

オフィスマーケット

2020年2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 需要は引き続き活発

図表1

空室率は前月比マイナス0.06ポイントの1.18%となった。10カ月連続で1%台前半での小幅な動きが続き、エリア別では「北区」が最低値で推移している。業種や面積帯を問わず需要は引き続き活発で、募集床不足が長期化している。来年以降に竣工を予定する大規模ビルのテナント誘致活動も開始され、今後は二次空室の発生状況も注目される。

募集賃料 9カ月連続で上昇 2004年12月以来の17,000円/坪台へ

図表2

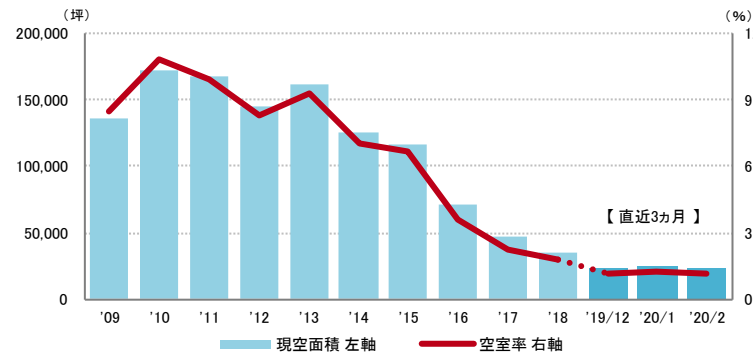
募集賃料は前月比プラス214円/坪の17,068円/坪となった。9カ月連続の上昇となり、2004年12月以来の17,000円/坪台を回復している。

支店長の視点

引き締まった需給バランスを背景に、賃料水準は上昇傾向が続いている。主要エリアでは、館内増床を希望しても新規賃料がテナントの賃料負担力を上回る事態も生じている。予算面での制約と近隣での募集床確保の難しさから、大阪市外で新たな拠点を確保する動きも出始めている。

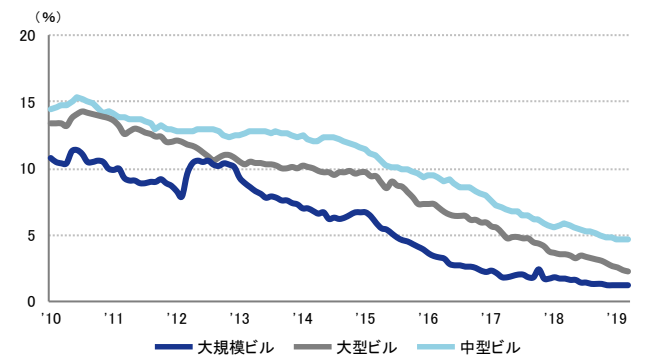
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 大 規 模 ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：2000年1月1日

図表1 空室率&現空面積



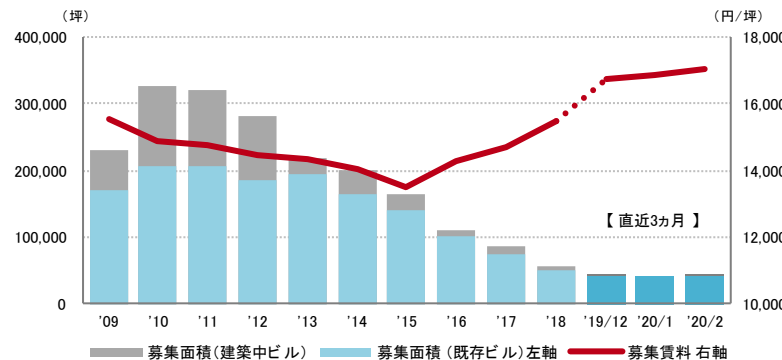
	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
空室率	1.19%	1.16%	1.18%	1.24%	1.18%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↑
現空面積	24,176坪	23,266坪	23,353坪	24,421坪	22,677坪

資料1 規模別空室率



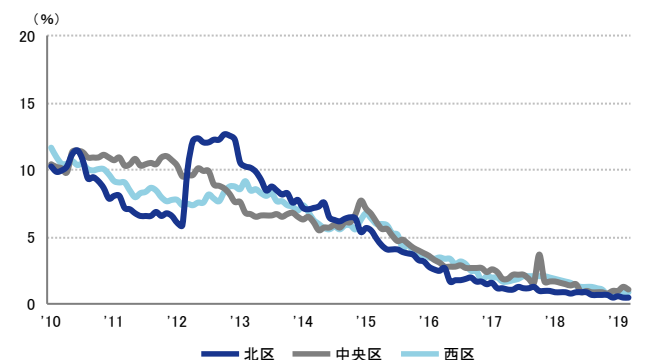
	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
大型ビル	2.8%	2.6%	2.5%	2.3%	2.2%
中型ビル	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%

図表2 募集賃料&募集面積



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
募集賃料 (円/坪)	16,479	16,490	16,734	16,854	17,068
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	43,106	42,213	43,171	42,740	44,453

