

### オフィスマーケット

2020年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 小幅な動き エリア別では「伏見」が最低値で推移

図表1

空室率は前月比プラス0.14ポイントの2.74%となった。2%後半での小幅な動きが継続し、需給バランスは引き締まっており、エリア別では「伏見」が最低値で推移している。一方、緊急事態宣言に伴う外出自粛により、テナント誘致活動はペースダウンを余儀なくされている。

#### 募集賃料 再び上昇へ 緩やかな上昇傾向が継続

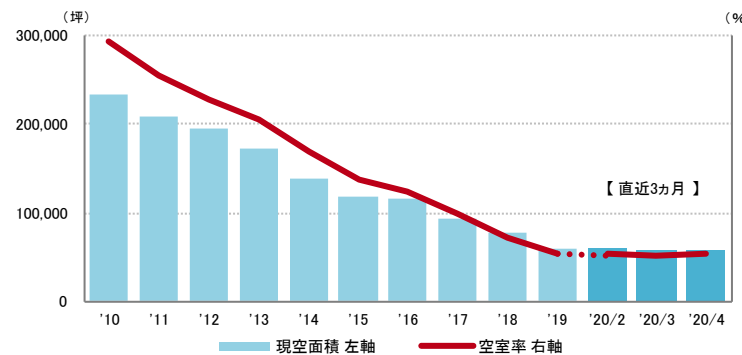
図表2

募集賃料は前月比プラス178円/坪の10,920円/坪と再び上昇に転じた。募集賃料は緩やかな上昇傾向が継続しており、11,000円/坪台が目前に迫っている。

#### 支店長の視点

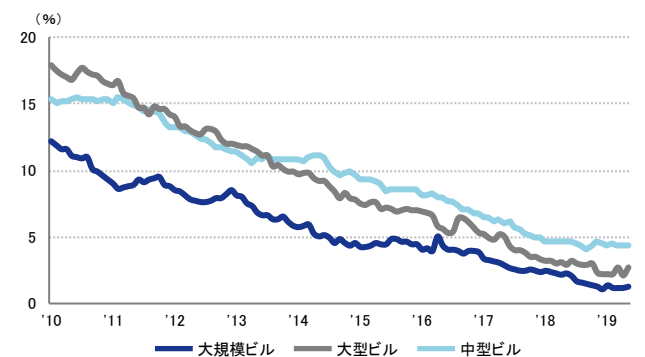
新型コロナウイルスによる業績悪化への懸念等から、事務所の契約を直前で取りやめる事例があったものの、今後の空室率に大きな影響を及ぼす水準ではなかった。一方、テナントが一時的に事務所賃料の減額や猶予を依頼する事例も見られ、今後の動向を注視する必要がある。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



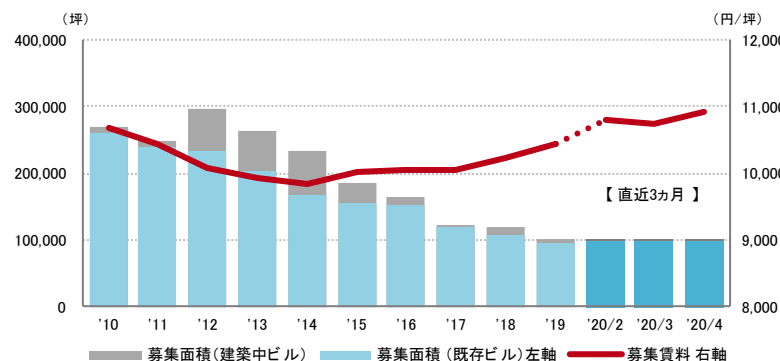
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
空室率	2.74%	2.64%	2.71%	2.60%	2.74%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	↓	↑
現空面積	58,835坪	57,265坪	58,361坪	56,739坪	58,050坪

資料1 規模別空室率



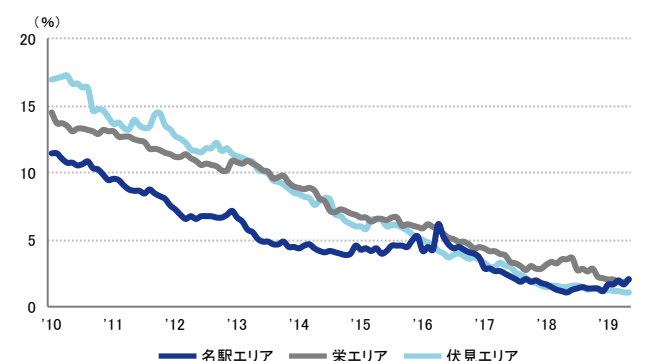
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
大規模ビル	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%
大型ビル	2.2%	2.2%	2.7%	2.1%	2.7%
中型ビル	4.4%	4.5%	4.3%	4.3%	4.3%

