

オフィスマーケット

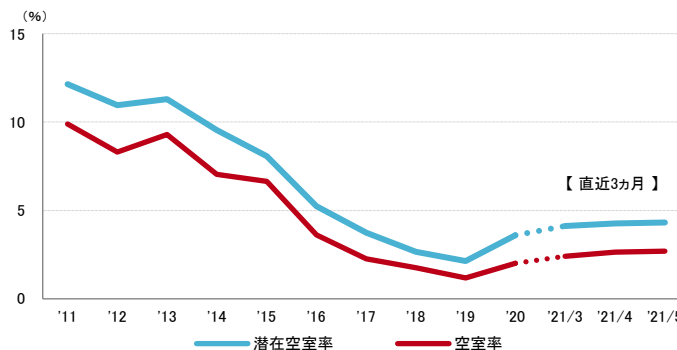
2021年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな上昇傾向 需要の勢いは鈍い状態が継続

図表1

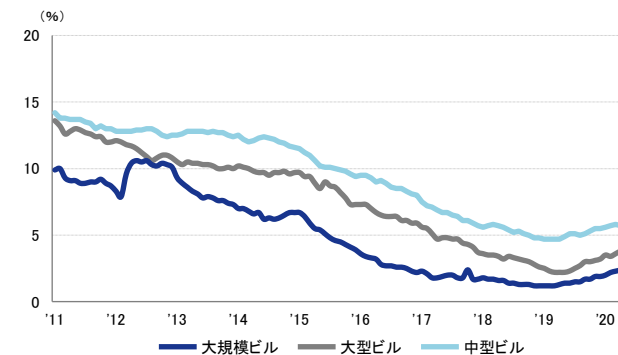
空室率は前月比プラス0.06ポイントの2.69%となり、小幅に上昇した。周辺エリアや高価格帯のビルで現空床が生じ、上昇要因となった。空室率は依然として2%台の低水準にあるものの、2019年11月をボトムに一年以上緩やかな上昇傾向が続いている。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.32%だった。緊急事態宣言の再発令後、需要の勢いは鈍い状態が続く。引き続きオフィス需要は小口の面積帯が中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	2.20%	2.30%	2.40%	2.63%	2.69%
[矢印: 対前月比較]	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	3.77%	3.95%	4.11%	4.27%	4.32%

資料1 規模別空室率



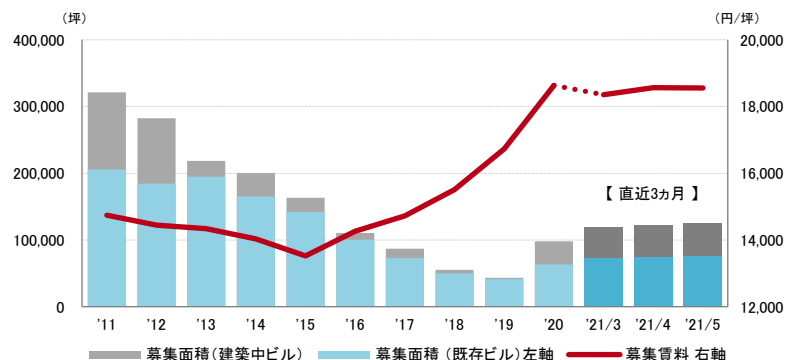
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
大規模ビル	2.2%	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%
大型ビル	3.4%	3.6%	3.8%	3.9%	4.0%
中型ビル	5.7%	5.8%	5.7%	5.7%	6.1%

募集賃料 3カ月ぶりわずかに下落 条件見直しは限定的な状況

図表2

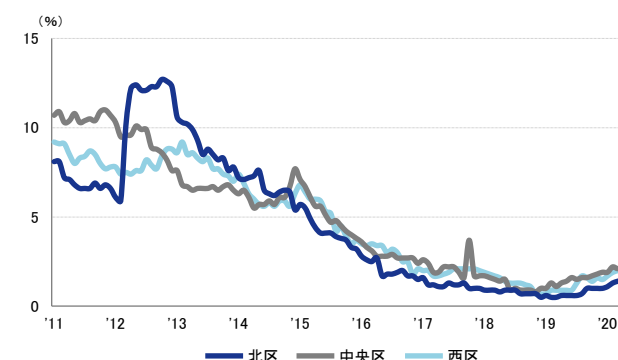
募集賃料は前月比マイナス16円/坪の18,553円/坪となり、3カ月ぶりわずかに下落した。依然として募集条件を見直す動きは限定的な状況にある。一方、テナント誘致活動が長期化しているオーナーの中には、交渉条件で柔軟な姿勢も見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集賃料 (円/坪)	18,520	18,329	18,352	18,569	18,553
[矢印: 対前月比較]	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	101,363	117,280	118,820	121,575	125,017

資料2 主要3区 空室率



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
北区	1.3%	1.4%	1.5%	1.9%	1.9%
中央区	2.2%	2.1%	2.2%	2.2%	2.1%
西区	1.9%	2.0%	2.1%	2.3%	2.6%

