

### オフィスマーケット

2021年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3%台の低水準 緩やかな上昇傾向が続く

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの3.44%となり、小幅な上昇となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが影響している。空室率は3%台の低水準で、緩やかな上昇傾向が続く。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの6.28%だった。需要の勢いは依然として鈍い状態にある。小口の面積帯での解約が続く中、集約移転や部分解約等による100坪単位の比較的まとまった面積の解約も出始めている。

#### 募集賃料 前月からほぼ横ばい 11,000円/坪前半での小幅な動き

図表2

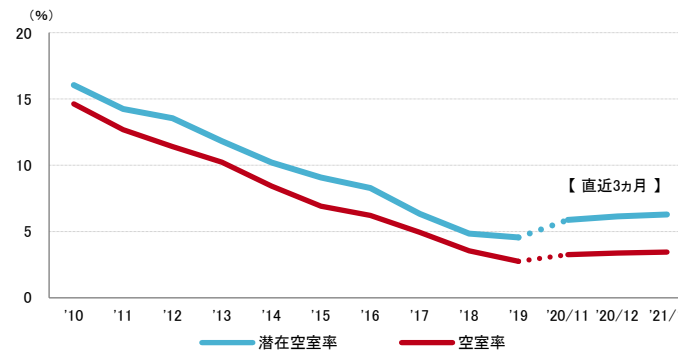
募集賃料は前月比マイナス5円/坪の11,338円/坪とほぼ横ばいだった。低水準の空室率を背景に、オーナー側が募集条件を見直す動きは限定的で、11,000円/坪前半での小幅な動きが続いている。

#### 支店長の視点

自社ビルの保有の在り方について検討する企業が出始めている。賃貸物件化や売却を検討する背景には、新型コロナウイルスの影響もあるとみられる。賃貸オフィスとする場合、立地条件の面で競争力確保に課題があるケースも見られる。

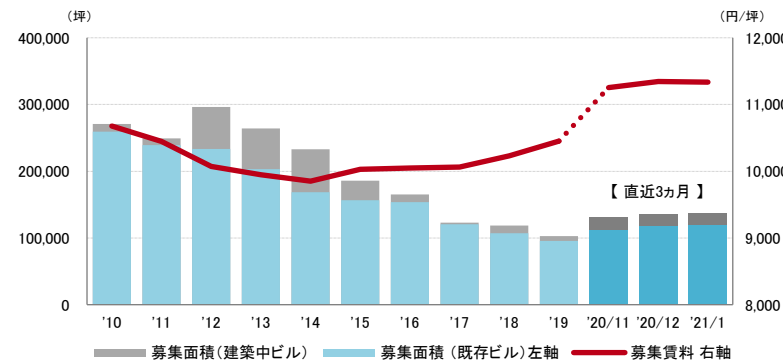
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



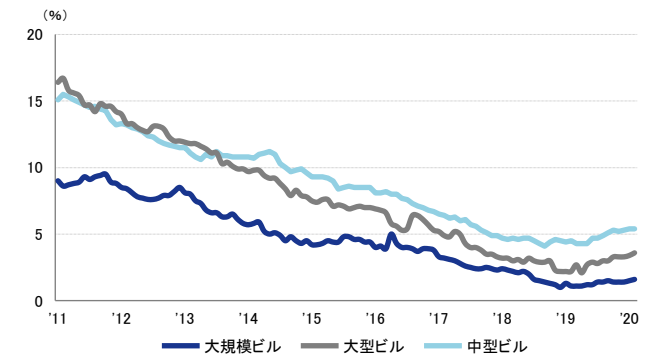
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
空室率	3.21%	3.22%	3.25%	3.36%	3.44%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↑	→
潜在空室率	5.51%	5.64%	5.88%	6.13%	6.28%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



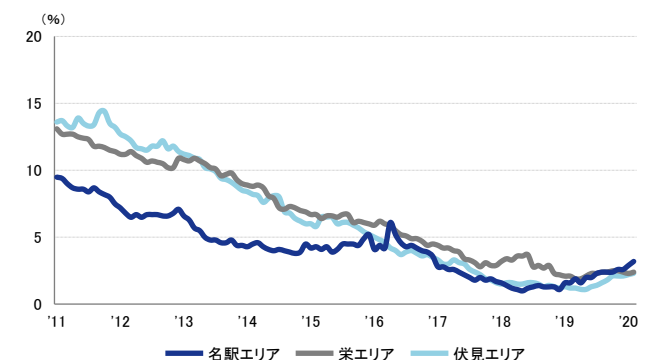
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
募集賃料 (円/坪)	11,304	11,304	11,254	11,343	11,338
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	→
募集面積 (坪)	122,629	127,602	130,703	135,596	137,740

