

## オフィスマーケット

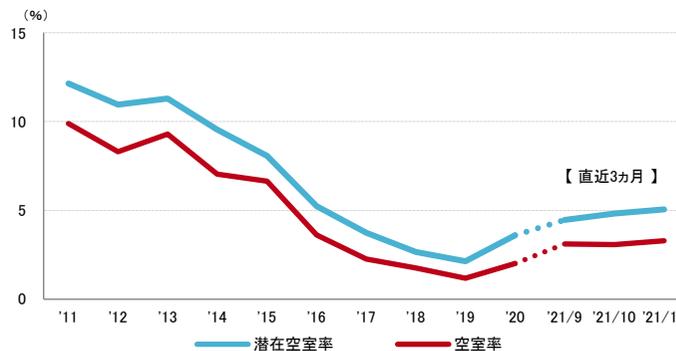
2021年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月から上昇 オフィス需要は活発化

図表1

空室率は前月比プラス0.22ポイントの3.29%に上昇した。主要エリア内での拠点集約に伴う解約床や新築ビルに移転したテナントの二次空室が現空となり、主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.23ポイントの5.05%と、2016年12月以来となる5%台に上昇した。緊急事態宣言の解除後、オフィス需要は活発化している。主要エリアの割安感のあるビルには、テナントの引き合いが集まっており、現地見学も増加している。

図表1 空室率&潜在空室率



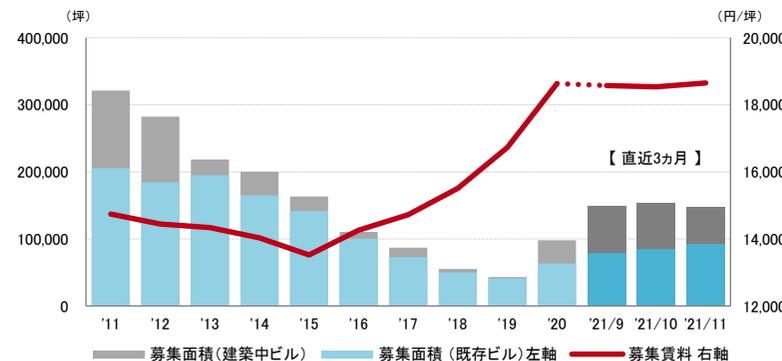
	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
空室率	2.65%	3.00%	3.10%	3.07%	3.29%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	↑
潜在空室率	4.22%	4.45%	4.46%	4.82%	5.05%

### 募集賃料 再び上昇 プライムビルの一部では条件緩和の動き

図表2

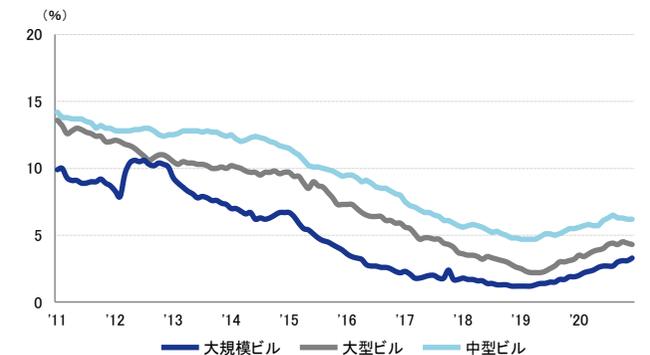
募集賃料は前月比プラス114円/坪の18,655円/坪となった。再び上昇したものの、テナント誘致活動が長期化しているプライムビルの一部では、条件を緩和する動きも見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集賃料 (共益費込)	18,604円/坪	18,731円/坪	18,576円/坪	18,541円/坪	18,655円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	↑
募集面積	149,974坪	147,830坪	148,435坪	154,150坪	147,495坪

資料1 規模別空室率



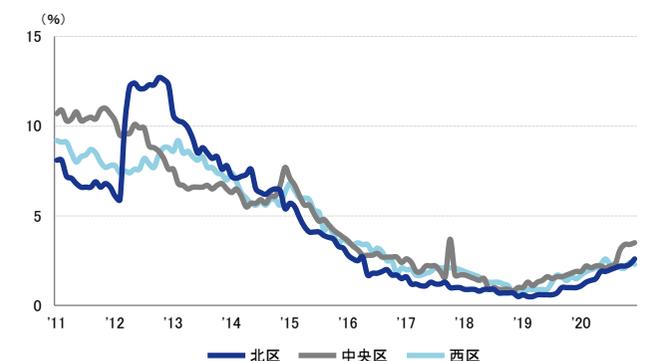
	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
大規模ビル	2.7%	3.0%	3.1%	3.1%	3.3%
大型ビル	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%
中型ビル	6.5%	6.3%	6.3%	6.2%	6.2%

