

### オフィスマーケット

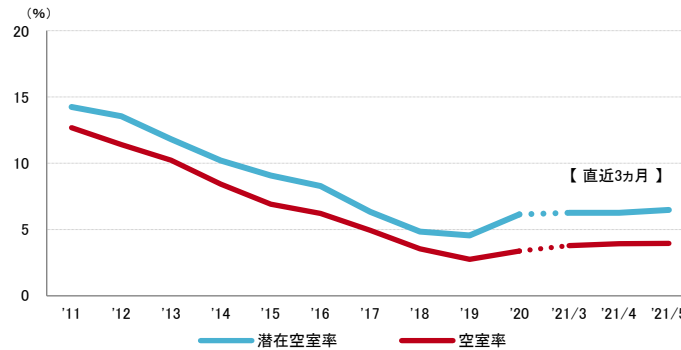
2021年5月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からほぼ横ばい 4%台目前で推移

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの3.95%となった。前月からほぼ横ばいとなり、4%台目前で推移している。周辺エリアで現空床が生じる一方、新型コロナ支援関連の一時需要による空室消化が進み、小幅な動きに止まった。潜在空室率は前月比プラス0.21ポイントの6.48%だった。需要は引き続き小口の面積帯が中心となっており、全国的な緊急事態宣言の再発令に伴い、需要の勢いは一段と鈍くなっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



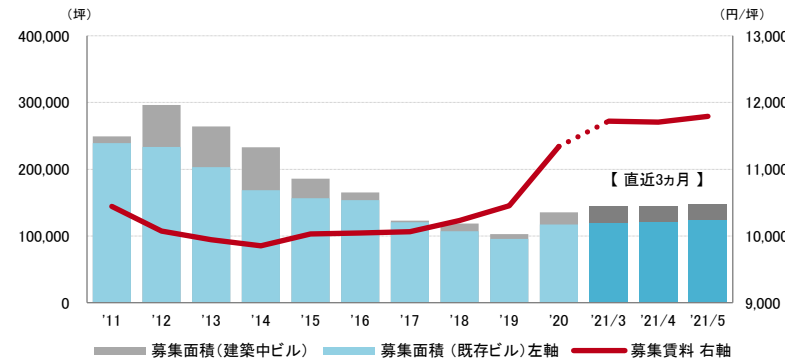
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	3.44%	3.54%	3.78%	3.93%	3.95%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	→
潜在空室率	6.28%	6.31%	6.25%	6.27%	6.48%

#### 募集賃料 再び上昇 募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

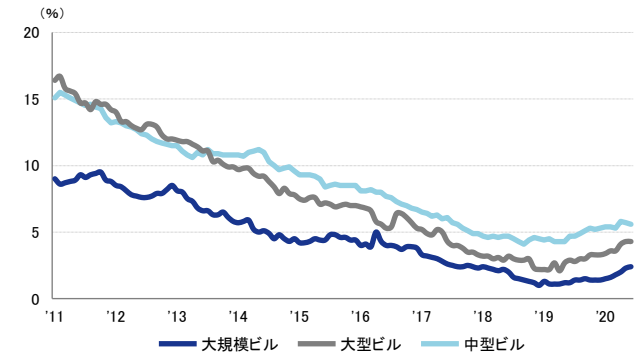
募集賃料は前月比プラス84円/坪の11,793円/坪となり、再び上昇した。テナント誘致に時間を要している一部のビルでは、募集条件を見直す動きも見られるが、マーケット全体には広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集賃料 (円/坪)	11,338	11,534	11,723	11,709	11,793
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	↑
募集面積 (坪)	137,740	138,367	144,006	144,629	147,841

資料1 規模別空室率



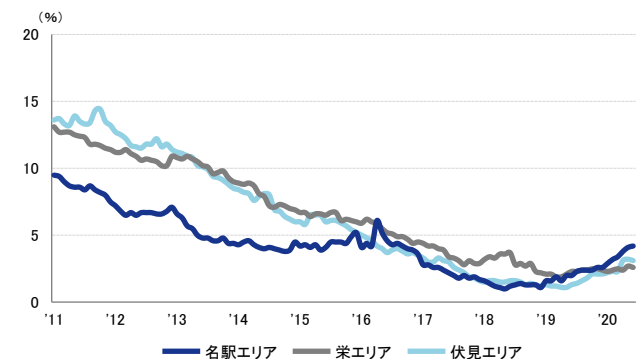
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
大規模ビル	1.6%	1.8%	2.0%	2.3%	2.4%
大型ビル	3.6%	3.6%	4.1%	4.3%	4.3%
中型ビル	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	5.6%

#### 支店長の視点

昨年の緊急事態宣言時と比較して、直近では大企業だけでなく中小企業でもテレワークが浸透している。首都圏では出社率の低下に伴い、オフィススペースの見直しによる大口の解約が増加している。一方、名古屋のオフィスマーケットは支店需要が中心であり、同様の動きは限定的とみられる。

