

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 5カ月連続で最低値を更新 幅広い面積帯で底堅い需要

図表1

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの4.79%となり、5カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。幅広い面積帯で需要は底堅く、需給バランスはひっ迫している。エリア別では、「駅東」が前月比マイナス0.3ポイントと、2カ月連続で最低値を更新した。「駅東」が「駅西」を下回るのは、2012年2月以来となる。

募集賃料 2カ月連続で上昇 10,000円/坪台後半で小幅な動き

図表2

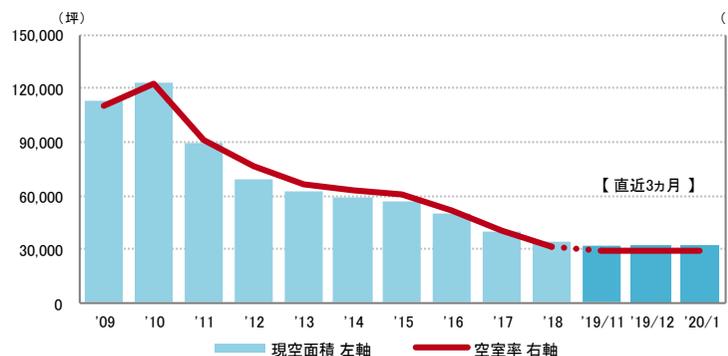
募集賃料は前月比プラス11円/坪の10,793円/坪と2カ月連続で上昇した。10,000円/坪台後半での小幅な動きとなり、募集賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。一方で、後継テナントの誘致に時間を要している一部のプライムビルでは、募集条件を下方修正するケースも見受けられる。

支店長の視点

主要エリアの複数の大型ビルで、売買に伴うオーナーチェンジ後、募集賃料を従前より引き上げる動きが見られた。これまでは、底堅い需要と募集床不足が賃料を上昇させる要因となっていた。売買価格の高騰がもたらす募集賃料の引き上げは、賃料相場での新たな動きとなる。

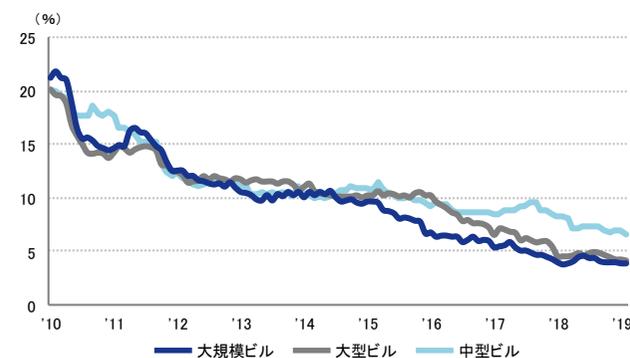
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



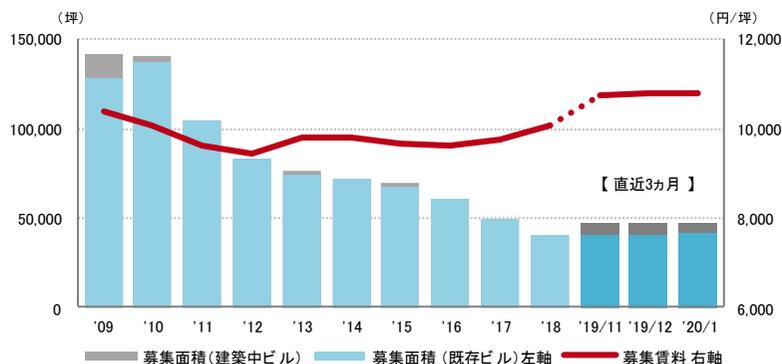
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	5.00%	4.91%	4.87%	4.84%	4.79%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
現空面積	34,515坪	32,747坪	32,424坪	32,100坪	32,039坪

資料1 規模別空室率



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
大規模ビル	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%
大型ビル	4.6%	4.4%	4.2%	4.2%	4.1%
中型ビル	7.0%	6.7%	6.9%	6.9%	6.6%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料 (共益税込)	10,656円/坪	10,762円/坪	10,753円/坪	10,782円/坪	10,793円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↑
募集面積	49,633坪	47,751坪	47,174坪	47,540坪	47,450坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

