

オフィスマーケット

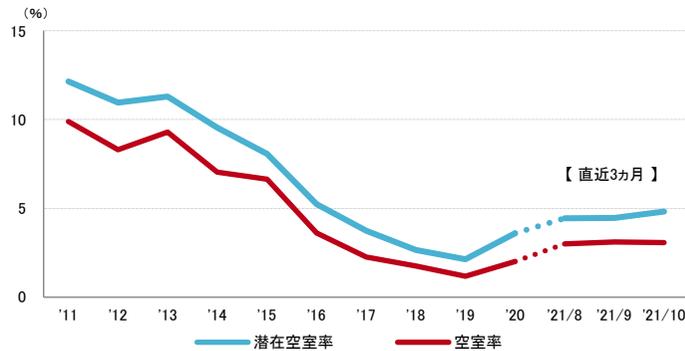
2021年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 ほぼ横ばい 小口の面積帯を中心に需要は活発に

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの3.07%となり、ほぼ横ばいだった。主要エリア内で集約移転や部分解約による空室が生じた一方、周辺エリアで空室床の解消が進んだことから、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.36ポイントの4.82%だった。緊急事態宣言の解除に伴い、小口の面積帯を中心にオフィス需要は活発になっている。それに対して、高価格帯のビルでは、テナントの引き合いは限定的であり、依然としてリーシング活動に時間を要する状況にある。

図表1 空室率&潜在空室率



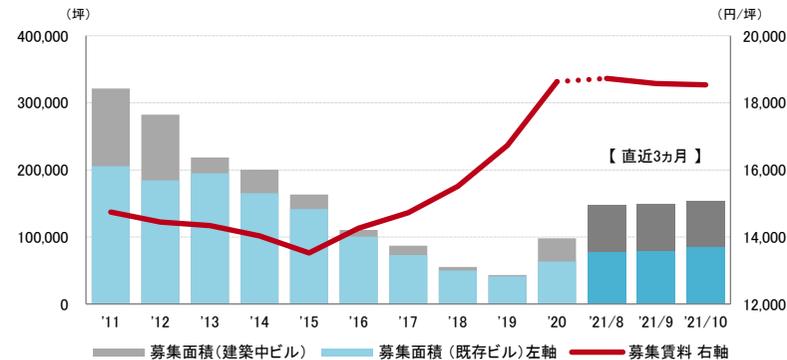
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	2.70%	2.65%	3.00%	3.10%	3.07%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	↗	→
潜在空室率	4.29%	4.22%	4.45%	4.46%	4.82%

募集賃料 2カ月連続の下落 小幅な動きに止まる

図表2

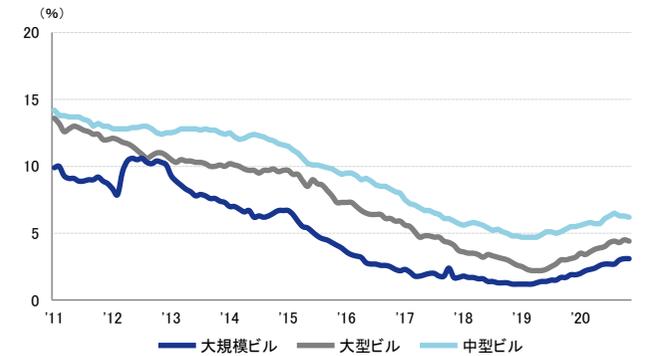
募集賃料は前月比マイナス35円/坪の18,541円/坪となった。2カ月連続の下落となったものの、小幅な動きに止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積



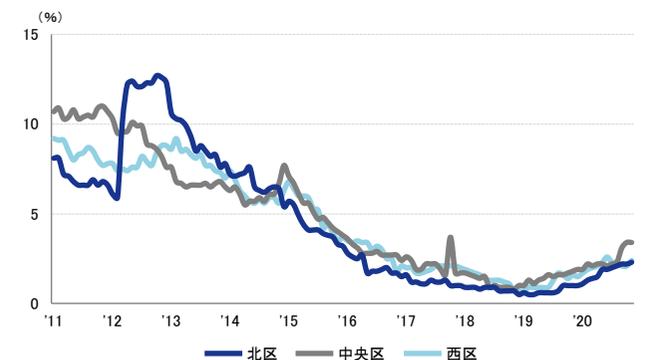
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料 (共益費込)	18,667円/坪	18,604円/坪	18,731円/坪	18,576円/坪	18,541円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↗	↘	↘
募集面積	144,992坪	149,974坪	147,830坪	148,435坪	154,150坪

資料1 規模別空室率



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
大規模ビル	2.7%	2.7%	3.0%	3.1%	3.1%
大型ビル	4.3%	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%
中型ビル	6.3%	6.5%	6.3%	6.3%	6.2%

資料2 主要3区 空室率



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
北区	2.0%	2.1%	2.2%	2.2%	2.3%
中央区	2.2%	2.3%	3.1%	3.4%	3.4%
西区	2.3%	2.3%	2.1%	2.1%	2.4%

