

オフィスマーケット

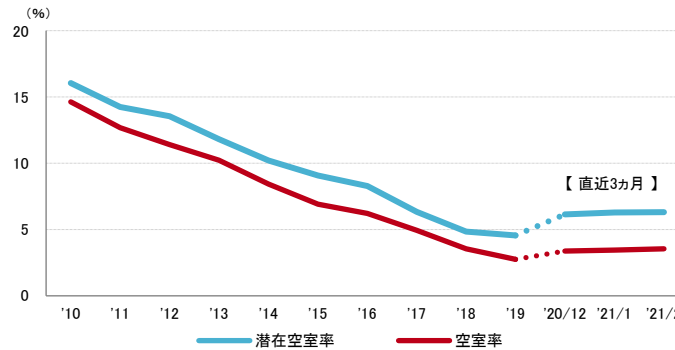
2021年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な上昇 引き続き緩やかな上昇傾向

図表1

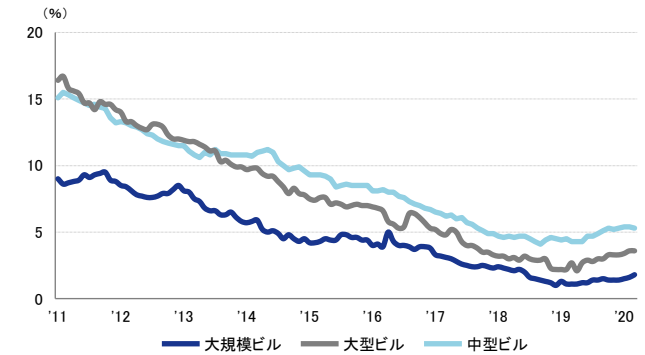
空室率は前月比プラス0.10ポイントの3.54%となり、小幅な上昇となった。集約移転や部分解約で比較的まとまった面積の現空床が生じたことが上昇要因となっている。空室率は3%台の低水準にあるものの、引き続き緩やかな上昇傾向にある。潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントの6.31%だった。需要の勢いは鈍い状態が続いている。特に大口の面積帯では需要に限られ、解約予告期間中に後継テナントが決まらない事例も散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
空室率	3.22%	3.25%	3.36%	3.44%	3.54%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↗
潜在空室率	5.64%	5.88%	6.13%	6.28%	6.31%

資料1 規模別空室率



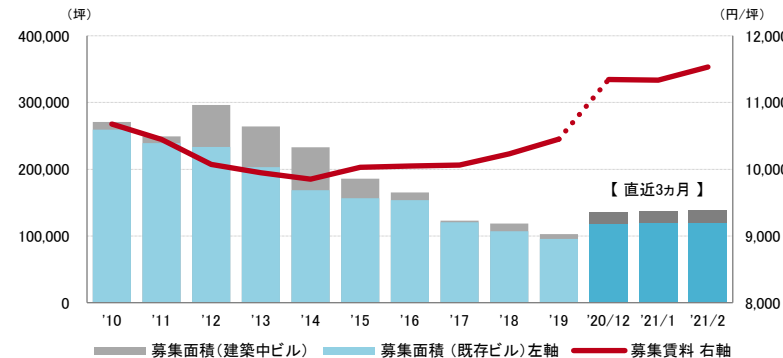
	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
大規模ビル	1.4%	1.4%	1.5%	1.6%	1.8%
大型ビル	3.3%	3.3%	3.4%	3.6%	3.6%
中型ビル	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%

募集賃料 前月比プラス196円/坪 2000年1月以来で11,500円/坪超え

図表2

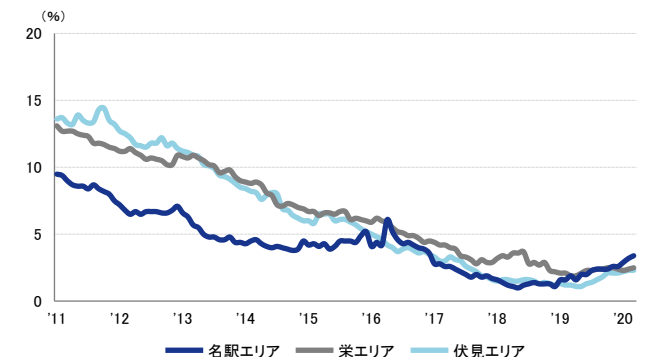
募集賃料は前月比プラス196円/坪の11,534円/坪となり、2ヵ月ぶりに上昇した。募集賃料が11,500円/坪を超えるのは2000年1月以来となる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
募集賃料（共益税込）	11,304円/坪	11,254円/坪	11,343円/坪	11,338円/坪	11,534円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	↗
募集面積	127,602坪	130,703坪	135,596坪	137,740坪	138,367坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
名駅エリア	2.6%	2.6%	2.9%	3.2%	3.4%
栄エリア	2.5%	2.4%	2.3%	2.4%	2.5%
伏見エリア	2.1%	2.1%	2.2%	2.3%	2.3%

