

オフィスマーケット

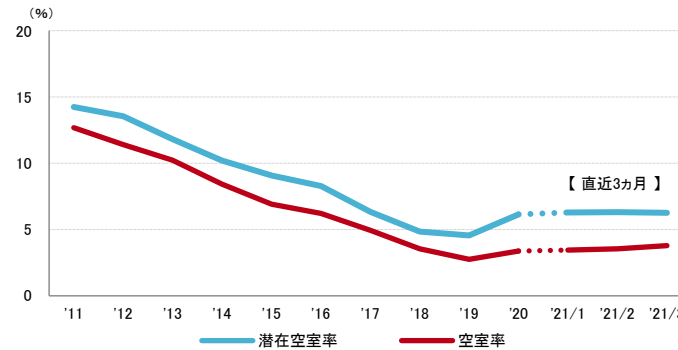
2021年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな上昇傾向が継続 小口の面積帯では需要回復の兆し

図表1

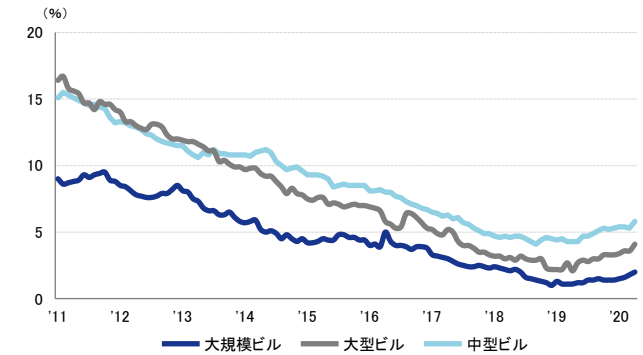
空室率は前月比プラス0.24ポイントの3.78%となった。売買により貸止めになっていたビルで募集が再開されことや、郊外の自社施設へ移転したテナントの退去床が現空となったことが主な上昇要因となっている。空室率は3%台の低水準で推移しているが、緩やかな上昇傾向が続いている。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの6.25%だった。大口の面積帯では引き続き需要が低調な一方、比較的小口の面積帯では需要回復の兆しが出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
空室率	3.25%	3.36%	3.44%	3.54%	3.78%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.88%	6.13%	6.28%	6.31%	6.25%

資料1 規模別空室率



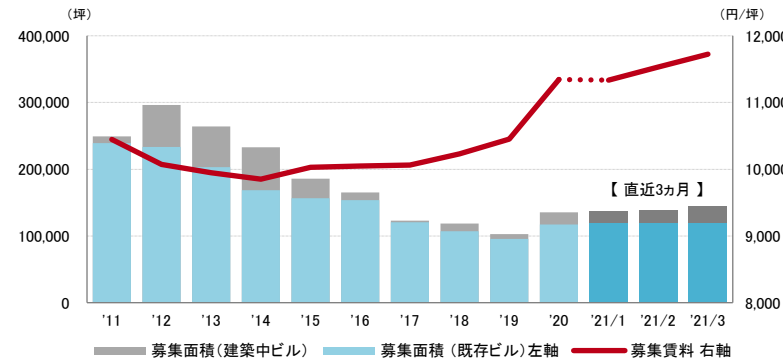
	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
大規模ビル	1.4%	1.5%	1.6%	1.8%	2.0%
大型ビル	3.3%	3.4%	3.6%	3.6%	4.1%
中型ビル	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.8%

募集賃料 条件を見直す動きは限定的 前月比プラス189円/坪

図表2

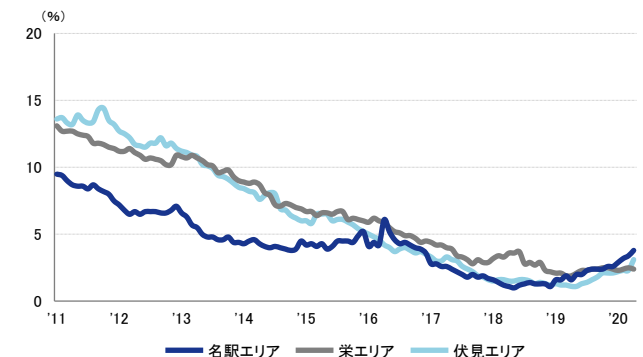
募集賃料は前月比プラス189円/坪の11,723円/坪となり、2ヵ月連続で上昇した。足元では、オーナー側が募集条件を見直す動きは限定的な状況に止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
募集賃料 (円/坪)	11,254	11,343	11,338	11,534	11,723
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積 (坪)	130,703	135,596	137,740	138,367	144,006

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
名駅エリア	2.6%	2.9%	3.2%	3.4%	3.8%
栄エリア	2.4%	2.3%	2.4%	2.5%	2.4%
伏見エリア	2.1%	2.2%	2.3%	2.3%	3.1%

