

### オフィスマーケット

2021年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 上昇傾向が継続 需要の勢いには鈍さ

図表1

空室率は前月比プラス0.23ポイントの2.63%となり、上昇傾向が続いている。比較的築年数の経過したビルや周辺エリアでまとまった面積の現空床が生じ、上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.16ポイントの4.27%だった。  
大阪府を中心に新型コロナの影響が強まっており、需要の勢いは鈍い。大口の募集床では解約予告期間中に後継テナントが決まらず、現空床となる事例が目立っている。

#### 募集賃料 2カ月連続の上昇 募集条件見直しの動きは限定的

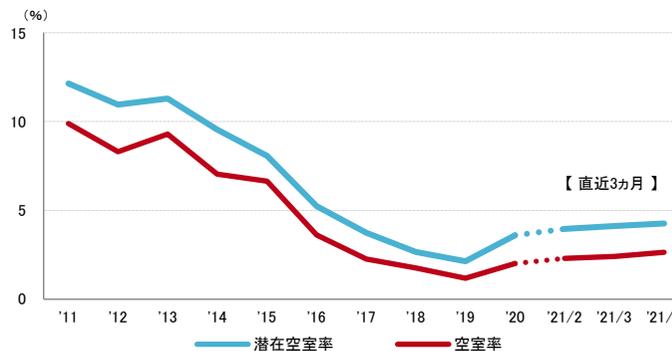
図表2

募集賃料は前月比プラス217円/坪の18,569円/坪となり、2カ月連続の上昇となった。募集条件を見直す動きは限定的な一方、リーシング活動が長期化している物件では交渉条件に関して柔軟な姿勢も見られる。

#### 支店長の視点

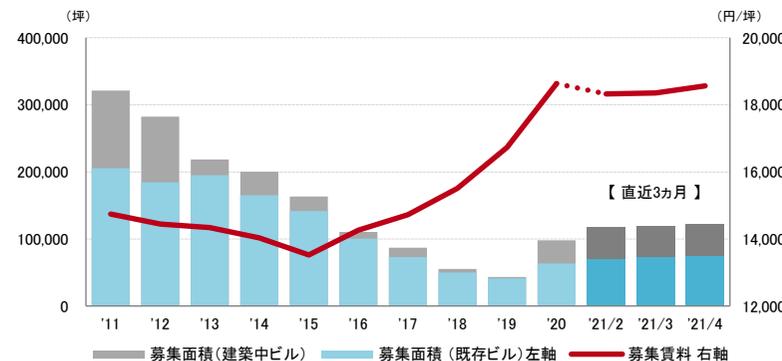
高価格帯のビルや大口の募集床ではテナント誘致に時間を要する状況が続いている。リーシング活動が長期化するオーナーの中には、引き合いを増やすため貸室の分割に対応する等、賃料だけでなく面積についても柔軟な姿勢が出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率



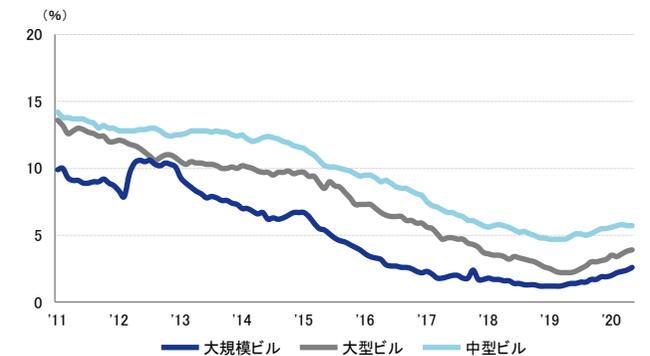
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
空室率	2.01%	2.20%	2.30%	2.40%	2.63%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	3.59%	3.77%	3.95%	4.11%	4.27%

図表2 募集賃料&募集面積



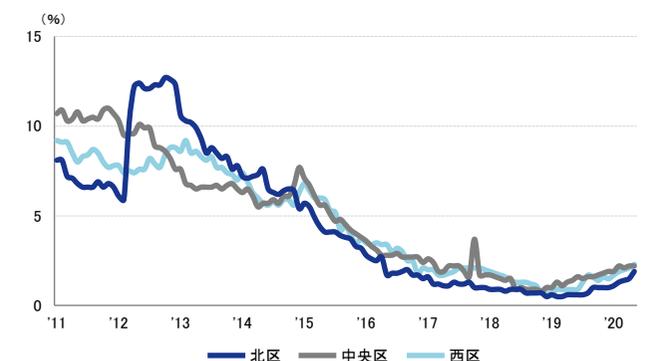
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集賃料 (円/坪)	18,636	18,520	18,329	18,352	18,569
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積 (坪)	97,955	101,363	117,280	118,820	121,575

資料1 規模別空室率



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
大規模ビル	2.0%	2.2%	2.3%	2.4%	2.6%
大型ビル	3.5%	3.4%	3.6%	3.8%	3.9%
中型ビル	5.6%	5.7%	5.8%	5.7%	5.7%

