

オフィスマーケット

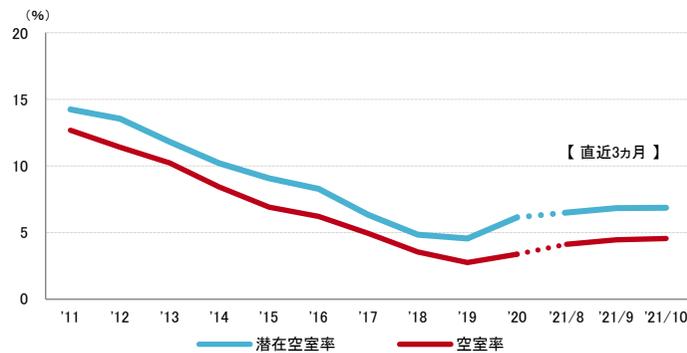
2021年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 19カ月連続の上昇 「名駅」は2017年4月以来の5%台

図表1

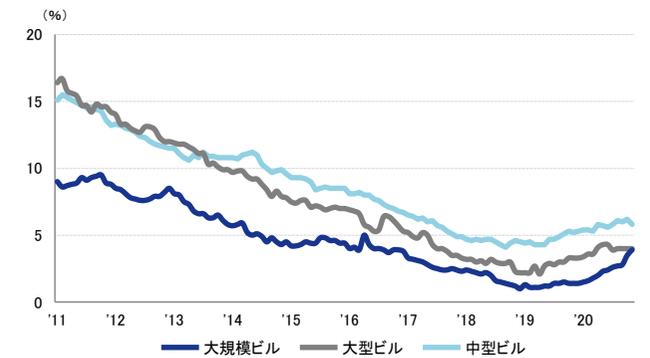
空室率は前月比プラス0.09ポイントの4.54%となり、19カ月連続の上昇となった。前月に続き、複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、空室率の上昇要因となっている。エリア別では「名駅」が前月比プラス0.6ポイントと大幅に上昇し、2017年4月以来の5%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの6.87%だった。依然としてオフィス需要は小口の面積帯が中心だが、物件情報の問い合わせは増加している。緊急事態宣言の解除後、テナント側の移転に向けた動きが活発化している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	4.03%	4.10%	4.12%	4.45%	4.54%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↗	→
潜在空室率	6.56%	6.68%	6.50%	6.83%	6.87%

資料1 規模別空室率



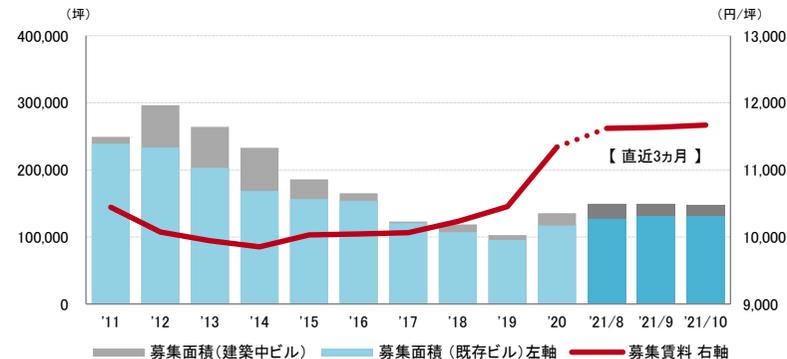
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
大規模ビル	2.6%	2.7%	2.8%	3.5%	3.9%
大型ビル	3.9%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
中型ビル	5.8%	6.1%	6.0%	6.2%	5.8%

募集賃料 小幅な動き 11,000円/坪後半の水準

図表2

募集賃料は前月比プラス35円/坪の11,670円/坪となった。2カ月連続の上昇だが小幅な動きとなっており、11,000円/坪後半の水準が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料（共益費込）	11,809円/坪	11,734円/坪	11,619円/坪	11,635円/坪	11,670円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↘	↗	→
募集面積	148,591坪	149,534坪	148,757坪	149,421坪	147,805坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
名駅エリア	4.3%	4.4%	4.5%	4.4%	5.0%
栄エリア	2.8%	2.6%	2.7%	2.9%	3.0%
伏見エリア	2.9%	3.2%	3.4%	4.4%	4.5%

