

オフィスマーケット

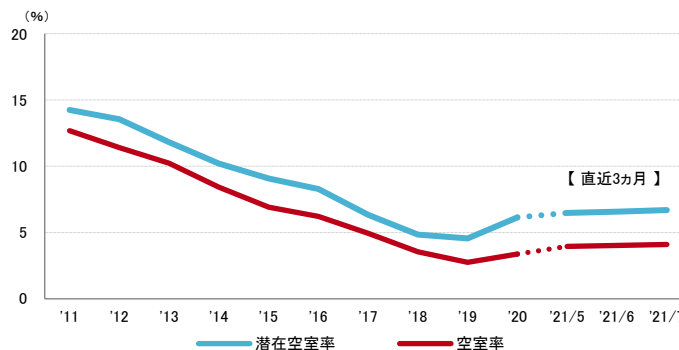
2021年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な上昇 緩やかな上昇傾向が継続

図表1

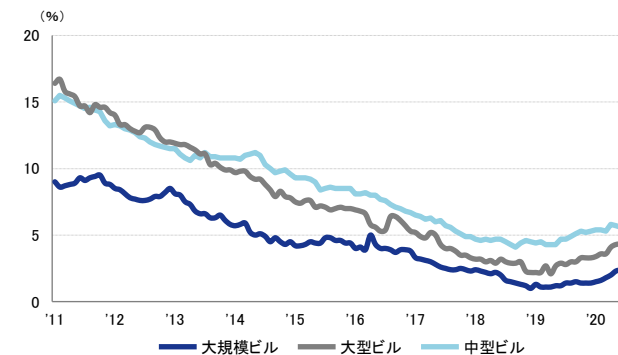
空室率は前月比プラス0.07ポイントの4.10%となり、前月から小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことや、オフィス立地ではないビルで現空床が生じ、主な上昇要因となっている。空室率は2020年3月をボトムに緩やかな上昇傾向が継続している。潜在空室率は前月比プラス0.12ポイントの6.68%だった。オフィス需要は小口の面積帯が中心となっている。縮小移転も多く、需要回復には遅れが見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
空室率	3.78%	3.93%	3.95%	4.03%	4.10%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	→	→
潜在空室率	6.25%	6.27%	6.48%	6.56%	6.68%

資料1 規模別空室率



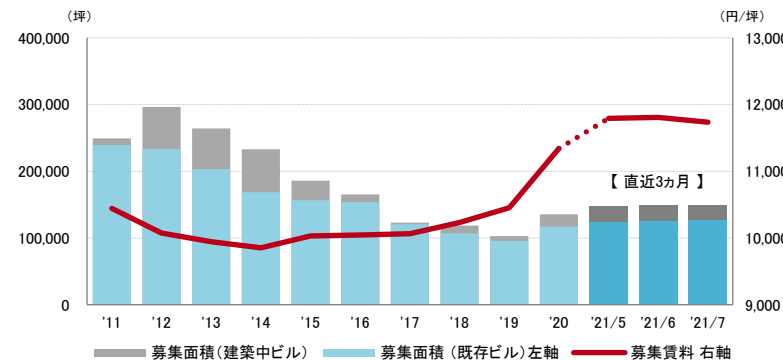
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
大規模ビル	2.0%	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%
大型ビル	4.1%	4.3%	4.3%	3.9%	4.0%
中型ビル	5.8%	5.7%	5.6%	5.8%	6.1%

募集賃料 3か月ぶりの下落 11,000円/坪後半での小幅な動き

図表2

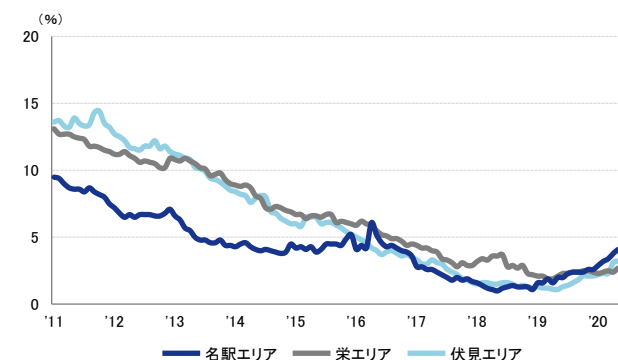
募集賃料は前月比マイナス75円/坪の11,734円/坪となった。3か月ぶりの下落だが、11,000円/坪後半での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
募集賃料 (円/坪)	11,723	11,709	11,793	11,809	11,734
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↓
募集面積 (坪)	144,006	144,629	147,841	148,591	149,534

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
名駅エリア	3.8%	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%
栄エリア	2.4%	2.7%	2.6%	2.8%	2.6%
伏見エリア	3.1%	3.2%	3.1%	2.9%	3.2%