### 支店長の視点

梅田から本町にかけてのエリアでは、これまで満室稼働だったビルで100坪前後の比較的大口の募集床が開始している。背景には、大手企業のコロナ禍におけるオフィス戦略の見直しがある。オフィスマーケットの先行きに対する警戒感から、早期の後継テナント確保を目的に、オーナー側がいち早く条件の緩和や貸室の分割を検討するケースが散見される。

- ※ 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

資料2 主要3区 空室率

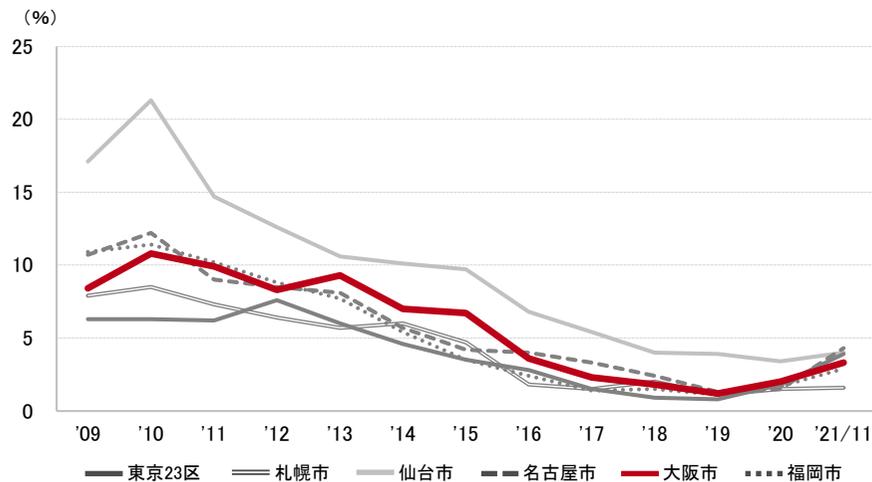


	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
北区	2.1%	2.2%	2.2%	2.3%	2.6%
中央区	2.3%	3.1%	3.4%	3.4%	3.5%
西区	2.3%	2.1%	2.1%	2.4%	2.3%

2021年11月末現在および各年12月31日時点

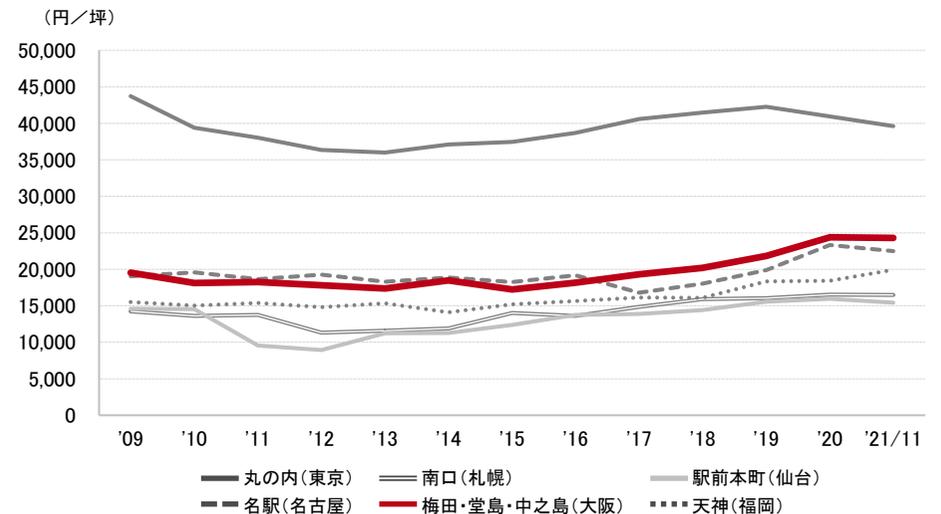
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.6 %	4.0 %	4.3 %	3.3 %	2.9 %



## 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)
39,602 円/坪	16,489 円/坪	15,448 円/坪	22,481 円/坪	24,322 円/坪	19,922 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	24,322	16,334	14,573	11,689
南森町	14,200	12,568	10,883	11,180
淀屋橋・本町	19,378	14,561	12,153	10,936
北浜・堺筋本町	15,325	13,043	11,238	9,140
天満橋・谷町	14,200	10,665	9,272	7,589
心斎橋・長堀橋・なんば	16,115	14,128	11,233	9,636
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,196	12,671	10,445	9,509
千里中央	14,800	15,570	-	-
江坂	11,309	10,908	10,000	7,500
新大阪	17,258	12,966	10,195	8,889
天王寺	13,500	10,954	11,067	9,000
募集面積 (坪)	135,523	45,664	36,176	22,097
募集棟数	237	360	563	583

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,091	12,439	10,725	11,570
京都市	17,833	14,625	12,530	12,435
奈良市	14,786	10,657	9,376	9,904
岡山市	16,750	11,969	13,333	10,652
広島市	14,660	11,565	9,454	11,683
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	10,950	12,238	11,012
募集面積 (坪)	62,030	36,458	26,039	22,697
募集棟数	189	256	338	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