※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

資料2 主要エリア空室率（全規模）

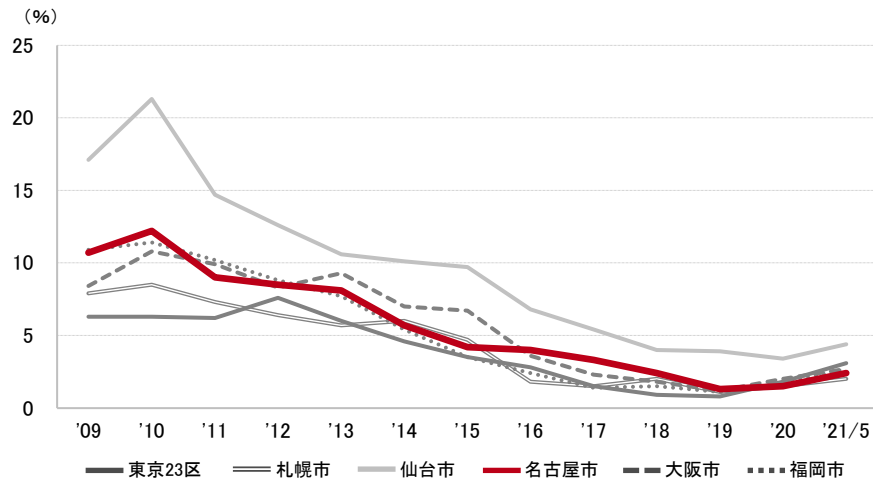


	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
名駅エリア	2.4%	2.5%	2.4%	2.7%	2.6%
栄エリア	3.2%	3.4%	3.8%	4.1%	4.2%
伏見エリア	2.3%	2.3%	3.1%	3.2%	3.1%

2021年5月末現在および各年12月31日時点

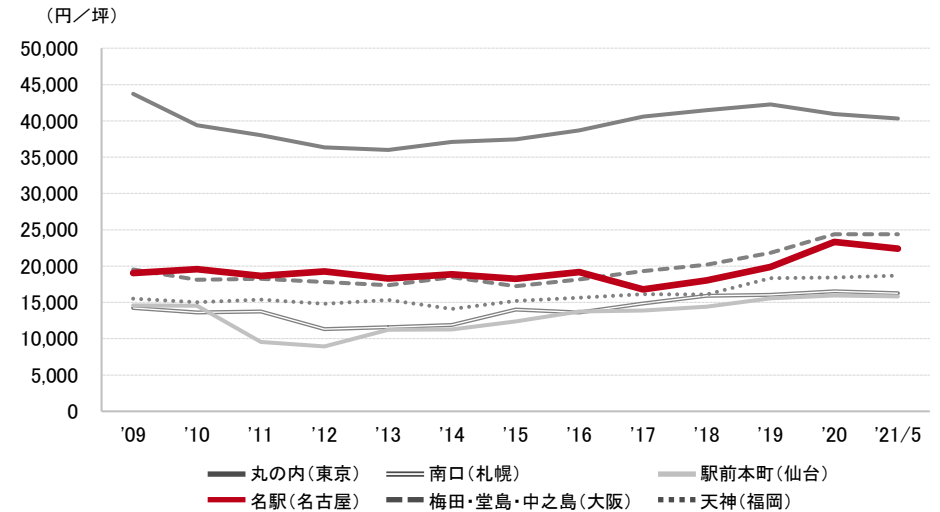
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.1 %	2.0 %	4.4 %	2.4 %	2.7 %	2.7 %



### 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)
40,344 円/坪	16,250 円/坪	15,824 円/坪	22,385 円/坪	24,372 円/坪	18,704 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	22,385	16,976	14,418	12,872
名古屋駅西	12,750	13,800	12,463	9,880
栄	15,964	12,452	10,994	10,911
伏見	16,292	13,158	11,662	9,821
中区周辺	12,080	10,429	10,767	9,013
千種	11,250	9,539	9,310	9,010
募集面積 (坪)	57,095	17,893	17,793	12,318
募集棟数	106	122	208	266

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,083	9,500	-
静岡市	14,060	11,056	9,890	5,000
浜松市	9,167	10,179	8,082	-
津市・四日市市	13,813	9,267	8,102	10,000
岐阜市	-	9,943	10,375	8,184
福井市	9,000	10,125	7,904	-
金沢市	15,040	10,823	9,144	7,442
富山市	10,717	12,110	6,500	-
長野市	12,600	8,750	7,500	8,139
松本市	10,000	10,500	10,688	9,315
募集面積 (坪)	27,186	17,655	12,773	4,932
募集棟数	74	126	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)

※ 「—」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