

## オフィスマーケット

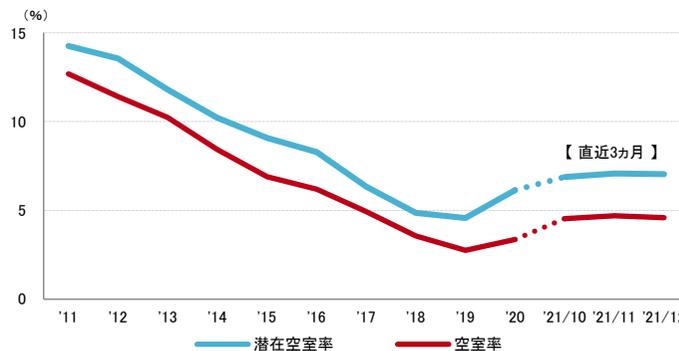
2021年12月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 21カ月ぶりの低下 前向きなオフィス需要も増加

図表1

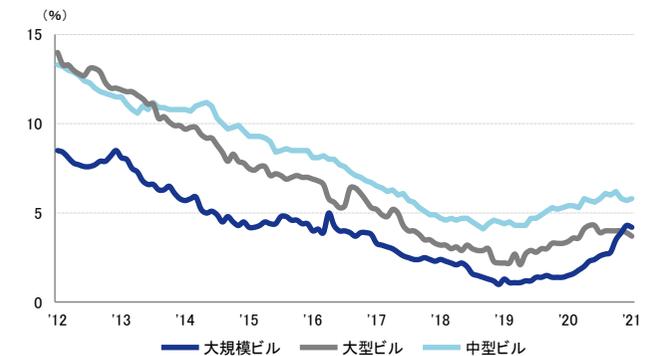
空室率は前月比マイナス0.10ポイントの4.59%となり、21カ月ぶりで低下した。市内での立地改善や拡張移転により大規模ビルを中心に空室床の消化が進み、空室率の低下要因となっている。規模別では「大規模」が15カ月ぶりで低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの7.04%となった。  
オフィス需要は活発化しており、館内増床や拡張移転等の前向きな需要も増加している。加えて、大口の面積帯でも移転に向けた動きが出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	4.12%	4.45%	4.54%	4.69%	4.59%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	↘
潜在空室率	6.50%	6.83%	6.87%	7.08%	7.04%

資料1 規模別空室率



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
大規模ビル	2.8%	3.5%	3.9%	4.3%	4.2%
大型ビル	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.7%
中型ビル	6.0%	6.2%	5.8%	5.7%	5.8%

### 募集賃料 4カ月連続で上昇 12,000円/坪を上回る

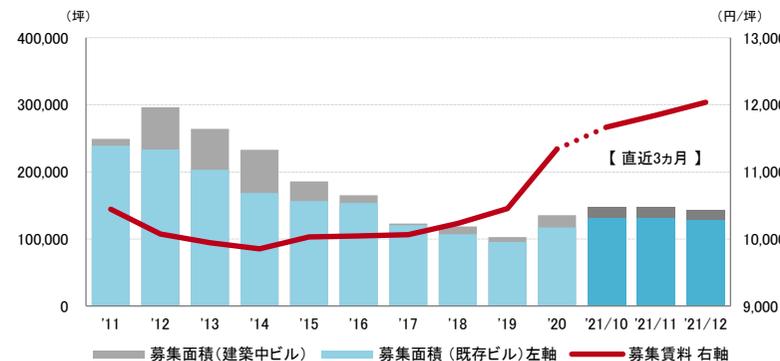
図表2

募集賃料は前月比プラス194円/坪の12,039円/坪となった。賃料上昇は4カ月連続となり、12,000円/坪を上回っている。

#### 支店長の視点

新規供給は今年も1万坪超が見込まれている。テナント誘致の目途が立ちつつあるビルも見られるが、建築中ビルを含む高価格帯のビルではテナント誘致に時間を要する状況に変わりはない。昨年秋の緊急事態宣言解除後は、建築中ビルにおいても引き合いが出始めており、今後の動向に期待したい。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料 (共益費込)	11,619円/坪	11,635円/坪	11,670円/坪	11,845円/坪	12,039円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	↗
募集面積	148,757坪	149,421坪	147,805坪	148,006坪	143,677坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



