

オフィスマーケット

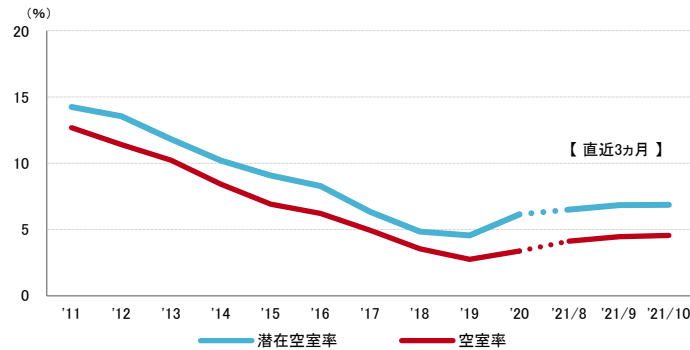
2021年10月末現在および各年12月31日時点

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

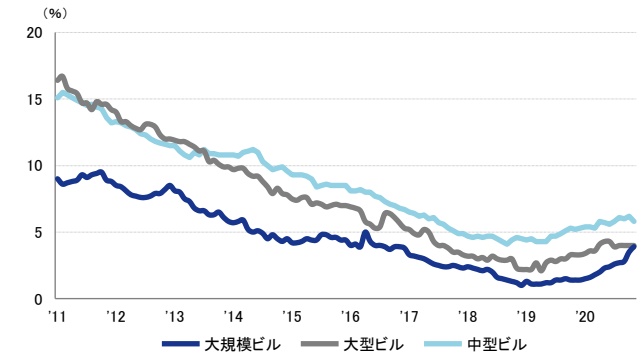
空室率は前月比プラス0.09ポイントの4.54%となり、19カ月連続の上昇となった。前月に続き、複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、空室率の上昇要因となっている。エリア別では「名駅」が前月比プラス0.6ポイントと大幅に上昇し、2017年4月以来の5%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの6.87%だった。依然としてオフィス需要は小口の面積帯が中心だが、物件情報の問い合わせは増加している。緊急事態宣言の解除後、テナント側の移転に向けた動きが活発化している。

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

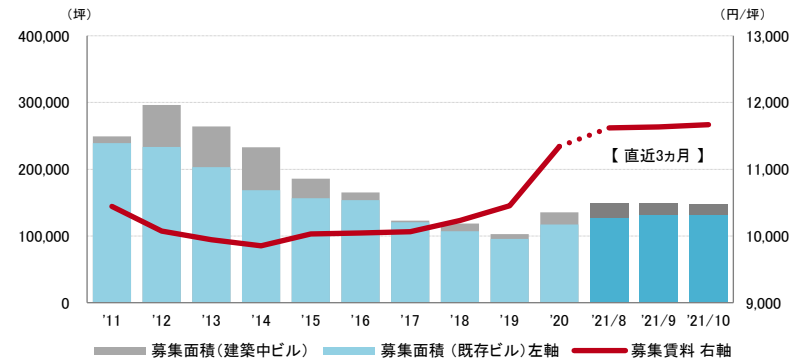
図表2

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。

支店長の視点

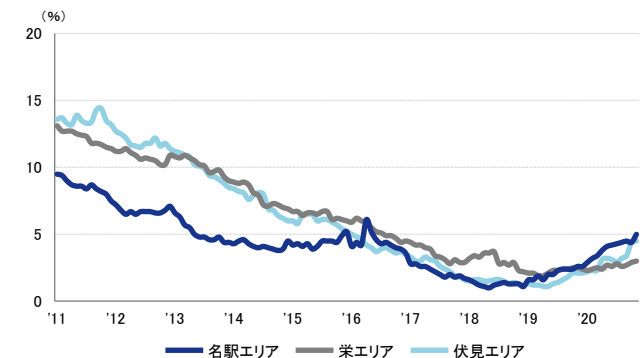
新築ビルが空室を抱えて竣工し空室率を押し上げる事例が続いているが、名古屋では物件見学が可能になった段階からリーシング活動が本格化する傾向がある。募集床を残している新築ビルでも、竣工後半年から1年で満室となる事例もあり、今後も同様の動きは続くと思われる。

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）



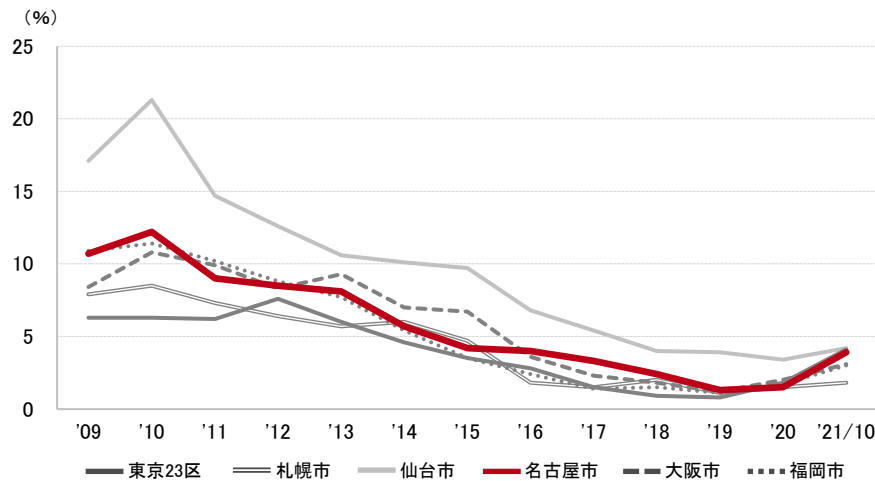
| | 2021/6 | 2021/7 | 2021/8 | 2021/9 | 2021/10 |
|-------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 名駅エリア | 4.3% | 4.4% | 4.5% | 4.4% | 5.0% |
| 栄エリア | 2.8% | 2.6% | 2.7% | 2.9% | 3.0% |
| 伏見エリア | 2.9% | 3.2% | 3.4% | 4.4% | 4.5% |

※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

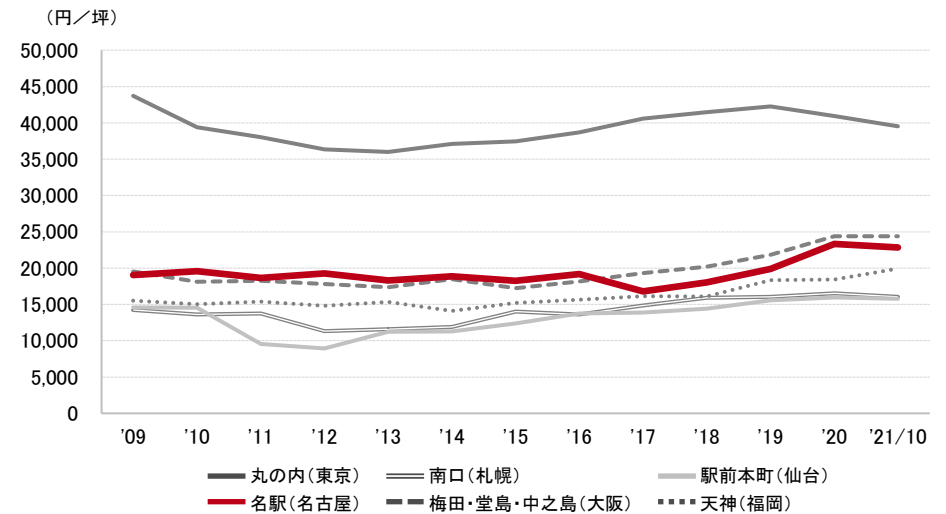
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 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