

オフィスマーケット

2020年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 2018年9月以来の2%台へ

図表1

空室率は前月比プラス0.09ポイントの2.01%となり、小幅に上昇した。引き続き低水準だが、2018年9月以来となる2%台に上昇している。テナント退去前の募集床も集計対象に含む潜在空室率は前月比プラス0.16ポイントの3.59%だった。

比較的小口の面積帯では需要が回復しつつあったが、新型コロナウイルスの影響で経済活動が停滞しており、幅広い面積帯で需要の勢いが鈍くなっている。

募集賃料 再び上昇 18,500円/坪超は2001年9月以来

図表2

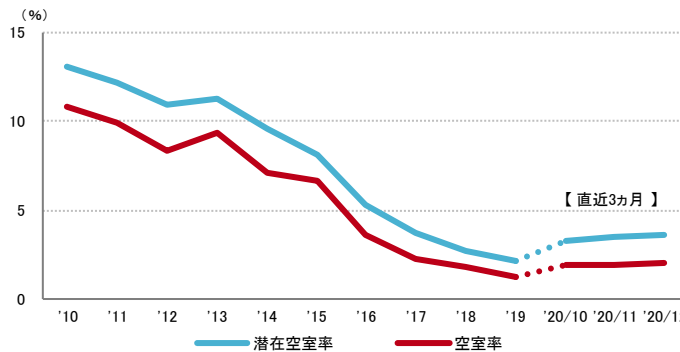
募集賃料は前月比プラス173円/坪の18,636円/坪と再び上昇し、2001年9月以来で18,500円/坪を上回った。空室率が依然として低水準にあることから、募集条件を見直す動きは限定的で、小幅な動きが続いている。

支店長の視点

新型コロナウイルスの影響により、建築中ビルではテナント誘致に時間を要している。大阪は物件見学ができる段階で移転計画が具体化する傾向があり、今年竣工予定のビルについても、今後テナント誘致活動が活発になるとみられる。今年の新規供給は低水準に止まる見込みであり、需給バランスは引き締まった状態が続くと考えられる。

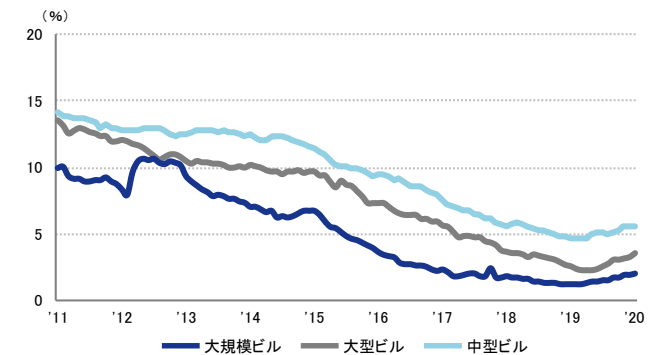
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：2000年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率



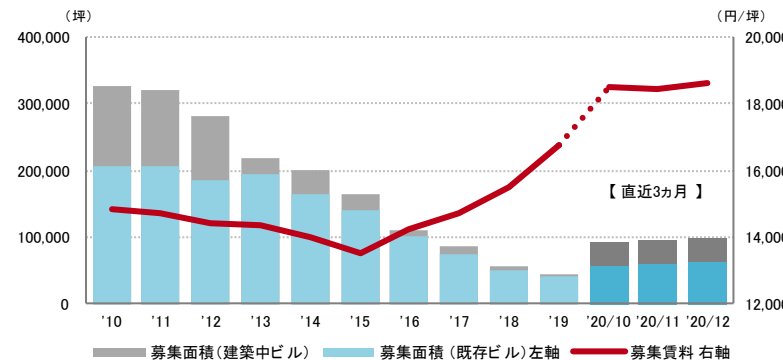
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	1.66%	1.73%	1.91%	1.92%	2.01%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	2.92%	3.06%	3.24%	3.43%	3.59%

資料1 規模別空室率



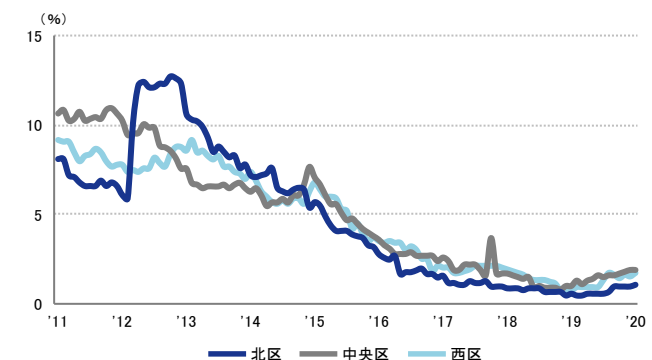
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
大規模ビル	1.7%	1.7%	1.9%	1.9%	2.0%
大型ビル	3.0%	3.0%	3.1%	3.2%	3.5%
中型ビル	5.1%	5.3%	5.5%	5.5%	5.6%

