

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 4%台後半の水準は6カ月連続 「駅東」は最低値で推移

図表1

空室率は前月比プラス0.13ポイントの4.81%となり、4%台後半の水準は6カ月連続となった。エリア別では「駅東」が最低値で推移している。空室率は低水準にあり、まとまった面積の募集床確保が難しい状況に変わりはない。一方、賃料水準が高額なプライムビルでは、テナント誘致に時間を要し、解約予告期間中に後継テナントが決定しないケースも見受けられる。

募集賃料 再び上昇に転じる 10,000円/坪台後半の水準で推移

図表2

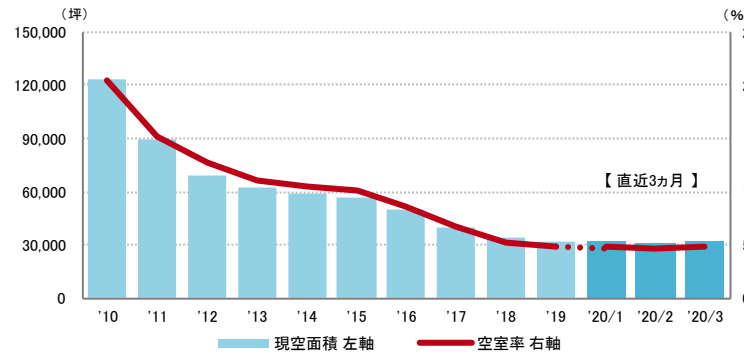
募集賃料は前月比プラス80円/坪の10,775円/坪となり、再び上昇に転じた。引き締まった需給バランスを背景に、10,000円/坪台後半の水準で推移している。

支店長の視点

需給バランスは引き締まっているが、新型コロナウイルスによる業績への影響を懸念して、オフィスの新規開設や拡張といった前向きな移転計画を一旦見直す事例が散見された。出張自粛により現地見学ができず、移転スケジュールが再調整となったケースもある。経済情勢次第ではオフィス需要に更なる影響が及ぶとみられ、今後の動向が注目される。

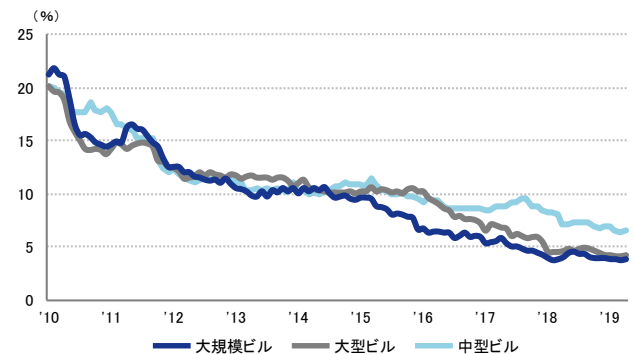
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



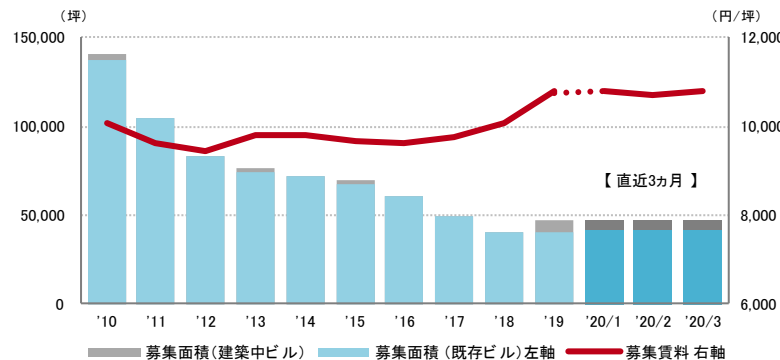
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
空室率	4.87%	4.84%	4.79%	4.68%	4.81%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
現空面積	32,424坪	32,100坪	32,039坪	31,277坪	31,856坪

資料1 規模別空室率



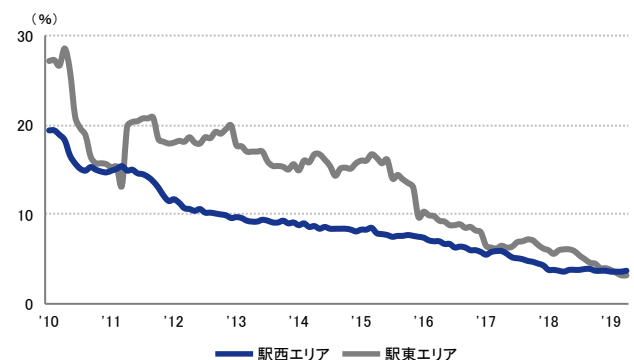
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
大規模ビル	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%
大型ビル	4.2%	4.2%	4.1%	4.1%	4.2%
中型ビル	6.9%	6.9%	6.6%	6.3%	6.5%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
募集賃料（共益費込）	10,753円/坪	10,782円/坪	10,793円/坪	10,695円/坪	10,775円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
募集面積	47,174坪	47,540坪	47,450坪	47,006坪	47,583坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