支店長の視点

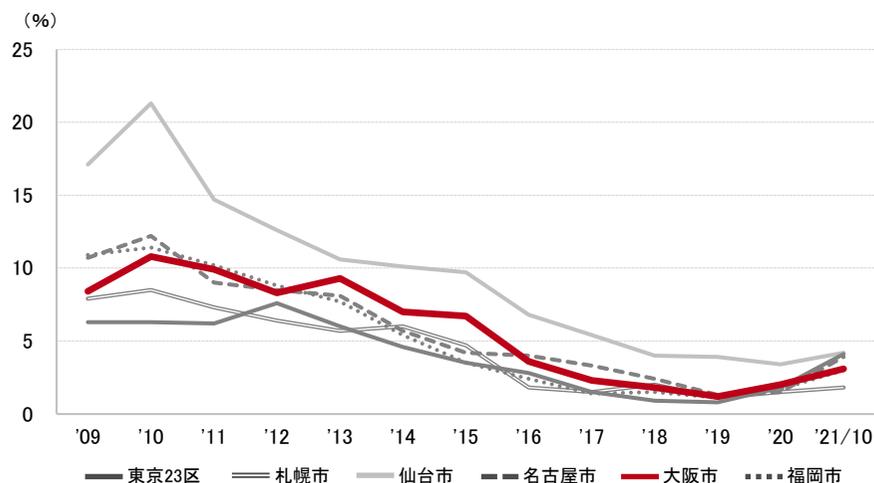
建築中ビルを含めたプライムビルでは、テナント誘致活動が長期化している。背景には、コロナ前の需給バランスのひっ迫期に賃料が高騰し、現在もテナントの予算感に沿った価格調整が進んでいないことの影響もある。条件緩和により成約に向けた話が進む事例も出始めており、今後はフリーレントを含めた条件の見直しなどの程度進むか、動向に注目したい。

※ 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10月末現在および各年12月31日時点

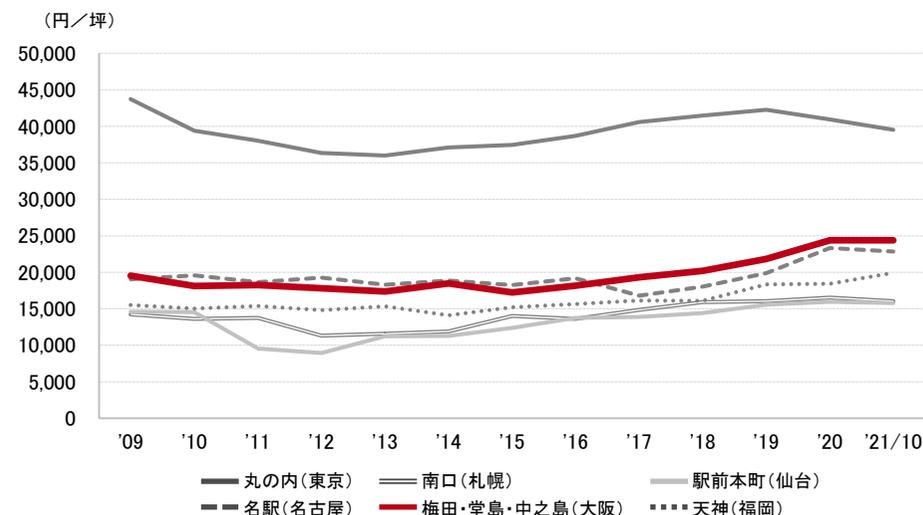
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.1 %	1.8 %	4.2 %	3.9 %	3.1 %	3.0 %



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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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	24,382	16,091	15,199	11,550
南森町	14,200	12,335	10,763	10,132
淀屋橋・本町	19,284	14,393	12,048	11,085
北浜・堺筋本町	15,500	12,845	11,308	9,250
天満橋・谷町	14,500	10,997	9,574	7,674
心斎橋・長堀橋・なんば	16,115	14,880	10,921	9,456
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,501	12,621	10,575	9,784
千里中央	14,500	15,570	-	-
江坂	12,500	10,308	9,125	7,500
新大阪	17,281	13,114	10,498	9,739
天王寺	13,500	10,954	11,081	9,000
募集面積 (坪)	142,058	46,177	36,212	22,435
募集棟数	234	358	566	589

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,985	12,324	10,604	10,687
京都市	17,824	15,071	12,009	13,481
奈良市	14,786	10,967	9,700	9,904
岡山市	16,000	11,571	13,143	9,194
広島市	14,407	11,589	9,338	10,616
高松市	11,417	9,543	8,567	8,179
松山市	15,000	10,819	9,662	7,500
和歌山市	12,000	8,978	10,000	7,000
大津市・守山市・草津市	13,306	11,100	11,292	11,012
募集面積 (坪)	59,657	35,177	25,826	22,431
募集棟数	190	256	336	427

※ 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