

### オフィスマーケット

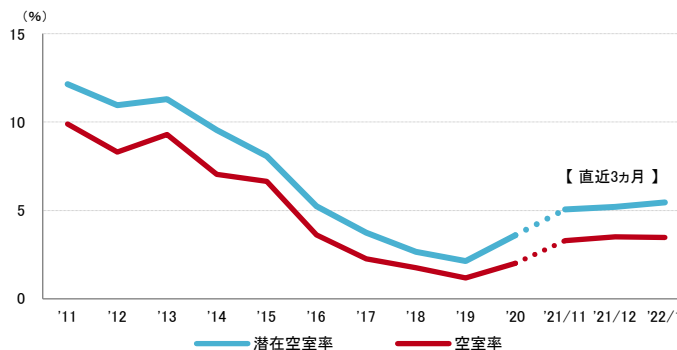
2022年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月から小幅に低下 オフィス需要は活発な状況

図表1

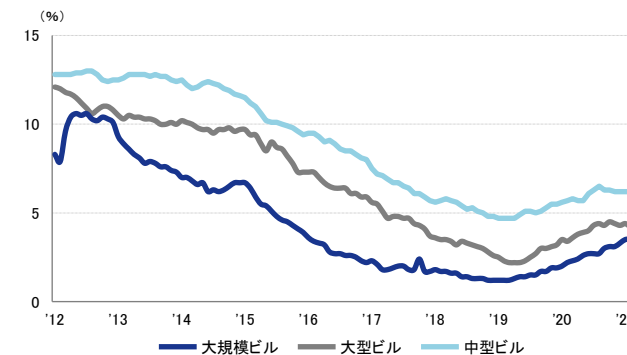
空室率は前月比マイナス0.05ポイントの3.46%となり、小幅に低下した。新大阪エリアの新築ビルでテナント誘致が進んだことに加え、既存ビルでもIT系企業の大口需要等により空室床の消化が進んでいる。エリア別では、集約移転により大口の空室が生じた「西区」で、前月比プラス0.6ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.25ポイントの5.45%だった。オフィス需要は引き続き活発な状況にあるが、新型コロナウイルスの感染者数の増加を受けて、一部では現地見学の延期や対面での面談を制限するケースが見られた。

図表1 空室率&潜在空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	3.10%	3.07%	3.29%	3.51%	3.46%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	↑	→
潜在空室率	4.46%	4.82%	5.05%	5.20%	5.45%

資料1 規模別空室率



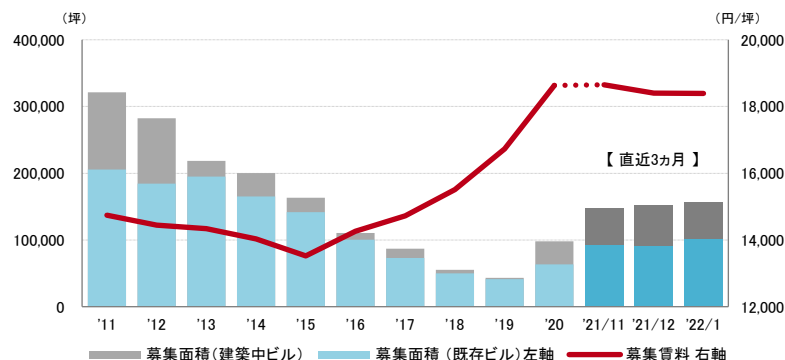
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
大規模ビル	3.1%	3.1%	3.3%	3.5%	3.5%
大型ビル	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.2%
中型ビル	6.3%	6.2%	6.2%	6.2%	6.2%

#### 募集賃料 2カ月連続で下落も小幅な動き 賃料を見直す動きは広がらず

図表2

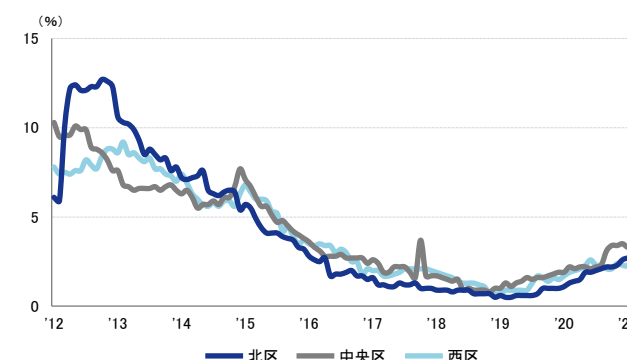
募集賃料は前月比マイナス13円/坪の18,391円/坪となった。2カ月連続で下落したが小幅な動きとなっており、募集賃料を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料 (共益費込)	18,576円/坪	18,541円/坪	18,655円/坪	18,404円/坪	18,391円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	↓	→
募集面積	148,435坪	154,150坪	147,495坪	152,739坪	157,317坪

資料2 主要3区 空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
北区	2.2%	2.3%	2.6%	2.7%	2.7%
中央区	3.4%	3.4%	3.5%	3.3%	3.4%
西区	2.1%	2.4%	2.3%	2.3%	2.9%