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料 (共益費込)	18,251円/坪	18,454円/坪	18,482円/坪	18,463円/坪	18,636円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	63,548坪	70,347坪	92,429坪	95,405坪	97,955坪

資料2 主要3区 空室率

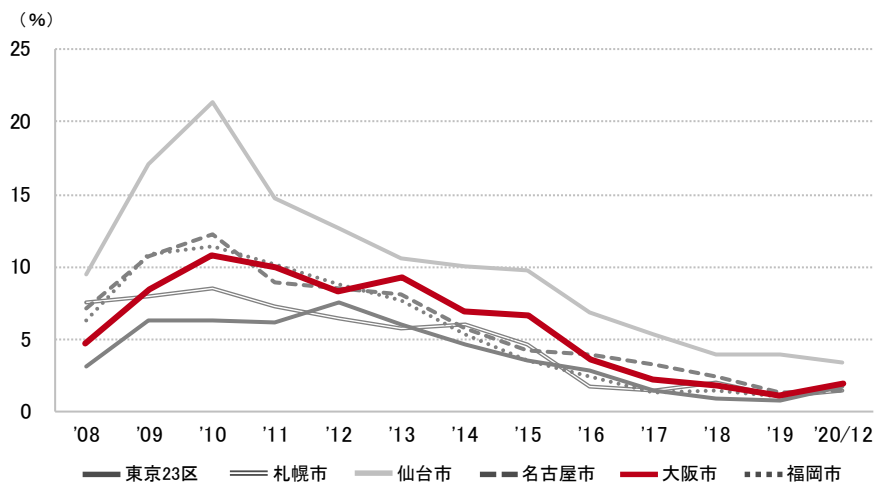


	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
北区	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%
中央区	1.6%	1.7%	1.8%	1.9%	1.9%
西区	1.6%	1.4%	1.6%	1.5%	1.7%

2020年12月末現在および各年12月31日時点

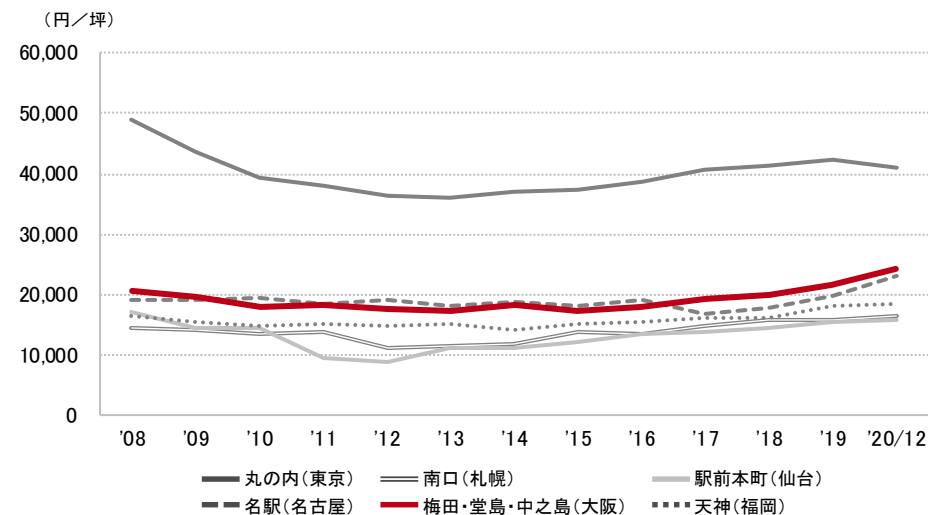
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%



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)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,368	16,430	13,042	12,502
南森町	14,800	11,193	9,301	7,786
淀屋橋・本町	19,939	13,794	11,583	10,143
北浜・堺筋本町	16,036	12,763	10,571	9,499
天満橋・谷町	14,000	10,392	8,672	7,458
心斎橋・長堀橋・なんば	17,023	13,923	10,864	10,307
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,605	11,355	9,686	9,544
千里中央	16,071	-	-	-
江坂	11,309	9,694	8,224	5,894
新大阪	17,557	12,842	9,898	10,070
天王寺	13,500	11,200	10,177	9,854
募集面積 (坪)	85,619	46,964	34,285	21,436
募集棟数	215	351	553	541

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,772	12,558	10,413	9,796
京都市	18,568	15,496	13,400	11,605
奈良市	15,750	11,700	10,971	13,305
岡山市	14,077	12,818	10,842	9,194
広島市	13,064	11,042	9,113	10,714
高松市	11,740	9,307	9,030	9,313
松山市	15,000	10,357	9,955	8,000
和歌山市	11,000	8,537	9,725	7,833
大津市・守山市・草津市	13,472	10,588	11,750	10,250
募集面積 (坪)	49,016	32,862	24,846	21,529
募集棟数	178	267	324	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