

オフィスマーケット

2020年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 2%台を目前にしてほぼ横ばいへ 引き続き大口の面積帯は動きに鈍さ

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの1.92%となり、2%台を目前にしてほぼ横ばいだった。まとまった面積の二次空室が発生する一方、コールセンター等により空室床の消化も進んだ。

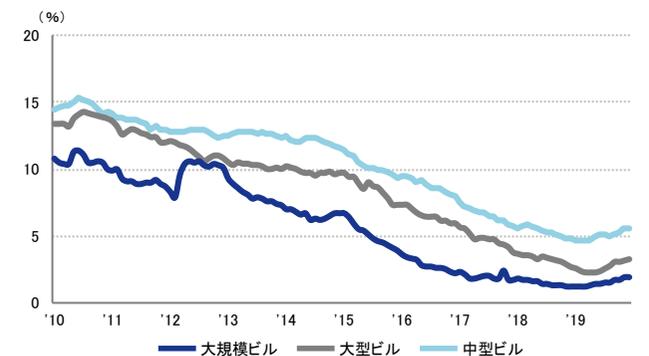
大口の面積帯では、引き続き需要は鈍い状態にある。解約や縮小移転の動きは散見されるものの、小口の面積帯が多く、依然として空室率に大きな影響を及ぼす水準にはない。

図表1 空室率&現空面積



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
空室率	1.54%	1.66%	1.73%	1.91%	1.92%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	→
現空面積	29,880坪	31,512坪	31,569坪	34,125坪	34,314坪

資料1 規模別空室率



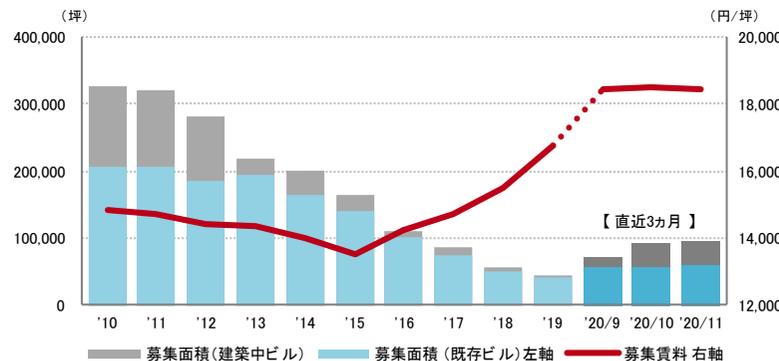
	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
大規模ビル	1.5%	1.7%	1.7%	1.9%	1.9%
大型ビル	2.7%	3.0%	3.0%	3.1%	3.2%
中型ビル	5.0%	5.1%	5.3%	5.5%	5.5%

募集賃料 5カ月ぶりでわずかに低下 条件見直しの動きは限定的

図表2

募集賃料は前月比マイナス19円/坪の18,463円/坪となり、5カ月ぶりでわずかに低下した。新型コロナウイルスの影響を懸念する声も聞こえ始めているが、オーナー側が募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集賃料(共益費込)	17,946円/坪	18,251円/坪	18,454円/坪	18,482円/坪	18,463円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	↓
募集面積	61,629坪	63,548坪	70,347坪	92,429坪	95,405坪

資料2 主要3区 空室率



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
北区	0.7%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
中央区	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%	1.9%
西区	1.7%	1.6%	1.4%	1.6%	1.5%

