

### オフィスマーケット

2022年4月末現在および各年12月31日時点

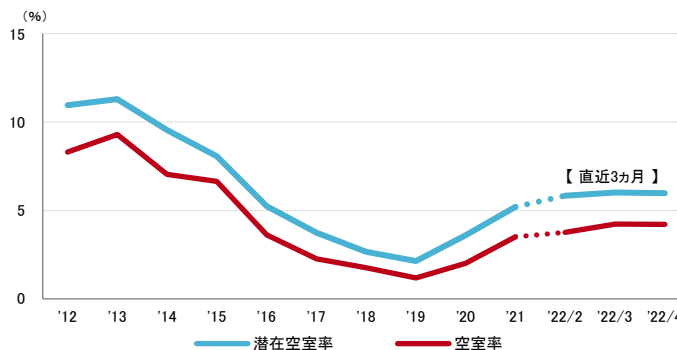
#### 空室率 前月からほぼ横ばい オフィス需要は引き続き活発

図表1

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.21%と、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約により空室が生じる一方、新築や築浅ビルを中心に空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの5.97%だった。

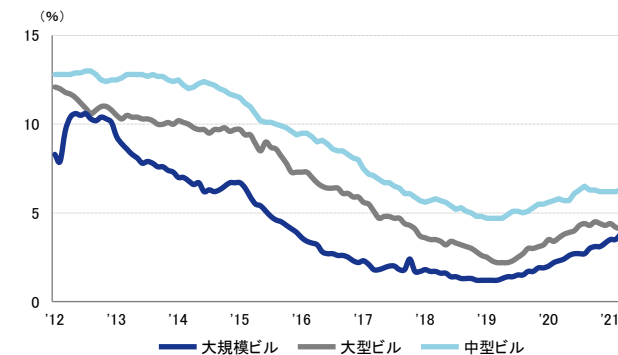
オフィス需要は引き続き活発な状況にある。主要エリア内の割安感のあるビルでは、テナントからの物件見学の依頼も多い。

図表1 空室率&潜在空室率



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
空室率	3.51%	3.46%	3.76%	4.22%	4.21%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↓
潜在空室率	5.20%	5.45%	5.83%	6.02%	5.97%

資料1 規模別空室率



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
大規模ビル	3.5%	3.5%	3.8%	4.2%	4.2%
大型ビル	4.4%	4.2%	4.1%	4.1%	4.2%
中型ビル	6.2%	6.2%	6.3%	6.3%	6.4%

#### 募集賃料 3か月ぶりで小幅に下落 18,500円/坪を挟んだ動きが続く

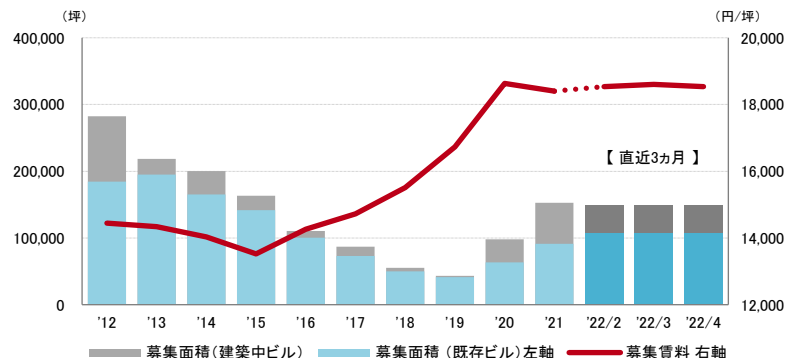
図表2

募集賃料は前月比マイナス63円/坪の18,537円/坪となった。3か月ぶりで小幅に下落したが、18,500円/坪を挟んだ動きが続いている。

#### 支店長の視点

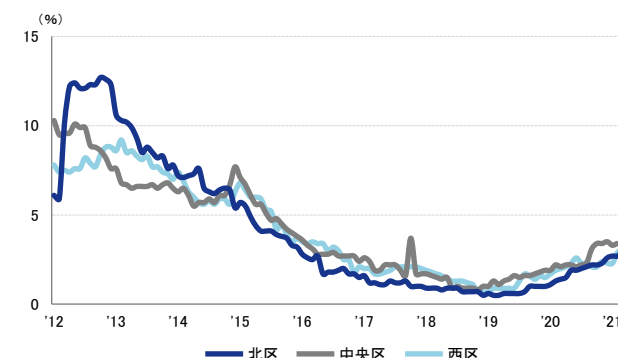
今年竣工の大規模ビルへ移転するテナントによる大口の二次空室は、秋頃から現空となるタイミングを迎える。まとまった面積の募集床はリーシング活動が長期化する状況が続いていることから、これらの二次空室が空室率の上昇に影響を及ぼすか、今後のテナント誘致状況が注目される。

