

オフィスマーケット (図表1,2,3,4,5,6)

規模別空室率 「中型」が統計開始以来の最低値を更新 (図表1)

全ての規模で空室率が低下し、「大規模」マイナス0.5ポイント、「大型」マイナス0.1ポイント、「中型」マイナス0.2ポイントとなった。「中型」は統計開始以来の最低値を更新し、「大規模」「大型」も2000年以降の最低値を更新している。

主要エリア空室率 全てのエリアで低下 (図表2)

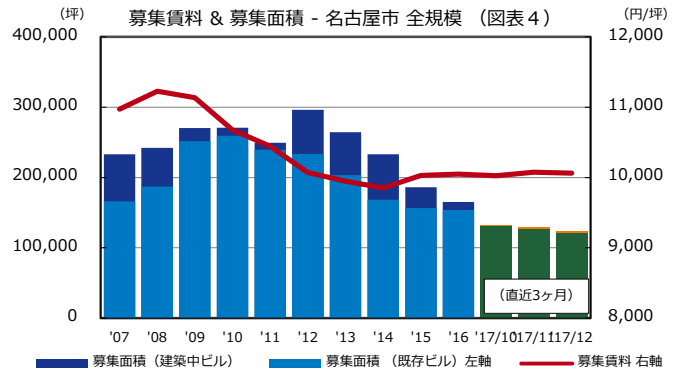
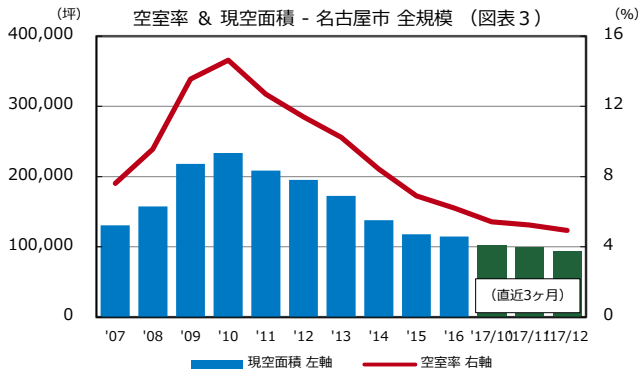
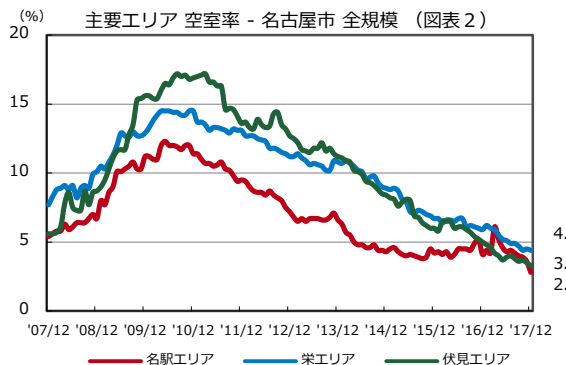
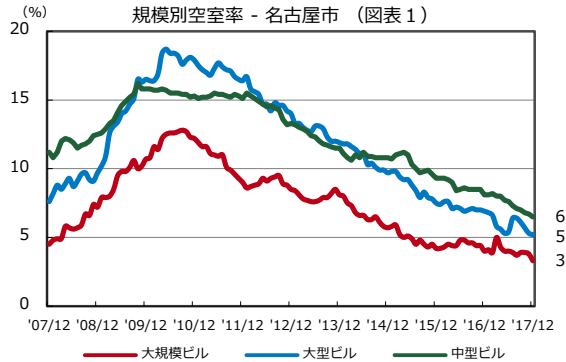
「名駅」マイナス0.8ポイント、「栄」マイナス0.1ポイント、「伏見」マイナス0.2ポイントと、主要エリアの全てで空室率が低下した。「名駅」「伏見」は統計開始以来の最低値を更新している。

空室率 4.93%で統計開始以来の最低値を更新 (図表3,5)

空室率は3ヶ月連続の低下で4%台となり、統計開始以来の最低値を更新した。二次空室発生が限定的な中、新築ビルでの大口テナント成約や、自社ビル売却に伴う移転が見られた。まとまった面積の募集床が減少傾向にあり、2018年竣工予定ビルもほぼ満室に達しており、今後も引き締まった需給バランスが続くとみられる。

募集賃料 10,000円/坪程度で横ばい傾向 (図表4,6)

募集賃料は6ヶ月連続で10,000円/坪程度の推移が続いている。募集床減少に伴い、中心部では貸手市場の様相が強まっている。



空室率 & 現空面積 <全規模> (図表5)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
空室率	5.53%	5.56%	5.42%	5.25%	4.93%
(矢印: 対前月比較)	↓	→	↓	↓	↓
現空面積	103,557坪	103,639坪	101,936坪	98,925坪	93,774坪

募集賃料 (共益費込) & 募集面積 <全規模> (図表6)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
募集賃料	10,022円/坪	10,018円/坪	10,027円/坪	10,076円/坪	10,062円/坪
(矢印: 対前月比較)	↓	→	→	↑	↓
募集面積	138,213坪	133,496坪	132,071坪	129,003坪	123,171坪

