

オフィスマーケット

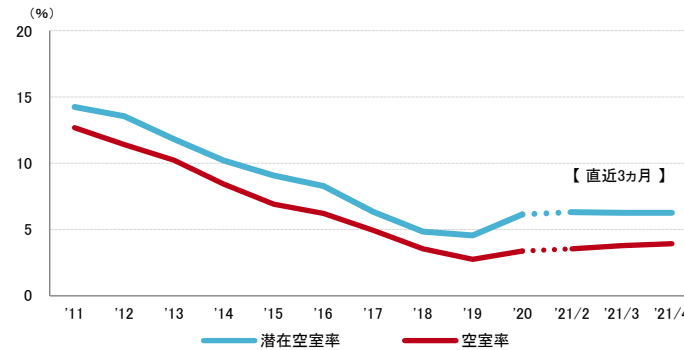
2021年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな上昇傾向が継続 4%台が目前に

図表1

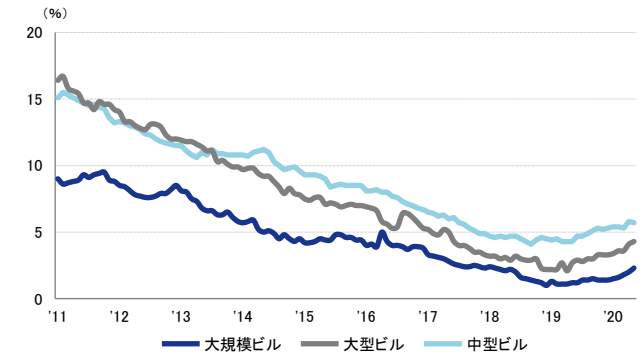
空室率は前月比プラス0.15ポイントの3.93%となった。緩やかな上昇傾向が続き、4%台が目前に迫っている。主要エリア内で新築ビルへ移転したテナントによる二次空室や部分解約等により現空床が生じ、空室率の上昇要因となった。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの6.27%だった。依然として高価格帯のビルや大口の面積帯ではテナントの動きが鈍く、小口の面積帯が需要の中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
空室率	3.36%	3.44%	3.54%	3.78%	3.93%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	6.13%	6.28%	6.31%	6.25%	6.27%

資料1 規模別空室率



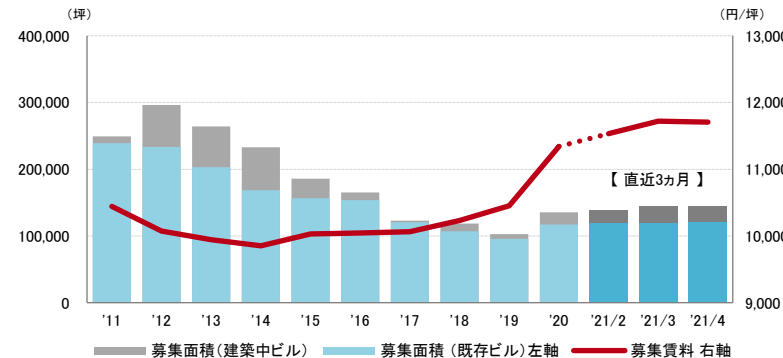
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
大規模ビル	1.5%	1.6%	1.8%	2.0%	2.3%
大型ビル	3.4%	3.6%	3.6%	4.1%	4.3%
中型ビル	5.4%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%

募集賃料 3か月ぶりの下落も小幅な動き 条件見直しの動きは限定的

図表2

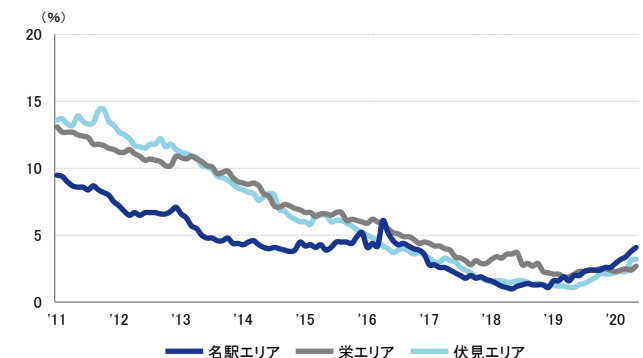
募集賃料は前月比マイナス14円/坪の11,709円/坪となった。3か月ぶりの下落だが、オーナーが募集条件を見直す動きは限定的で小幅な動きに止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集賃料 (共益費込)	11,343円/坪	11,338円/坪	11,534円/坪	11,723円/坪	11,709円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
募集面積	135,596坪	137,740坪	138,367坪	144,006坪	144,629坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
名駅エリア	2.9%	3.2%	3.4%	3.8%	4.1%
栄エリア	2.3%	2.4%	2.5%	2.4%	2.7%
伏見エリア	2.2%	2.3%	2.3%	3.1%	3.2%