資料2 主要3区 空室率



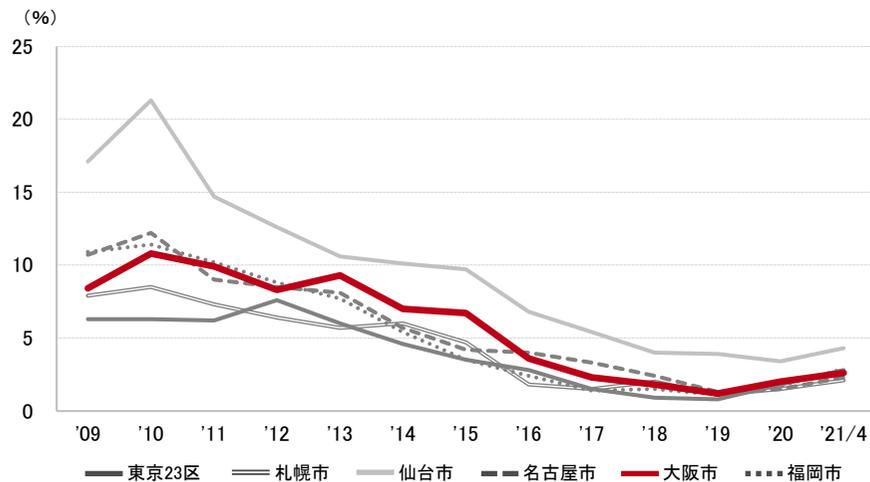
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
北区	1.1%	1.3%	1.4%	1.5%	1.9%
中央区	1.9%	2.2%	2.1%	2.2%	2.2%
西区	1.7%	1.9%	2.0%	2.1%	2.3%

※ 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4月末現在および各年12月31日時点

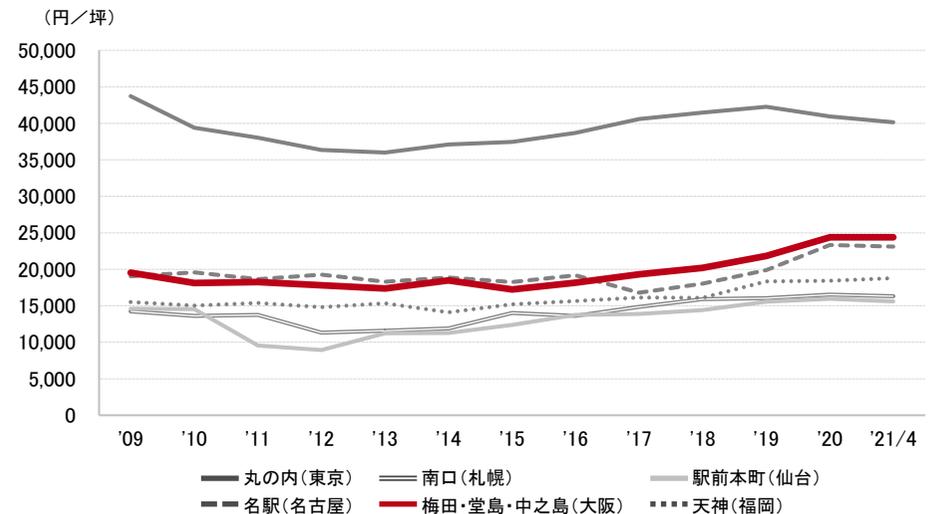
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.8%	2.1%	4.3%	2.3%	2.6%	2.9%



### 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)
40,156 円/坪	16,290 円/坪	15,617 円/坪	23,102 円/坪	24,389 円/坪	18,793 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	24,389	17,331	15,058	13,507
南森町	14,433	12,202	10,515	8,859
淀屋橋・本町	19,606	13,614	11,786	10,835
北浜・堺筋本町	15,674	13,292	10,452	9,482
天満橋・谷町	14,000	10,753	9,659	7,930
心斎橋・長堀橋・なんば	15,929	13,882	11,193	9,903
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,618	11,857	10,135	9,776
千里中央	15,250	-	-	-
江坂	11,309	9,520	10,028	6,607
新大阪	18,143	13,473	10,078	10,176
天王寺	13,500	11,200	9,702	9,600
募集面積 (坪)	107,978	49,742	35,431	22,231
募集棟数	234	373	570	567

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,177	12,152	10,780	8,967
京都市	19,136	15,316	13,000	11,712
奈良市	15,800	10,330	10,846	7,145
岡山市	15,250	11,893	11,400	-
広島市	14,129	11,902	9,134	11,353
高松市	11,600	10,050	9,089	11,200
松山市	15,000	10,365	9,398	8,000
和歌山市	8,000	8,886	9,582	7,000
大津市・守山市・草津市	12,972	11,063	11,214	8,000
募集面積 (坪)	63,199	35,725	25,896	22,011
募集棟数	193	267	342	430

※ 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