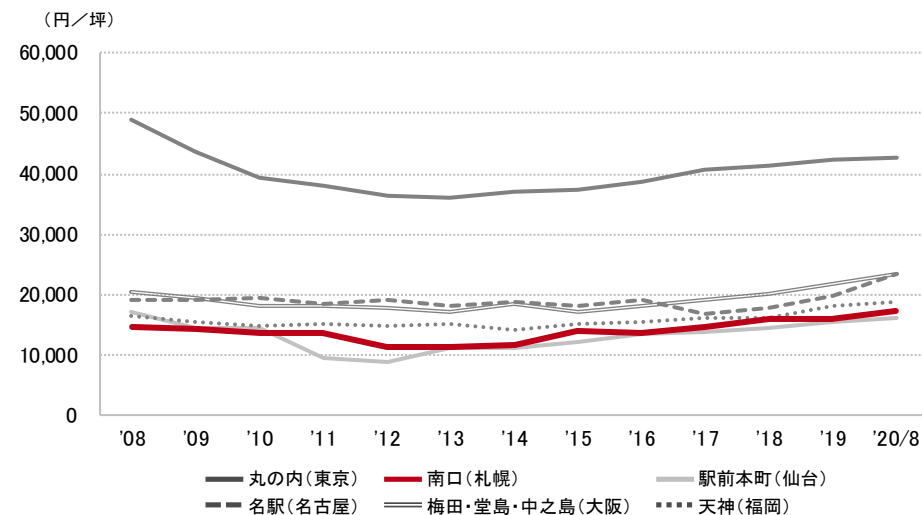
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.7%	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

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	17,224	14,438	11,681	11,536
北口	17,056	13,425	12,000	5,597
大通	13,320	12,968	10,443	9,535
西1丁目	10,792	8,536	8,203	8,489
創成川東	10,833	11,920	8,416	7,639
募集面積 (坪)	10,623	4,406	3,627	2,809
募集棟数	55	48	78	58

※ 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)

※ 「一」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