

オフィスマーケット

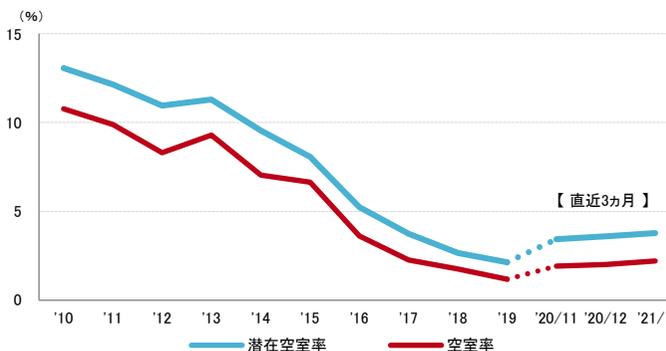
2021年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 緩やかな上昇傾向が継続

図表1

空室率は前月比プラス0.19ポイントの2.20%となり、小幅に上昇した。部分解約や統合移転したテナントによる現空床が生じている。空室率は緩やかな上昇傾向にあるが、低水準で推移している。潜在空室率は前月比プラス0.18ポイントの3.77%だった。大口面積帯での需要の勢いは引き続き鈍く、空室率の上昇の背景となっている。解約予告期間中に後継テナントが決まらず、現空床となる事例も散見される。

図表1 空室率&潜在空室率



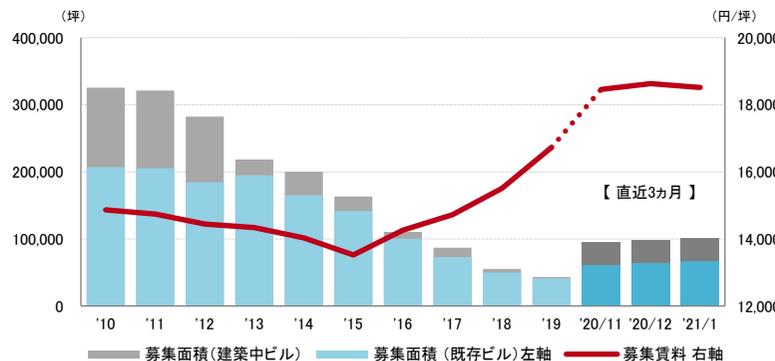
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
空室率	1.73%	1.91%	1.92%	2.01%	2.20%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	→	↗
潜在空室率	3.06%	3.24%	3.43%	3.59%	3.77%

募集賃料 再び下落 条件見直しの動きは広がらず

図表2

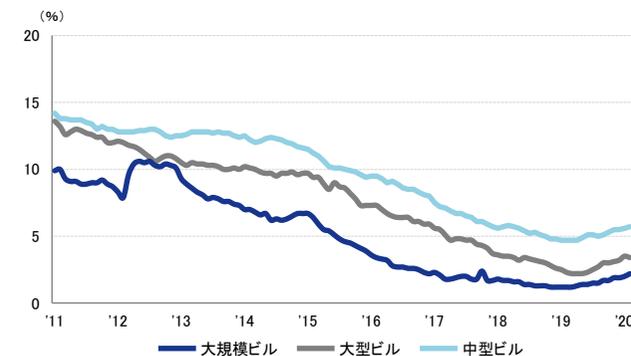
募集賃料は前月比マイナス116円/坪の18,520円/坪となった。再び下落したものの、オーナー側で募集条件を見直す動きは広がっておらず、小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
募集賃料(共益税込)	18,454円/坪	18,482円/坪	18,463円/坪	18,636円/坪	18,520円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	→	↗	↘
募集面積	70,347坪	92,429坪	95,405坪	97,955坪	101,363坪

資料1 規模別空室率

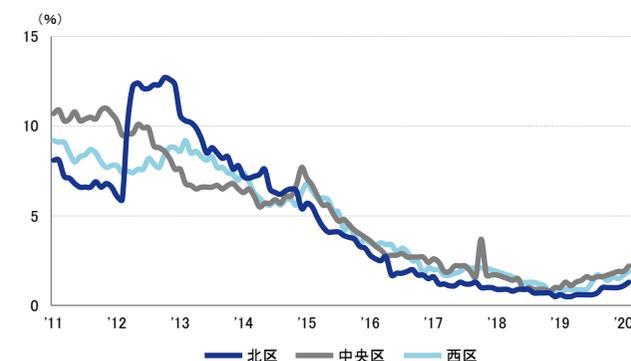


	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
大規模ビル	1.7%	1.9%	1.9%	2.0%	2.2%
大型ビル	3.0%	3.1%	3.2%	3.5%	3.4%
中型ビル	5.3%	5.5%	5.5%	5.6%	5.7%

