

オフィスマーケット

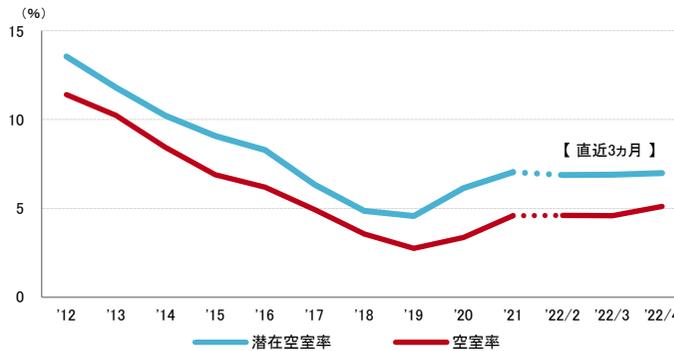
2022年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から大幅に上昇 2017年11月以来となる5%台

図表1

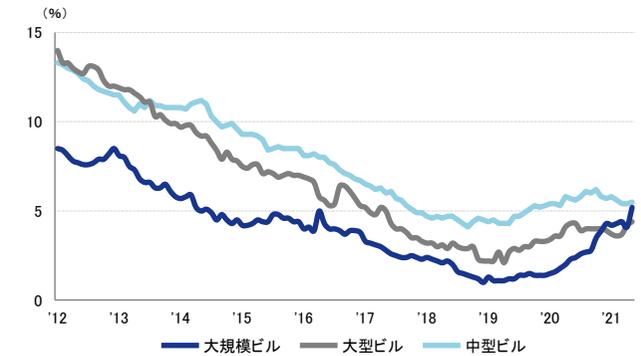
空室率は前月比プラス0.52ポイントの5.11%と大幅に上昇し、2017年11月以来となる5%台に達した。既存ビルでまとまった面積の募集床が現空となり、主な上昇要因となっている。エリア別では「伏見」が1.7ポイント上昇し、2016年7月以来の6%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.08ポイントの6.98%となっている。オフィス需要は引き続き小口の面積帯を中心に活発で、館内増床や拡張移転等の前向きな需要が多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
空室率	4.59%	4.56%	4.60%	4.59%	5.11%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	↑
潜在空室率	7.04%	6.87%	6.88%	6.90%	6.98%

資料1 規模別空室率



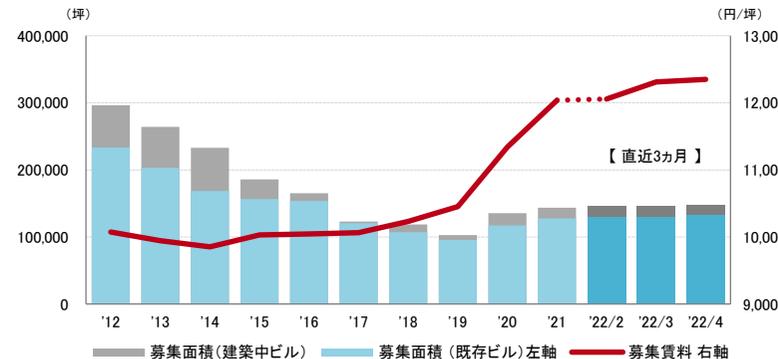
	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
大規模ビル	4.2%	4.3%	4.4%	4.1%	5.2%
大型ビル	3.7%	3.6%	3.7%	4.2%	4.4%
中型ビル	5.8%	5.6%	5.4%	5.4%	5.5%

募集賃料 2カ月連続の上昇 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41円/坪の12,352円/坪となった。2カ月連続の上昇となったが、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）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
募集賃料 (共益費込)	12,039円/坪	12,072円/坪	12,058円/坪	12,311円/坪	12,352円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↑	↑
募集面積	143,677坪	145,249坪	146,422坪	145,577坪	147,194坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
名駅エリア	5.3%	5.1%	5.2%	5.7%	6.1%
栄エリア	3.0%	2.9%	3.2%	3.1%	3.2%
伏見エリア	4.8%	5.0%	5.1%	4.9%	6.6%

