

オフィスマーケット

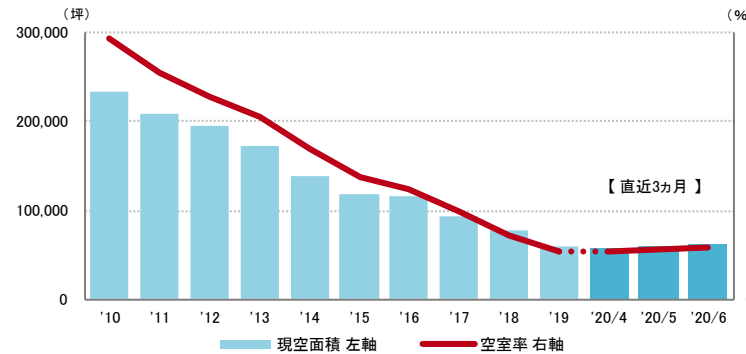
2020年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅な上昇が継続 引き締まった需給バランス

図表1

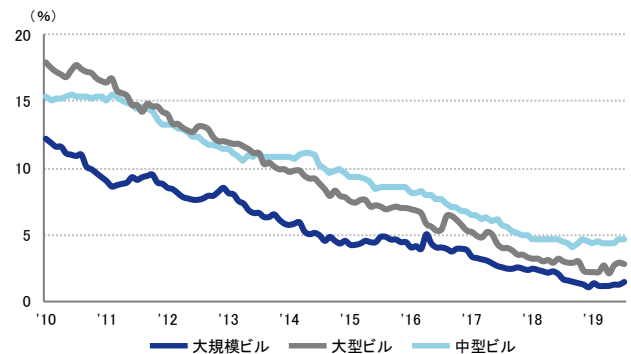
空室率は前月比プラス0.11ポイントの2.94%となった。3カ月連続で小幅に上昇したが、空室率は低水準で推移しており、需給バランスは引き締まった状態が継続している。緊急事態宣言によりペースダウンを余儀なくされていた契約手続き等が再開され、リーシング活動は徐々に元に戻りつつある。一方で、景気の不透明感から移転計画を保留する事例も散見される。加えて、比較的小口の面積帯では解約や縮小の事例が増えている。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
空室率	2.71%	2.60%	2.74%	2.83%	2.94%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↑
現空面積	58,361坪	56,739坪	58,050坪	59,586坪	60,868坪

資料1 規模別空室率



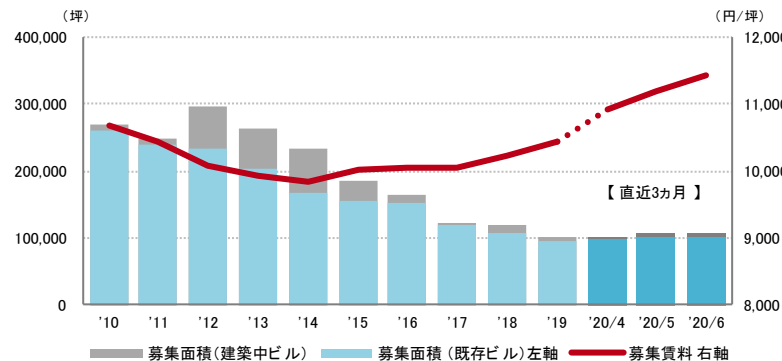
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.4%
大型ビル	2.7%	2.1%	2.7%	2.9%	2.8%
中型ビル	4.3%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%

募集賃料 3カ月連続で上昇 前月比プラス240円/坪

図表2

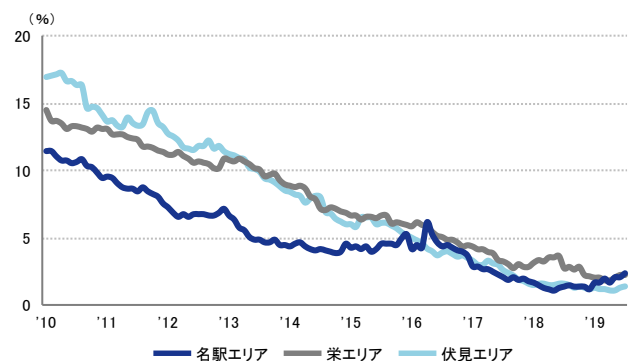
募集賃料は前月比プラス240円/坪の11,441円/坪と3カ月連続で上昇した。引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は上昇傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
募集賃料 (共益税込)	10,811円/坪	10,742円/坪	10,920円/坪	11,201円/坪	11,441円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↑	↑
募集面積	101,226坪	101,268坪	102,588坪	108,887坪	108,799坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
名駅エリア	1.9%	1.6%	2.0%	2.0%	2.3%
栄エリア	1.9%	1.9%	2.1%	2.3%	2.3%
伏見エリア	1.2%	1.1%	1.1%	1.3%	1.4%

