

### オフィスマーケット

2020年5月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 2カ月連続で小幅な上昇 引き続き低水準で推移

図表1

空室率は前月比プラス0.09ポイントの2.83%となり、2カ月連続で小幅に上昇した。空室率は引き続き低水準で推移している。緊急事態宣言の解除後、停滞していたオフィスマーケットは徐々に動き始めた。新型コロナウイルスによる影響は限定的だが、比較的小口の面積帯で解約や縮小の事例が増え始めている。

#### 募集賃料 前月比プラス281円/坪 2010年2月以来の11,000円/坪台

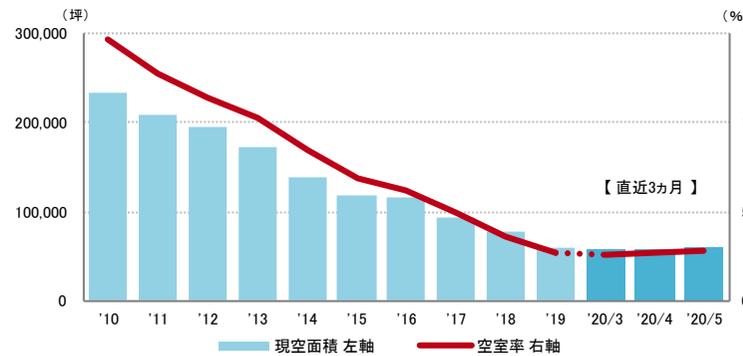
図表2

募集賃料は前月比プラス281円/坪の11,201円/坪と2カ月連続で上昇した。11,000円/坪台を回復するのは2010年2月以来となる。テナントから賃料の減額を依頼する事例が散見されるものの、オーナーが募集条件を見直す動きは今のところ見られない。

#### 支店長の視点

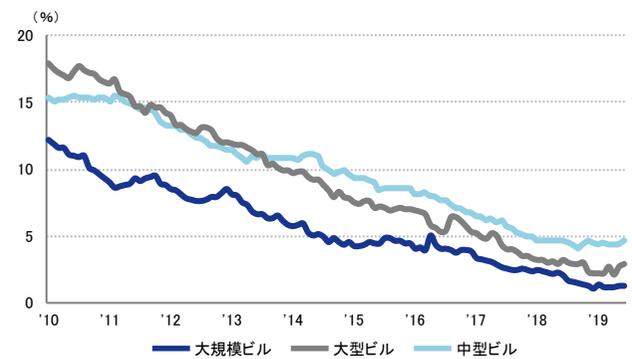
小口の面積帯で解約事例が増えているものの、空室率への影響は限定的とみられる。名古屋エリアは製造業の占める割合が高く、その動向がオフィス需要に大きな影響を及ぼす。そのため、今後の経済情勢、特に製造業の動きが注目される。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



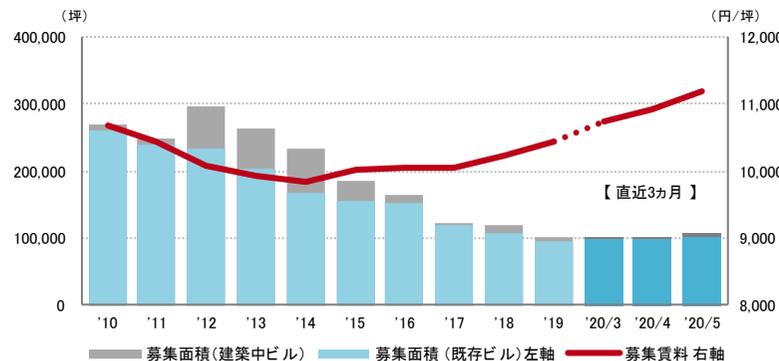
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	2.64%	2.71%	2.60%	2.74%	2.83%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
現空面積	57,265坪	58,361坪	56,739坪	58,050坪	59,586坪

資料1 規模別空室率



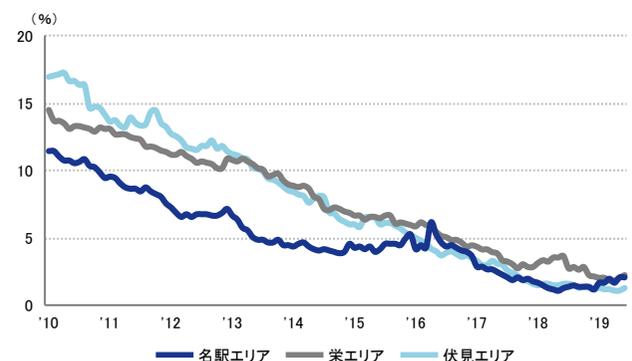
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%
大型ビル	2.2%	2.7%	2.1%	2.7%	2.9%
中型ビル	4.5%	4.3%	4.3%	4.3%	4.7%