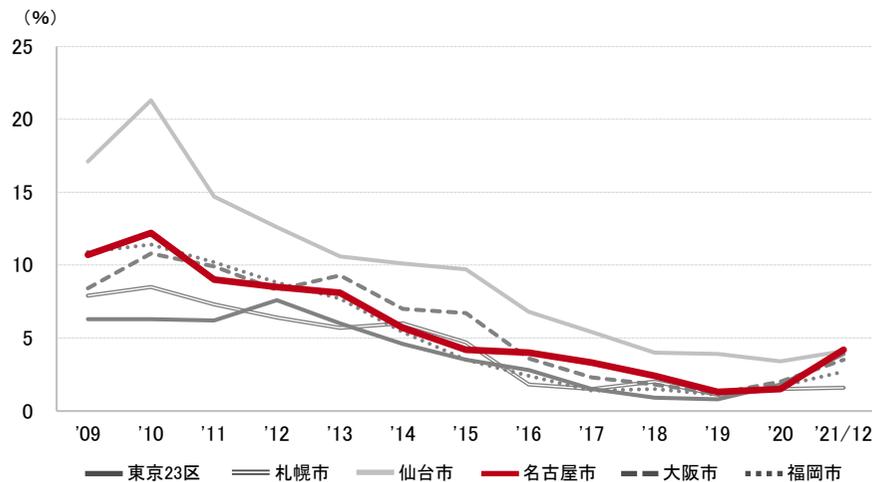
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
名駅エリア	4.5%	4.4%	5.0%	5.2%	5.3%
栄エリア	2.7%	2.9%	3.0%	3.3%	3.0%
伏見エリア	3.4%	4.4%	4.5%	4.8%	4.8%

※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12月末現在および各年12月31日時点

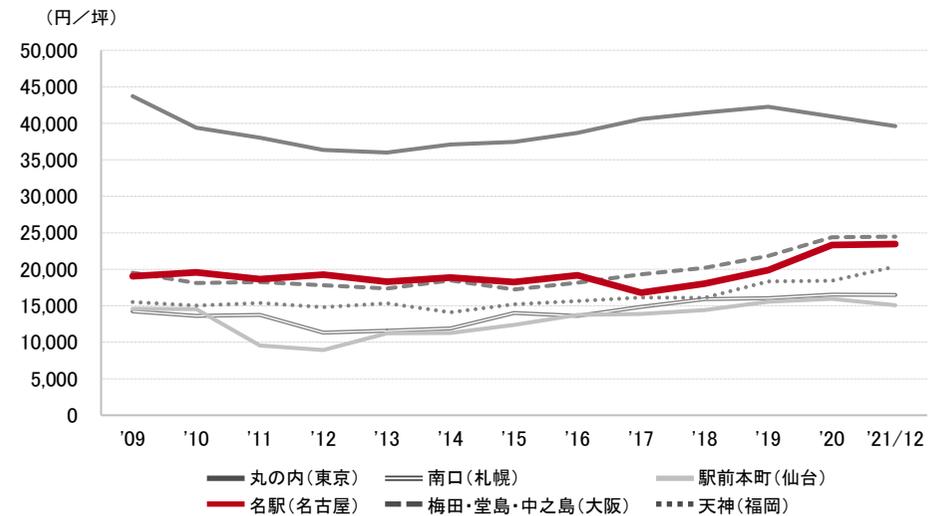
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.6 %	4.1 %	4.2 %	3.5 %	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)
39,632 円/坪	16,489 円/坪	15,089 円/坪	23,442 円/坪	24,491 円/坪	20,359 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	23,442	15,955	14,522	12,648
名古屋駅西	15,167	13,800	13,032	10,582
栄	15,343	12,889	12,312	11,723
伏見	15,978	12,890	12,227	10,870
中区周辺	10,875	10,609	9,050	8,834
千種	11,333	10,400	9,684	7,773
募集面積 (坪)	58,314	19,776	16,478	11,829
募集棟数	114	110	202	244

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,560	9,833	-
静岡市	13,800	10,529	9,378	6,331
浜松市	10,167	10,112	9,050	-
津市・四日市市	13,813	10,900	8,236	8,351
岐阜市	-	10,548	8,582	8,671
福井市	9,000	9,833	8,281	-
金沢市	13,900	11,206	10,279	4,223
富山市	10,005	10,805	7,500	-
長野市	12,725	9,500	7,892	7,474
松本市	10,000	10,500	11,000	-
募集面積 (坪)	26,444	18,822	12,718	4,728
募集棟数	73	117	146	80

※ 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