

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 前月からほぼ横ばい 4%台の低水準が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの4.92%となり、前月からほぼ横ばいだった。4%台の低水準が11ヵ月連続している。館内テナントの増床や新規出店の他、新型コロナウイルス感染症支援策関連の一時需要による空室消化が見られた。

緊急事態宣言の解除後、需要の勢いは例年程には戻っていない。まとまった面積の募集床では、品薄感があるもののテナント誘致には時間を要する事例が散見される。

募集賃料 小幅な動き 10,000円/坪台後半の水準で推移

図表2

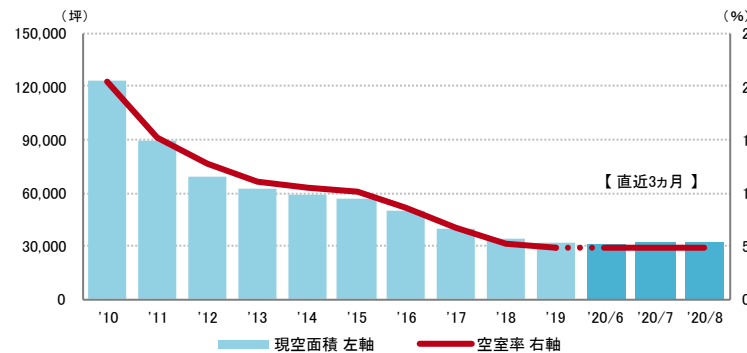
募集賃料は前月比マイナス7円/坪の10,783円/坪と、小幅な動きとなった。2ヵ月連続の低下となったものの、10,000円/坪台後半の水準で推移している。

支店長の視点

緊急事態宣言に伴う外出自粛後、賃借面積を見直す動きが散見された。自社ビルに入居する企業でも自社使用面積の見直しを行う事例が出始めている。景気の先行き不透明感を受け、在宅勤務の導入に伴う必要面積の検証に止まらず、資産保有の在り方を含めた包括的な検討を始める企業も見受けられる。

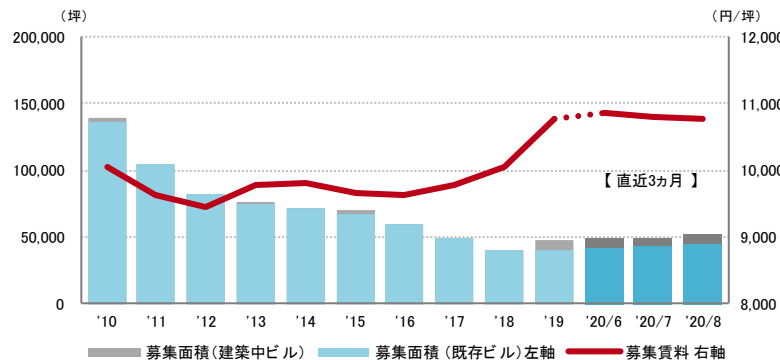
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



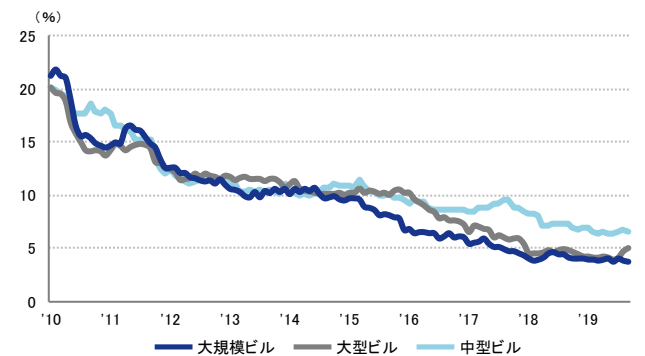
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
空室率	4.82%	4.60%	4.84%	4.94%	4.92%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↑	→
現空面積	31,545坪	30,686坪	31,134坪	31,526坪	31,514坪

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



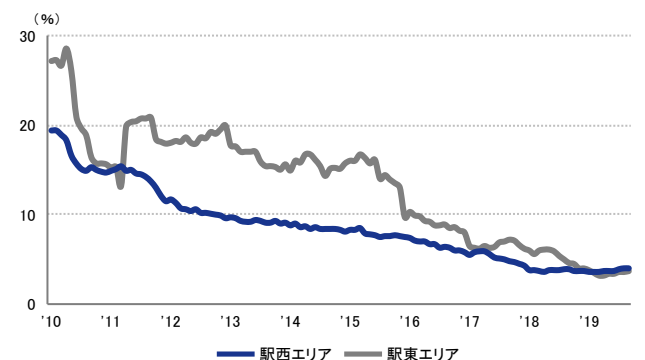
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集賃料（共益費込）	10,792円/坪	10,770円/坪	10,872円/坪	10,790円/坪	10,783円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	→
募集面積	47,270坪	46,347坪	49,215坪	49,667坪	51,705坪