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	10,718円/坪	10,811円/坪	10,742円/坪	10,920円/坪	11,201円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
募集面積	100,344坪	101,226坪	101,268坪	102,588坪	108,887坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



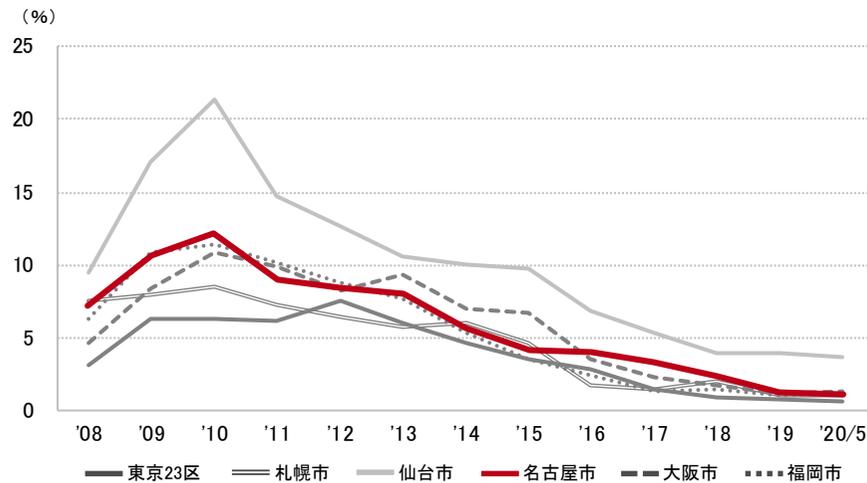
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
名駅エリア	1.6%	1.9%	1.6%	2.0%	2.0%
栄エリア	2.1%	1.9%	1.9%	2.1%	2.3%
伏見エリア	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.3%

※ 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5月末現在および各年12月31日時点

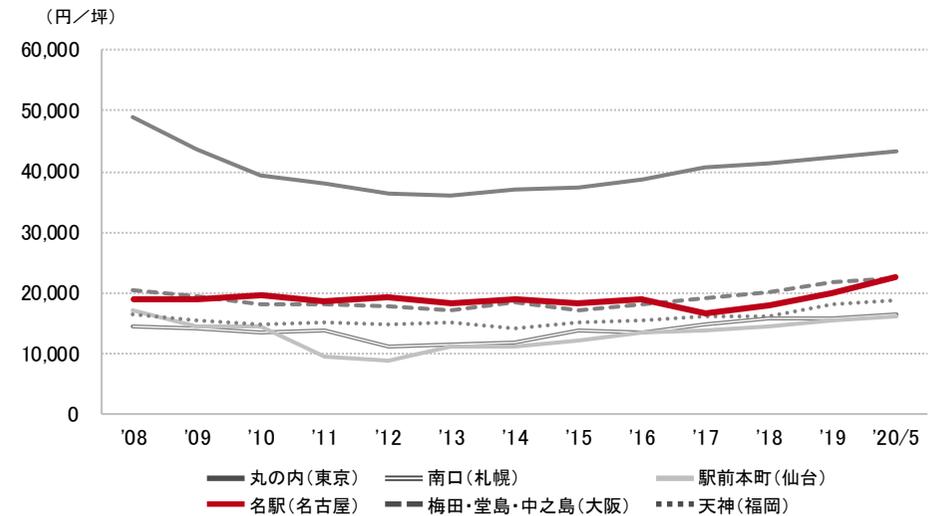
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.7%	1.2%	1.4%	1.2%



### 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)
43,475 円/坪	16,578 円/坪	16,163 円/坪	22,768 円/坪	22,632 円/坪	18,900 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	22,768	16,808	13,471	13,133
名古屋駅西	8,000	13,600	11,335	7,767
栄	16,075	12,250	11,917	10,973
伏見	15,936	13,684	11,357	9,779
中区周辺	12,796	9,774	9,646	8,892
千種	9,001	9,071	9,267	8,121
募集面積 (坪)	26,558	11,786	14,630	11,132
募集棟数	90	102	194	258

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	11,214	9,917	7,912
浜松市	-	10,800	8,460	-
津市・四日市市	13,553	9,821	8,286	9,080
岐阜市	15,400	10,269	10,528	9,000
福井市	-	9,500	8,857	-
金沢市	12,911	10,508	9,400	11,000
富山市	11,350	10,000	-	-
長野市	13,000	10,400	9,533	9,436
松本市	-	8,162	9,772	12,000
募集面積 (坪)	12,632	17,095	13,253	5,100
募集棟数	60	122	141	97

※ 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