

オフィスマーケット

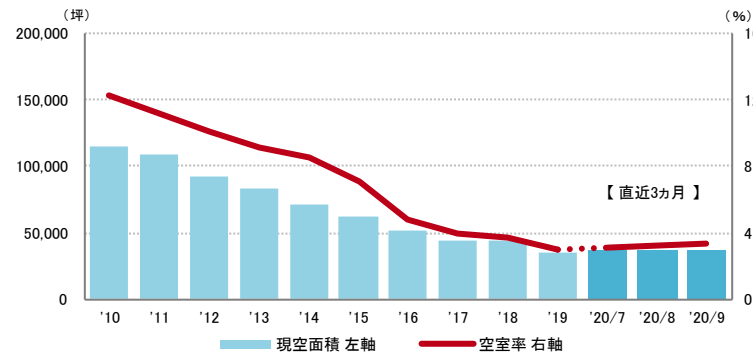
2020年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で小幅な上昇 引き締まった需給バランスが継続

図表1

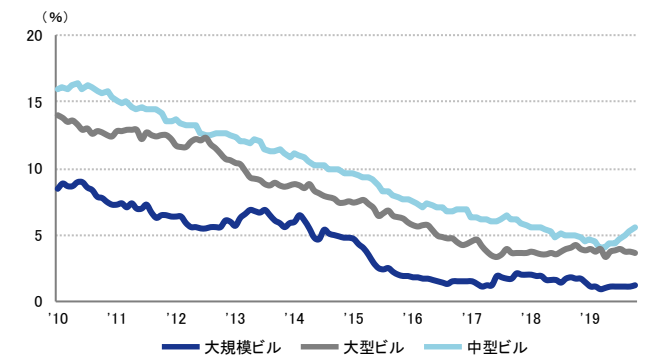
空室率は前月比プラス0.16ポイントの3.37%となった。緩やかな上昇傾向はみられるが、空室率は3%台の低水準にあり、引き締まった需給バランスが継続している。エリア別では「大通」が前月比プラス0.9ポイントとなった。空室を抱えて竣工したビルや来店型施設の退去に伴う現空床の発生が上昇の要因となっている。緊急事態宣言は解除されたが、需要の回復には遅れが見られる。景気の先行き不透明感から、移転計画を様子見るテナントも散見される。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
空室率	2.93%	3.08%	3.08%	3.21%	3.37%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
現空面積	33,140坪	35,303坪	36,060坪	36,312坪	37,003坪

資料1 規模別空室率



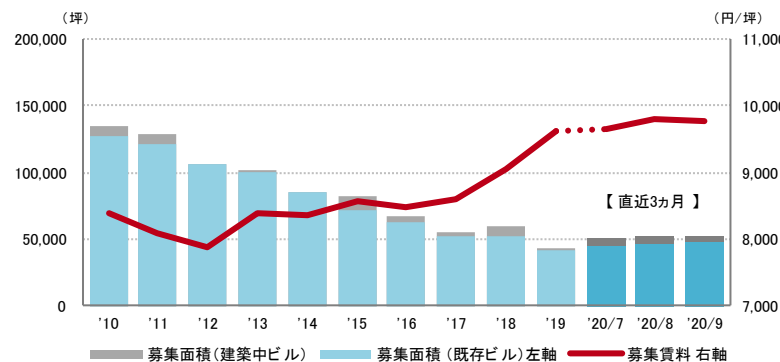
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%
大型ビル	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%
中型ビル	4.4%	4.7%	4.9%	5.2%	5.6%

募集賃料 小幅な低下 9,000円/坪台後半で推移

図表2

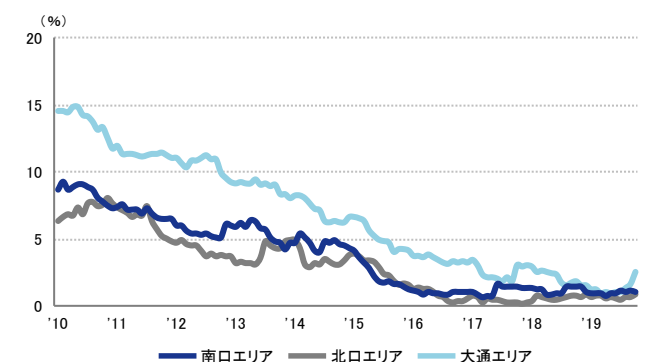
募集賃料は前月比マイナス27円/坪の9,787円/坪となった。小幅な低下となったものの、9,000円/坪台後半の水準で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
募集賃料（共益費込）	9,924円/坪	9,863円/坪	9,653円/坪	9,814円/坪	9,787円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	↑	↓
募集面積	45,967坪	49,904坪	51,487坪	51,656坪	52,663坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
南口エリア	0.9%	1.1%	1.0%	1.1%	1.0%
北口エリア	0.6%	0.5%	0.7%	0.7%	0.9%
大通エリア	1.0%	1.0%	1.3%	1.6%	2.5%