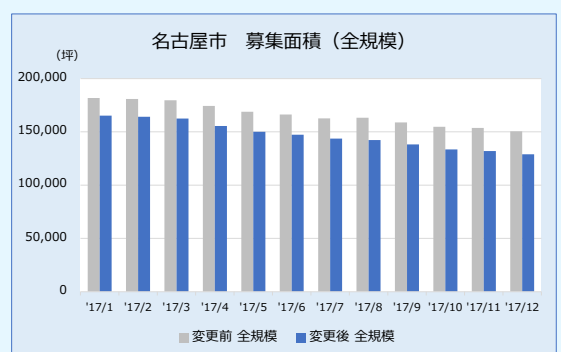
募集面積: 各統計日において公開されているテナント募集中心面積の合計
現空面積: 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積

集計方法変更のお知らせ (募集面積・現空面積・空室率)

三幸エステートでは、小規模ビル(1フロア20坪未満)に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、募集面積、現空面積、空室率等のデータを再集計しました。

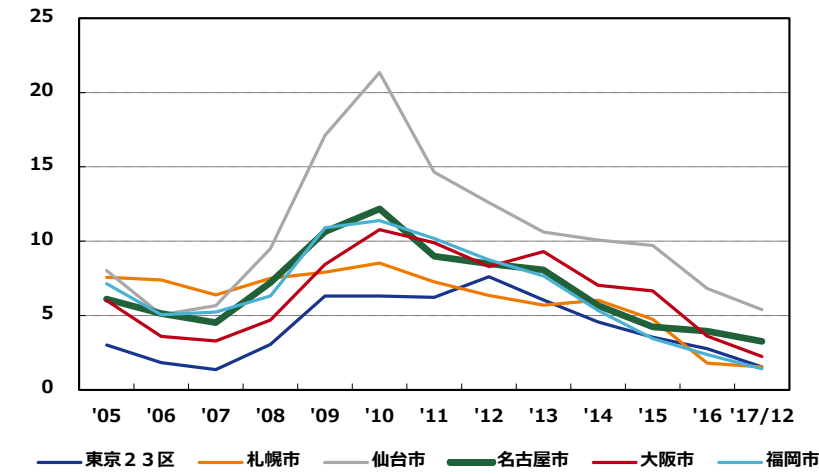
全国主要都市に関しては、弊社Webサイト (<http://www.sanko-e.co.jp/>) の「お知らせ (2018年1月18日付)」 「市況データ/オフィスマーケット調査月報 (毎月)」にて、再集計後の各種時系列データを公表しています。

集計方法変更による影響を受けない募集条件 (賃料等) を除き、過去のデータは全て再集計しています。時系列データをご利用であれば、過去に遡ってデータの差し替えをお願いします。なお、各種時系列データでは小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。



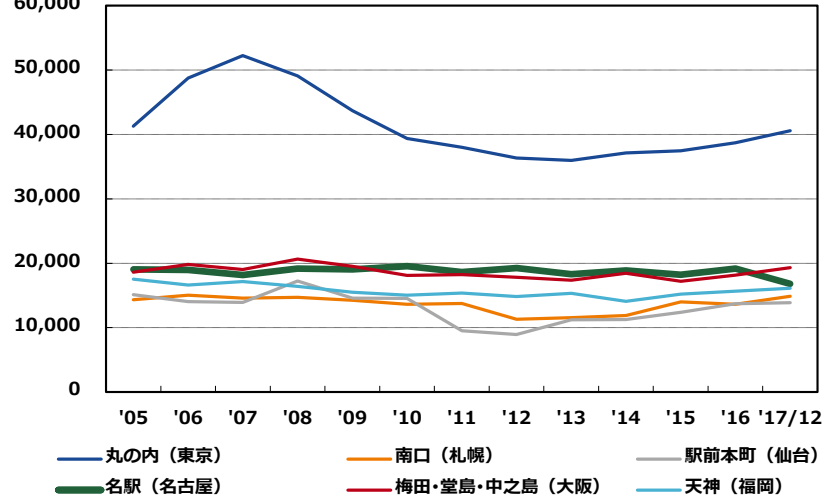
2017年12月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込)(単位:円/坪)

空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/12/31	1.5%	1.5%	5.4%	3.3%	2.3%	1.4%

賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



賃料	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)
2017/12/31	40,583円/坪	14,868円/坪	13,888円/坪	16,808円/坪	19,328円/坪	16,136円/坪

名古屋市	大規模	大型	中型	小型	東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
名駅	16,808	13,921	12,100	10,668	豊橋	-	9,500	9,367	-
名古屋駅西	11,000	-	12,275	9,133	静岡	12,188	10,027	9,250	6,500
栄	14,326	12,548	10,273	10,272	浜松	11,389	8,776	8,675	6,082
伏見	12,545	11,133	10,313	9,134	津・四日市	12,605	10,583	8,805	8,011
中区周辺	10,103	9,412	8,210	8,185	岐阜	8,878	10,206	9,596	7,082
千種	11,667	7,763	9,607	8,021	福井	9,469	9,667	8,545	9,820
募集面積(坪)	26,486	21,261	15,843	12,551	金沢	12,750	10,454	10,048	9,397
募集棟数	108	125	196	288	富山	10,657	10,718	9,133	-
					長野	12,267	13,700	9,974	10,000
					松本	10,713	10,725	10,294	13,264
					募集面積(坪)	17,671	23,036	13,392	5,350
					募集棟数	67	136	140	95

※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)

※一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。

※外税表示

※統計開始日:1994年1月1日