

### オフィスマーケット

2022年3月末現在および各年12月31日時点

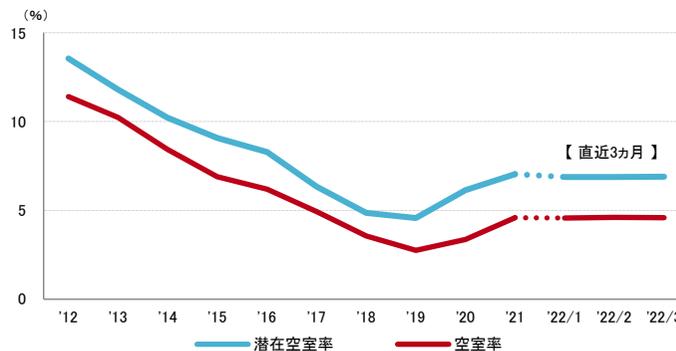
#### 空室率 前月からほぼ横ばい 「名駅」が0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.59%となり、前月からほぼ横ばいだった。空室を抱えた大型ビルの竣工や部分解約により現空床が生じた一方、築浅ビルを中心に空室消化が進み、前月からはわずかな動きに止まっている。エリア別では「名駅」が0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの6.90%となっている。

小口の面積帯を中心にオフィス需要は活発になっており、拡張移転等の前向きな需要が増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



|            | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 | 2022/3 |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 空室率        | 4.69%   | 4.59%   | 4.56%  | 4.60%  | 4.59%  |
| 【矢印：対前月比較】 | ▲       | ▼       | →      | →      | →      |
| 潜在空室率      | 7.08%   | 7.04%   | 6.87%  | 6.88%  | 6.90%  |

#### 募集賃料 再び上昇 募集条件を見直す動きは限定的な水準

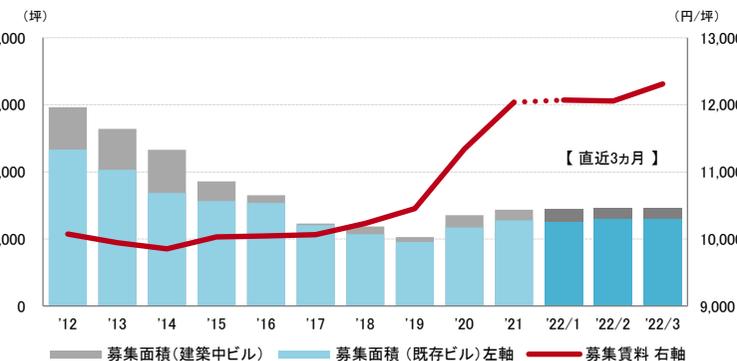
図表2

募集賃料は前月比プラス253円/坪の12,311円/坪となった。再び上昇したが、募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

#### 支店長の視点

オフィス需要の活発化に伴い、立地条件等の競争力に加えて割安感がある既存ビルを中心に、テナント誘致が進んでいる。一方、既存ビルの大口の募集床は依然としてテナント誘致に時間を要しており、今後の空室率に影響を及ぼす可能性がある。

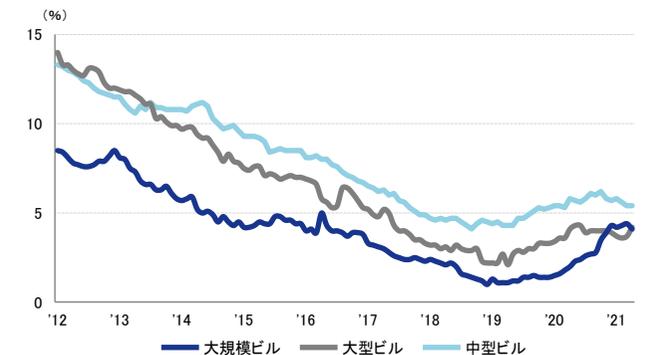
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



|             | 2021/11   | 2021/12   | 2022/1    | 2022/2    | 2022/3    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 11,845円/坪 | 12,039円/坪 | 12,072円/坪 | 12,058円/坪 | 12,311円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】  | ▲         | ▲         | →         | →         | ▲         |
| 募集面積        | 148,006坪  | 143,677坪  | 145,249坪  | 146,422坪  | 145,577坪  |

※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

資料1 規模別空室率



|       | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 | 2022/3 |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 4.3%    | 4.2%    | 4.3%   | 4.4%   | 4.1%   |
| 大型ビル  | 3.9%    | 3.7%    | 3.6%   | 3.7%   | 4.2%   |
| 中型ビル  | 5.7%    | 5.8%    | 5.6%   | 5.4%   | 5.4%   |

