

オフィスマーケット

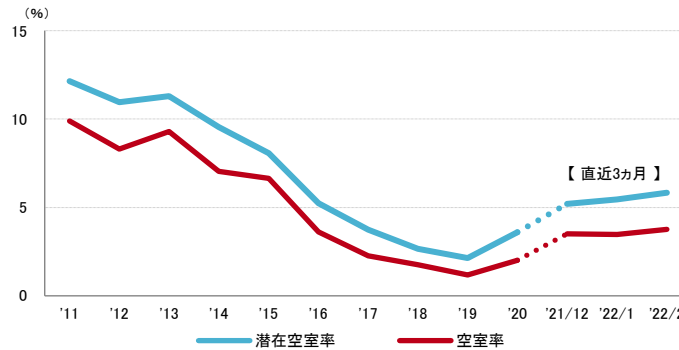
2022年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな上昇傾向が継続 割安感のあるビルでは成約に向けた動き

図表1

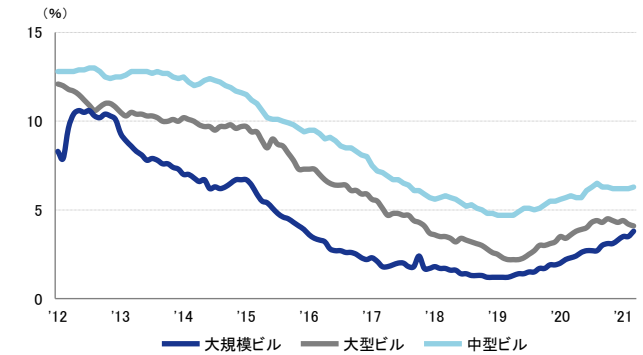
空室率は前月比プラス0.30ポイントの3.76%となり、再び上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、主な上昇要因となった。空室率は2019年11月をボトムに緩やかな上昇傾向が続いている。潜在空室率は前月比プラス0.38ポイントの5.83%だった。高価格帯のビルではリーシング活動が依然として長期化する傾向にある。一方、主要エリアの割安感があるビルでは、大口の面積帯においても成約に向けた話が進む事例が散見される。

図表1 空室率&潜在空室率



| | 2021/10 | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 |
|------------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 空室率 | 3.07% | 3.29% | 3.51% | 3.46% | 3.76% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 潜在空室率 | 4.82% | 5.05% | 5.20% | 5.45% | 5.83% |

資料1 規模別空室率



| | 2021/10 | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 |
|-------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 大規模ビル | 3.1% | 3.3% | 3.5% | 3.5% | 3.8% |
| 大型ビル | 4.4% | 4.3% | 4.4% | 4.2% | 4.1% |
| 中型ビル | 6.2% | 6.2% | 6.2% | 6.2% | 6.3% |

募集賃料 3か月ぶりの上昇 募集条件見直しの動きは限定的な水準

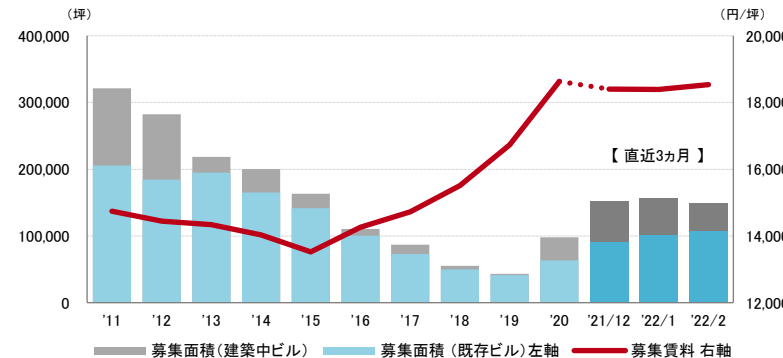
図表2

募集賃料は前月比プラス144円/坪の18,535円/坪となった。3か月ぶりで上昇に転じたが、募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

支店長の視点

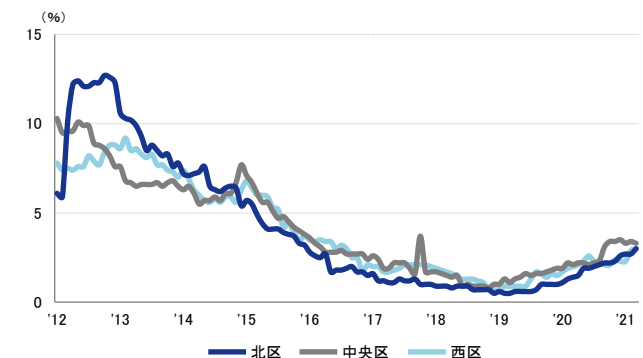
2月に竣工した大規模ビル「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」は、コロナ禍でのテナント誘致となったが、高い内定率となっている。立地条件とビルグレードの優位性を背景に、自社ビルからの移転や立地改善等の大口需要を吸収している。物件見学が可能になったことで、残りの募集床に対するテナントの引き合いも期待される。

図表2 募集賃料&募集面積



| | 2021/10 | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 18,541円/坪 | 18,655円/坪 | 18,404円/坪 | 18,391円/坪 | 18,535円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 募集面積 | 154,150坪 | 147,495坪 | 152,739坪 | 157,317坪 | 150,043坪 |