支店長の視点

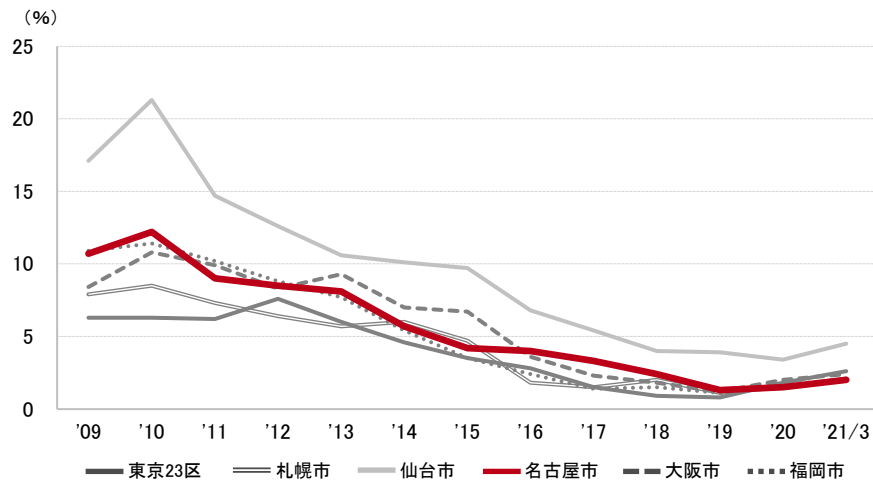
大口の面積帯や高価格帯ビルでは依然としてテナントの引き合いが鈍く、解約予告期間中に後継テナントが決まらず現空床になる事例が散見された。ただし、名古屋市の大規模ビル空室率は依然として2.0%の低水準に止まっている。そのため、プライムビルでの募集条件見直しの動きは広がっておらず、募集賃料は今後も11,000円/坪後半半での動きが続く可能性がある。

※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3月末現在および各年12月31日時点

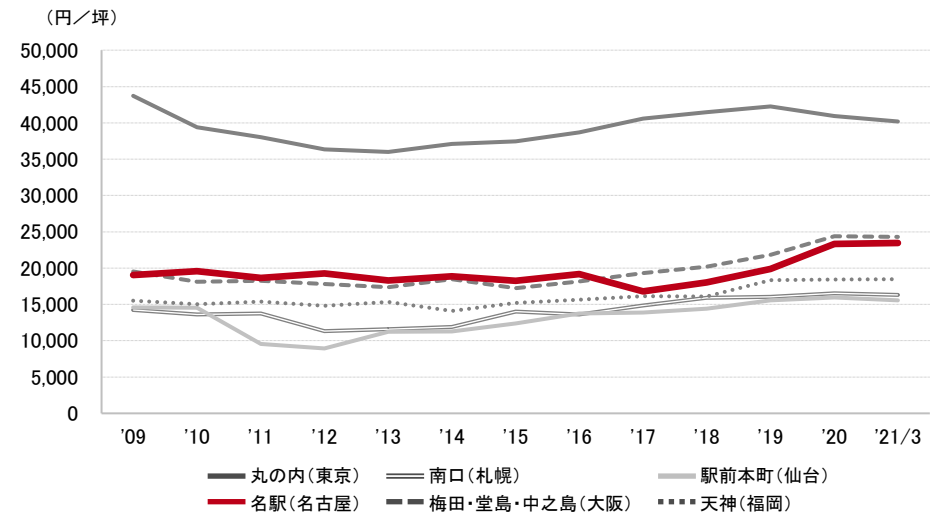
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6 %	2.1 %	4.5 %	2.0 %	2.4 %	2.0 %



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)
40,202 円/坪	16,298 円/坪	15,561 円/坪	23,446 円/坪	24,305 円/坪	18,491 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	23,446	16,932	13,683	13,164
名古屋駅西	13,500	13,800	12,364	9,286
栄	15,810	12,768	10,962	10,676
伏見	16,810	13,384	11,714	9,921
中区周辺	12,080	10,350	10,272	8,944
千種	10,875	9,391	9,381	8,798
募集面積 (坪)	50,862	17,730	17,680	12,491
募集棟数	99	122	205	271

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	14,060	10,260	10,222	5,000
浜松市	9,833	10,270	8,200	-
津市・四日市市	13,813	9,267	7,935	9,250
岐阜市	5,000	10,590	10,625	7,690
福井市	9,000	10,125	7,904	9,160
金沢市	15,040	10,627	9,144	7,442
富山市	10,650	8,750	7,667	-
長野市	12,600	8,675	6,667	8,630
松本市	10,000	9,875	11,151	9,315
募集面積 (坪)	26,803	17,323	12,930	4,850
募集棟数	74	124	143	86

※ 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