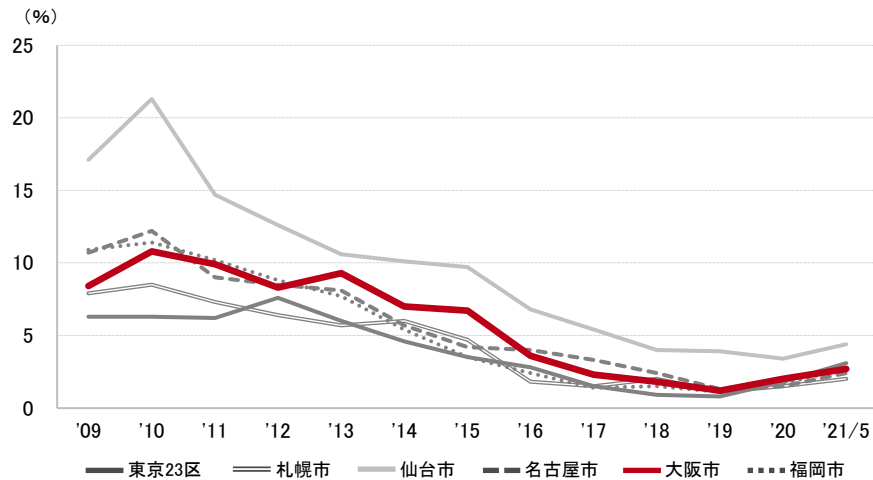
支店長の視点

関西3府県における緊急事態宣言の再発令後、物件見学を延期する事例が散見された。リーシング活動が制約を受けることで、今後の成約状況への影響が懸念される。緊急事態宣言が解除され、移転に向けた動きが再び活発化することに期待したい。

- ※ 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

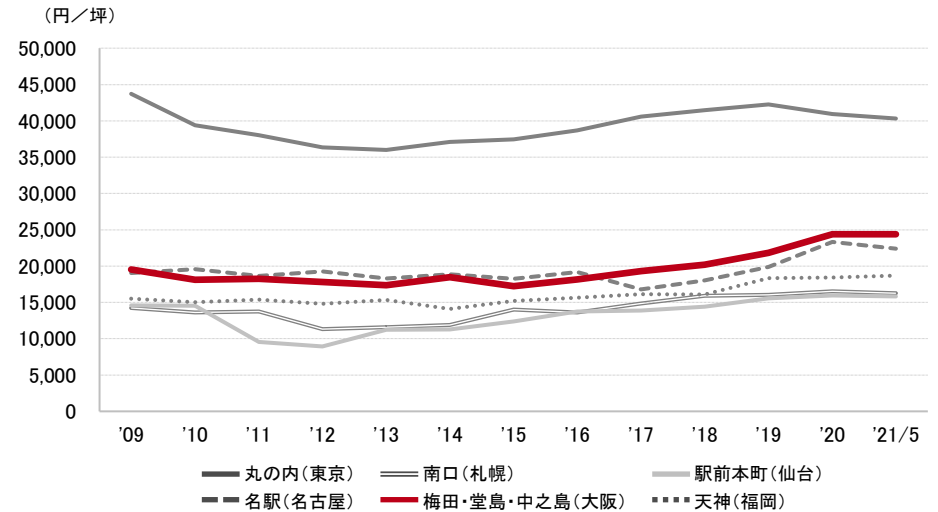
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.1%	2.0%	4.4%	2.4%	2.7%	2.7%



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)
40,344 円/坪	16,250 円/坪	15,824 円/坪	22,385 円/坪	24,372 円/坪	18,704 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	24,372	17,056	14,986	13,874
南森町	14,320	12,202	10,751	8,857
淀屋橋・本町	19,412	13,807	11,946	11,105
北浜・堺筋本町	15,674	13,292	10,489	9,389
天満橋・谷町	14,000	10,742	9,661	8,026
心斎橋・長堀橋・なんば	15,929	13,950	11,360	9,886
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,167	12,327	10,042	9,829
千里中央	15,100	-	-	-
江坂	11,309	9,491	10,028	6,728
新大阪	18,143	13,289	10,181	10,176
天王寺	13,500	11,200	9,702	9,600
募集面積 (坪)	112,198	50,051	35,311	22,419
募集棟数	231	373	569	576

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,718	12,129	10,791	8,463
京都市	19,142	15,316	12,598	11,726
奈良市	14,750	10,234	10,846	7,145
岡山市	15,250	11,893	11,400	9,194
広島市	14,244	11,857	9,225	11,395
高松市	11,600	10,182	9,081	11,200
松山市	15,000	10,365	9,424	8,000
和歌山市	8,000	8,442	9,263	7,333
大津市・守山市・草津市	12,972	11,357	11,214	8,000
募集面積 (坪)	63,285	35,202	26,374	22,210
募集棟数	193	270	341	431

※ 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