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集賃料 (共益費込)	10,452円/坪	10,718円/坪	10,811円/坪	10,742円/坪	10,920円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↓	↑
募集面積	102,945坪	100,344坪	101,226坪	101,268坪	102,588坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



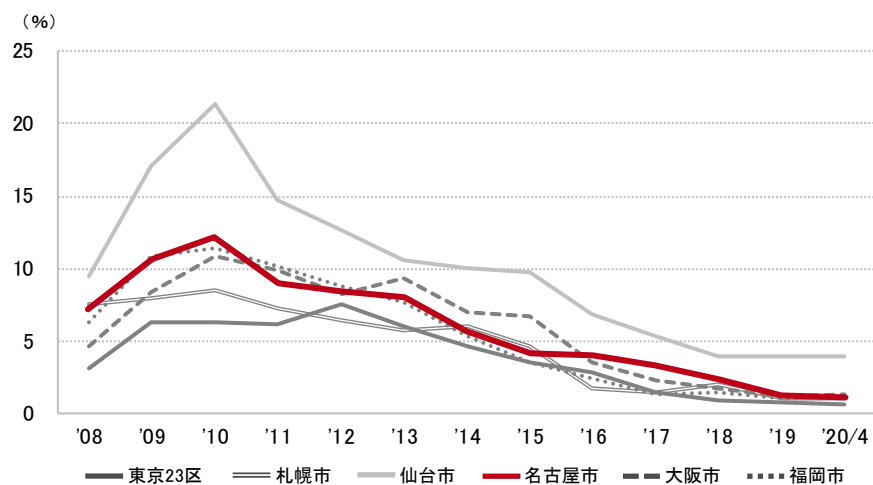
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
名駅エリア	1.6%	1.6%	1.9%	1.6%	2.0%
栄エリア	2.1%	2.1%	1.9%	1.9%	2.1%
伏見エリア	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%

※ 現空面積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
 ※ 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

2020年4月末現在および各年12月31日時点

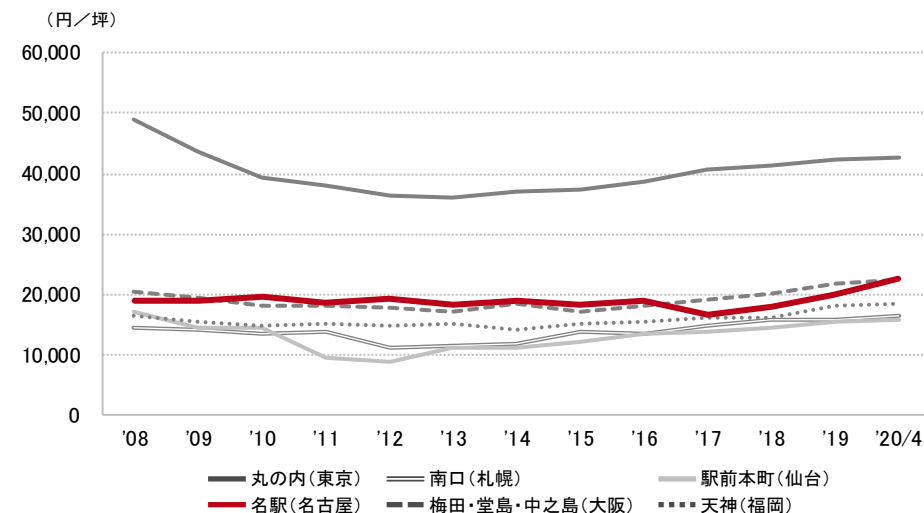
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	4.0%	1.2%	1.4%	1.1%



### 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)
42,860 円/坪	16,560 円/坪	16,006 円/坪	22,625 円/坪	22,632 円/坪	18,627 円/坪



### エリア別募集賃料

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	22,625	15,651	13,462	12,699
名古屋駅西	8,000	14,400	11,335	7,767
栄	15,775	12,047	11,597	10,884
伏見	15,478	13,853	11,400	9,616
中区周辺	11,755	9,774	9,205	8,690
千種	9,001	9,051	9,081	8,004
募集面積 (坪)	21,996	11,168	13,447	11,143
募集棟数	84	98	183	256

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	9,333	10,000	-
静岡市	13,086	11,589	9,833	7,912
浜松市	-	10,900	7,877	-
津市・四日市市	13,553	9,821	8,583	9,080
岐阜市	15,400	10,269	10,216	9,000
福井市	-	9,500	8,857	-
金沢市	12,911	10,508	9,910	10,073
富山市	11,350	8,500	-	-
長野市	12,900	10,400	10,734	9,436
松本市	-	10,057	9,772	12,000
募集面積 (坪)	12,636	17,290	13,172	5,093
募集棟数	58	122	139	96

※ 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