

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

オフィスマーケット

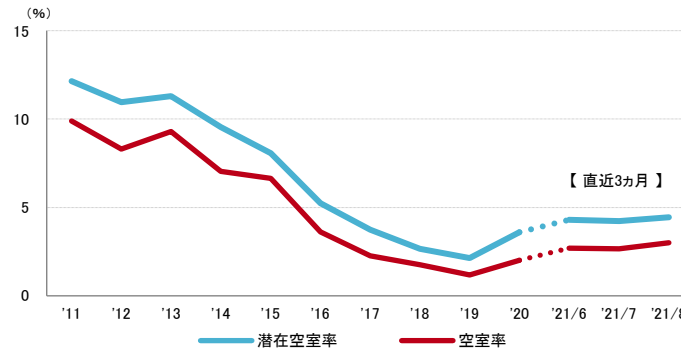
2021年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から上昇 2017年3月以来となる3%台

図表1

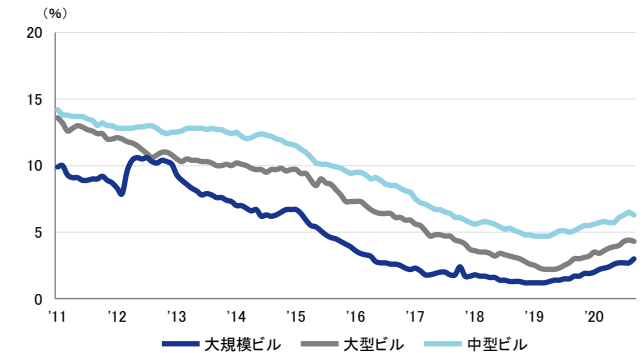
空室率は前月比プラス0.35ポイントの3.00%となり、2017年3月以来の3%台となった。8月に竣工した大規模ビルがまとまった面積の空室を抱えており、主な上昇要因となっている。エリア別では「中央区」が前月比プラス0.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.23ポイントの4.45%だった。小口の面積帯では需要が回復しつつあるが、建築中を含む高価格帯のビルでは、リーシング活動が長期化する状況が継続している。

図表1 空室率&潜在空室率



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
空室率	2.63%	2.69%	2.70%	2.65%	3.00%
【矢印：対前月比較】	▲	→	→	→	▲
潜在空室率	4.27%	4.32%	4.29%	4.22%	4.45%

資料1 規模別空室率



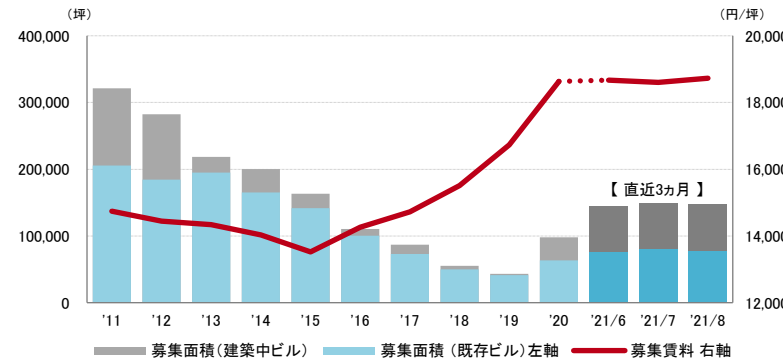
	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
大規模ビル	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%	3.0%
大型ビル	3.9%	4.0%	4.3%	4.4%	4.3%
中型ビル	5.7%	6.1%	6.3%	6.5%	6.3%

募集賃料 再び上昇 条件を見直す動きは広がらず

図表2

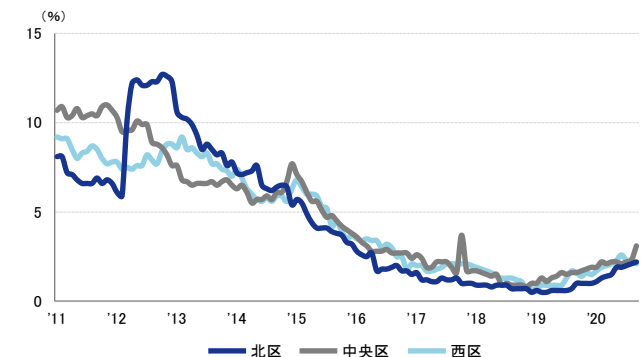
募集賃料は前月比プラス127円/坪の18,731円/坪と再び上昇した。空室率は上昇傾向にあるが、オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
募集賃料 (共益費込)	18,569円/坪	18,553円/坪	18,667円/坪	18,604円/坪	18,731円/坪
【矢印：対前月比較】	▲	→	▲	→	▲
募集面積	121,575坪	125,017坪	144,992坪	149,974坪	147,830坪