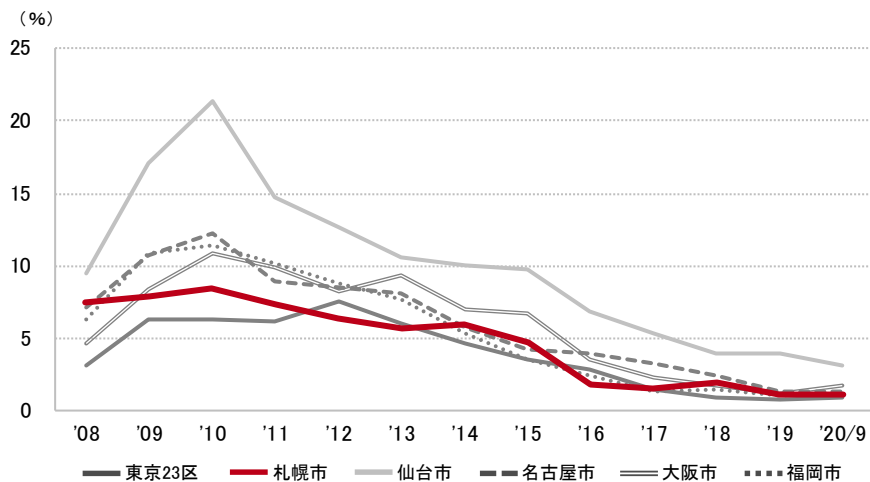
支店長の視点

需要の回復に時間を要している中、主要エリアでは数百坪単位の募集床に、複数の申し込みが集まる事例が見られた。大規模ビルの空室率は引き続き低水準であり、まとまった面積の募集床は希少性が高い。大口の面積帯を必要とするテナントにとっては選択肢が限られる状況となっている。

※ 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

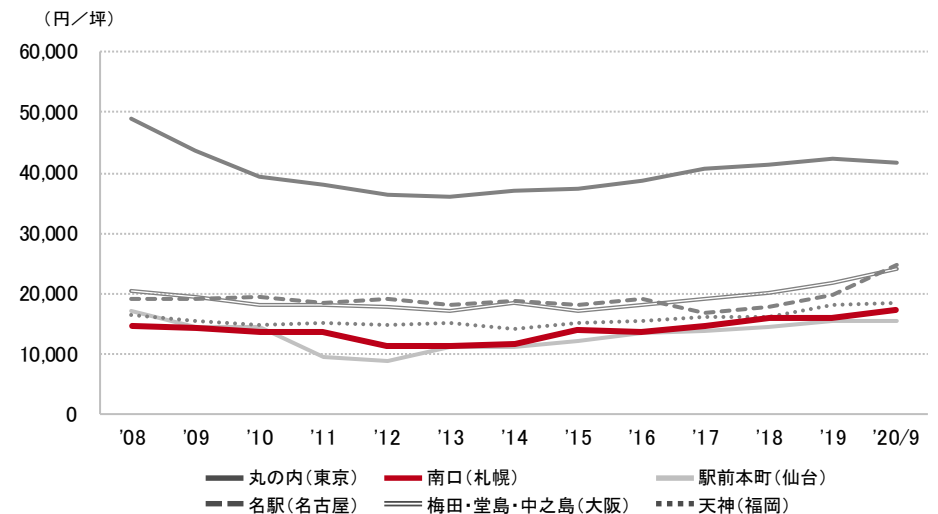
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	17,304	14,247	12,133	11,536
北口	17,688	13,425	11,847	5,597
大通	13,288	12,968	10,635	9,470
西1丁目	10,792	8,536	8,083	8,441
創成川東	11,214	11,933	7,997	7,842
募集面積 (坪)	10,630	3,866	3,734	2,976
募集棟数	54	43	78	62

※ 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