

オフィスマーケット

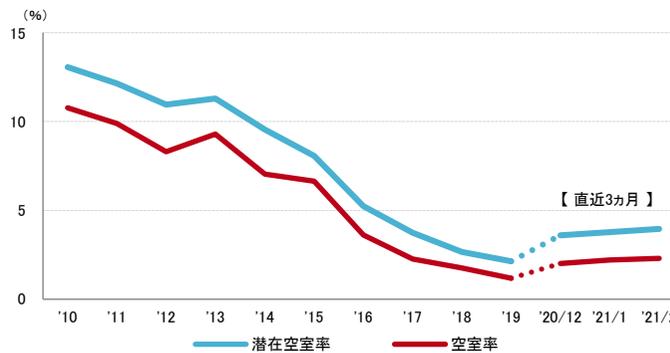
2021年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 2%台の低水準 緩やかな上昇傾向が続く

図表1

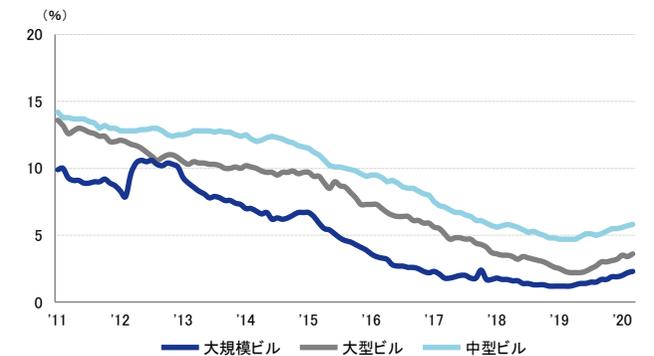
空室率は前月比プラス0.10ポイントの2.30%となり、小幅な上昇となった。周辺エリアを中心に部分解約によるまとまった面積の現空床が生じたことが上昇要因となっている。空室率は依然として2%台の低水準にあるものの、緩やかな上昇傾向が続いている。潜在空室率は前月比プラス0.18ポイントの3.95%だった。大口の面積帯では需要回復に遅れが見られるものの、小口の面積帯ではテナントの動きは活発になっている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
空室率	1.91%	1.92%	2.01%	2.20%	2.30%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↑	↑
潜在空室率	3.24%	3.43%	3.59%	3.77%	3.95%

資料1 規模別空室率



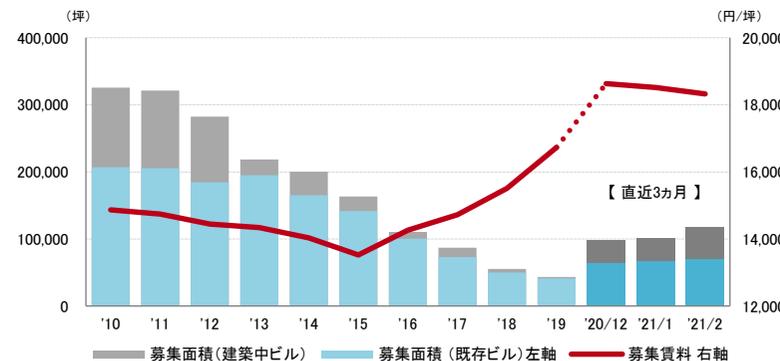
	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
大規模ビル	1.9%	1.9%	2.0%	2.2%	2.3%
大型ビル	3.1%	3.2%	3.5%	3.4%	3.6%
中型ビル	5.5%	5.5%	5.6%	5.7%	5.8%

募集賃料 2カ月連続の下落 前月比マイナス191円/坪

図表2

募集賃料は前月比マイナス191円/坪の18,329円/坪となり、2カ月連続で下落した。募集条件を見直す動きは限定的なもの、募集床が生じたオーナーの中には交渉条件に関して柔軟な姿勢も見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
募集賃料 (共益費込)	18,482円/坪	18,463円/坪	18,636円/坪	18,520円/坪	18,329円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	↓
募集面積	92,429坪	95,405坪	97,955坪	101,363坪	117,280坪

資料2 主要3区 空室率



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
北区	1.0%	1.0%	1.1%	1.3%	1.4%
中央区	1.8%	1.9%	1.9%	2.2%	2.1%
西区	1.6%	1.5%	1.7%	1.9%	2.0%