支店長の視点

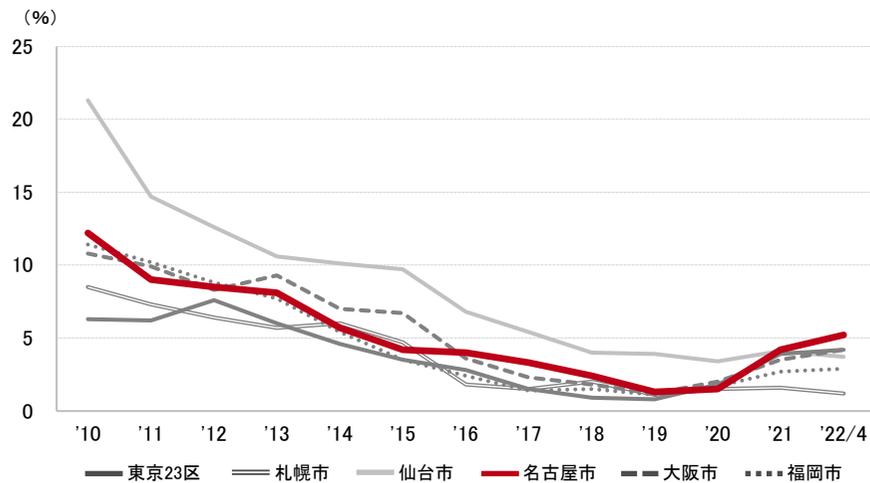
主要エリア内では、市外からの立地改善や館内増床等で、数百坪単位の募集床が成約するケースも散見される。一方、高価格帯のビルでは依然としてリーシング活動が長期化しているため、大口の募集床が現空となり大幅な空室率上昇の背景となっている。オフィス需要の一層の活発化に期待したい。

※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4月末現在および各年12月31日時点

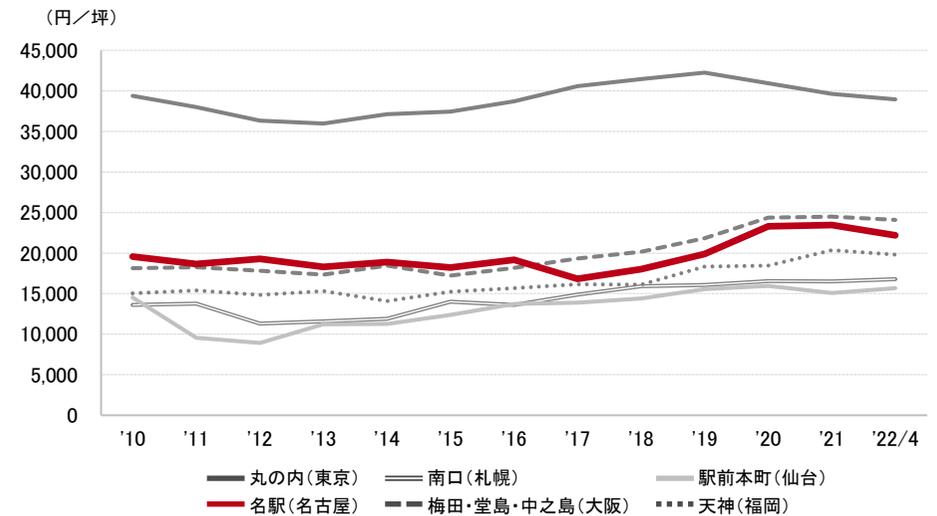
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2 %	1.2 %	3.7 %	5.2 %	4.2 %	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)
38,957 円/坪	16,775 円/坪	15,683 円/坪	22,202 円/坪	24,100 円/坪	19,809 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	22,202	16,659	13,303	13,142
名古屋駅西	15,167	20,267	12,923	8,891
栄	15,375	12,763	12,404	11,800
伏見	15,786	13,532	11,992	11,021
中区周辺	11,500	10,854	8,748	9,449
千種	11,167	10,250	9,233	7,704
募集面積 (坪)	60,727	20,445	16,301	11,288
募集棟数	112	111	202	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	13,850	10,550	9,240	7,681
浜松市	9,375	10,150	7,833	-
津市・四日市市	13,813	10,920	7,501	8,667
岐阜市	12,000	9,685	8,767	8,507
福井市	9,000	9,000	8,902	-
金沢市	14,522	11,006	10,422	6,612
富山市	10,067	10,555	8,000	-
長野市	13,300	10,167	8,000	8,000
松本市	9,750	10,507	10,633	12,000
募集面積 (坪)	26,593	18,061	12,875	4,691
募集棟数	72	118	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