

オフィスマーケット

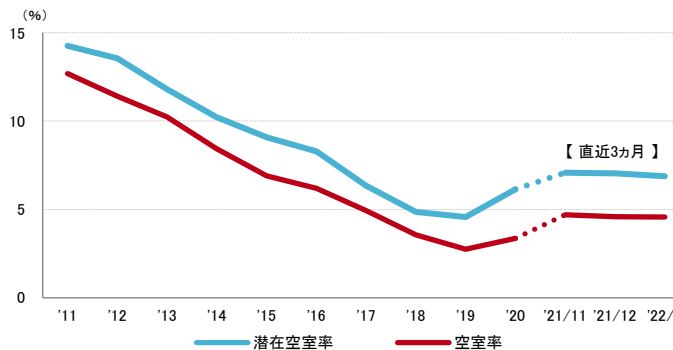
2022年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 大口の面積帯でも移転に向けた動き

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.56%となり、前月からほぼ横ばいだった。大口の募集床が後継テナントを確保できず現空となるケースが散見される一方、市内での立地改善や拡張移転により空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.17ポイントの6.87%となった。小口だけでなく大口の面積帯においてもテナント側の移転に向けた動きが見られる。一方で、新型コロナウイルスの感染者数の増加に伴い、在宅勤務の再開や対面での面談を制限するテナントが散見された。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



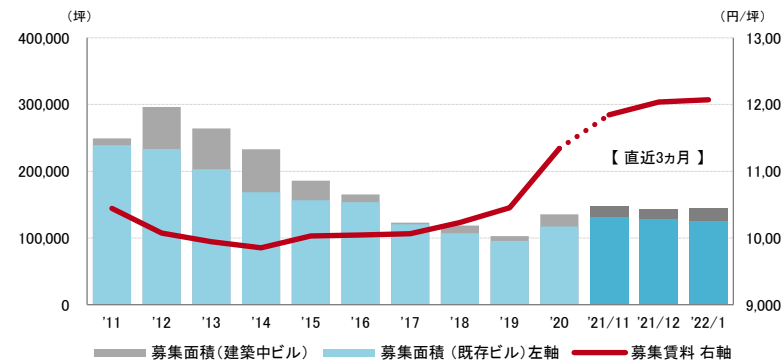
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	4.45%	4.54%	4.69%	4.59%	4.56%
【矢印：対前月比較】	↗	→	↗	↘	→
潜在空室率	6.83%	6.87%	7.08%	7.04%	6.87%

募集賃料 5ヵ月連続で上昇 募集条件を見直す動きは限定的

図表2

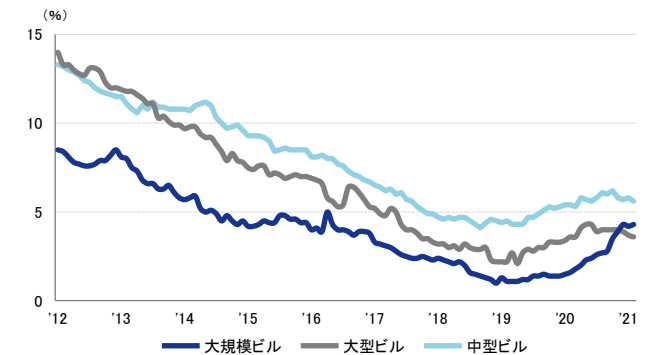
募集賃料は前月比プラス33円/坪の12,072円/坪となった。5ヵ月連続の上昇だが、募集条件を見直す動きは限定的となっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



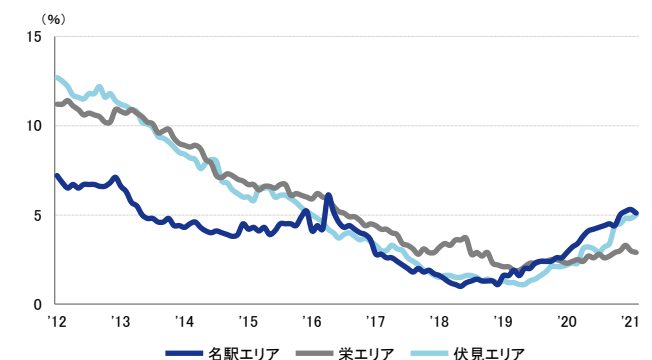
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料（共益費込）	11,635円/坪	11,670円/坪	11,845円/坪	12,039円/坪	12,072円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	↗	→
募集面積	149,421坪	147,805坪	148,006坪	143,677坪	145,249坪

資料1 規模別空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
大規模ビル	3.5%	3.9%	4.3%	4.2%	4.3%
大型ビル	4.0%	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%
中型ビル	6.2%	5.8%	5.7%	5.8%	5.6%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
名駅エリア	4.4%	5.0%	5.2%	5.3%	5.1%
栄エリア	2.9%	3.0%	3.3%	3.0%	2.9%
伏見エリア	4.4%	4.5%	4.8%	4.8%	5.0%