支店長の視点

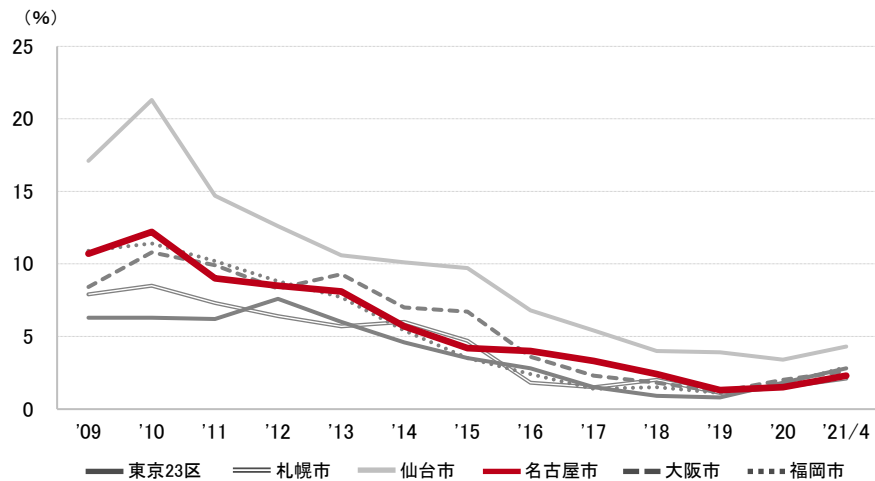
大口の解約は著しく増加はしていないものの、依然としてオフィス需要は低調な動きが続いている。解約予告期間中に後継テナントの誘致に至らず現空床となるケースは続くとみられ、空室率は緩やかな上昇が継続すると見込まれる。立地条件等に課題がある一部のビルでは、リーシング活動の長期化に対する危機感から交渉条件を緩和する動きも出ている。

※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4月末現在および各年12月31日時点

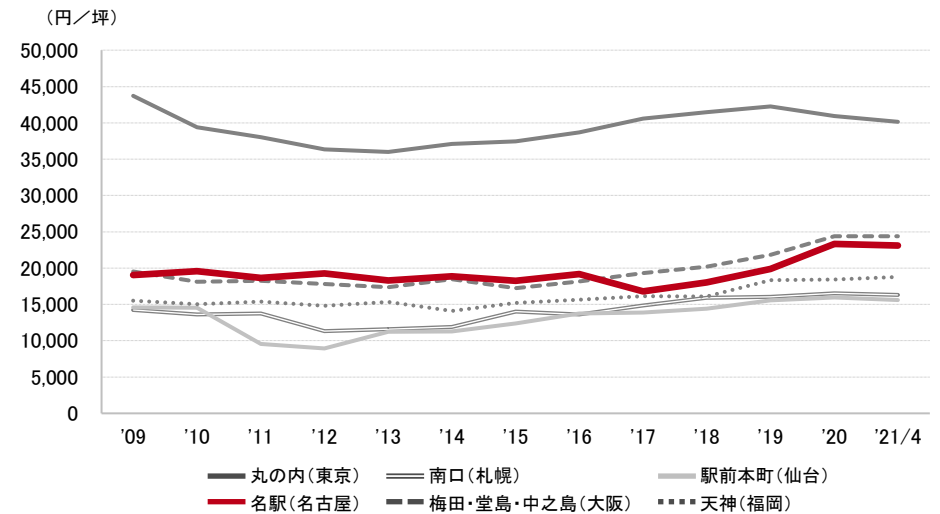
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.8%	2.1%	4.3%	2.3%	2.6%	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)
40,156 円/坪	16,290 円/坪	15,617 円/坪	23,102 円/坪	24,389 円/坪	18,793 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	23,102	16,705	13,965	12,997
名古屋駅西	12,750	13,800	12,463	9,744
栄	15,962	12,476	11,137	10,825
伏見	16,455	13,040	11,662	9,826
中区周辺	12,080	10,429	10,576	9,091
千種	11,250	9,391	9,552	8,926
募集面積 (坪)	51,444	17,939	17,676	12,328
募集棟数	102	123	206	269

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	11,056	9,628	5,000
浜松市	9,167	10,179	7,882	-
津市・四日市市	13,813	9,267	8,138	9,250
岐阜市	-	9,943	10,375	8,184
福井市	9,000	10,125	7,904	9,160
金沢市	15,040	10,823	9,144	7,442
富山市	10,650	12,000	6,500	-
長野市	12,600	8,750	7,083	8,504
松本市	10,000	10,500	10,688	9,315
募集面積 (坪)	26,714	17,455	12,960	4,759
募集棟数	75	125	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