

オフィスマーケット

2020年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 1%前半で推移 ひっ迫した需給バランスが継続

図表1

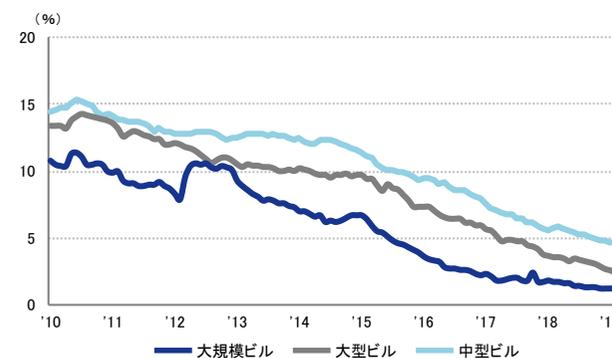
空室率は前月比プラス0.15ポイントの1.33%となった。11カ月連続して1%前半の低水準で推移しており、ひっ迫した需給バランスが継続している。募集床確保は困難な状況であるものの、新たな募集床では、オーナー側の賃料設定と館内テナントの希望条件に乖離が広がりつつある。館内テナントとの交渉がまとまらず、即入居可能な状態になって外部募集となる事例も散見される。ひっ迫した需給バランスの一方、景気の不透明感を背景に、1年前に比べて需要は落ち着きつつある。

図表1 空室率&現空面積



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
空室率	1.16%	1.18%	1.24%	1.18%	1.33%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↗
現空面積	23,266坪	23,353坪	24,421坪	22,677坪	24,924坪

資料1 規模別空室率



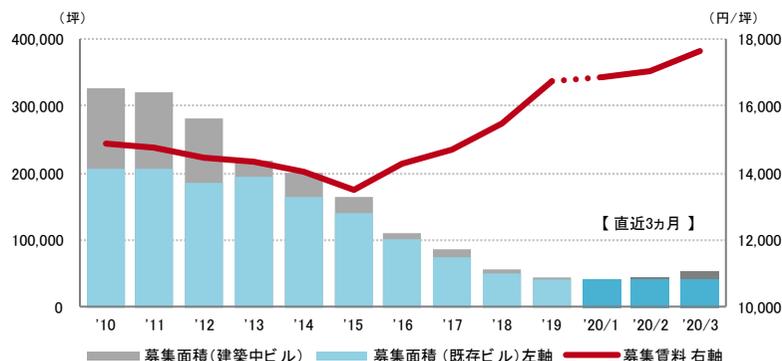
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%
大型ビル	2.6%	2.5%	2.3%	2.2%	2.2%
中型ビル	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%

募集賃料 10カ月連続で上昇 前月比プラス583円/坪

図表2

募集賃料は前月比プラス583円/坪の17,651円/坪となり、10カ月連続で上昇した。2003年12月以来となる17,000円/坪台後半に達している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
募集賃料 (共益費込)	16,490円/坪	16,734円/坪	16,854円/坪	17,068円/坪	17,651円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	↗	↗	↗
募集面積	42,213坪	43,171坪	42,740坪	44,453坪	52,151坪

