

オフィスマーケット

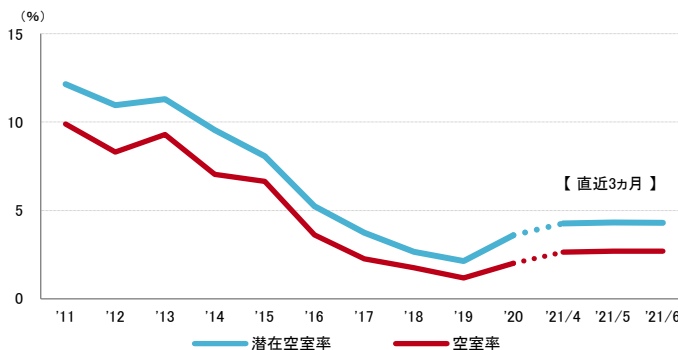
2021年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 ほぼ横ばい 緊急事態宣言の解除で移転計画に動き

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの2.70%と、前月からほぼ横ばいだった。築年数の経過したビルや周辺エリアで空室が生じる一方、館内増床や新規開設による空室消化が進んだことから、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.29%だった。緊急事態宣言が解除され、出張を伴う物件見学のスケジュールが決まる等、移転計画が徐々に動き始めている。

図表1 空室率&潜在空室率



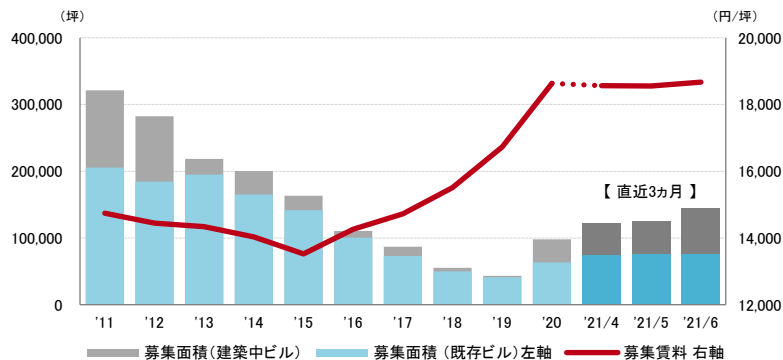
	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
空室率	2.30%	2.40%	2.63%	2.69%	2.70%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	→	→
潜在空室率	3.95%	4.11%	4.27%	4.32%	4.29%

募集賃料 再び上昇 条件見直しの動きは限定的

図表2

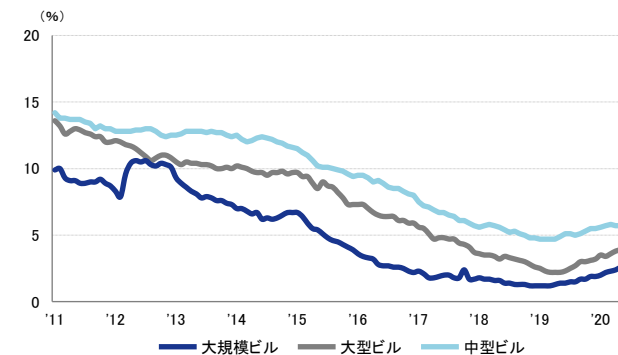
募集賃料は前月比プラス114円/坪の18,667円/坪と再び上昇した。引き続き募集条件を見直す動きは限定的な一方、テナント誘致活動が長期化しているビルでは交渉条件で柔軟な姿勢が見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
募集賃料 (共益費込)	18,329円/坪	18,352円/坪	18,569円/坪	18,553円/坪	18,667円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	→	↑
募集面積	117,280坪	118,820坪	121,575坪	125,017坪	144,992坪

資料1 規模別空室率



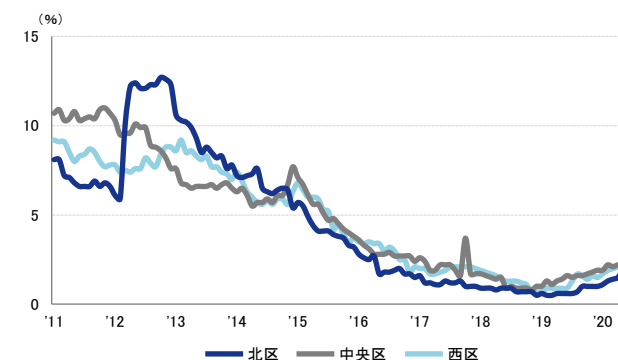
	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
大規模ビル	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%	2.7%
大型ビル	3.6%	3.8%	3.9%	4.0%	4.3%
中型ビル	5.8%	5.7%	5.7%	6.1%	6.3%

支店長の視点

リーシング活動が停滞気味となっていたプライムビルや建築中ビルでは、従前からの交渉条件が緩和されることで徐々に動きが始めている。このような中、2024年3月に竣工を予定する「(仮)梅田3丁目計画」の募集が正式に開始された。大阪中央郵便局跡地の大規模複合ビルの開発であり、今後のテナント誘致の進捗が注目される。