資料1 規模別空室率



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
大規模ビル	4.0%	3.7%	4.0%	3.8%	3.7%
大型ビル	4.1%	3.9%	4.1%	4.7%	5.0%
中型ビル	6.4%	6.4%	6.6%	6.7%	6.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

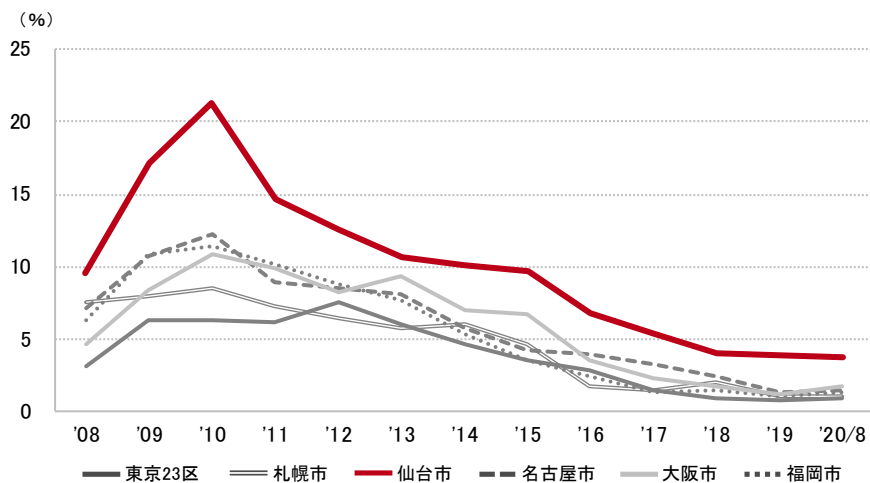


	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
駅西エリア	3.8%	3.8%	4.0%	4.1%	4.1%
駅東エリア	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	3.7%

2020年8月末現在および各年12月31日時点

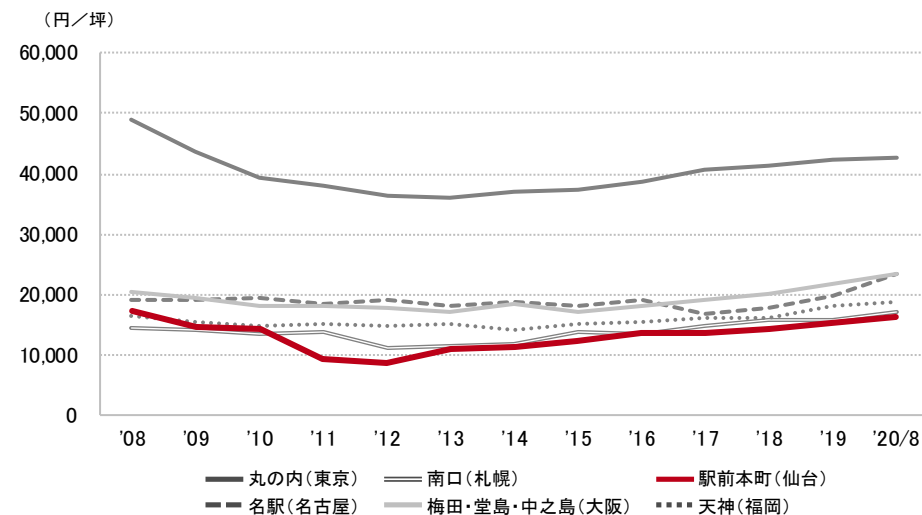
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,359	14,005	10,369	10,630
一番町周辺	13,137	10,270	9,005	8,116
県庁周辺	9,680	9,794	8,677	6,848
五橋	11,000	9,000	8,173	-
駅東	14,391	11,467	9,522	8,839
泉中央	11,333	9,420	8,025	9,001
流通・その他	9,532	8,000	6,524	8,500
募集面積 (坪)	19,319	10,508	8,134	4,817
募集棟数	56	84	135	133

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,250	8,628	7,500	-
八戸市	7,000	7,900	9,000	-
盛岡市	10,643	9,940	8,249	8,432
秋田市	10,850	8,017	7,743	-
山形市	11,500	9,600	7,786	-
福島市	11,000	9,625	8,628	-
郡山市	14,233	9,978	10,550	8,750
募集面積 (坪)	3,578	10,555	9,580	2,109
募集棟数	24	79	92	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