支店長の視点

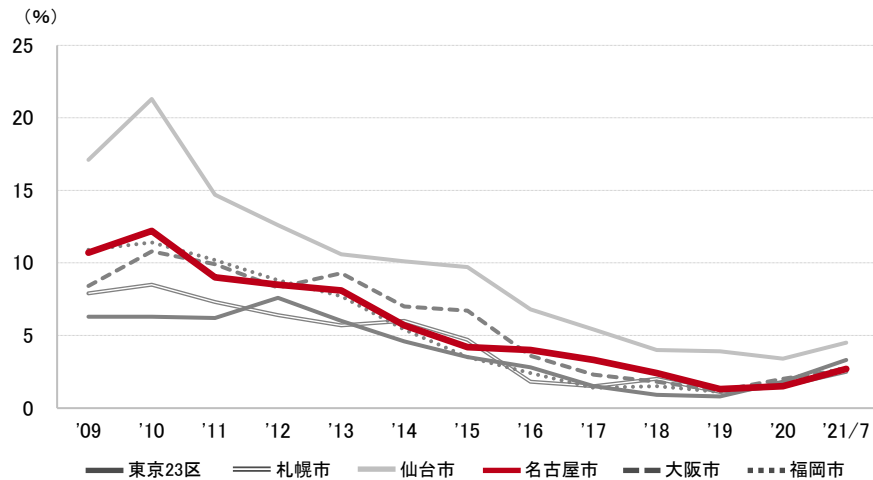
新型コロナウイルスの感染拡大前と比較して、空室率は上昇しテナント側の選択肢は増えている。募集床の増加に伴い、テナント側では賃料水準が下落に転じるとの見方も広がっている。感染状況悪化への警戒感も加わり、移転計画を様子見するケースも散見される。今後は新型コロナウイルスが収束に向かい、テナント側の動きが活発化することに期待したい。

※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7月末現在および各年12月31日時点

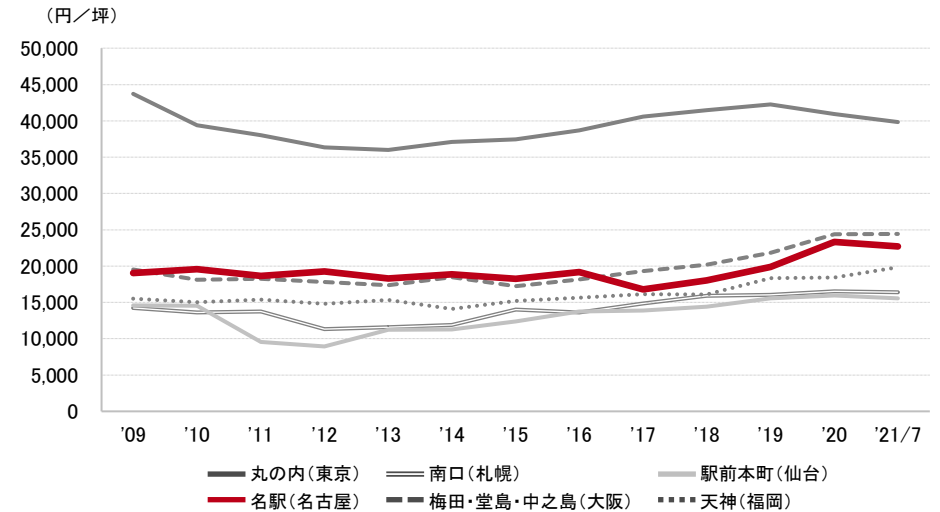
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.5 %	4.5 %	2.7 %	2.7 %	2.8 %



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)
39,827 円/坪	16,402 円/坪	15,561 円/坪	22,726 円/坪	24,418 円/坪	19,863 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	22,726	16,944	14,324	13,327
名古屋駅西	13,250	13,800	11,793	10,093
栄	15,795	12,753	11,604	11,051
伏見	16,341	13,089	11,664	10,388
中区周辺	12,080	11,109	10,587	9,272
千種	11,250	9,539	9,429	8,709
募集面積 (坪)	57,658	17,391	17,711	13,037
募集棟数	107	113	202	260

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	9,625	9,833	-
静岡市	13,873	10,850	9,446	6,378
浜松市	9,167	9,804	8,519	-
津市・四日市市	13,167	10,143	8,427	10,000
岐阜市	5,000	9,749	10,300	8,388
福井市	9,000	10,125	8,004	8,500
金沢市	13,213	11,210	9,830	6,629
富山市	10,733	11,073	-	-
長野市	12,450	10,550	7,500	7,889
松本市	10,000	8,000	10,985	12,000
募集面積 (坪)	28,059	17,683	13,536	4,961
募集棟数	77	123	144	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