

オフィスマーケット

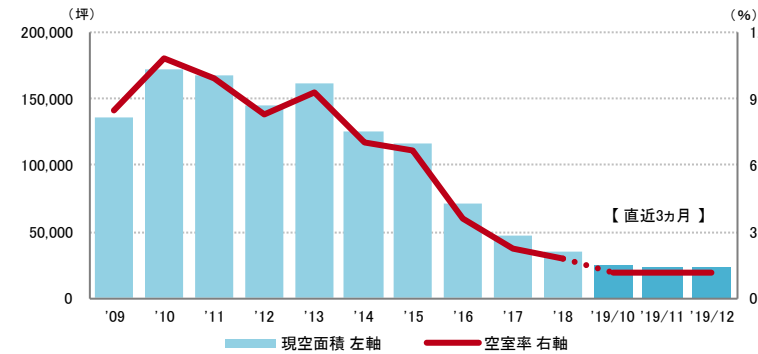
2019年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 1%台前半の低水準 ほぼ横ばいで推移

図表1

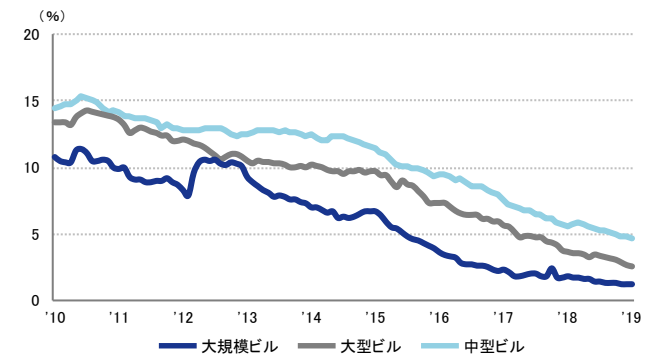
空室率は前月比プラス0.02ポイントの1.18%となった。前月からほぼ横ばいとなる1%台前半の低水準で推移しており、需給バランスは引き続きひっ迫している。エリア別では「西区」が3ヵ月続けて最低値で推移している。幅広い業種で拡張移転や新規開設等の積極的な需要が旺盛な状況にある。解約予告期間中や建築中ビルでの大口募集床の成約も増えつつあり、強い品薄感が継続している。

図表1 空室率&現空面積



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
空室率	1.29%	1.29%	1.19%	1.16%	1.18%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
現空面積	25,848坪	26,049坪	24,176坪	23,266坪	23,353坪

資料1 規模別空室率



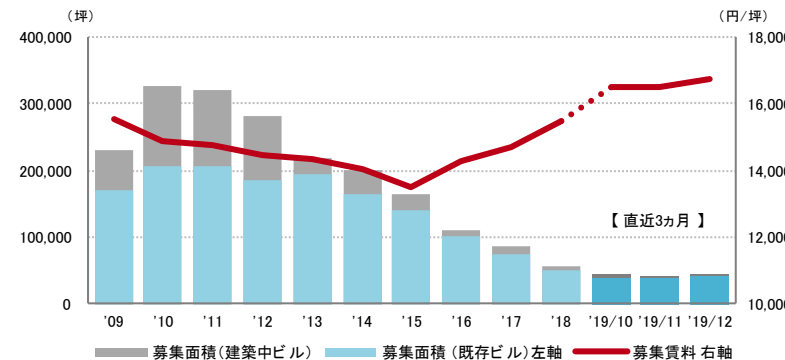
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
大規模ビル	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%
大型ビル	3.1%	3.0%	2.8%	2.6%	2.5%
中型ビル	5.1%	5.0%	4.8%	4.8%	4.7%

募集賃料 7ヵ月連続で上昇 前月比プラス244円/坪

図表2

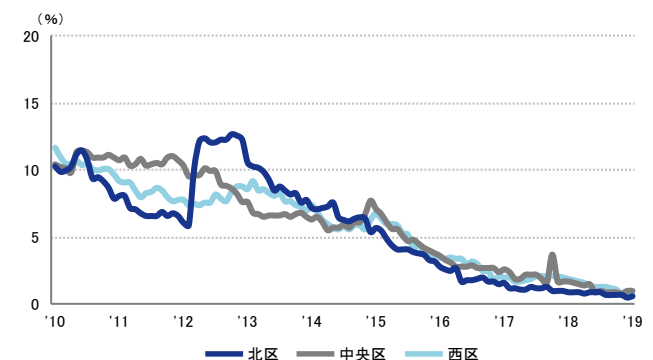
募集賃料は前月比プラス244円/坪の16,734円/坪となり、7ヵ月連続の上昇となった。16,000円/坪後半に達したのは2008年12月以来となる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
募集賃料(共益費込)	15,998円/坪	16,196円/坪	16,479円/坪	16,490円/坪	16,734円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↑
募集面積	40,354坪	39,408坪	43,106坪	42,213坪	43,171坪

資料2 主要3区 空室率



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
北区	0.7%	0.7%	0.7%	0.5%	0.6%
中央区	0.9%	0.9%	0.8%	1.0%	1.0%
西区	1.2%	1.1%	0.7%	0.7%	0.7%