支店長の視点

大口需要は回復に遅れが見られ、建築中ビルはテナント誘致に時間を要する状況が続いている。一方、主要3区の空室率は1、2%台に止まっており、既存ビルではまとまった面積の募集床が限られることから、成約賃料が下落に転じる兆しは見られない。

資料2 主要3区 空室率

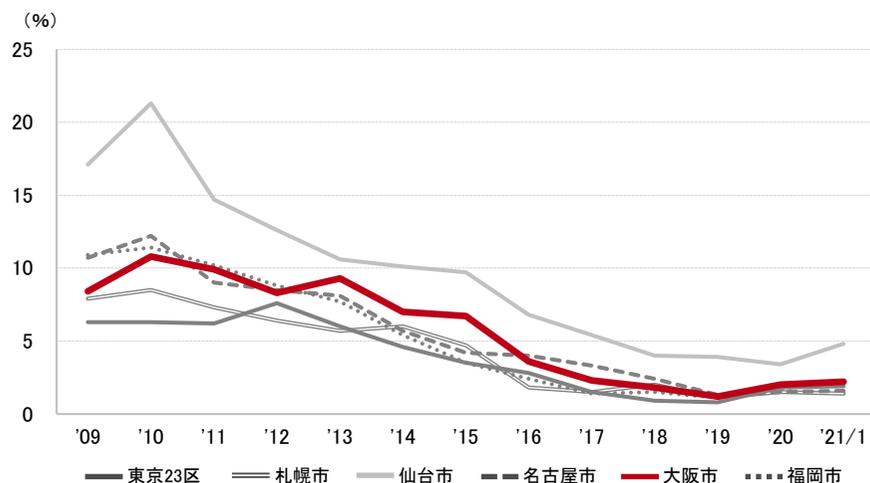


	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
北区	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%	1.3%
中央区	1.7%	1.8%	1.9%	1.9%	2.2%
西区	1.4%	1.6%	1.5%	1.7%	1.9%

※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 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

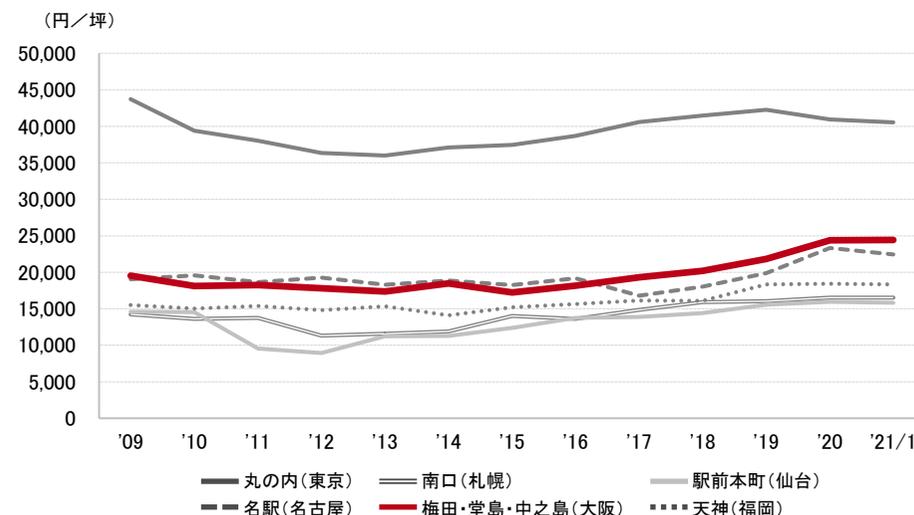
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.9%	1.4%	4.8%	1.6%	2.2%	2.3%



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)
40,543 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	22,466 円/坪	24,421 円/坪	18,358 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,421	16,471	13,323	12,174
南森町	14,800	11,083	9,555	8,021
淀屋橋・本町	19,750	13,523	11,445	10,174
北浜・堺筋本町	15,906	12,954	10,590	9,358
天満橋・谷町	14,000	10,402	8,903	7,635
心斎橋・長堀橋・なんば	16,348	13,651	10,891	9,948
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,342	11,418	9,597	9,476
千里中央	15,750	-	-	-
江坂	11,309	9,694	8,668	5,894
新大阪	18,317	13,398	9,924	10,032
天王寺	13,500	11,200	10,181	9,842
募集面積 (坪)	89,095	47,743	34,600	21,374
募集棟数	225	353	556	537

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,581	12,656	10,423	9,884
京都市	18,679	15,496	13,535	11,513
奈良市	15,750	11,489	10,971	13,305
岡山市	14,818	12,750	10,842	9,194
広島市	13,150	11,008	9,347	10,714
高松市	11,740	9,307	9,033	9,313
松山市	15,000	10,583	9,955	8,000
和歌山市	11,000	8,592	9,678	7,833
大津市・守山市・草津市	13,472	10,857	11,750	10,250
募集面積 (坪)	51,382	34,808	24,838	21,471
募集棟数	182	268	326	427

※ 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