

### オフィスマーケット

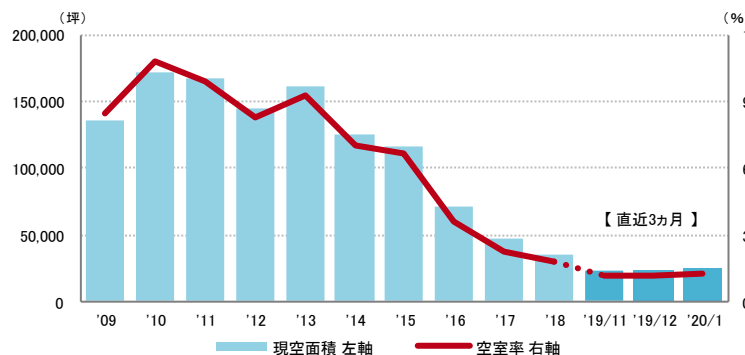
2020年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 1%台前半で小幅な動きが継続 業種や面積帯を問わず需要は活発

図表1

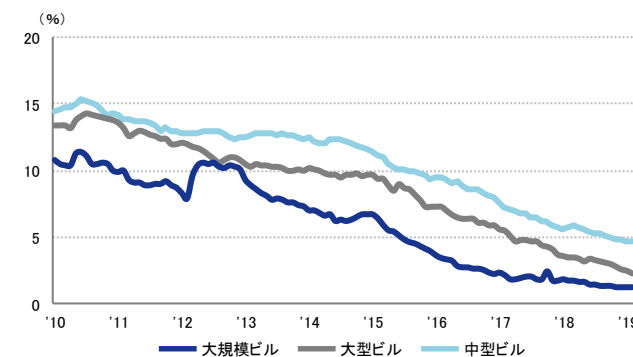
空室率は前月比プラス0.06ポイントの1.24%となった。1%台前半で小幅な動きが継続している。エリア別では「北区」が再び最低値に低下した。業種や面積帯を問わず需要は活発であり、ひっ迫した需給バランスが続いている。新たな募集床は館内テナントで成約する事例が多かったが、オーナー側の賃料設定とテナントの希望条件に乖離が広がり、外部募集となるケースも散見され始めた。

図表1 空室率&現空面積



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	1.29%	1.19%	1.16%	1.18%	1.24%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
現空面積	26,049坪	24,176坪	23,266坪	23,353坪	24,421坪

資料1 規模別空室率



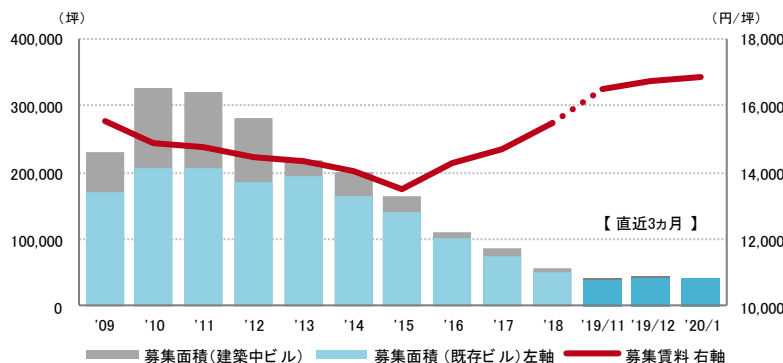
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
大規模ビル	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
大型ビル	3.0%	2.8%	2.6%	2.5%	2.3%
中型ビル	5.0%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%

#### 募集賃料 8カ月連続で上昇 17,000円/坪台の水準も視野に

図表2

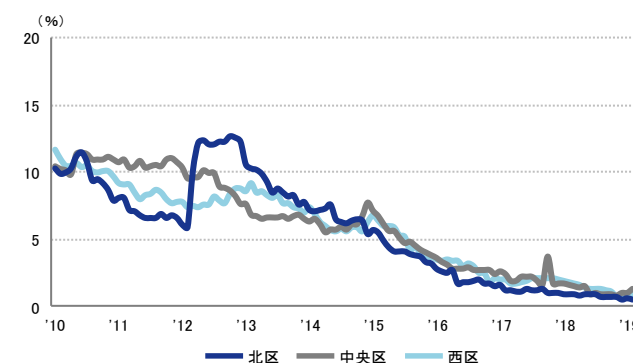
募集賃料は前月比プラス120円/坪の16,854円/坪となり、8カ月連続の上昇となった。募集賃料は上昇傾向が継続し、17,000円/坪台の水準が視野に入りつつある。

図表2 募集賃料&募集面積



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料 (共益税込)	16,196円/坪	16,479円/坪	16,490円/坪	16,734円/坪	16,854円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
募集面積	39,408坪	43,106坪	42,213坪	43,171坪	42,740坪

資料2 主要3区 空室率



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
北区	0.7%	0.7%	0.5%	0.6%	0.5%
中央区	0.9%	0.8%	1.0%	1.0%	1.3%
西区	1.1%	0.7%	0.7%	0.7%	0.9%

