

オフィスマーケット

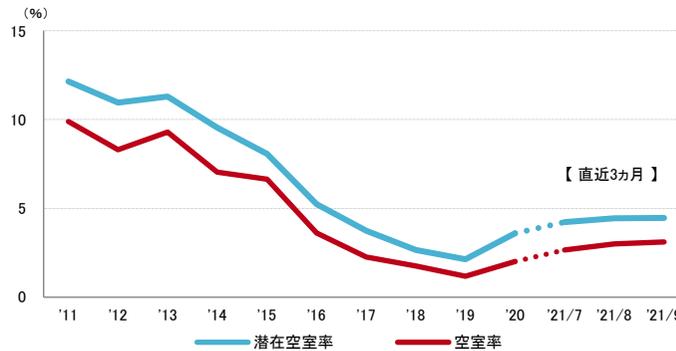
2021年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続の上昇 前向きな需要が徐々に増加

図表1

空室率は前月比プラス0.10ポイントの3.10%となり、2カ月連続の上昇となった。築年数の経過したビルでまとまった面積の現空床が生じたことに加え、店舗系募集床が後継テナントを確保できず現空となるケースが見られた。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの4.46%だった。プライムビルではテナントの動きが鈍いものの、館内増床や拡張移転、新規開設等の前向きな需要が徐々に増えつつある。

図表1 空室率&潜在空室率



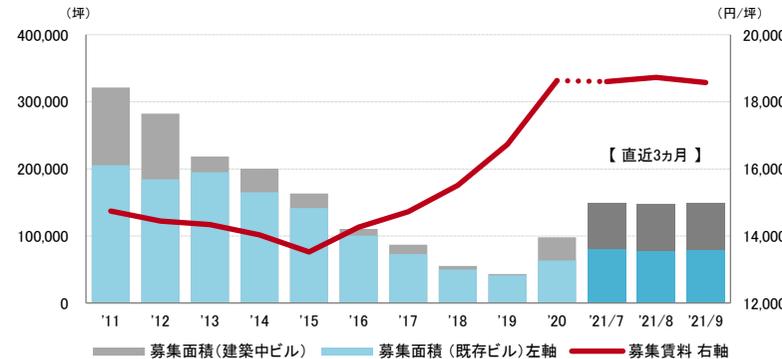
	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
空室率	2.69%	2.70%	2.65%	3.00%	3.10%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	↗
潜在空室率	4.32%	4.29%	4.22%	4.45%	4.46%

募集賃料 再び下落 賃料見直しの動きは限定的

図表2

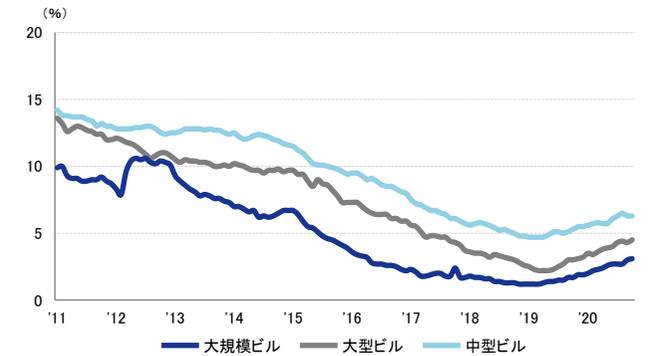
募集賃料は前月比マイナス155円/坪の18,576円/坪となり再び下落した。募集賃料を見直す動きは限定的だが、リーシング活動が長期化しているビルを中心に、フリーレント等による条件緩和の事例も見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



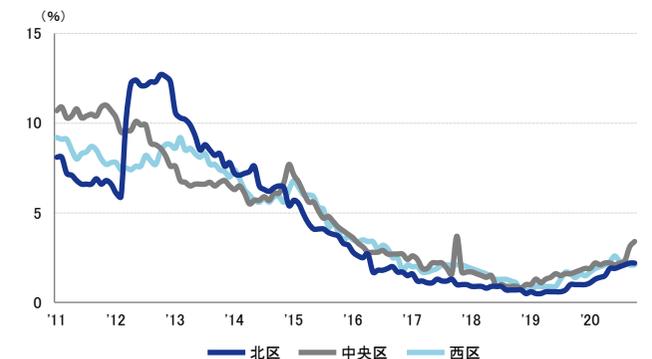
	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
募集賃料 (共益費込)	18,553円/坪	18,667円/坪	18,604円/坪	18,731円/坪	18,576円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	↘
募集面積	125,017坪	144,992坪	149,974坪	147,830坪	148,435坪

資料1 規模別空室率



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
大規模ビル	2.7%	2.7%	2.7%	3.0%	3.1%
大型ビル	4.0%	4.3%	4.4%	4.3%	4.5%
中型ビル	6.1%	6.3%	6.5%	6.3%	6.3%

資料2 主要3区 空室率



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
北区	1.9%	2.0%	2.1%	2.2%	2.2%
中央区	2.1%	2.2%	2.3%	3.1%	3.4%
西区	2.6%	2.3%	2.3%	2.1%	2.1%

