

### オフィスマーケット

2021年7月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 小幅な低下 大口の需要も徐々に増加

図表1

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの2.65%と、前月から小幅に低下した。割安感のあるビルを中心に比較的まとまった面積の空室消化が進み、空室率の低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.07ポイントの4.22%だった。

依然としてオフィス需要は小口の面積帯が中心だが、大口の需要も徐々に増えつつある。

#### 募集賃料 2カ月ぶりに下落 18,000円/坪後半の水準を維持

図表2

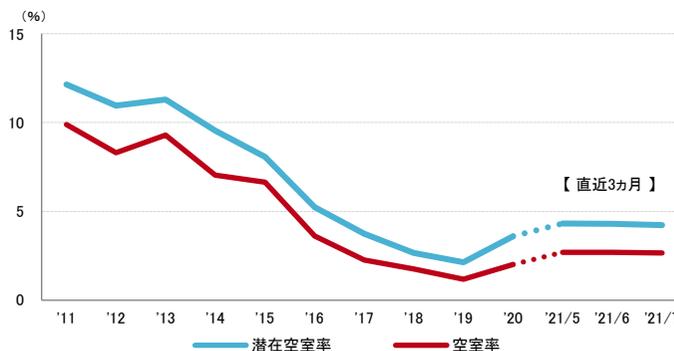
募集賃料は前月比マイナス63円/坪の18,604円/坪となった。2カ月ぶりに下落したものの、18,000円/坪後半の水準を維持している。

#### 支店長の視点

新型コロナウイルスの影響によるリーシング活動の停滞を背景に、周辺エリアでは解約予告期間中に後継テナントを確保できず現空床となる事例が多かった。直近では周辺エリアの割安感があるビルで、大口の成約事例も出始めている。

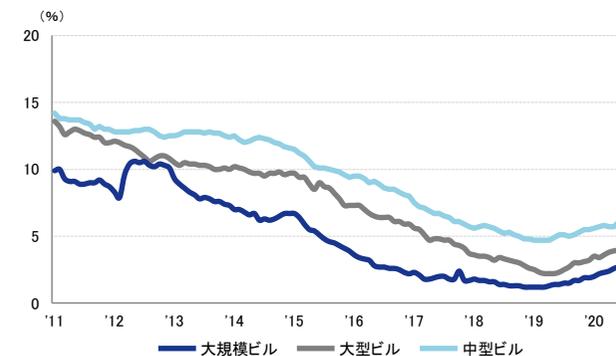
一方、主要エリアのプライムビルでは、引き合いは増えているものの、成約には時間を要する状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率



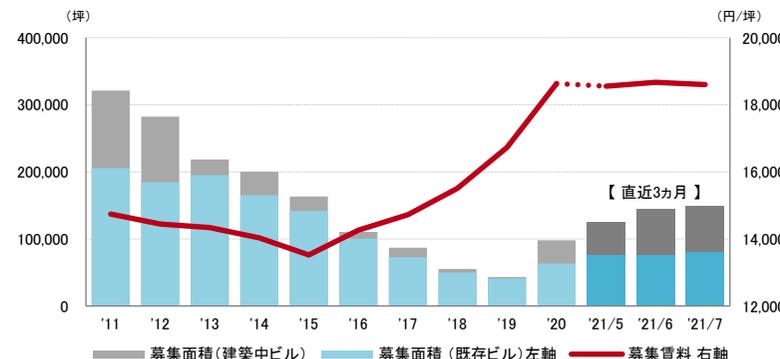
|            | 2021/3 | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率        | 2.40%  | 2.63%  | 2.69%  | 2.70%  | 2.65%  |
| 【矢印：対前月比較】 | ↑      | ↑      | →      | →      | →      |
| 潜在空室率      | 4.11%  | 4.27%  | 4.32%  | 4.29%  | 4.22%  |

資料1 規模別空室率



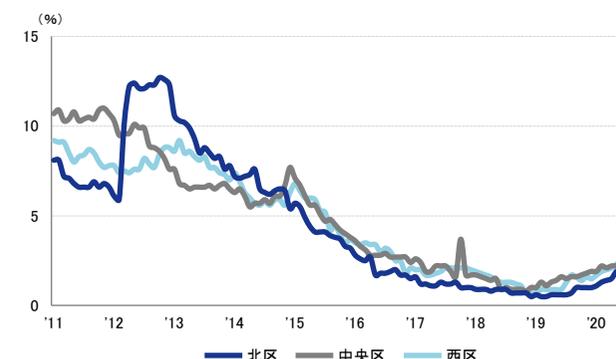
|       | 2021/3 | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 2.4%   | 2.6%   | 2.7%   | 2.7%   | 2.7%   |
| 大型ビル  | 3.8%   | 3.9%   | 4.0%   | 4.3%   | 4.4%   |
| 中型ビル  | 5.7%   | 5.7%   | 6.1%   | 6.3%   | 6.5%   |

図表2 募集賃料&募集面積



|            | 2021/3    | 2021/4    | 2021/5    | 2021/6    | 2021/7    |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料(共益費込) | 18,352円/坪 | 18,569円/坪 | 18,553円/坪 | 18,667円/坪 | 18,604円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | →         | ↑         | →         | ↑         | →         |
| 募集面積       | 118,820坪  | 121,575坪  | 125,017坪  | 144,992坪  | 149,974坪  |