- ※ 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

資料2 主要3区 空室率

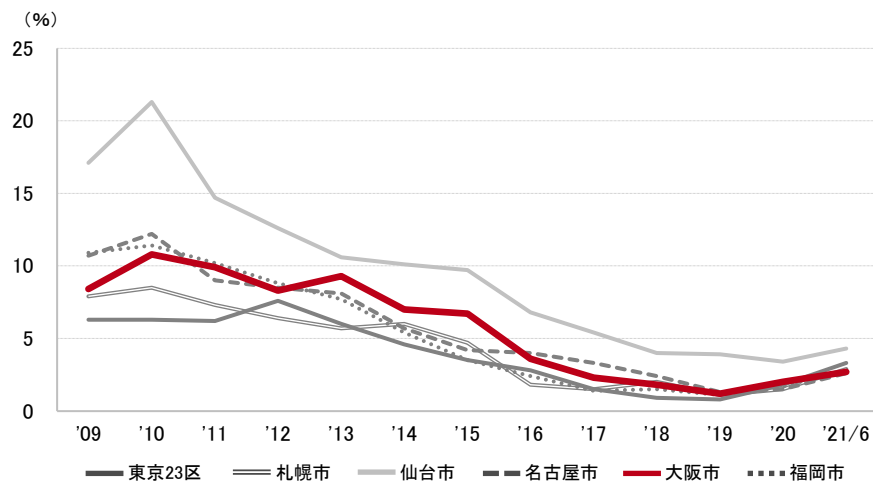


	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
北区	1.4%	1.5%	1.9%	1.9%	2.0%
中央区	2.1%	2.2%	2.2%	2.1%	2.2%
西区	2.0%	2.1%	2.3%	2.6%	2.3%

2021年6月末現在および各年12月31日時点

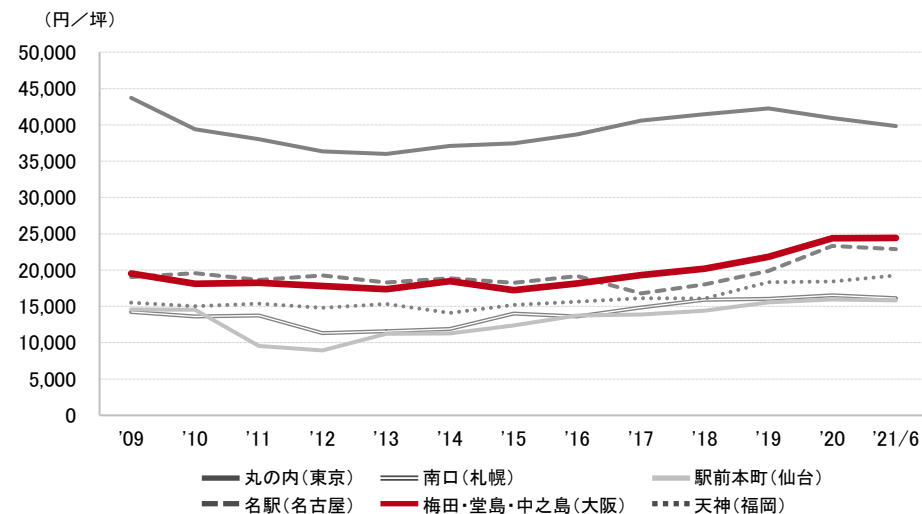
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.9 %	4.3 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %



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)
39,862 円/坪	16,115 円/坪	15,824 円/坪	22,885 円/坪	24,427 円/坪	19,250 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	24,427	16,499	15,090	12,587
南森町	14,320	12,169	10,481	8,898
淀屋橋・本町	19,333	13,807	12,013	10,895
北浜・堺筋本町	15,543	13,292	10,476	9,131
天満橋・谷町	13,250	10,785	9,636	7,983
心斎橋・長堀橋・なんば	16,147	14,040	11,114	9,808
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,531	12,093	10,066	10,143
千里中央	15,100	-	-	-
江坂	13,000	9,521	8,956	6,728
新大阪	18,372	13,335	10,764	10,811
天王寺	13,500	11,200	9,719	10,000
募集面積 (坪)	132,240	48,632	35,490	22,256
募集棟数	231	368	569	571

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,715	12,260	10,648	9,189
京都市	18,695	15,056	12,797	11,805
奈良市	14,750	10,261	11,145	7,145
岡山市	16,100	11,893	11,486	9,194
広島市	14,448	11,777	9,330	10,881
高松市	11,600	10,182	9,081	11,200
松山市	15,000	10,365	9,658	8,000
和歌山市	8,000	8,476	9,302	7,250
大津市・守山市・草津市	12,972	11,357	11,214	10,102
募集面積 (坪)	62,823	34,884	26,413	22,090
募集棟数	194	267	342	429

※ 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