

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

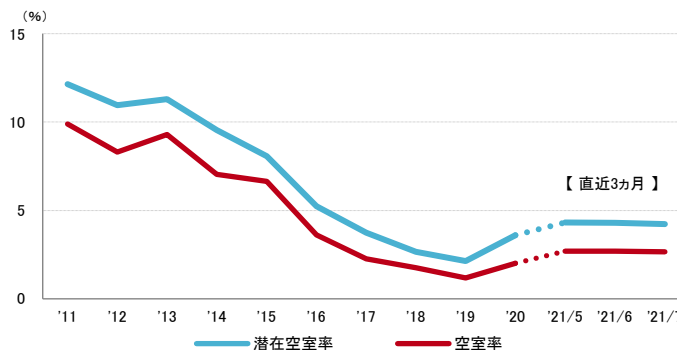
募集賃料は前月比マイナス63円/坪の18,604円/坪となった。2カ月ぶりに下落したものの、18,000円/坪後半の水準を維持している。

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。

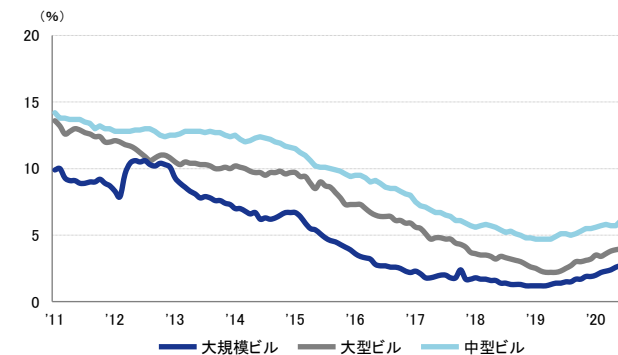
一方、主要エリアのプライムビルでは、引き合いは増えているものの、成約には時間を要する状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率



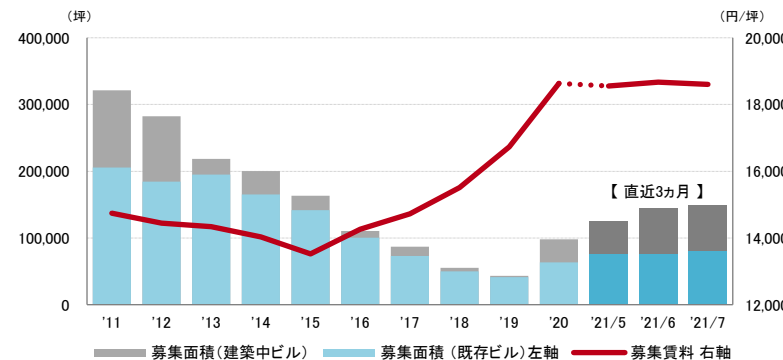
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
空室率	2.40%	2.63%	2.69%	2.70%	2.65%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	→	→
潜在空室率	4.11%	4.27%	4.32%	4.29%	4.22%

資料1 規模別空室率



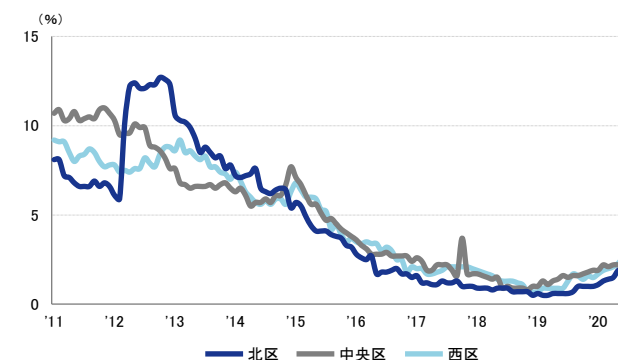
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
大規模ビル	2.4%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%
大型ビル	3.8%	3.9%	4.0%	4.3%	4.4%
中型ビル	5.7%	5.7%	6.1%	6.3%	6.5%

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



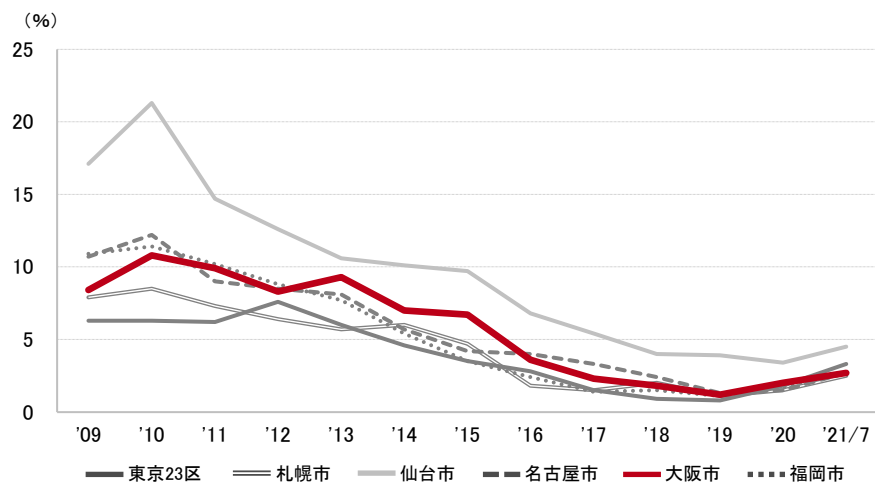
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
北区	1.5%	1.9%	1.9%	2.0%	2.1%
中央区	2.2%	2.2%	2.1%	2.2%	2.3%
西区	2.1%	2.3%	2.6%	2.3%	2.3%

※ 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

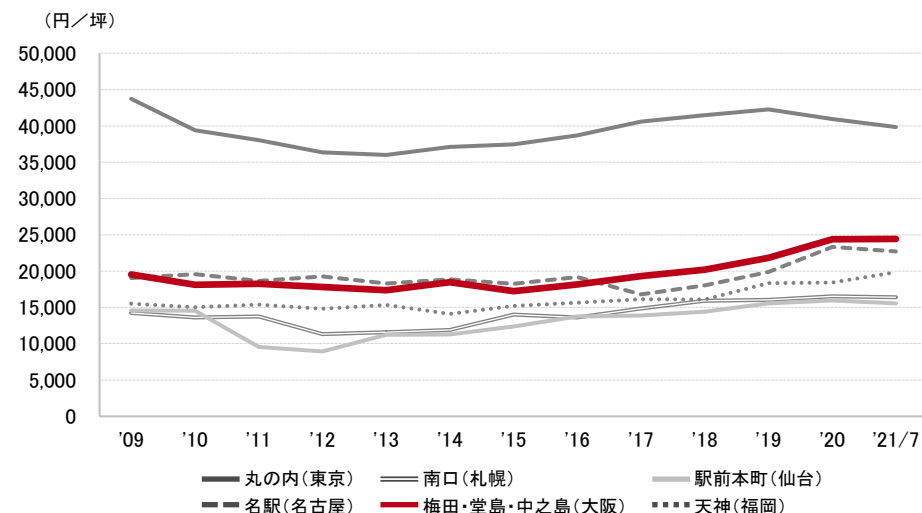
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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