資料2 主要3区 空室率



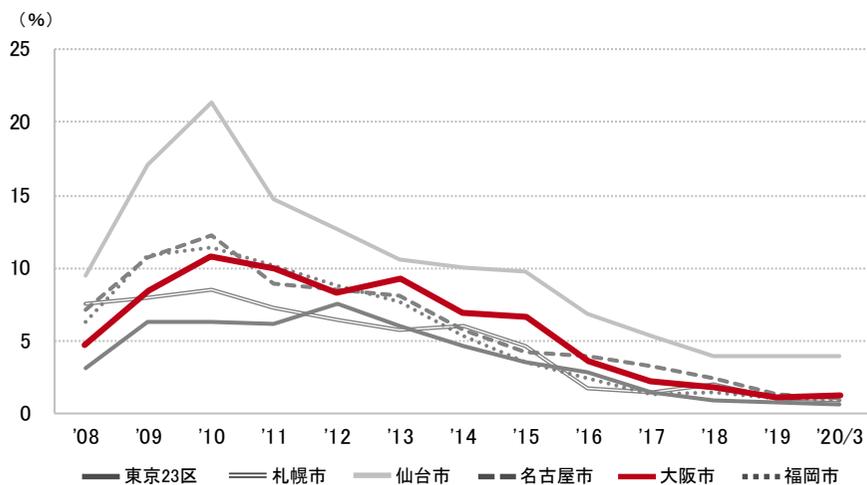
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
北区	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%	0.6%
中央区	1.0%	1.0%	1.3%	1.1%	1.3%
西区	0.7%	0.7%	0.9%	0.9%	0.9%

※ 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3月末現在および各年12月31日時点

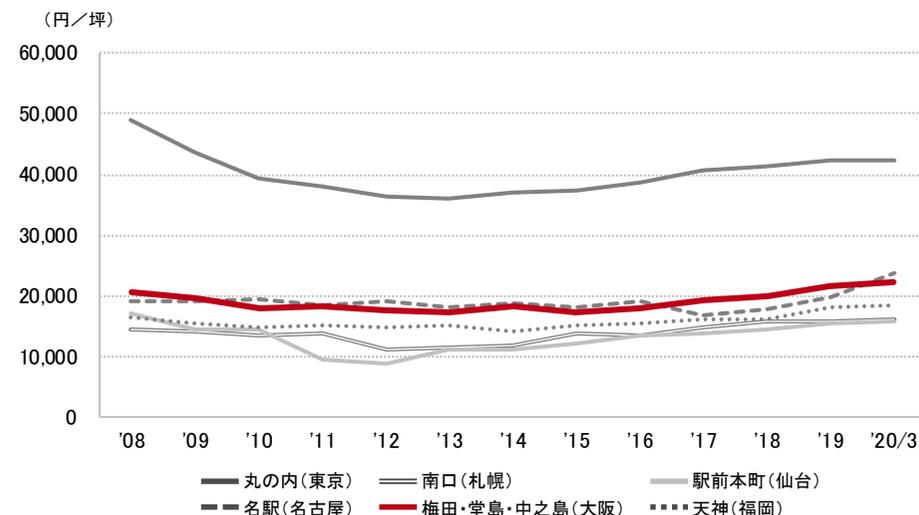
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.6%	1.0%	3.9%	1.1%	1.3%	1.0%



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)
42,455 円/坪	16,317 円/坪	16,006 円/坪	23,839 円/坪	22,250 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	22,250	15,889	12,721	12,801
南森町	14,000	12,213	9,126	8,426
淀屋橋・本町	19,341	13,316	11,488	10,613
北浜・堺筋本町	14,346	11,477	9,743	9,324
天満橋・谷町	12,000	10,443	8,239	8,149
心斎橋・長堀橋・なんば	16,906	13,217	10,451	10,309
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,529	11,208	9,908	9,167
千里中央	16,583	-	-	-
江坂	12,100	9,767	8,191	6,037
新大阪	16,382	11,966	9,931	9,439
天王寺	-	10,169	9,388	8,970
募集面積 (坪)	39,412	30,337	28,397	19,170
募集棟数	159	263	480	509

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,206	12,103	10,640	8,938
京都市	18,540	13,669	12,144	11,895
奈良市	14,083	10,890	9,663	11,471
岡山市	14,077	10,937	11,563	-
広島市	13,127	11,251	9,083	10,316
高松市	10,256	9,628	8,068	11,200
松山市	12,833	10,307	9,344	8,106
和歌山市	9,500	8,583	8,573	7,400
大津市・守山市・草津市	11,750	10,250	9,941	8,000
募集面積 (坪)	42,730	27,648	22,623	20,784
募集棟数	159	232	301	415

※ 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