支店長の視点

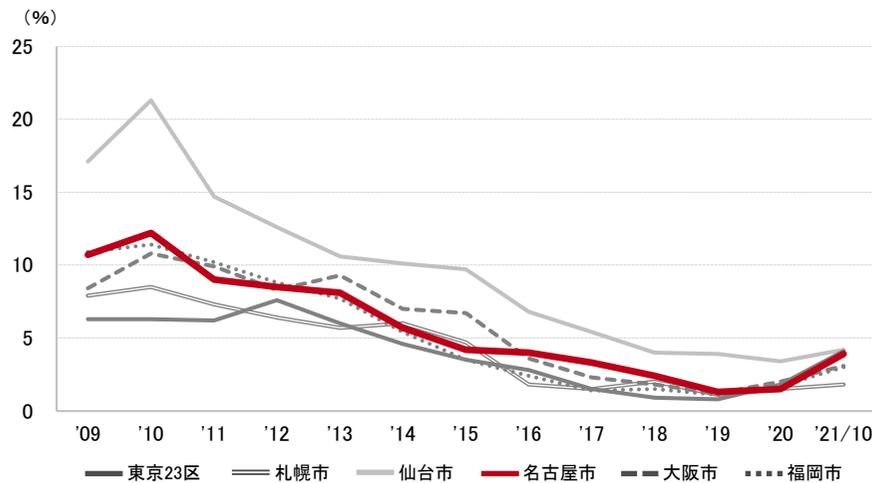
新築ビルが空室を抱えて竣工し空室率を押し上げる事例が続いているが、名古屋では物件見学が可能になった段階からリーシング活動が本格化する傾向がある。募集床を残している新築ビルでも、竣工後半年から1年で満室となる事例もあり、今後も同様の動きは続くと思われる。

※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10月末現在および各年12月31日時点

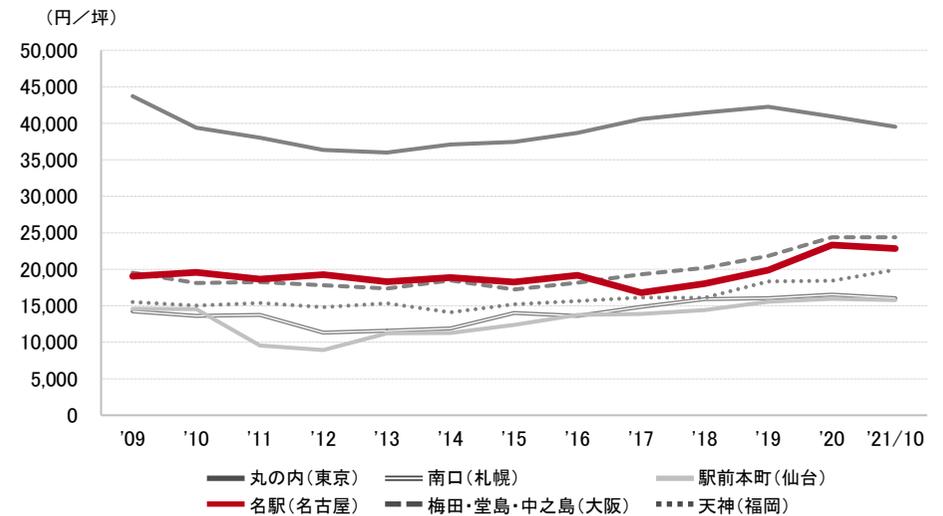
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.1 %	1.8 %	4.2 %	3.9 %	3.1 %	3.0 %



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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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	22,865	16,294	14,113	13,015
名古屋駅西	12,750	13,800	12,201	10,199
栄	15,642	12,611	11,964	11,120
伏見	15,674	12,884	11,997	10,645
中区周辺	11,900	10,061	9,423	9,072
千種	11,250	9,539	9,965	8,487
募集面積 (坪)	57,104	17,701	17,310	12,671
募集棟数	110	113	209	253

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	9,375	9,833	-
静岡市	13,500	10,667	10,313	7,252
浜松市	9,833	10,112	8,559	-
津市・四日市市	13,813	10,444	8,901	8,439
岐阜市	5,000	10,373	9,750	8,379
福井市	9,000	9,750	7,927	8,500
金沢市	13,700	11,172	9,941	5,909
富山市	10,100	10,500	-	-
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)	26,262	18,359	13,136	4,961
募集棟数	75	123	145	85

※ 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