資料2 主要エリア空室率（全規模）

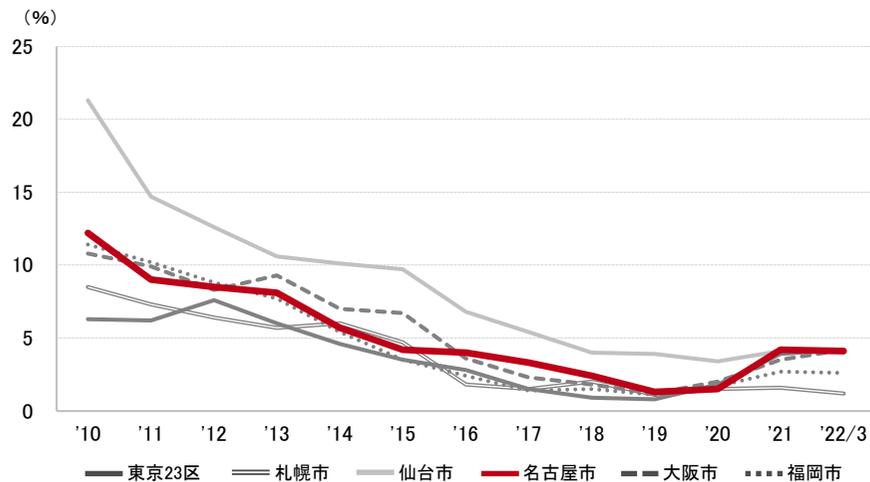


|       | 2021/11 | 2021/12 | 2022/1 | 2022/2 | 2022/3 |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 名駅エリア | 5.2%    | 5.3%    | 5.1%   | 5.2%   | 5.7%   |
| 栄エリア  | 3.3%    | 3.0%    | 2.9%   | 3.2%   | 3.1%   |
| 伏見エリア | 4.8%    | 4.8%    | 5.0%   | 5.1%   | 4.9%   |

2022年3月末現在および各年12月31日時点

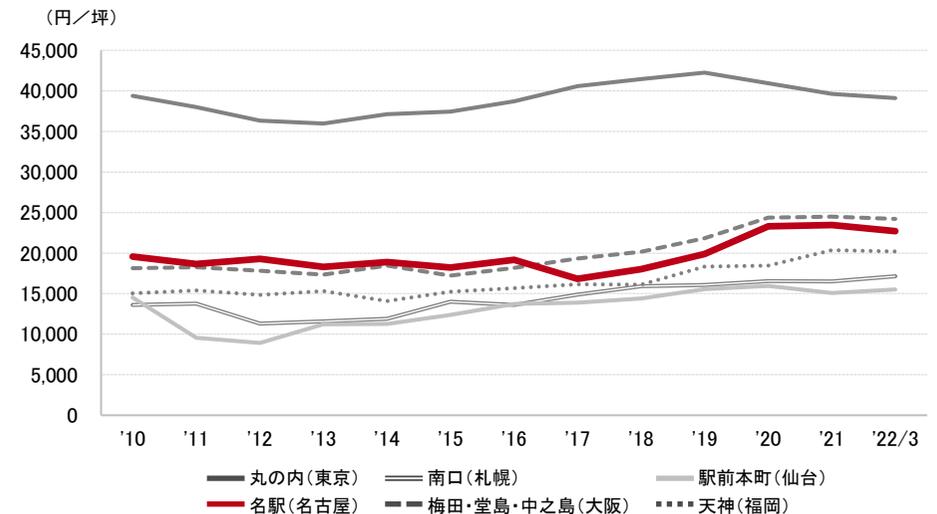
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4.2 % | 1.2 % | 4.0 % | 4.1 % | 4.2 % | 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)    |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 39,126 円/坪 | 17,132 円/坪 | 15,506 円/坪 | 22,701 円/坪 | 24,225 円/坪     | 20,201 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       | 22,701 | 16,271 | 13,702 | 13,063 |
| 名古屋駅西    | 15,167 | 19,950 | 13,839 | 9,443  |
| 栄        | 15,525 | 12,188 | 12,138 | 11,929 |
| 伏見       | 15,833 | 13,350 | 12,179 | 10,938 |
| 中区周辺     | 11,500 | 10,933 | 8,552  | 9,501  |
| 千種       | 11,167 | 10,167 | 9,900  | 7,883  |
| 募集面積 (坪) | 59,982 | 20,215 | 16,113 | 11,241 |
| 募集棟数     | 112    | 115    | 204    | 234    |

| 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 | 9,290  | 6,331  |
| 浜松市      | 9,375  | 10,000 | 8,767  | -      |
| 津市・四日市市  | 13,813 | 10,689 | 6,781  | 9,000  |
| 岐阜市      | 12,000 | 9,685  | 8,264  | 8,671  |
| 福井市      | 9,000  | 9,833  | 8,852  | -      |
| 金沢市      | 14,150 | 11,097 | 10,279 | 6,612  |
| 富山市      | 10,005 | 10,555 | 8,000  | -      |
| 長野市      | 12,750 | 10,167 | 7,871  | 7,474  |
| 松本市      | 10,000 | 9,173  | 11,000 | 12,000 |
| 募集面積 (坪) | 26,470 | 19,234 | 12,691 | 4,757  |
| 募集棟数     | 75     | 118    | 149    | 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

※ 「—」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

※ 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