

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

オフィスマーケット

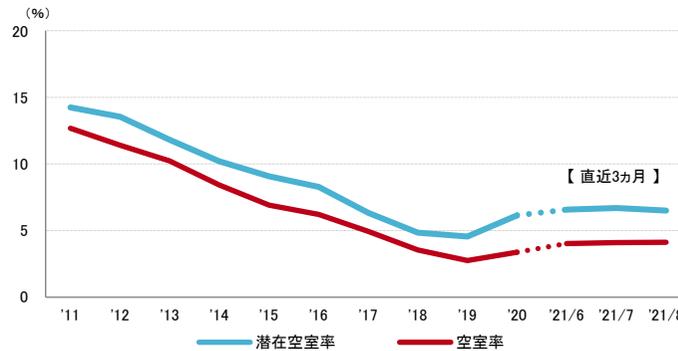
2021年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 4%台で推移

図表1

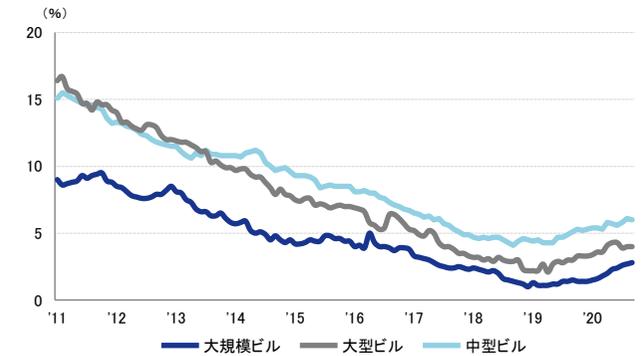
空室率は前月比プラス0.02ポイントの4.12%となった。前月からほぼ横ばいとなり、4%台で推移している。市内での移転や部分解約により現空床が生じる一方、大規模ビルを中心に空室消化が進み、前月からはわずかな動きとなった。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの6.50%だった。オフィス需要は依然として小口の面積帯が中心となっている。全国的な緊急事態宣言の再発令に伴い、関東・関西方面からの出張が制限され、物件見学が延期される事例も見られた。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
空室率	3.93%	3.95%	4.03%	4.10%	4.12%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	→	→
潜在空室率	6.27%	6.48%	6.56%	6.68%	6.50%

資料1 規模別空室率



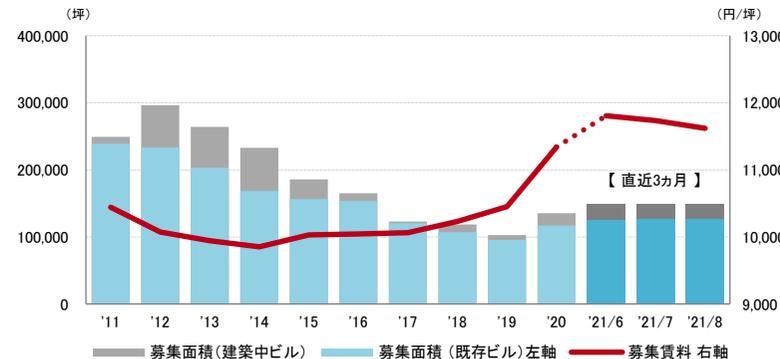
	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
大規模ビル	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%	2.8%
大型ビル	4.3%	4.3%	3.9%	4.0%	4.0%
中型ビル	5.7%	5.6%	5.8%	6.1%	6.0%

募集賃料 2カ月連続の下落 11,000円/坪後半の水準を維持

図表2

募集賃料は前月比マイナス115円/坪の11,619円/坪となった。2カ月連続の下落だが、11,000円/坪後半の水準を維持している。リーシング活動が長期化しているビルの中には、条件見直しの動きも見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
募集賃料 (円/坪)	11,709	11,793	11,809	11,734	11,619
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↓	↓
募集面積 (坪)	144,629	147,841	148,591	149,534	148,757

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
名駅エリア	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%
栄エリア	2.7%	2.6%	2.8%	2.6%	2.7%
伏見エリア	3.2%	3.1%	2.9%	3.2%	3.4%