支店長の視点

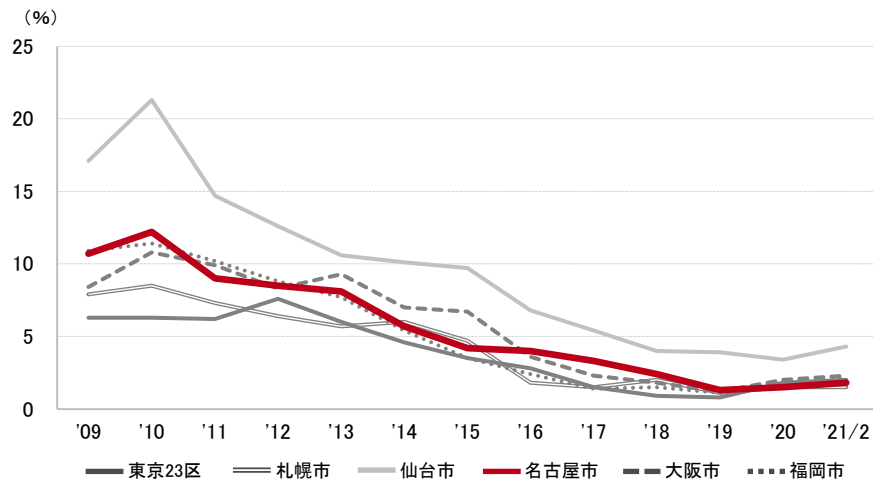
低調な需要の長期化を背景に、従前よりも条件を緩和することでテナント誘致が進む事例が見られる。リーシング活動が停滞気味だった建築中ビルにおいても徐々に動きが始めている。このような中、2023年に竣工が予定される「（仮）中日ビル」の募集が正式に開始された。栄エリアのランドマークビルの建て替えであり、今後のテナント誘致状況が注目される。

※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

2021年2月末現在および各年12月31日時点

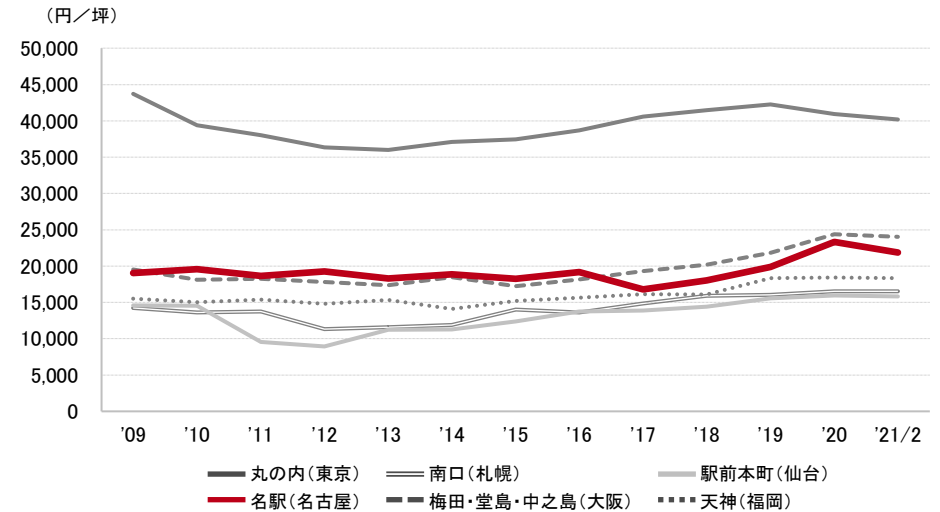
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0%	1.5%	4.3%	1.8%	2.3%	2.1%



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)
40,205 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	21,852 円/坪	24,050 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	21,852	17,095	13,683	13,397
名古屋駅西	13,500	13,800	12,363	8,926
栄	15,731	12,650	11,228	10,426
伏見	16,730	12,831	11,751	9,985
中区周辺	12,080	10,115	9,762	8,696
千種	10,875	9,456	9,504	8,654
募集面積 (坪)	40,980	17,662	17,177	12,188
募集棟数	103	123	200	270

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,083	9,250	-
静岡市	13,733	10,260	10,438	7,368
浜松市	9,833	10,270	8,200	-
津市・四日市市	14,417	9,120	8,019	8,700
岐阜市	5,000	9,885	10,625	7,753
福井市	9,000	10,125	8,101	9,160
金沢市	14,867	10,195	8,655	8,920
富山市	11,180	9,907	7,667	-
長野市	12,800	9,580	7,322	8,630
松本市	10,000	9,875	10,688	9,315
募集面積 (坪)	25,974	17,254	12,817	4,931
募集棟数	72	123	145	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