

## オフィスマーケット

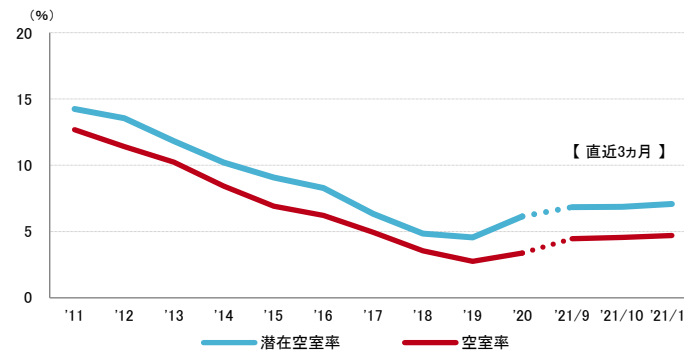
2021年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 20ヵ月連続の上昇 「大規模」は2017年6月以来の4%台

図表1

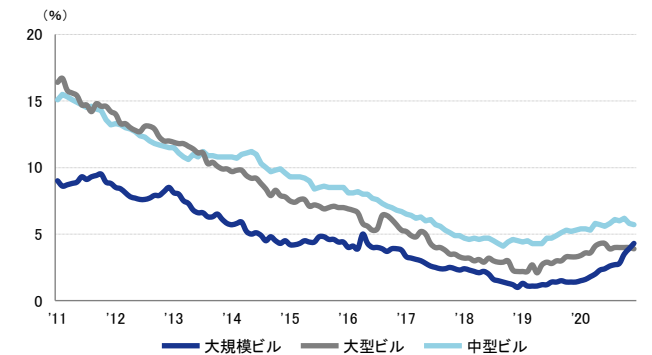
空室率は前月比プラス0.15ポイントの4.69%となり、20ヵ月連続の上昇となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが空室率の上昇要因となっている。規模別では「大規模」が2017年6月以来の4%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.21ポイントの7.08%となり、2017年9月以来の7%台に上昇した。新型コロナウイルスの感染状況が収束に向かっていることで、移転計画を保留していた企業も計画を再開するケースが見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



|            | 2021/7 | 2021/8 | 2021/9 | 2021/10 | 2021/11 |
|------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 空室率        | 4.10%  | 4.12%  | 4.45%  | 4.54%   | 4.69%   |
| 【矢印：対前月比較】 | →      | →      | ↗      | →       | ↗       |
| 潜在空室率      | 6.68%  | 6.50%  | 6.83%  | 6.87%   | 7.08%   |

資料1 規模別空室率



|       | 2021/7 | 2021/8 | 2021/9 | 2021/10 | 2021/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 大規模ビル | 2.7%   | 2.8%   | 3.5%   | 3.9%    | 4.3%    |
| 大型ビル  | 4.0%   | 4.0%   | 4.0%   | 4.0%    | 3.9%    |
| 中型ビル  | 6.1%   | 6.0%   | 6.2%   | 5.8%    | 5.7%    |

### 募集賃料 3ヵ月連続の上昇 前月比プラス175円/坪

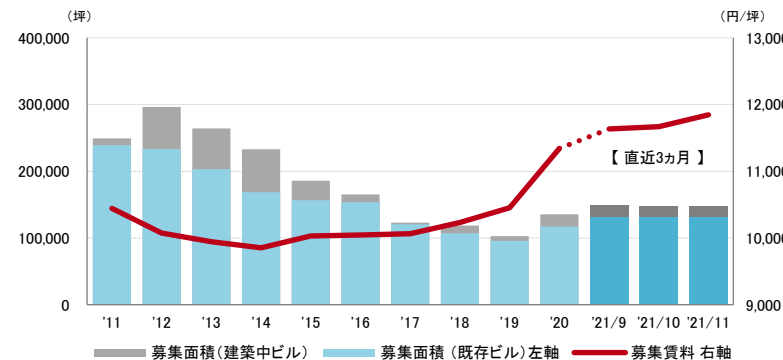
図表2

募集賃料は前月比プラス175円/坪の11,845円/坪となった。3ヵ月連続で上昇したものの、テナント誘致に時間を要しているビルでは条件見直しの動きも見られる。

#### 支店長の視点

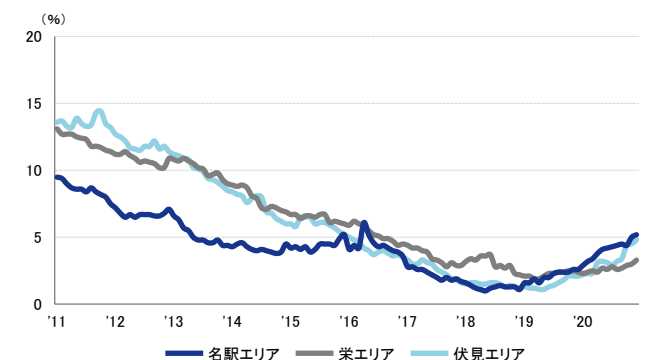
オフィス需要は引き続き小口の面積帯が中心となっているものの、物件情報の問い合わせや、東京方面からの決定権者による物件見学が増加している。また、主要エリアの割安感があるビルにはテナントの引き合いが集まっており、今後の成約状況にプラスの影響が及ぶと期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



|             | 2021/7    | 2021/8    | 2021/9    | 2021/10   | 2021/11   |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 11,734円/坪 | 11,619円/坪 | 11,635円/坪 | 11,670円/坪 | 11,845円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】  | ↘         | ↘         | →         | ↗         | ↗         |
| 募集面積        | 149,534坪  | 148,757坪  | 149,421坪  | 147,805坪  | 148,006坪  |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



