

## オフィスマーケット

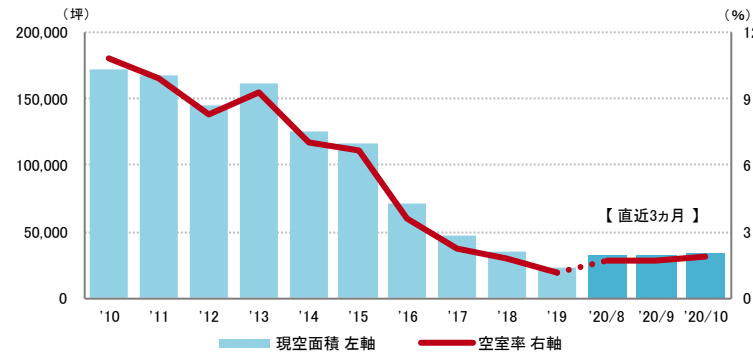
2020年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 8カ月連続で小幅な上昇 緩やかな上昇傾向が続く

図表1

空室率は前月比プラス0.18ポイントの1.91%となった。空室を抱えて竣工を迎えたビルがあったことが上昇の要因となっている。8カ月連続で小幅な上昇となり、緩やかな上昇傾向が続いているが、空室率は1%台の低水準にある。比較的小口の面積帯では需要は回復しつつあるものの、大口の面積帯は需要回復に時間を要している。加えて、在宅勤務で生じた余剰スペースとして百坪単位の面積を部分解約するケースが散見される。

図表1 空室率&現空面積



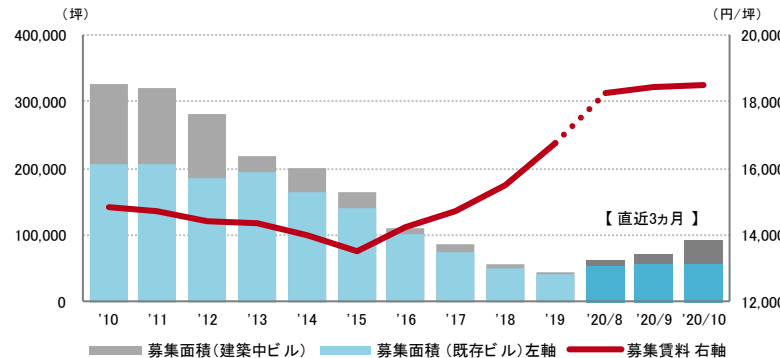
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
空室率	1.47%	1.54%	1.66%	1.73%	1.91%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	↗	↗
現空面積	27,946坪	29,880坪	31,512坪	31,569坪	34,125坪

### 募集賃料 4カ月連続の上昇 18,000円/坪台前半の水準が継続

図表2

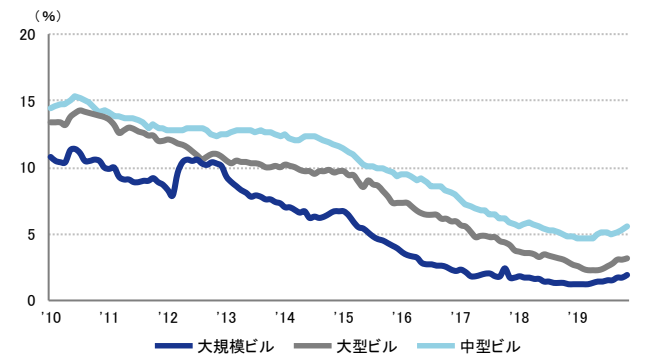
募集賃料は前月比プラス28円/坪の18,482円/坪となり、4カ月連続の上昇となった。18,000円/坪台前半の水準が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



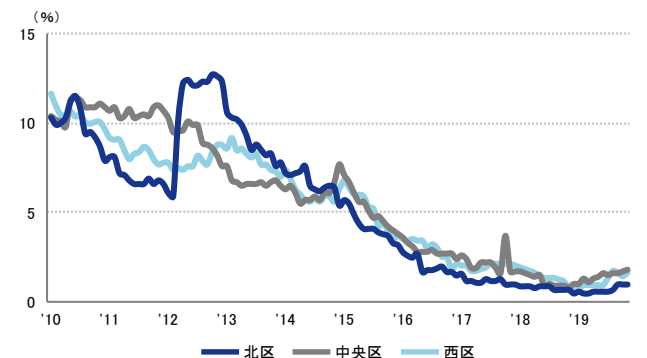
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
募集賃料 (共益費込)	17,787円/坪	17,946円/坪	18,251円/坪	18,454円/坪	18,482円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	↗	↗	↗
募集面積	56,148坪	61,629坪	63,548坪	70,347坪	92,429坪

資料1 規模別空室率



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
大規模ビル	1.5%	1.5%	1.7%	1.7%	1.9%
大型ビル	2.5%	2.7%	3.0%	3.0%	3.1%
中型ビル	5.1%	5.0%	5.1%	5.3%	5.5%

資料2 主要3区 空室率



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
北区	0.6%	0.7%	1.0%	1.0%	1.0%
中央区	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%
西区	1.3%	1.7%	1.6%	1.4%	1.6%

