

オフィスマーケット

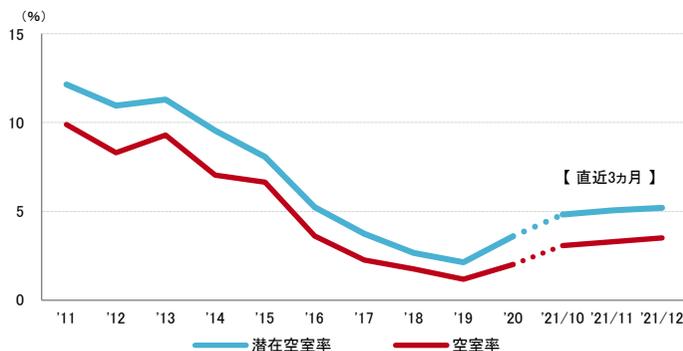
2021年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続の上昇 高価格帯のビルでも成約に向けた動き

図表1

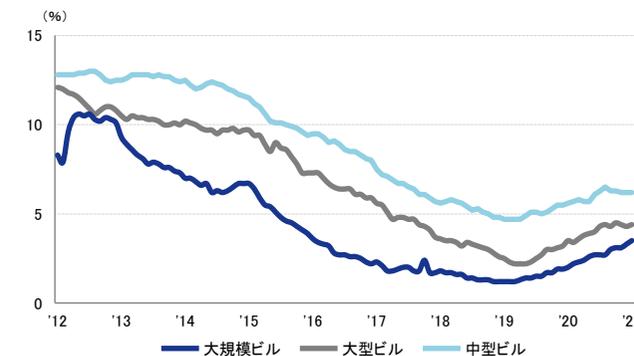
空室率は前月比プラス0.22ポイントの3.51%となり、2カ月連続で上昇した。新大阪エリアで新築ビルが空室を抱えて竣工し、空室率の上昇要因となった。空室率は2019年11月をボトムに緩やかな上昇傾向が継続している。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの5.20%だった。昨年末にかけてオフィス需要は活発化しており、リーシング活動が長期化している高価格帯のビルにおいても、成約に向けた動きが出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	3.00%	3.10%	3.07%	3.29%	3.51%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	↑	↑
潜在空室率	4.45%	4.46%	4.82%	5.05%	5.20%

資料1 規模別空室率



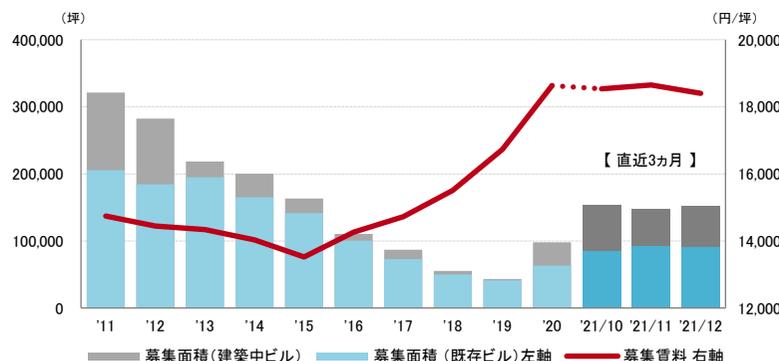
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
大規模ビル	3.0%	3.1%	3.1%	3.3%	3.5%
大型ビル	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%
中型ビル	6.3%	6.3%	6.2%	6.2%	6.2%

募集賃料 再び下落 賃料引き下げの動きは限定的

図表2

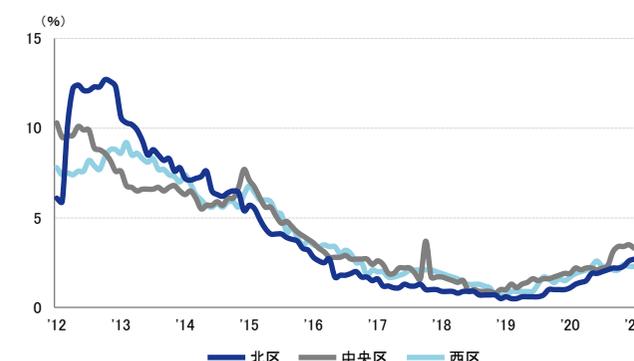
募集賃料は前月比マイナス251円/坪の18,404円/坪となり、再び下落した。募集賃料引き下げの動きは限定的なもの、テナント誘致に時間を要しているビルでは条件見直しの動きも見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料 (共益費込)	18,731円/坪	18,576円/坪	18,541円/坪	18,655円/坪	18,404円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↑	↓
募集面積	147,830坪	148,435坪	154,150坪	147,495坪	152,739坪

資料2 主要3区 空室率



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
北区	2.2%	2.2%	2.3%	2.6%	2.7%
中央区	3.1%	3.4%	3.4%	3.5%	3.3%
西区	2.1%	2.1%	2.4%	2.3%	2.3%

