

### オフィスマーケット

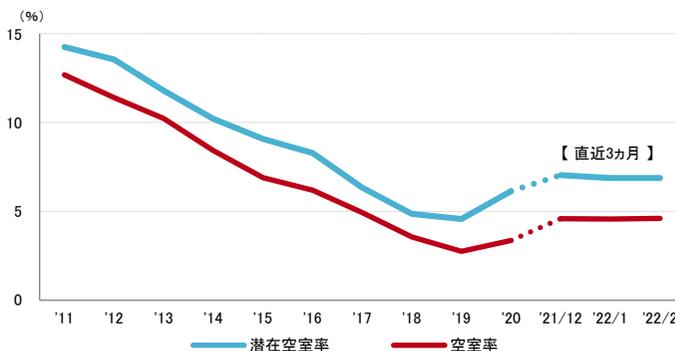
2022年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からは小幅な動き 6カ月連続で4%台半ばの水準

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの4.60%となった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や市内での拡張移転に伴う空室が生じた一方、館内増床や新規開設で空室床の消化が進み、前月からは小幅な動きに止まった。空室率は6カ月連続で4%台半ばの水準となっている。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの6.88%となった。オフィス需要は小口の面積帯を中心に活発化している。主要エリアのビルでは、解約予告期間中に館内増床で募集床が消化されるケースも散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
空室率	4.54%	4.69%	4.59%	4.56%	4.60%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	→
潜在空室率	6.87%	7.08%	7.04%	6.87%	6.88%

資料1 規模別空室率



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
大規模ビル	3.9%	4.3%	4.2%	4.3%	4.4%
大型ビル	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	3.7%
中型ビル	5.8%	5.7%	5.8%	5.6%	5.4%

#### 募集賃料 小幅な下落 12,000円/坪を上回る水準が3カ月連続

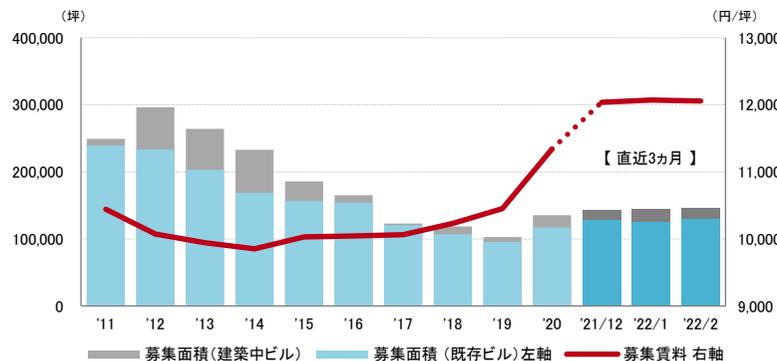
図表2

募集賃料は前月比マイナス14円/坪の12,058円/坪となった。小幅に下落したものの、12,000円/坪を上回る水準が3カ月連続している。

#### 支店長の視点

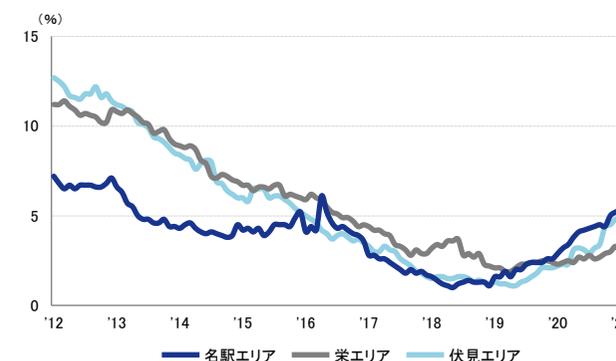
建築中ビルを含む高価格帯のビルや大口の募集床ではテナント誘致に時間を要する状況が続いている。リーシング活動が長期化している既存ビルの一部では、条件を見直す動きも見られ、割安感があるビルにはテナントの引き合いが増えている。今後はテナント側の予算に柔軟な対応をするビルを中心に、成約に向けた話が進むとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
募集賃料 (共益費込)	11,670円/坪	11,845円/坪	12,039円/坪	12,072円/坪	12,058円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	→
募集面積	147,805坪	148,006坪	143,677坪	145,249坪	146,422坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