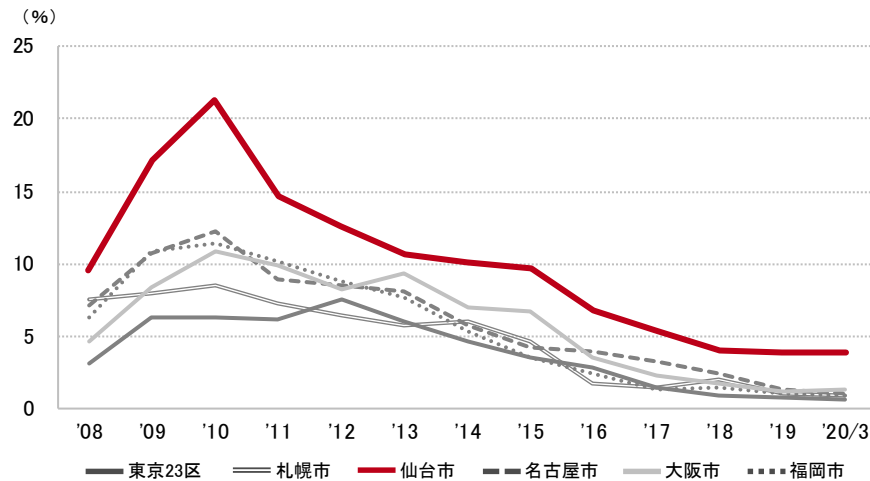


	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
駅西エリア	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%
駅東エリア	4.0%	3.8%	3.5%	3.2%	3.2%

2020年3月末現在および各年12月31日時点

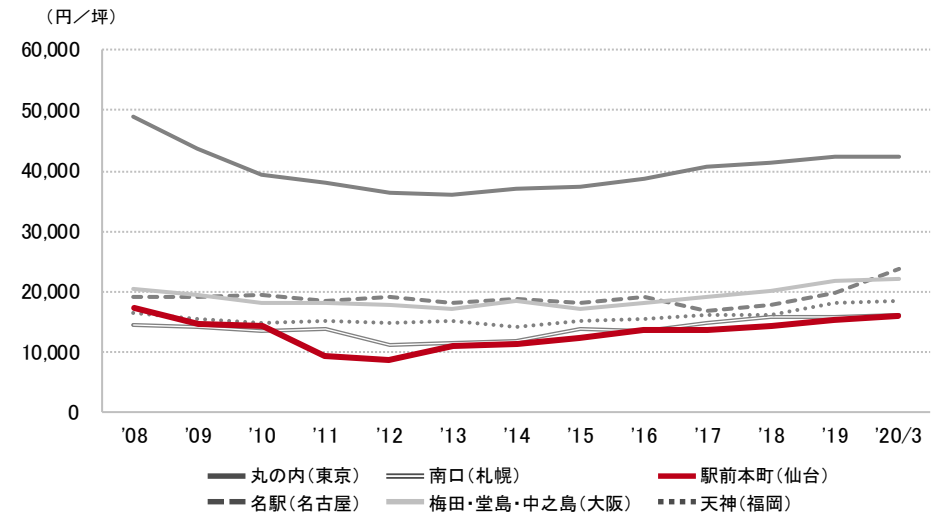
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,006	14,618	10,615	9,792
一番町周辺	14,804	10,423	9,002	7,967
県庁周辺	11,214	9,400	8,526	7,773
五橋	10,000	8,500	7,763	-
駅東	14,177	11,200	9,812	7,717
泉中央	11,333	10,252	7,767	8,096
流通・その他	9,329	7,750	7,757	8,500
募集面積 (坪)	17,667	9,268	7,277	4,724
募集棟数	56	82	126	131

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,667	8,546	7,200	-
八戸市	7,500	7,752	9,000	2,000
盛岡市	10,761	10,017	8,137	8,069
秋田市	10,005	8,045	7,857	7,000
山形市	11,500	8,757	8,644	8,000
福島市	10,500	8,692	8,160	6,365
郡山市	14,233	10,491	10,951	8,750
募集面積 (坪)	3,803	10,482	9,098	2,127
募集棟数	25	78	91	37

※ 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

※ 「-」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

※ 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