#### 支店長の視点

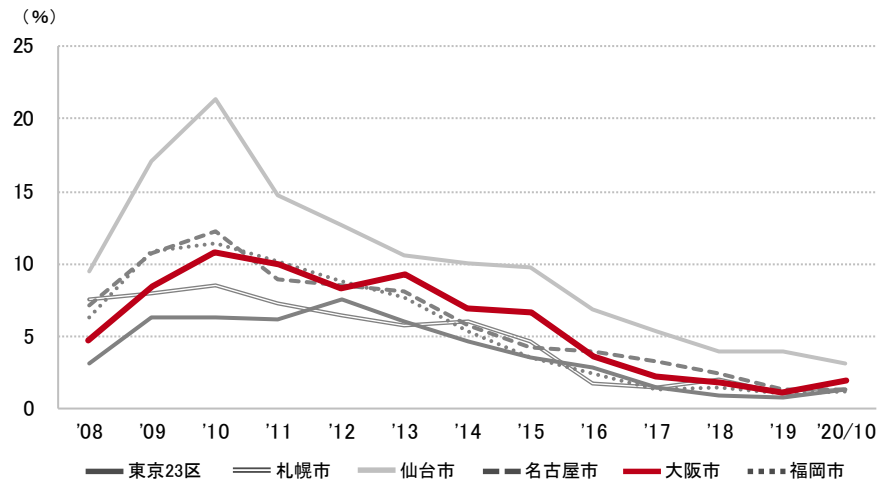
ホテルをオフィスへとリノベーションする相談が増えている。新型コロナの影響により、ホテルの稼働率が低迷していることから、一部の事業者は他用途への転用を模索している。オフィスに改装する場合、かなりコストがかかることに加えて、オフィス立地として適当ではないケースも多い。建物構造の違いもあり、既存のシェアオフィスやサービスオフィスに対する競争力の確保等に課題もある。

※ 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10月末現在および各年12月31日時点

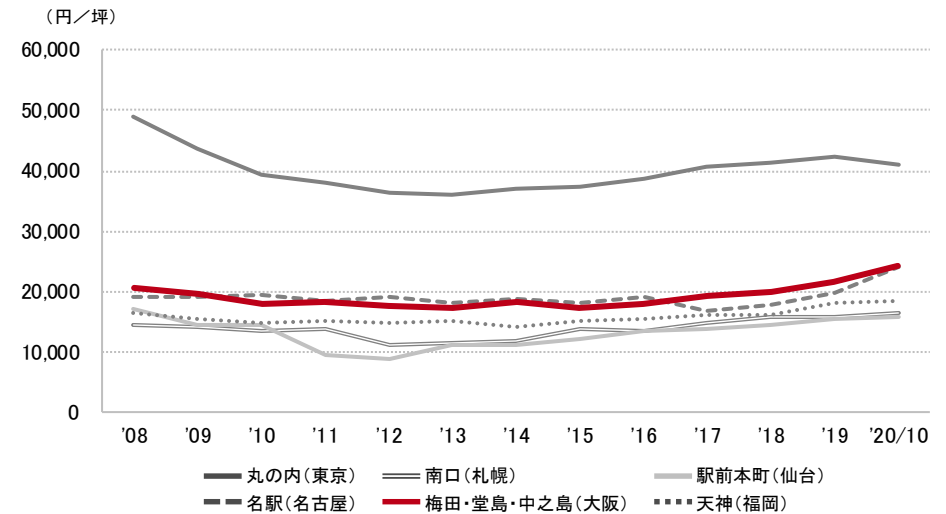
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.3%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	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)
41,114 円/坪	16,583 円/坪	16,006 円/坪	24,153 円/坪	24,361 円/坪	18,481 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	24,361	16,391	13,986	13,002
南森町	14,800	11,839	8,900	8,088
淀屋橋・本町	19,497	13,863	11,539	10,180
北浜・堺筋本町	15,962	12,658	9,525	9,353
天満橋・谷町	14,167	10,595	8,158	7,539
心斎橋・長堀橋・なんば	16,614	14,037	10,498	10,102
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,853	12,085	9,571	9,819
千里中央	15,417	-	-	-
江坂	11,309	9,297	8,070	6,213
新大阪	16,933	12,503	10,127	9,702
天王寺	13,500	11,200	10,040	9,854
募集面積 (坪)	80,765	42,808	33,337	21,077
募集棟数	207	338	546	527

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,889	12,524	10,701	9,297
京都市	19,270	15,244	13,271	11,873
奈良市	15,200	11,517	10,476	13,305
岡山市	14,077	12,727	11,643	9,194
広島市	13,078	11,146	9,012	10,599
高松市	12,175	9,690	8,567	9,313
松山市	15,000	10,357	9,849	8,000
和歌山市	11,000	8,537	9,650	7,333
大津市・守山市・草津市	13,472	10,814	11,000	10,833
募集面積 (坪)	44,397	30,445	24,252	21,353
募集棟数	172	258	321	425

※ 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)

※ 「ー」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