支店長の視点

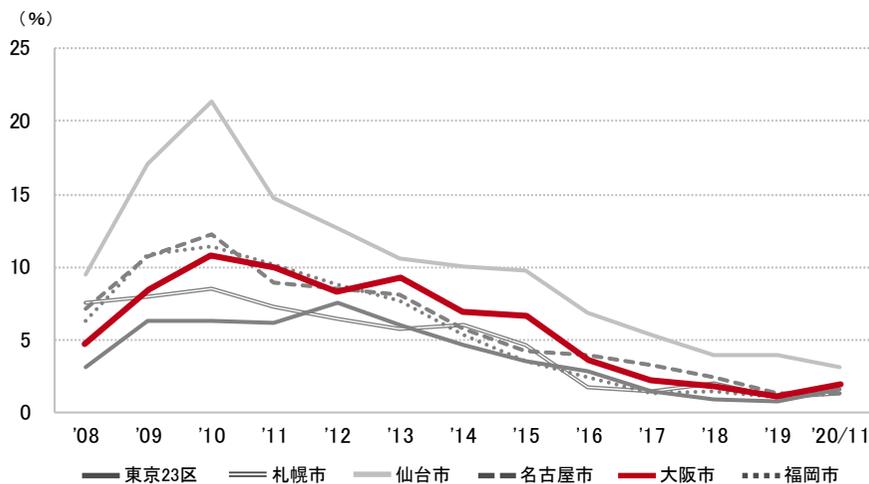
建築中の大規模ビルがテナント誘致に時間を要する一方、梅田周辺のプライムビルでは、一部の募集床が引き合いを集め始めている。比較的小口の分割区画であることに加えて、昨年までは館内テナントの増床ニーズが強く、外部募集がほとんど出なかったことによる希少性も訴求力となっている。

※ 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
 ※ 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11月末現在および各年12月31日時点

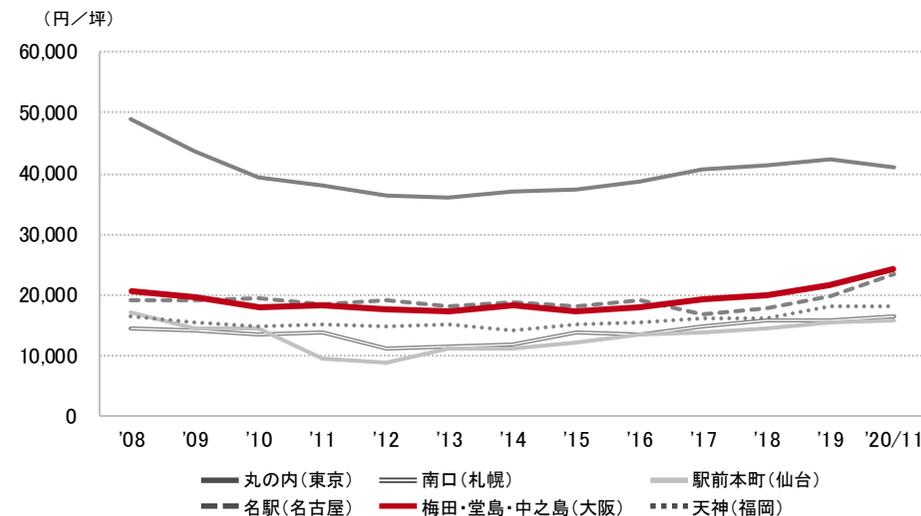
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



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)
41,143 円/坪	16,452 円/坪	15,947 円/坪	23,671 円/坪	24,361 円/坪	18,228 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	16,257	13,161	12,940
南森町	14,800	11,193	8,942	7,857
淀屋橋・本町	19,839	13,994	11,471	10,199
北浜・堺筋本町	15,967	12,650	9,991	9,407
天満橋・谷町	14,000	10,490	8,456	7,457
心斎橋・長堀橋・なんば	16,881	13,873	10,712	10,128
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,605	11,837	9,536	9,448
千里中央	15,417	-	-	-
江坂	11,309	9,297	8,105	5,859
新大阪	17,243	12,629	9,936	9,974
天王寺	13,500	11,200	10,177	9,854
募集面積 (坪)	82,947	45,568	33,608	21,195
募集棟数	214	344	549	533

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,972	12,464	10,462	9,652
京都市	18,723	15,284	13,496	11,873
奈良市	15,200	11,517	10,971	13,305
岡山市	14,077	12,818	10,856	9,194
広島市	13,067	11,008	9,073	10,714
高松市	11,740	9,369	9,476	9,313
松山市	15,000	10,357	9,955	8,000
和歌山市	11,000	8,537	9,650	7,000
大津市・守山市・草津市	13,472	10,814	11,357	10,250
募集面積 (坪)	48,009	31,039	24,453	21,431
募集棟数	176	263	326	428

※ 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にてお願い致します