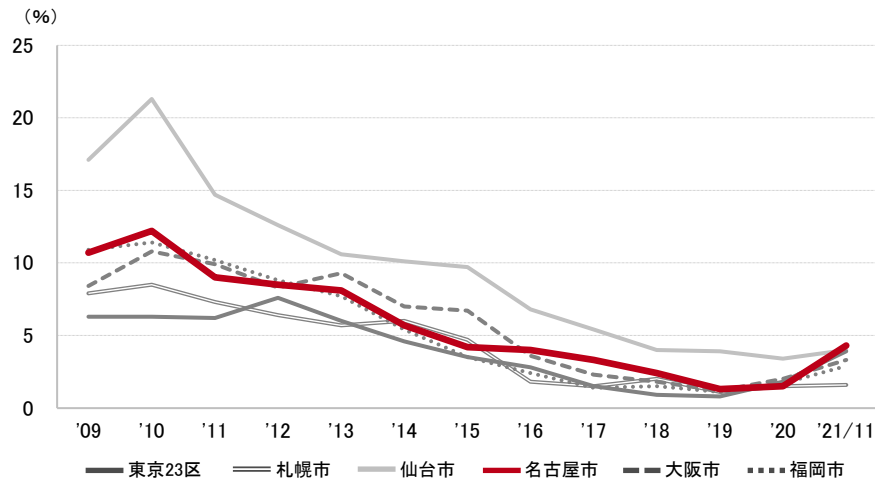
|       | 2021/7 | 2021/8 | 2021/9 | 2021/10 | 2021/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 名駅エリア | 4.4%   | 4.5%   | 4.4%   | 5.0%    | 5.2%    |
| 栄エリア  | 2.6%   | 2.7%   | 2.9%   | 3.0%    | 3.3%    |
| 伏見エリア | 3.2%   | 3.4%   | 4.4%   | 4.5%    | 4.8%    |

※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11月末現在および各年12月31日時点

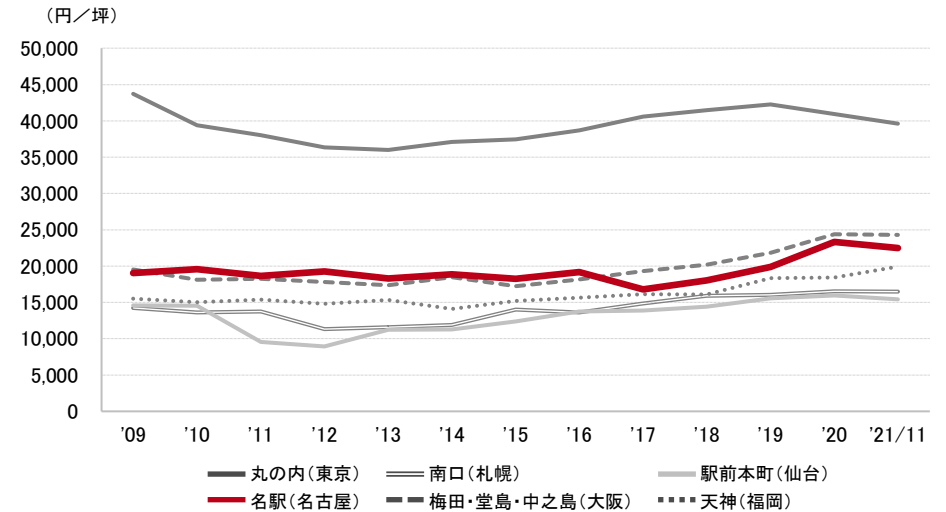
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市  | 仙台市  | 名古屋市 | 大阪市  | 福岡市  |
|-------|------|------|------|------|------|
| 3.9%  | 1.6% | 4.0% | 4.3% | 3.3% | 2.9% |



## 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)    |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 39,602 円/坪 | 16,489 円/坪 | 15,448 円/坪 | 22,481 円/坪 | 24,322 円/坪     | 19,922 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       | 22,481 | 16,100 | 14,335 | 13,015 |
| 名古屋駅西    | 12,750 | 13,800 | 12,254 | 10,199 |
| 栄        | 15,443 | 12,706 | 12,158 | 11,222 |
| 伏見       | 15,891 | 12,822 | 12,142 | 10,758 |
| 中区周辺     | 10,875 | 9,964  | 9,180  | 9,223  |
| 千種       | 11,333 | 9,625  | 9,965  | 8,233  |
| 募集面積 (坪) | 58,294 | 19,869 | 16,669 | 12,490 |
| 募集棟数     | 115    | 116    | 208    | 253    |

| 東海・北陸・長野 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型    |
|----------|--------|--------|--------|-------|
| 豊橋市      | 18,000 | 10,300 | 9,833  | -     |
| 静岡市      | 14,111 | 10,427 | 9,857  | 7,351 |
| 浜松市      | 9,833  | 10,112 | 8,427  | -     |
| 津市・四日市市  | 13,813 | 10,900 | 8,918  | 8,439 |
| 岐阜市      | -      | 10,548 | 8,938  | 8,379 |
| 福井市      | 9,000  | 9,833  | 8,281  | 8,500 |
| 金沢市      | 13,900 | 11,533 | 10,349 | 5,017 |
| 富山市      | 10,005 | 10,805 | 7,500  | -     |
| 長野市      | 12,725 | 10,000 | 8,071  | 7,224 |
| 松本市      | 10,000 | 8,000  | 11,000 | -     |
| 募集面積 (坪) | 26,364 | 19,283 | 13,097 | 4,902 |
| 募集棟数     | 74     | 120    | 148    | 83    |

※ 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