支店長の視点

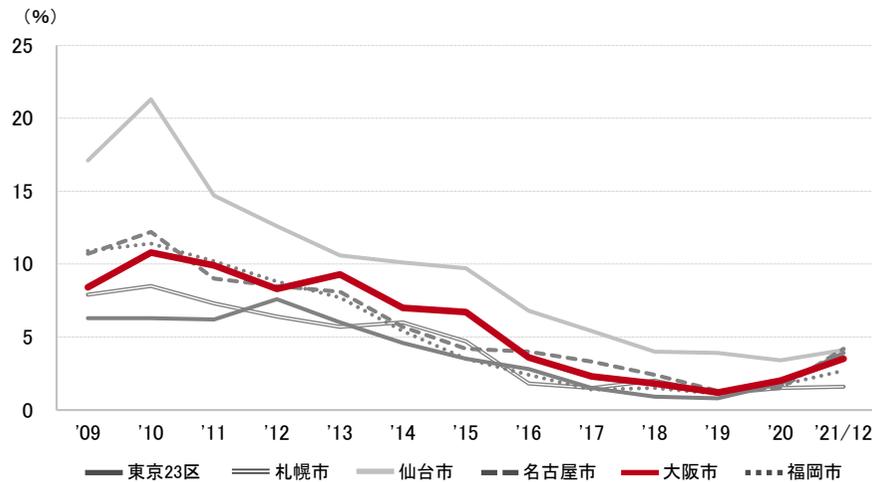
今年の新規供給は昨年を上回り、5万坪弱が見込まれている。既にある程度の内定率に達したビルもあるが、他のビルは依然としてテナント誘致に時間を要している。中でも、新大阪駅周辺では昨年から今年にかけて複数の新規供給があるだけに、今後のテナント誘致状況と竣工時の稼働率が注目される。

※ 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

2021年12月末現在および各年12月31日時点

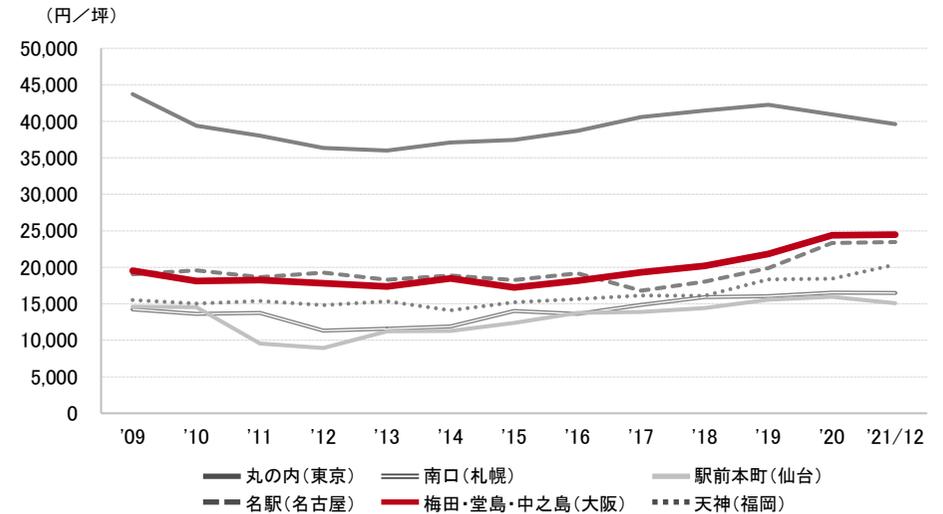
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.6 %	4.1 %	4.2 %	3.5 %	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)
39,632 円/坪	16,489 円/坪	15,089 円/坪	23,442 円/坪	24,491 円/坪	20,359 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	24,491	16,684	14,594	11,495
南森町	14,200	12,155	10,981	11,457
淀屋橋・本町	19,000	14,378	12,052	10,871
北浜・堺筋本町	15,071	12,888	10,954	9,040
天満橋・谷町	14,200	10,665	9,866	7,835
心斎橋・長堀橋・なんば	15,871	14,230	11,277	9,897
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,140	12,379	10,413	9,786
千里中央	15,333	15,570	-	-
江坂	12,500	10,771	10,248	7,500
新大阪	17,152	13,157	10,290	9,163
天王寺	13,500	10,954	11,067	10,000
募集面積 (坪)	141,663	44,601	36,137	21,783
募集棟数	243	358	555	574

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	13,169	12,449	10,642	12,364
京都市	18,167	14,952	12,810	12,304
奈良市	14,786	11,263	9,500	-
岡山市	15,357	11,966	11,334	8,012
広島市	14,593	11,431	9,506	11,630
高松市	11,417	9,682	8,567	8,179
松山市	15,000	10,888	10,540	6,000
和歌山市	12,000	8,978	10,667	7,000
大津市・守山市・草津市	13,306	10,950	12,483	11,012
募集面積 (坪)	62,446	36,214	26,376	22,269
募集棟数	190	250	339	423

※ 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にてお願い致します