

オフィスマーケット

2020年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月連続で小幅な上昇 大口の面積帯で需要回復の動きに遅れ

図表1

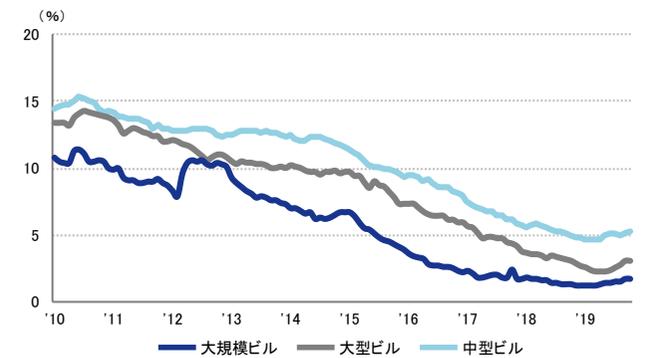
空室率は前月比プラス0.07ポイントの1.73%となった。1%台の低水準が継続する中、7カ月連続で小幅な上昇となり、空室率は緩やかな上昇傾向が続いている。解約や縮小移転の動きも散見されるものの、今後の空室率に影響を与える程の水準とはなっていない。また、大口の面積帯では需要回復の動きに遅れが見られる。高価格帯のプライムビルでは、引き合いが少ない状態が続いている。

図表1 空室率&現空面積



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
空室率	1.43%	1.47%	1.54%	1.66%	1.73%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	→
現空面積	26,660坪	27,946坪	29,880坪	31,512坪	31,569坪

資料1 規模別空室率



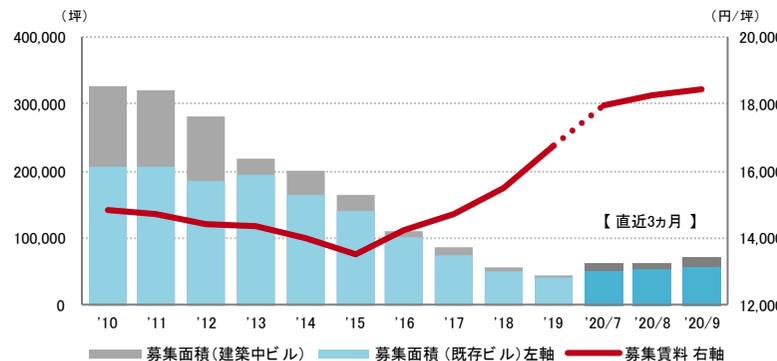
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
大規模ビル	1.4%	1.5%	1.5%	1.7%	1.7%
大型ビル	2.3%	2.5%	2.7%	3.0%	3.0%
中型ビル	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.3%

募集賃料 前月比プラス203円/坪 3カ月連続の上昇

図表2

募集賃料は前月比プラス203円/坪の18,454円/坪となり、3カ月連続で上昇した。18,000円/坪台後半の水準も見え始めている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
募集賃料(共益費込)	17,854円/坪	17,787円/坪	17,946円/坪	18,251円/坪	18,454円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	↗	↗
募集面積	52,859坪	56,148坪	61,629坪	63,548坪	70,347坪

資料2 主要3区 空室率



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
北区	0.6%	0.6%	0.7%	1.0%	1.0%
中央区	1.6%	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%
西区	0.9%	1.3%	1.7%	1.6%	1.4%