資料2 主要3区 空室率

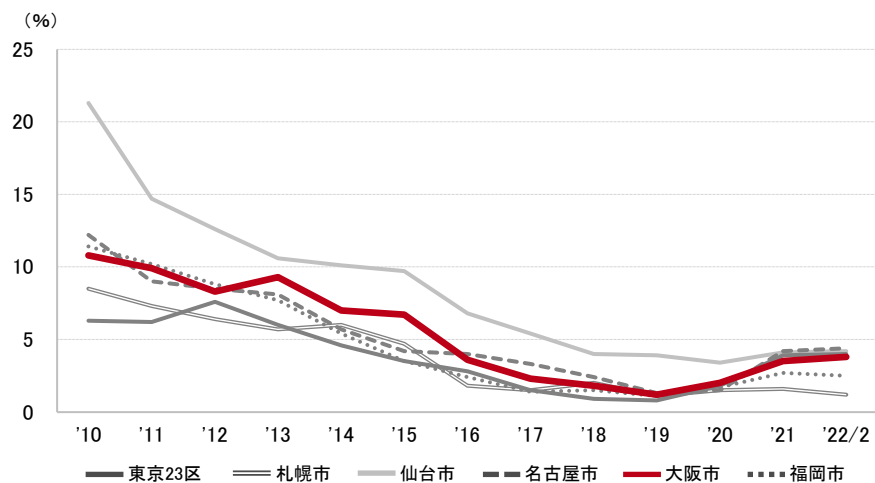


| | 2021/10 | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 |
|-----|---------|---------|---------|--------|--------|
| 北区 | 2.3% | 2.6% | 2.7% | 2.7% | 3.0% |
| 中央区 | 3.4% | 3.5% | 3.3% | 3.4% | 3.3% |
| 西区 | 2.4% | 2.3% | 2.3% | 2.9% | 3.0% |

2022年2月末現在および各年12月31日時点

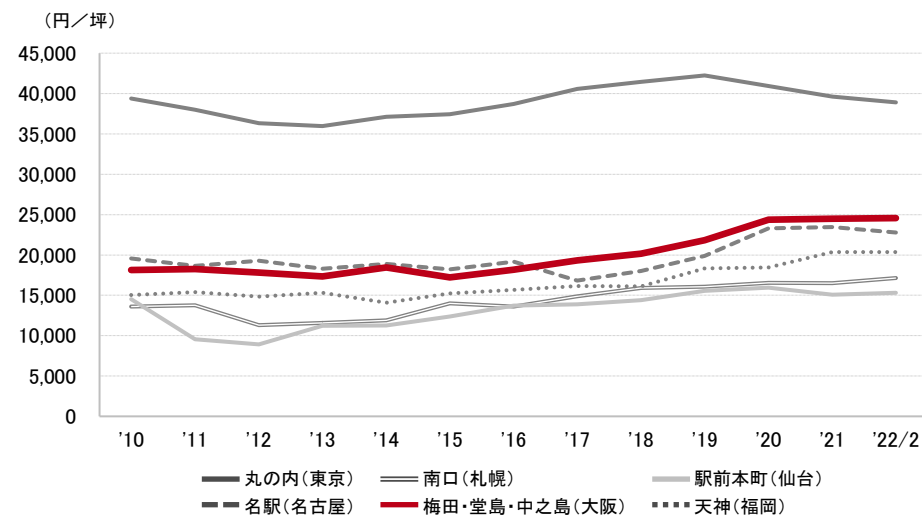
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4.0 % | 1.2 % | 4.2 % | 4.4 % | 3.8 % | 2.5 % |



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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 38,917 円/坪 | 17,132 円/坪 | 15,330 円/坪 | 22,776 円/坪 | 24,554 円/坪 | 20,348 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 | 24,554 | 16,897 | 14,869 | 12,075 |
| 南森町 | 14,200 | 11,559 | 10,826 | 10,346 |
| 淀屋橋・本町 | 19,371 | 14,346 | 12,010 | 10,663 |
| 北浜・堺筋本町 | 14,937 | 12,376 | 10,922 | 8,913 |
| 天満橋・谷町 | 14,500 | 10,714 | 9,825 | 8,671 |
| 心斎橋・長堀橋・なんば | 16,357 | 14,215 | 10,915 | 10,068 |
| 肥後橋・西区本町・四ツ橋 | 14,500 | 12,493 | 10,810 | 9,357 |
| 千里中央 | 15,667 | 15,570 | - | - |
| 江坂 | 12,500 | 10,840 | 8,833 | 7,500 |
| 新大阪 | 16,750 | 13,276 | 10,564 | 9,329 |
| 天王寺 | 13,500 | 10,667 | 11,500 | 9,000 |
| 募集面積 (坪) | 138,348 | 44,132 | 36,963 | 21,402 |
| 募集棟数 | 248 | 362 | 555 | 568 |

| 近畿・四国・中国 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 神戸市 | 12,784 | 12,782 | 10,679 | 11,943 |
| 京都市 | 18,789 | 15,424 | 12,691 | 12,060 |
| 奈良市 | 14,786 | 11,138 | 10,167 | - |
| 岡山市 | 14,813 | 13,100 | 11,334 | 8,712 |
| 広島市 | 14,080 | 11,281 | 10,018 | 11,372 |
| 高松市 | 11,417 | 9,502 | 9,476 | 11,200 |
| 松山市 | 15,000 | 11,025 | 9,814 | 9,000 |
| 和歌山市 | 12,000 | 7,717 | 10,667 | 7,000 |
| 大津市・守山市・草津市 | 13,306 | 10,575 | 10,741 | 11,151 |
| 募集面積 (坪) | 62,270 | 35,838 | 26,249 | 22,136 |
| 募集棟数 | 187 | 255 | 333 | 422 |

※ 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