#### 支店長の視点

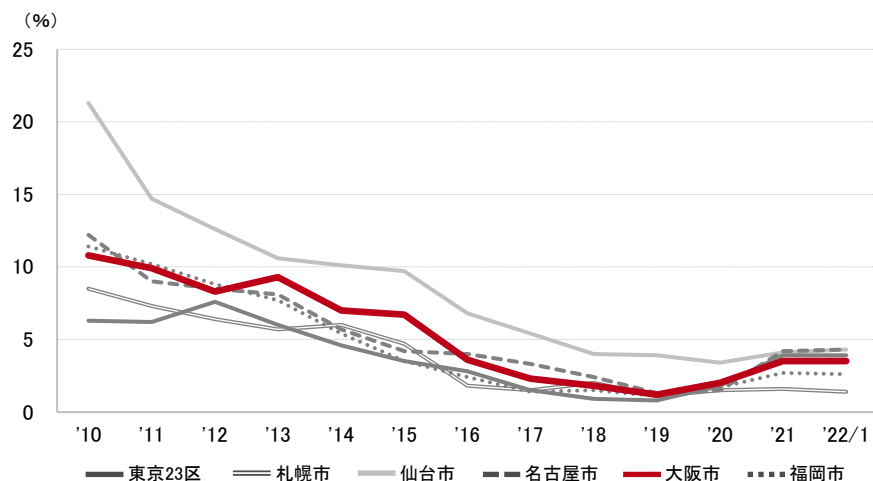
大口の面積帯や高価格帯のビルでテナント誘致に時間を要する傾向は続いているが、需要の活発化に伴いテナントの引き合いは増加している。募集床の現空化を契機に成約に向けた話が具体化する事例も散見されており、今後は空室床の消化が進むことに期待したい。

※ 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

2022年1月末現在および各年12月31日時点

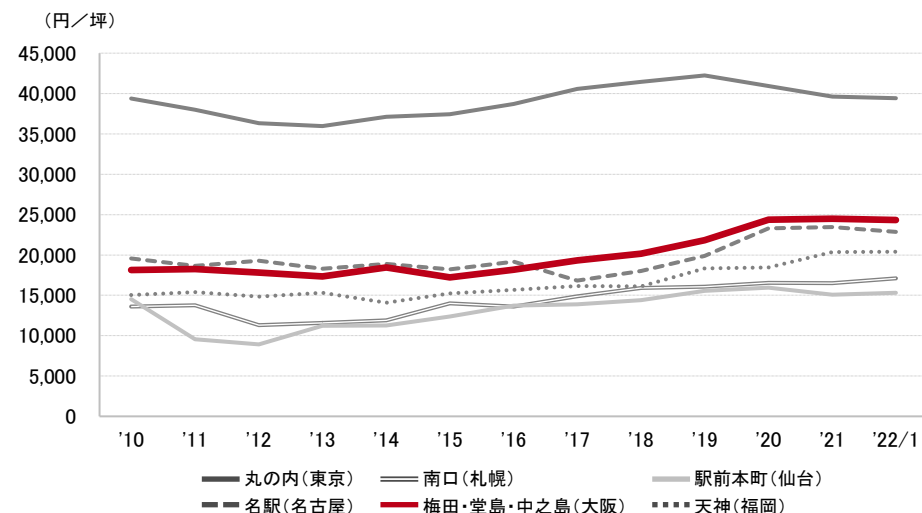
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	2.6 %



### 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)
39,418 円/坪	17,093 円/坪	15,330 円/坪	22,865 円/坪	24,315 円/坪	20,389 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	24,315	17,023	14,682	11,958
南森町	14,200	11,822	11,041	10,975
淀屋橋・本町	19,657	14,250	12,073	10,580
北浜・堺筋本町	14,932	12,623	10,845	9,066
天満橋・谷町	14,500	10,662	10,065	7,949
心斎橋・長堀橋・なんば	16,300	14,355	11,228	9,822
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,028	12,550	10,631	9,428
千里中央	15,333	15,570	-	-
江坂	12,500	10,795	10,248	7,500
新大阪	16,781	13,203	10,555	9,304
天王寺	13,500	10,833	11,500	10,000
募集面積 (坪)	146,266	44,177	36,741	21,415
募集棟数	243	359	560	567

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,722	12,713	10,948	12,193
京都市	18,500	15,274	12,753	12,220
奈良市	14,786	11,138	9,500	-
岡山市	14,813	12,955	11,334	8,712
広島市	14,327	11,431	9,701	11,155
高松市	11,417	9,562	8,681	11,200
松山市	15,000	10,804	9,814	-
和歌山市	12,000	8,373	10,667	7,000
大津市・守山市・草津市	13,306	10,896	12,483	11,012
募集面積 (坪)	61,376	35,860	26,327	22,197
募集棟数	190	250	335	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)

※ 「-」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