支店長の視点

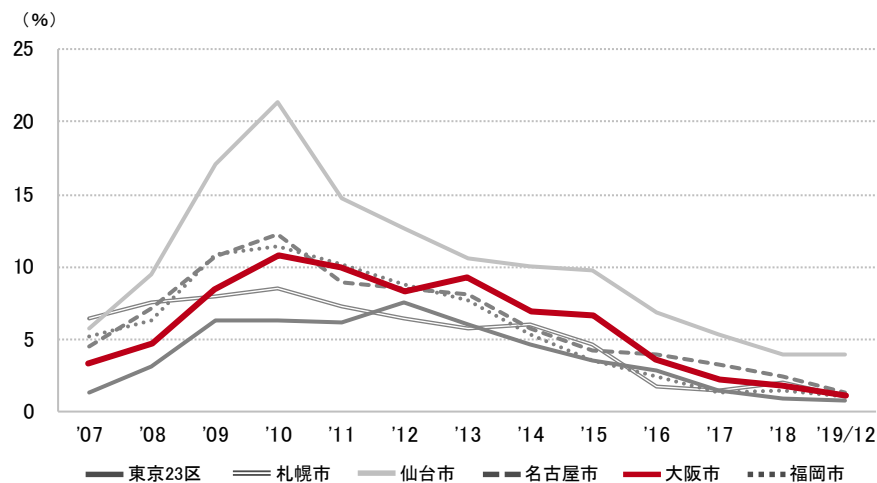
今年は大規模ビル2棟が竣工を予定している。1月竣工予定の「オービック御堂筋ビル」は高稼働での竣工が見込まれ、10月竣工予定の「サムティ新大阪ビルディング」も複数の引き合いを集めている。中心部では、建築中ビルを含む高額物件や大口の募集床に対する引き合いが活発になりつつある。

※ 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

2019年12月末現在および各年12月31日時点

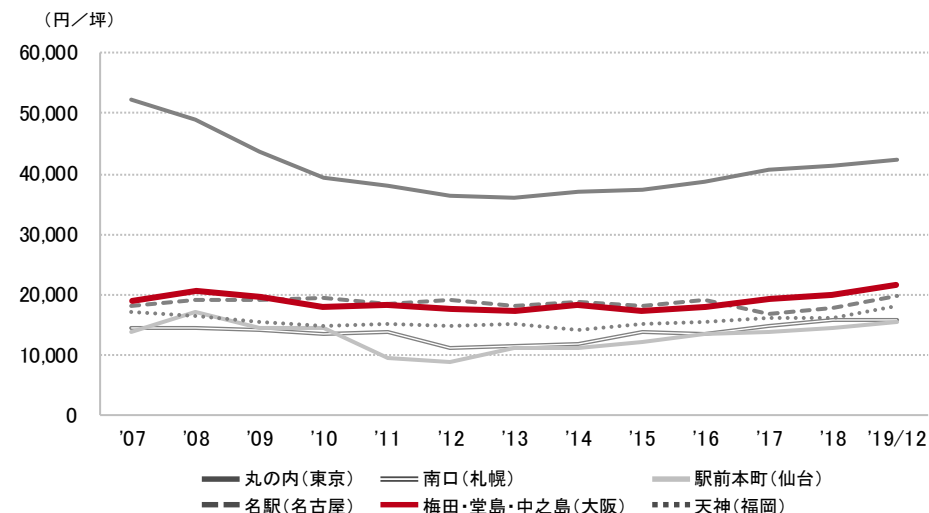
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.8%	1.1%	3.9%	1.3%	1.2%	1.1%



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)
42,264 円/坪	16,055 円/坪	15,540 円/坪	19,904 円/坪	21,849 円/坪	18,340 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	21,849	15,801	13,302	12,708
南森町	14,400	11,618	8,906	7,930
淀屋橋・本町	18,821	12,540	11,027	10,556
北浜・堺筋本町	14,500	11,751	9,766	8,885
天満橋・谷町	12,714	10,597	8,540	8,172
心斎橋・長堀橋・なんば	14,778	12,147	10,062	9,028
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,500	11,192	10,170	8,725
千里中央	17,125	-	-	-
江坂	12,167	9,567	8,646	6,667
新大阪	14,975	12,133	9,752	9,232
天王寺	-	9,250	8,620	8,487
募集面積 (坪)	31,044	28,029	30,125	20,432
募集棟数	148	263	497	514

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,987	11,820	10,653	9,181
京都市	18,429	14,179	11,412	11,248
奈良市	15,625	11,069	10,444	11,566
岡山市	14,250	10,012	11,083	7,143
広島市	13,708	11,321	9,768	9,607
高松市	9,817	9,690	8,157	7,978
松山市	13,250	10,534	9,344	8,878
和歌山市	9,500	8,938	9,061	7,168
大津市・守山市・草津市	13,306	10,340	11,200	8,000
募集面積 (坪)	46,077	27,021	23,189	20,547
募集棟数	161	227	307	413

※ 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