図表2 募集賃料&募集面積



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
募集賃料 (共益費込)	18,404円/坪	18,391円/坪	18,535円/坪	18,600円/坪	18,537円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積	152,739坪	157,317坪	150,043坪	150,093坪	149,489坪

資料2 主要3区 空室率

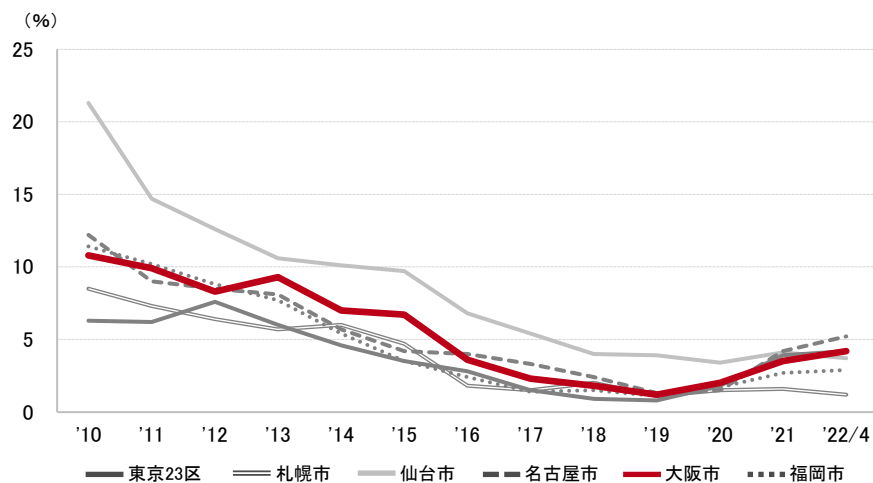


	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
北区	2.7%	2.7%	3.0%	3.3%	3.3%
中央区	3.3%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%
西区	2.3%	2.9%	3.0%	3.1%	2.7%

※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

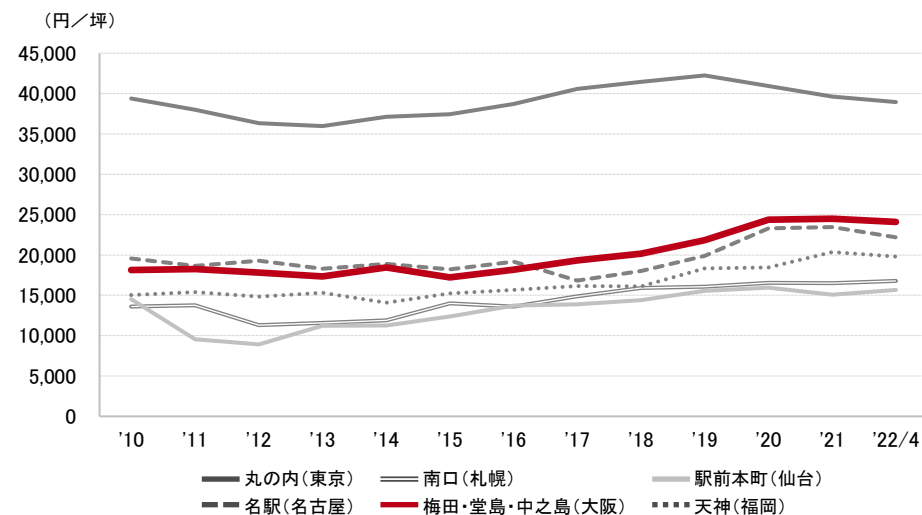
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2 %	1.2 %	3.7 %	5.2 %	4.2 %	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)
38,957 円/坪	16,775 円/坪	15,683 円/坪	22,202 円/坪	24,100 円/坪	19,809 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	24,100	17,370	15,651	13,673
南森町	13,150	11,935	10,587	10,235
淀屋橋・本町	18,844	14,502	12,054	10,760
北浜・堺筋本町	15,125	12,713	11,116	8,880
天満橋・谷町	14,500	12,288	10,453	8,817
心斎橋・長堀橋・なんば	16,381	13,763	10,775	10,285
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,722	12,433	10,927	9,964
千里中央	15,667	15,570	-	-
江坂	12,400	10,728	8,500	-
新大阪	17,597	13,705	11,734	10,241
天王寺	13,500	10,714	11,500	7,922
募集面積 (坪)	136,876	45,763	36,168	22,441
募集棟数	241	359	563	580

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	12,602	12,777	10,917	13,350
京都市	18,430	15,842	13,648	13,161
奈良市	11,500	10,956	10,832	8,394
岡山市	15,143	12,944	11,334	10,113
広島市	13,994	11,227	10,011	11,767
高松市	11,700	9,505	8,250	11,200
松山市	15,000	10,917	9,914	9,000
和歌山市	12,000	8,051	10,071	7,000
大津市・守山市・草津市	13,959	10,250	10,851	10,660
募集面積 (坪)	65,510	35,191	26,999	22,020
募集棟数	193	256	340	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