資料2 主要3区 空室率



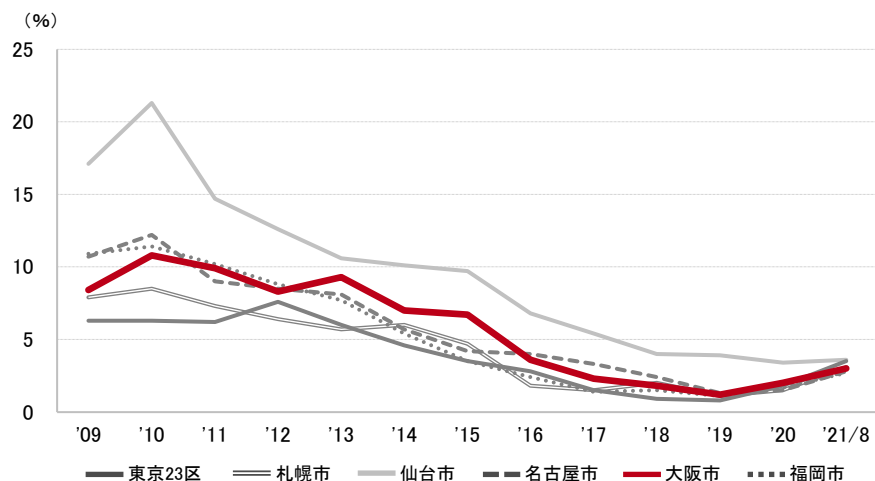
	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
北区	1.9%	1.9%	2.0%	2.1%	2.2%
中央区	2.2%	2.1%	2.2%	2.3%	3.1%
西区	2.3%	2.6%	2.3%	2.3%	2.1%

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

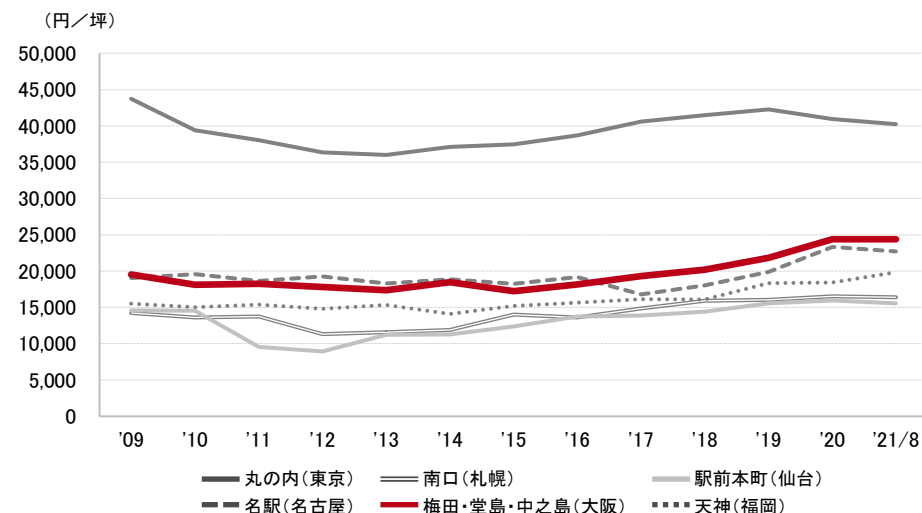
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.1%	3.6%	2.8%	3.0%	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)
40,258 円/坪	16,380 円/坪	15,561 円/坪	22,713 円/坪	24,402 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	24,402	15,734	14,789	11,932
南森町	14,320	12,475	10,922	9,394
淀屋橋・本町	19,257	13,879	12,299	11,039
北浜・堺筋本町	15,575	12,995	10,499	8,998
天満橋・谷町	13,000	10,330	9,491	7,852
心斎橋・長堀橋・なんば	16,290	14,225	11,112	9,792
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,556	12,706	10,517	9,595
千里中央	15,214	15,570	-	-
江坂	12,625	10,042	8,875	7,500
新大阪	18,896	13,168	10,463	11,133
天王寺	13,500	12,892	10,273	10,000
募集面積 (坪)	137,646	47,051	35,777	22,380
募集棟数	240	354	571	585

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,129	12,199	10,875	10,532
京都市	18,499	15,163	12,916	12,586
奈良市	14,750	10,557	9,458	9,904
岡山市	16,000	11,821	11,771	9,194
広島市	14,052	11,701	9,373	10,633
高松市	11,167	10,114	8,567	8,179
松山市	15,000	10,600	10,037	8,000
和歌山市	10,000	8,529	9,957	7,250
大津市・守山市・草津市	13,709	11,300	11,363	11,154
募集面積 (坪)	60,713	36,015	26,014	22,599
募集棟数	194	263	337	433

※ 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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「―」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

※ 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