支店長の視点

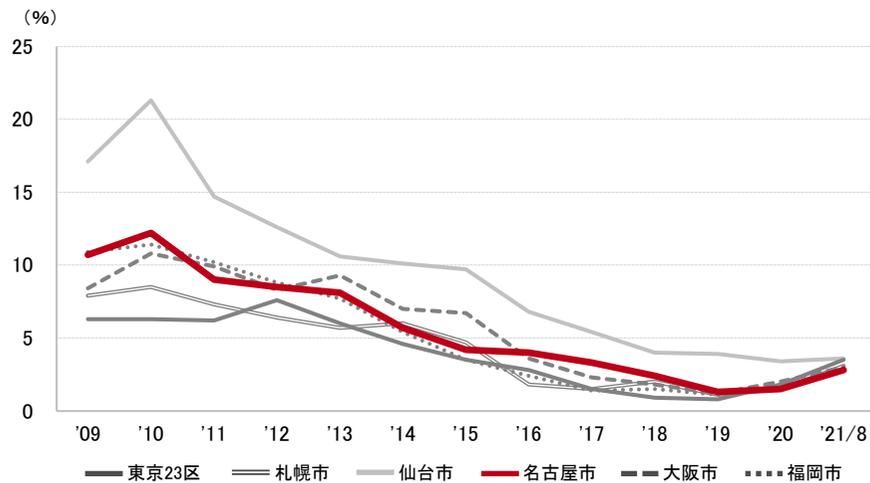
新型コロナウイルスの感染拡大以降、建築中を含む高価格帯のビルはテナント誘致に時間を要する状況にある。昨年来、空室を抱えた新築ビルの竣工が空室率上昇の一因となっている。今後も年末にかけて約13,000坪の新規供給が予定され、マーケットの動向が注目される。

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

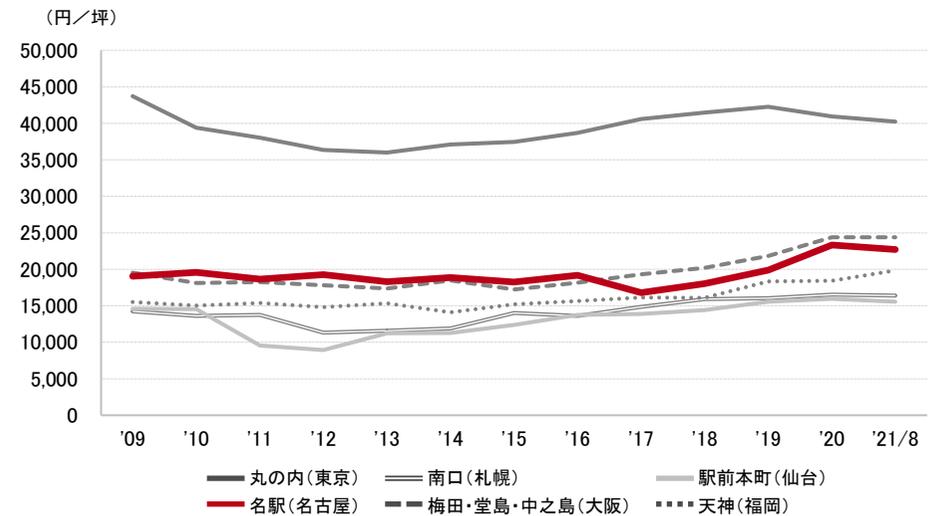
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.1%	3.6%	2.8%	3.0%	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)
40,258 円/坪	16,380 円/坪	15,561 円/坪	22,713 円/坪	24,402 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	22,713	16,971	14,070	13,534
名古屋駅西	13,250	13,800	11,793	10,093
栄	15,685	12,722	11,373	10,898
伏見	15,913	13,334	11,704	10,521
中区周辺	11,880	10,571	10,587	9,192
千種	11,250	9,539	9,469	8,544
募集面積 (坪)	55,348	17,263	18,241	13,281
募集棟数	106	109	205	261

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	13,600	10,750	9,582	6,378
浜松市	9,625	9,937	8,559	-
津市・四日市市	13,167	10,589	8,456	10,000
岐阜市	5,000	9,749	9,750	8,388
福井市	9,000	10,750	7,927	8,500
金沢市	13,529	11,210	9,869	6,629
富山市	10,733	11,073	-	-
長野市	12,725	10,925	7,500	7,889
松本市	10,000	8,000	10,985	12,000
募集面積 (坪)	27,715	17,697	13,489	4,961
募集棟数	76	122	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