支店長の視点

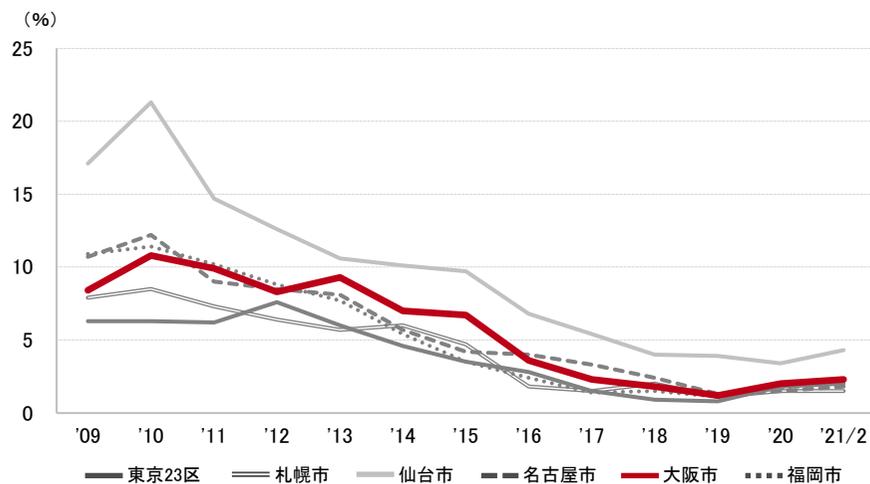
建築中ビルやまとまった面積帯の募集床では、テナント誘致に時間を要する状況が続いている。一方、小口の面積帯では需要は活発になっており、全般的には縮小等の後ろ向きなものよりも、分室開設や拡張移転といった前向きな移転理由による成約が多い。2月末で関西3府県の緊急事態宣言が解除され、今後はテナント需要の本格的な回復が期待される。

- ※ 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

2021年2月末現在および各年12月31日時点

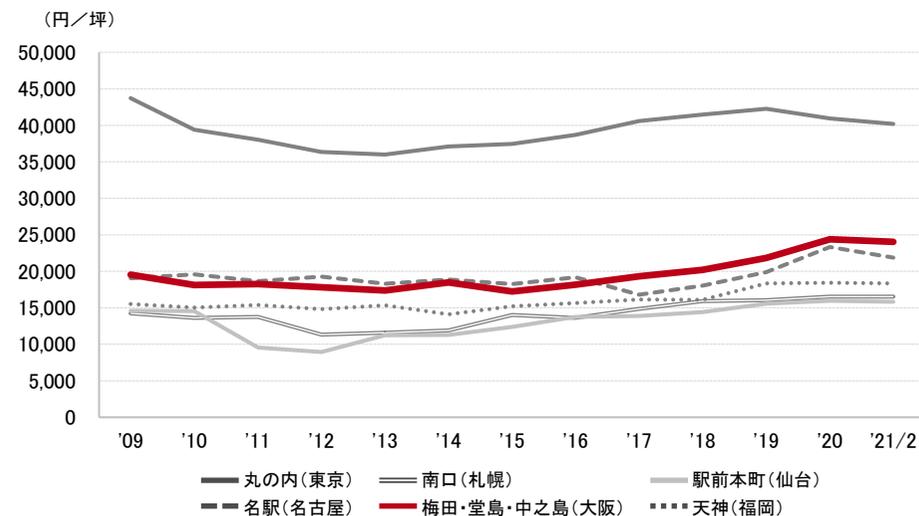
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0%	1.5%	4.3%	1.8%	2.3%	2.1%



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)
40,205 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	21,852 円/坪	24,050 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	24,050	17,048	14,237	12,169
南森町	14,433	11,537	10,170	8,346
淀屋橋・本町	19,719	13,489	11,656	10,320
北浜・堺筋本町	15,528	13,169	10,382	9,330
天満橋・谷町	14,000	10,510	9,553	7,657
心斎橋・長堀橋・なんば	16,044	13,592	11,125	10,016
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,333	11,564	9,627	9,676
千里中央	15,250	-	-	-
江坂	11,309	9,863	9,213	6,750
新大阪	18,085	13,748	9,743	10,032
天王寺	13,500	11,200	9,639	10,221
募集面積 (坪)	104,671	47,544	36,235	21,578
募集棟数	225	355	567	551

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,788	12,456	10,706	9,578
京都市	18,679	15,267	13,344	11,509
奈良市	15,750	11,318	11,589	-
岡山市	14,786	12,179	11,102	9,194
広島市	13,533	11,146	9,467	11,384
高松市	11,740	10,053	8,978	11,200
松山市	15,000	10,365	9,627	8,000
和歌山市	8,000	8,604	9,413	7,000
大津市・守山市・草津市	13,959	11,063	11,750	12,500
募集面積 (坪)	55,857	35,360	25,055	21,887
募集棟数	185	265	330	428

※ 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にてお願い致します