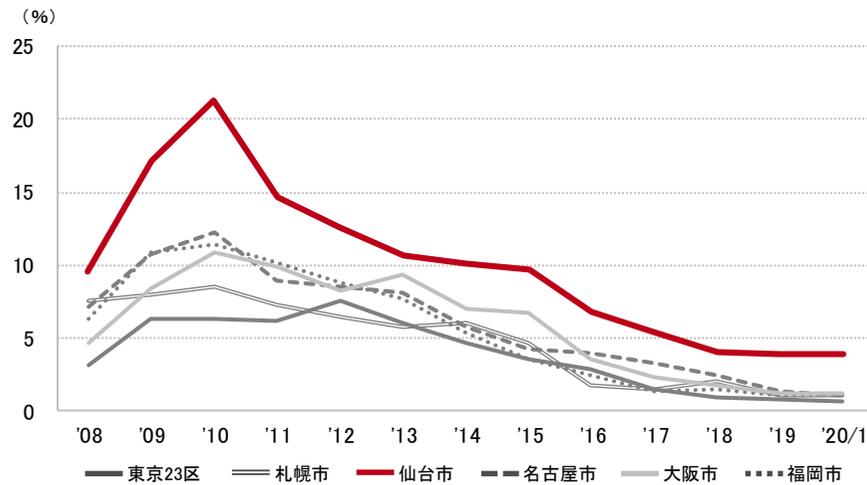


	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
駅西エリア	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
駅東エリア	4.5%	4.0%	4.0%	3.8%	3.5%

2020年1月末現在および各年12月31日時点

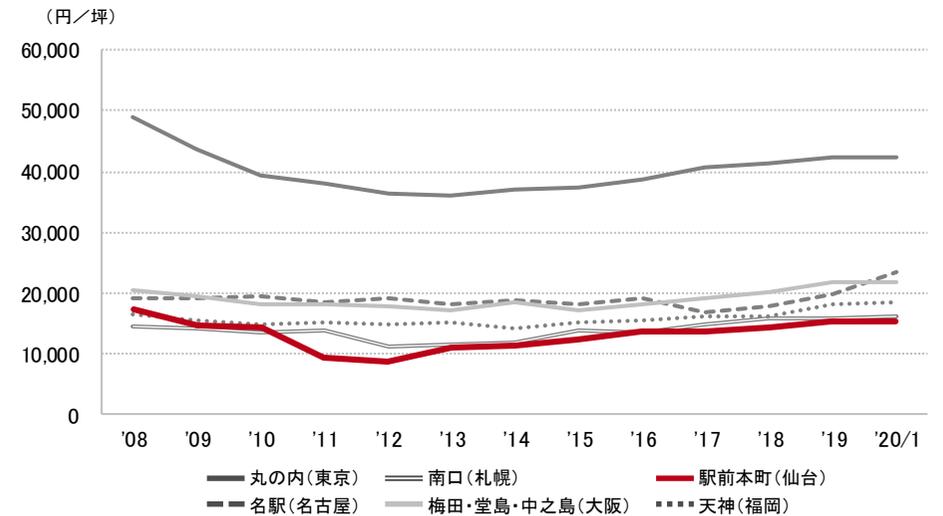
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	15,540	14,400	10,760	9,342
一番町周辺	14,097	10,573	9,051	8,371
県庁周辺	11,214	10,553	8,679	7,773
五橋	10,000	8,500	7,603	-
駅東	14,446	11,759	9,731	9,525
泉中央	11,333	10,315	7,820	8,096
流通・その他	9,165	7,667	7,550	8,500
募集面積 (坪)	17,844	8,628	7,421	4,625
募集棟数	54	77	135	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,667	8,546	6,875	-
八戸市	6,750	7,402	8,000	2,000
盛岡市	10,641	10,950	8,283	8,228
秋田市	10,005	7,870	8,448	7,000
山形市	11,500	8,700	8,876	8,000
福島市	10,500	8,692	8,160	6,365
郡山市	14,233	10,446	10,750	8,750
募集面積 (坪)	3,643	10,847	9,070	2,162
募集棟数	23	82	91	36

※ 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)

※ 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

※ 「-」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