資料1 規模別空室率



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
大規模ビル	1.4%	1.4%	1.4%	1.5%	1.6%
大型ビル	3.3%	3.3%	3.3%	3.4%	3.6%
中型ビル	5.3%	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

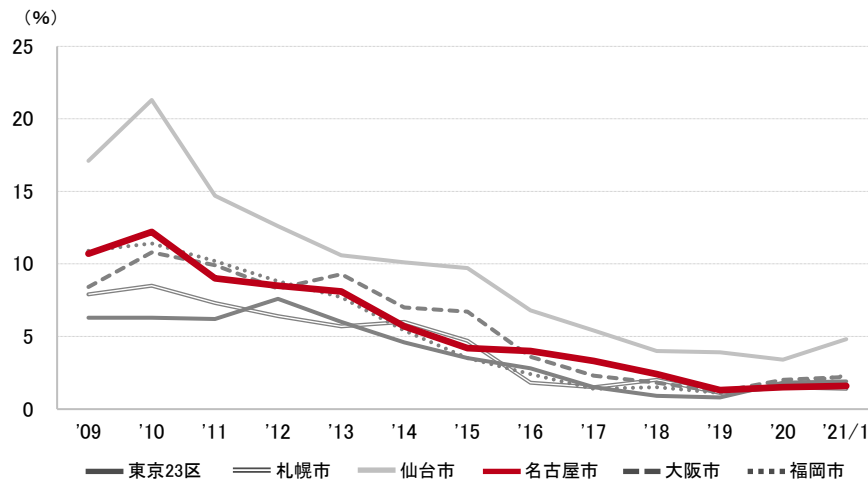


	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
名駅エリア	2.4%	2.6%	2.6%	2.9%	3.2%
栄エリア	2.5%	2.5%	2.4%	2.3%	2.4%
伏見エリア	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.3%

2021年1月末現在および各年12月31日時点

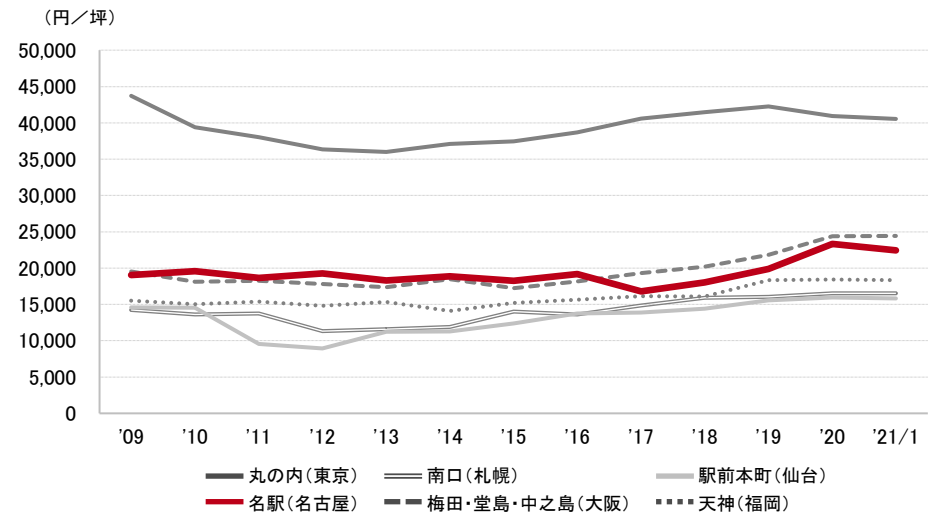
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.9%	1.4%	4.8%	1.6%	2.2%	2.3%



### 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)
40,543 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	22,466 円/坪	24,421 円/坪	18,358 円/坪



### エリア別募集賃料 (円/坪)

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	22,466	16,424	13,533	13,325
名古屋駅西	13,500	13,800	13,468	8,926
栄	15,913	12,614	10,537	10,850
伏見	16,515	12,321	11,283	9,845
中区周辺	12,080	9,792	9,805	8,672
千種	11,250	9,150	9,459	8,460
募集面積 (坪)	40,597	17,358	16,950	12,255
募集棟数	102	121	208	274

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,000	9,250	-
静岡市	13,638	10,260	10,571	7,368
浜松市	9,833	10,116	7,600	-
津市・四日市市	14,417	8,400	7,828	8,667
岐阜市	5,000	10,408	10,625	7,741
福井市	9,000	10,000	8,453	9,160
金沢市	14,440	10,195	8,885	9,496
富山市	11,180	9,907	8,250	-
長野市	12,800	9,725	7,858	9,507
松本市	-	9,496	10,084	12,000
募集面積 (坪)	19,362	17,283	12,167	4,957
募集棟数	70	125	144	91

※ 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

※ 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

※ 「—」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