支店長の視点

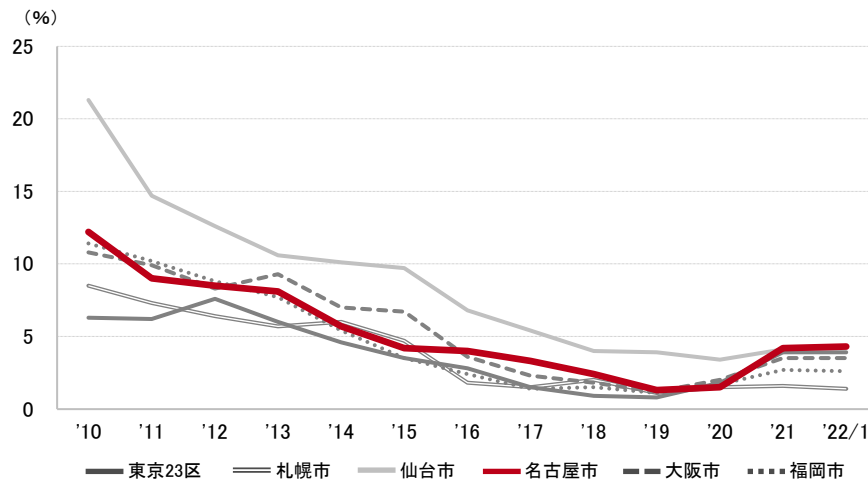
1月に竣工した久屋大通沿いの大規模ビルは、コロナ禍でのリーシング活動となったものの高い内定率となっている。本社機能の一部を移転する企業等、大口のオフィス需要を吸収している。残りの募集床についてもテナントの引き合いがあることから、早期に満室稼働となる予定である。

※ 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

2022年1月末現在および各年12月31日時点

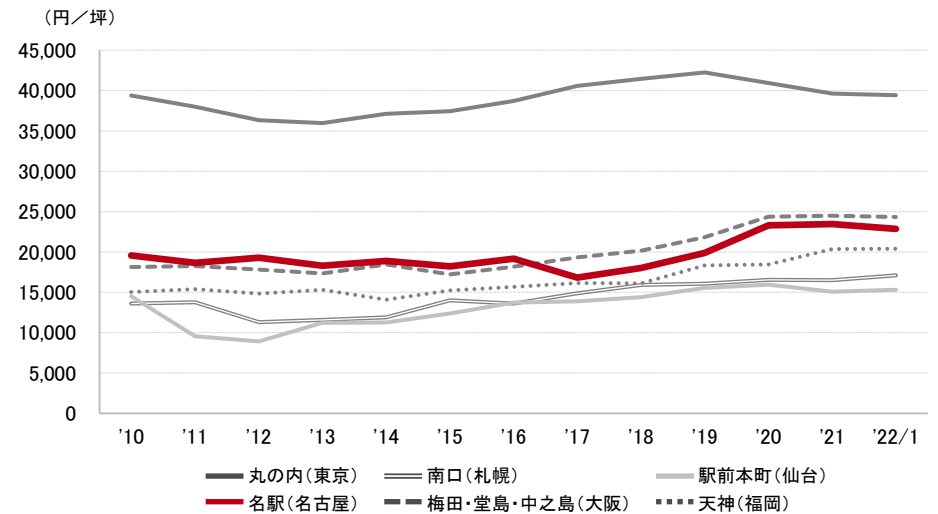
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	1.4%	4.3%	4.3%	3.5%	2.6%



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)
39,418 円/坪	17,093 円/坪	15,330 円/坪	22,865 円/坪	24,315 円/坪	20,389 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	16,136	14,282	13,070
名古屋駅西	15,167	13,800	13,166	10,582
栄	14,914	12,833	12,005	11,963
伏見	15,841	12,986	12,201	10,630
中区周辺	10,875	10,143	9,149	8,886
千種	11,333	10,125	10,146	8,022
募集面積 (坪)	60,358	19,418	16,206	11,568
募集棟数	112	112	200	238

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	10,077	9,425	6,331
浜松市	9,375	9,955	9,075	-
津市・四日市市	13,813	11,056	8,236	8,351
岐阜市	-	10,935	8,295	8,671
福井市	9,000	9,833	8,381	-
金沢市	14,243	11,279	10,279	4,223
富山市	10,005	10,844	7,500	-
長野市	12,725	9,500	7,892	7,474
松本市	10,000	10,500	11,000	12,000
募集面積 (坪)	26,580	19,171	12,446	4,739
募集棟数	74	121	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