支店長の視点

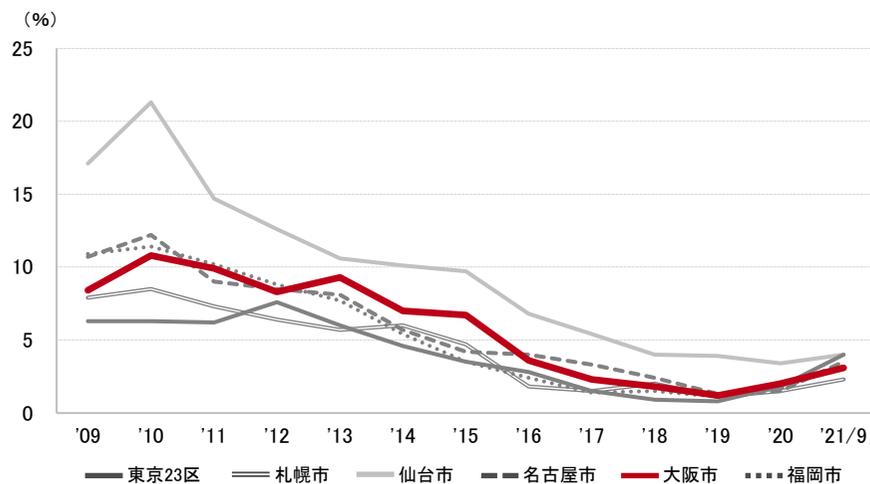
新型コロナウイルスの感染者数の減少に伴い、物件情報の問い合わせや出張を伴う物件見学が増加している。加えて、現地調査を目的とした東京方面からの開発事業者等の来訪も増えており、オフィスマーケットは全体的に活発になっている。今後の成約状況にもプラスの影響が及ぶことに期待したい。

- ※ 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

2021年9月末現在および各年12月31日時点

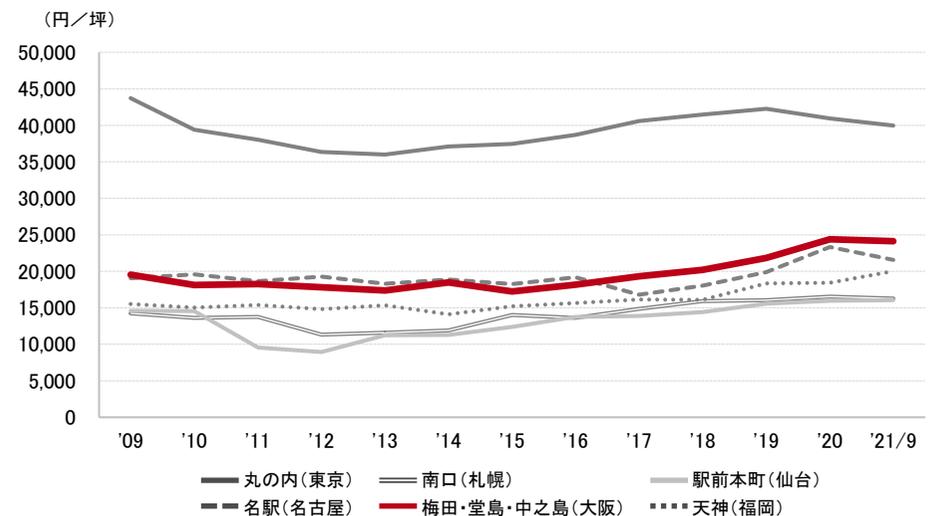
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0 %	2.3 %	4.0 %	3.5 %	3.1 %	3.2 %



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)
39,980 円/坪	16,281 円/坪	16,035 円/坪	21,558 円/坪	24,110 円/坪	20,028 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	24,110	16,028	15,036	11,932
南森町	13,900	12,475	11,095	9,806
淀屋橋・本町	19,257	14,402	12,340	10,955
北浜・堺筋本町	15,675	12,886	10,719	9,228
天満橋・谷町	13,600	10,211	9,468	7,710
心斎橋・長堀橋・なんば	16,411	14,317	11,066	9,498
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,442	12,616	10,606	9,809
千里中央	14,833	15,570	-	-
江坂	12,500	10,269	9,100	7,500
新大阪	18,193	13,154	10,450	10,500
天王寺	13,500	12,892	10,681	10,000
募集面積 (坪)	137,754	47,324	35,113	22,851
募集棟数	234	354	569	592

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,078	12,302	10,860	10,595
京都市	18,499	15,152	12,916	12,869
奈良市	14,750	11,088	9,700	9,904
岡山市	16,000	11,571	12,667	9,194
広島市	14,031	11,630	9,350	10,720
高松市	12,500	10,007	8,567	8,179
松山市	15,000	10,546	10,037	7,500
和歌山市	12,000	8,529	9,957	7,250
大津市・守山市・草津市	13,306	11,300	11,817	11,012
募集面積 (坪)	59,903	34,404	25,770	22,482
募集棟数	191	258	335	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)

※ 「ー」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