支店長の視点

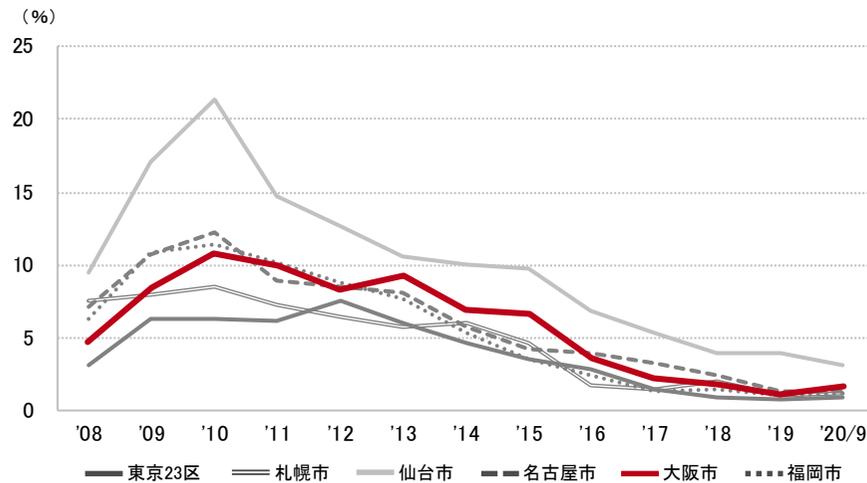
竣工予定の大規模ビルでは、換気設備や非接触入館システム等の感染症対策の設備を導入する事例が出始めている。新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、BCP対策や環境性能に加えて感染症に対応する機能も備えたビルが増えるものとみられる。

※ 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
 ※ 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

2020年9月末現在および各年12月31日時点

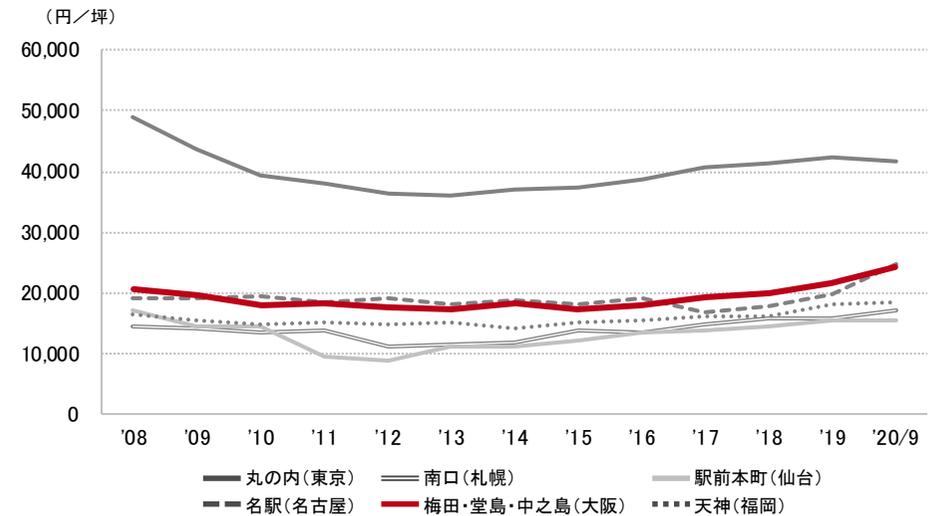
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.0 %	1.2 %	3.1 %	1.4 %	1.7 %	1.2 %



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)
41,815 円/坪	17,304 円/坪	15,631 円/坪	24,696 円/坪	24,308 円/坪	18,458 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	24,308	16,974	14,163	13,672
南森町	15,000	11,772	8,824	8,062
淀屋橋・本町	19,263	14,167	11,645	10,838
北浜・堺筋本町	15,962	12,386	9,398	9,353
天満橋・谷町	15,000	10,846	8,042	7,387
心斎橋・長堀橋・なんば	16,772	13,983	10,287	9,823
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,806	12,779	9,686	9,703
千里中央	16,071	-	-	-
江坂	11,209	9,214	8,100	6,213
新大阪	16,467	12,618	9,960	9,702
天王寺	13,500	10,333	10,780	9,187
募集面積 (坪)	59,237	42,306	32,248	20,992
募集棟数	200	332	535	523

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,182	12,312	10,978	9,383
京都市	19,233	15,036	13,120	12,398
奈良市	15,000	11,420	10,700	13,305
岡山市	14,423	12,423	11,643	-
広島市	13,423	11,247	8,870	10,599
高松市	12,175	9,611	8,567	9,313
松山市	15,000	10,700	9,520	7,500
和歌山市	10,000	8,481	9,650	7,333
大津市・守山市・草津市	12,000	10,814	11,000	10,125
募集面積 (坪)	42,516	29,829	24,270	21,457
募集棟数	166	251	320	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