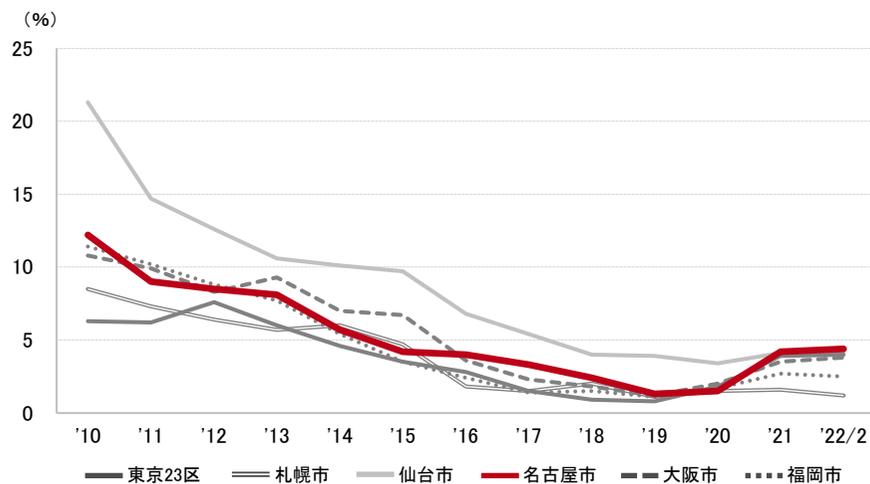


	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
名駅エリア	5.0%	5.2%	5.3%	5.1%	5.2%
栄エリア	3.0%	3.3%	3.0%	2.9%	3.2%
伏見エリア	4.5%	4.8%	4.8%	5.0%	5.1%

2022年2月末現在および各年12月31日時点

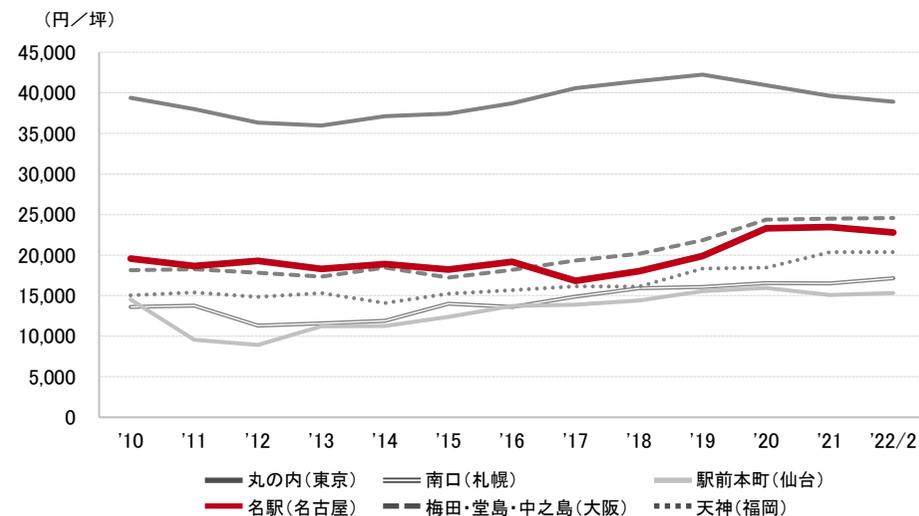
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0 %	1.2 %	4.2 %	4.4 %	3.8 %	2.5 %



### 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)
38,917 円/坪	17,132 円/坪	15,330 円/坪	22,776 円/坪	24,554 円/坪	20,348 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	22,776	16,087	13,622	12,977
名古屋駅西	15,167	18,600	13,925	10,582
栄	15,452	12,778	11,870	12,013
伏見	15,717	12,843	12,350	10,641
中区周辺	11,500	10,757	9,118	9,064
千種	11,167	10,167	10,275	8,022
募集面積 (坪)	60,822	19,640	16,125	11,305
募集棟数	112	116	204	233

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,717	9,833	-
静岡市	13,800	10,077	9,425	6,331
浜松市	9,375	9,955	8,767	-
津市・四日市市	13,813	10,938	7,782	8,351
岐阜市	12,000	9,310	8,295	8,671
福井市	9,000	9,833	8,381	-
金沢市	13,944	11,279	10,279	6,612
富山市	10,005	10,555	6,500	-
長野市	12,725	9,667	7,892	7,474
松本市	10,000	10,500	11,000	12,000
募集面積 (坪)	26,658	19,428	12,426	4,757
募集棟数	74	117	148	81

※ 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