資料2 主要3区 空室率

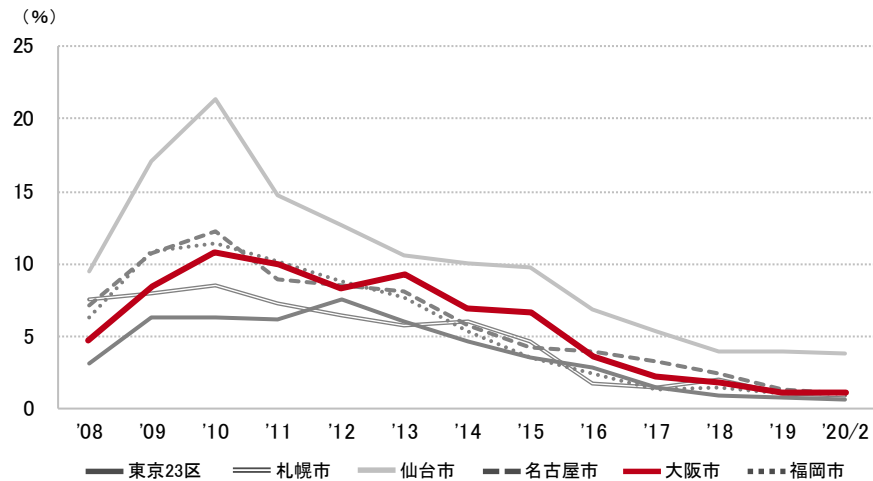


	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
北区	0.7%	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%
中央区	0.8%	1.0%	1.0%	1.3%	1.1%
西区	0.7%	0.7%	0.7%	0.9%	0.9%

2020年2月末現在および各年12月31日時点

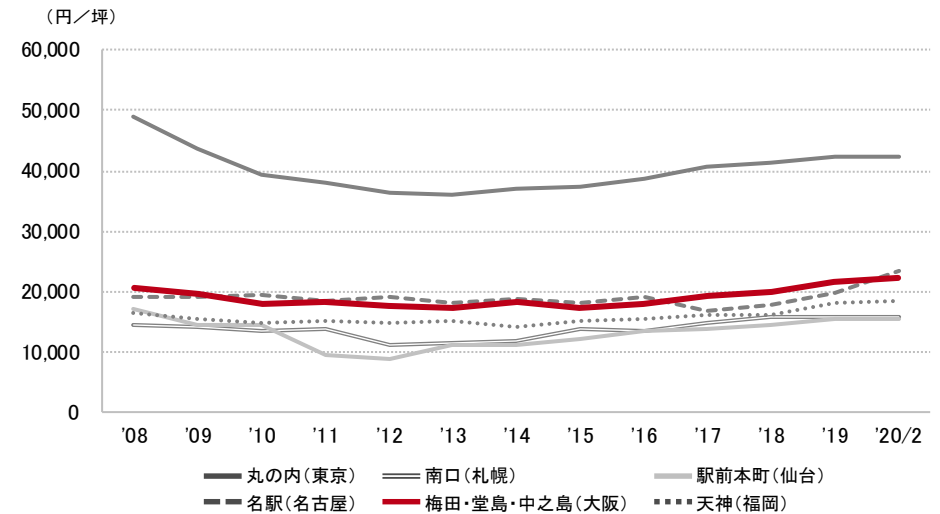
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	0.9%	3.8%	1.1%	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)
42,435 円/坪	16,006 円/坪	15,607 円/坪	23,568 円/坪	22,457 円/坪	18,599 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	22,457	16,182	12,811	12,801
南森町	14,400	11,777	9,181	8,166
淀屋橋・本町	19,034	12,978	11,349	10,651
北浜・堺筋本町	13,750	11,918	9,820	9,172
天満橋・谷町	12,714	10,471	8,560	8,131
心斎橋・長堀橋・なんば	16,471	12,941	10,179	10,160
肥後橋・西区本町・四ツ橋	13,281	11,217	9,915	9,079
千里中央	16,583	-	-	-
江坂	12,167	9,624	8,212	5,796
新大阪	14,972	12,110	9,933	9,557
天王寺	-	9,667	9,065	8,970
募集面積 (坪)	32,636	27,744	28,506	19,336
募集棟数	151	261	480	509

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,131	12,023	10,777	9,288
京都市	18,214	13,826	11,470	11,760
奈良市	15,625	10,725	9,612	12,082
岡山市	14,077	10,343	11,083	7,143
広島市	13,446	10,928	9,359	10,240
高松市	9,817	9,731	8,254	7,742
松山市	13,250	10,165	9,344	8,106
和歌山市	9,500	8,633	8,573	7,400
大津市・守山市・草津市	13,306	10,250	10,889	8,000
募集面積 (坪)	41,669	27,312	22,753	20,515
募集棟数	157	227	297	411

※ 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