資料2 主要3区 空室率



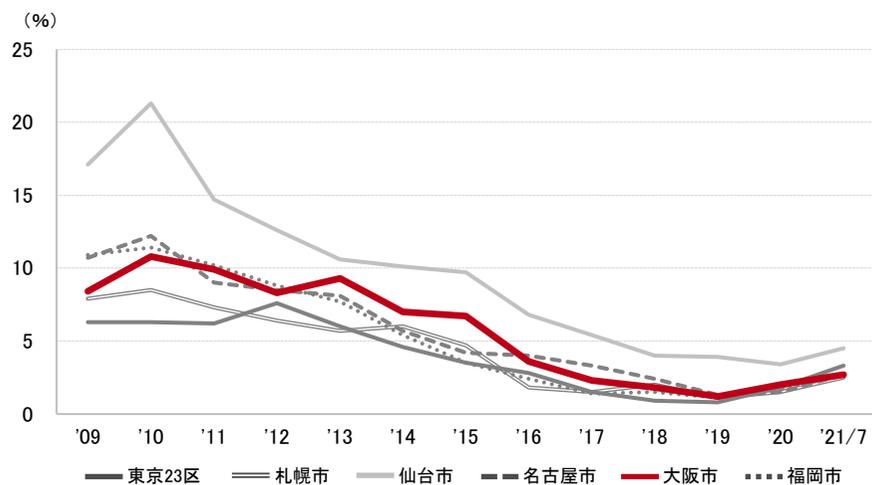
|     | 2021/3 | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 北区  | 1.5%   | 1.9%   | 1.9%   | 2.0%   | 2.1%   |
| 中央区 | 2.2%   | 2.2%   | 2.1%   | 2.2%   | 2.3%   |
| 西区  | 2.1%   | 2.3%   | 2.6%   | 2.3%   | 2.3%   |

※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7月末現在および各年12月31日時点

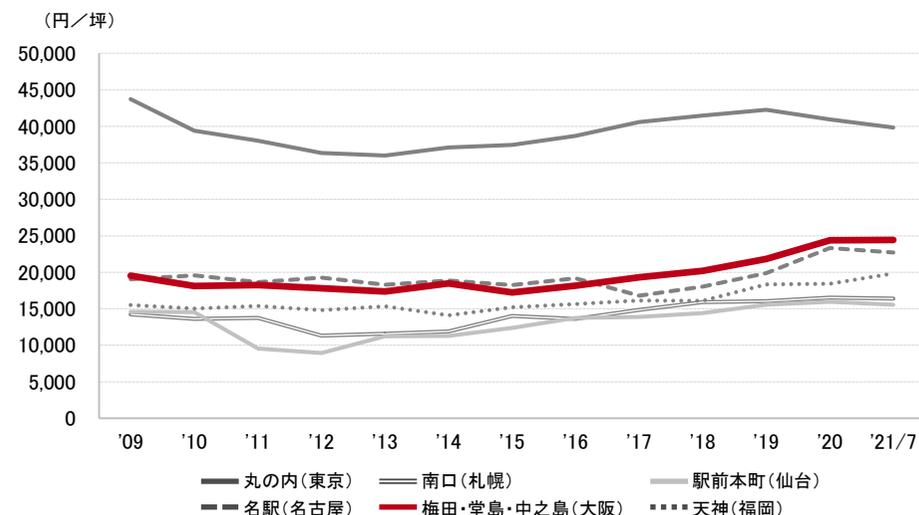
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3.3 % | 2.5 % | 4.5 % | 2.7 % | 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)    |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 39,827 円/坪 | 16,402 円/坪 | 15,561 円/坪 | 22,726 円/坪 | 24,418 円/坪     | 19,863 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    | 24,418  | 15,905 | 14,937 | 12,729 |
| 南森町          | 14,320  | 12,475 | 10,790 | 8,936  |
| 淀屋橋・本町       | 19,392  | 13,566 | 12,221 | 10,960 |
| 北浜・堺筋本町      | 15,370  | 13,226 | 10,622 | 9,015  |
| 天満橋・谷町       | 13,000  | 10,330 | 9,472  | 7,793  |
| 心斎橋・長堀橋・なんば  | 16,411  | 13,951 | 11,202 | 9,764  |
| 肥後橋・西区本町・四ツ橋 | 14,500  | 12,161 | 10,387 | 9,770  |
| 千里中央         | 15,250  | 15,570 | -      | -      |
| 江坂           | 12,500  | 9,503  | 8,833  | 6,728  |
| 新大阪          | 18,752  | 12,991 | 10,614 | 11,030 |
| 天王寺          | 13,500  | 11,000 | 9,723  | 10,000 |
| 募集面積 (坪)     | 138,589 | 47,902 | 36,320 | 22,605 |
| 募集棟数         | 237     | 364    | 577    | 585    |

| 近畿・四国・中国    | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 神戸市         | 12,890 | 12,098 | 10,665 | 10,701 |
| 京都市         | 18,891 | 15,204 | 13,055 | 11,896 |
| 奈良市         | 14,750 | 10,179 | 9,704  | 8,525  |
| 岡山市         | 16,100 | 11,893 | 11,486 | 9,194  |
| 広島市         | 14,448 | 11,615 | 9,277  | 10,819 |
| 高松市         | 10,933 | 10,460 | 9,081  | 11,200 |
| 松山市         | 15,000 | 10,600 | 10,021 | 9,000  |
| 和歌山市        | 10,000 | 8,539  | 9,264  | 7,250  |
| 大津市・守山市・草津市 | 12,972 | 11,300 | 11,158 | 8,251  |
| 募集面積 (坪)    | 61,163 | 33,906 | 26,323 | 22,421 |
| 募集棟数        | 194    | 262    | 340    | 432    |

※ 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