#### 支店長の視点

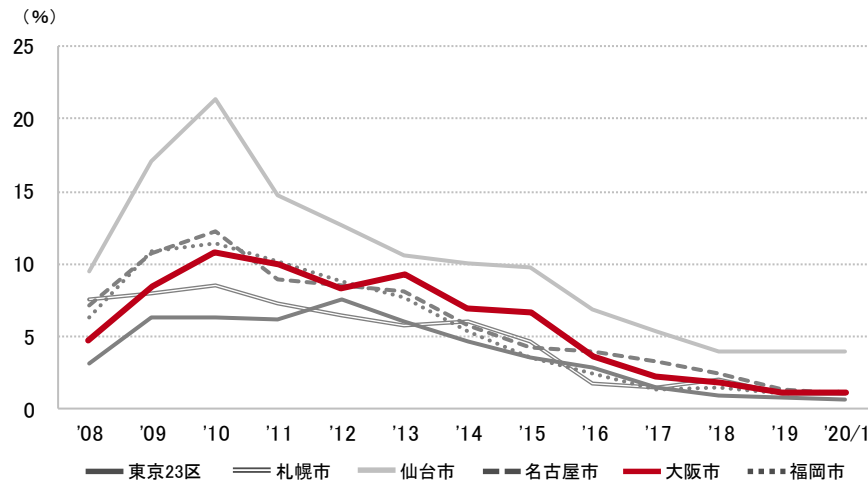
大阪中央郵便局跡地において、日本郵便、JR西日本、大阪ターミナルビル、JTBは共同で、商業施設・オフィス・ホテル・劇場からなる大規模複合ビルを建設する。2024年3月頃の竣工を目指しており、新設予定のJR大阪駅新改札口と直結する。オフィスは基準階面積約1200坪と西日本最大級の規模を予定している。JR大阪駅の西側エリアでは、「うめきた2期」やJR西日本の新駅ビル開発計画もあり、エリアのイメージが大きく変わることが期待される。

※ 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1月末現在および各年12月31日時点

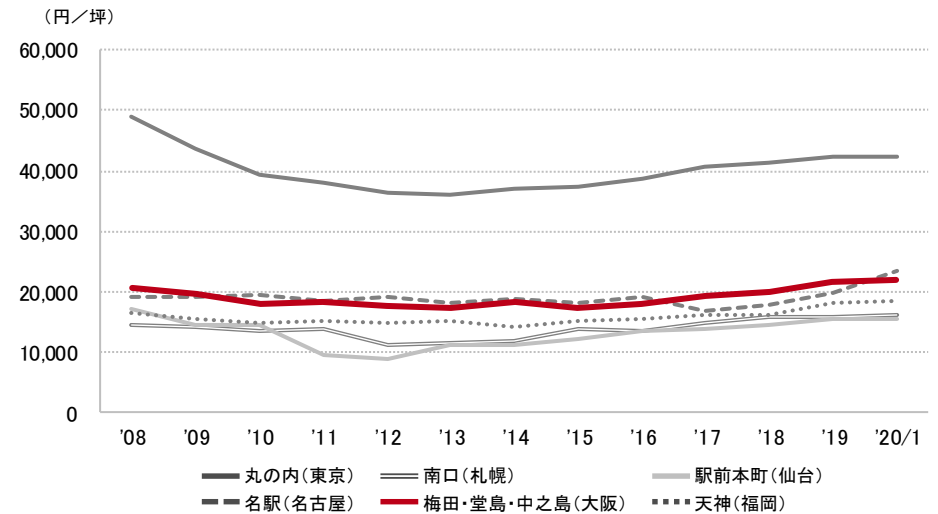
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.9%	1.1%	1.2%	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)
42,289 円/坪	16,160 円/坪	15,540 円/坪	23,568 円/坪	21,943 円/坪	18,611 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	21,943	15,835	12,942	13,203
南森町	14,400	11,904	9,171	8,140
淀屋橋・本町	18,679	12,744	10,885	10,497
北浜・堺筋本町	14,405	11,983	9,695	9,341
天満橋・谷町	12,714	10,420	8,703	8,159
心斎橋・長堀橋・なんば	16,167	12,690	10,066	10,056
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,444	11,101	10,071	8,829
千里中央	17,300	-	-	-
江坂	12,167	9,710	8,271	6,500
新大阪	14,861	12,356	9,851	9,424
天王寺	-	9,250	9,122	8,487
募集面積 (坪)	31,479	27,495	28,495	19,452
募集棟数	152	262	483	501

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,012	11,967	10,752	9,239
京都市	18,064	14,179	11,540	11,575
奈良市	15,625	11,058	10,444	12,082
岡山市	14,250	10,192	11,083	7,143
広島市	13,379	11,039	9,337	9,935
高松市	9,817	9,621	8,254	7,742
松山市	13,250	10,182	9,344	8,246
和歌山市	9,500	8,938	9,123	7,125
大津市・守山市・草津市	13,306	10,340	11,583	8,000
募集面積 (坪)	42,042	27,049	22,833	20,447
募集棟数	158	230	300	407

※ 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