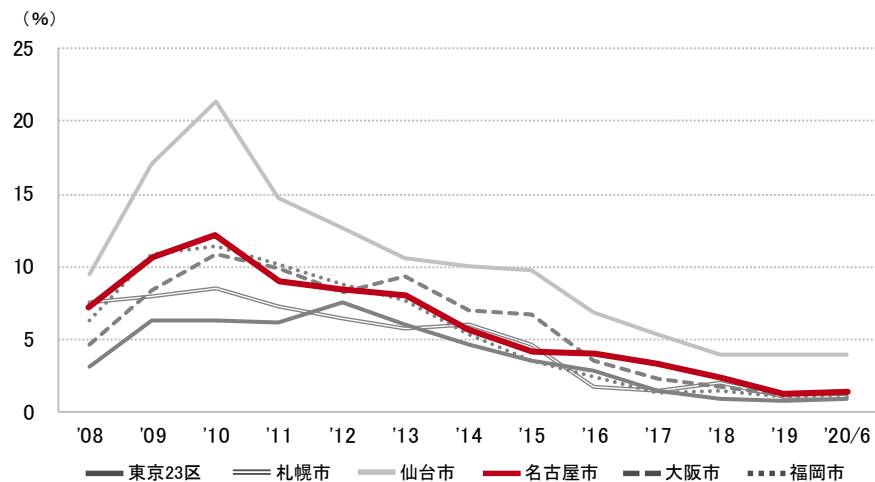
支店長の視点

JR東海と静岡県とのトップ会談を受け、リニア中央新幹線の開業が遅れる見通しと報道された。景気の不透明感が強まる中、リニア開業の遅れがリスク要因として加わったことになる。2027年の開業を見据えて進められてきた名古屋駅周辺における再開発事業は予定通り進むとみられるが、中部経済へ影響を及ぼすことが懸念される。

※ 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

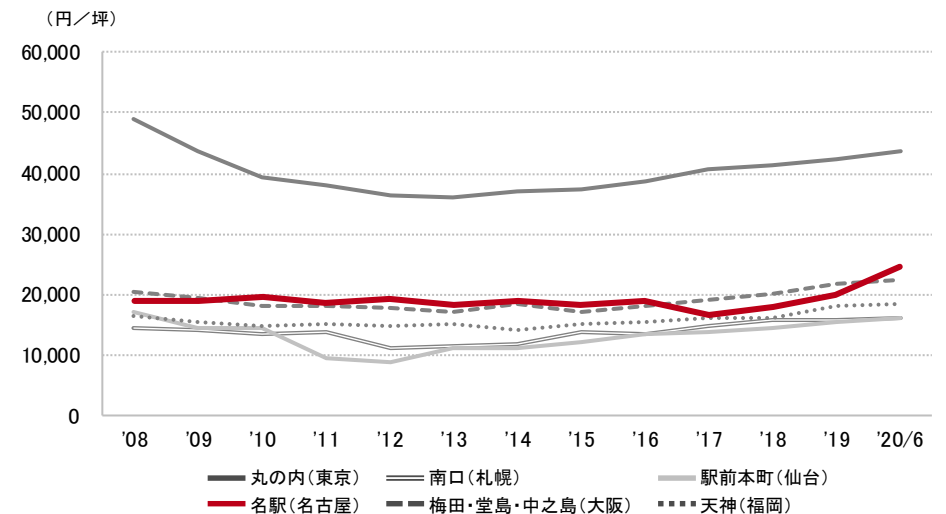
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9 %	1.1 %	4.0 %	1.4 %	1.5 %	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)
43,640 円/坪	16,348 円/坪	16,329 円/坪	24,643 円/坪	22,361 円/坪	18,650 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	24,643	16,554	13,395	13,795
名古屋駅西	8,000	15,400	13,370	8,179
栄	15,773	12,250	12,049	10,873
伏見	15,355	13,381	11,465	9,751
中区周辺	12,796	9,887	10,069	9,159
千種	10,500	9,834	9,362	8,079
募集面積 (坪)	26,793	11,523	14,769	11,313
募集棟数	93	104	198	267

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	9,250	10,000	-
静岡市	13,229	11,214	11,000	7,912
浜松市	10,000	10,750	8,460	-
津市・四日市市	13,553	9,913	9,026	9,080
岐阜市	15,400	10,269	10,528	8,171
福井市	-	9,500	8,854	-
金沢市	12,911	10,723	9,750	12,500
富山市	10,750	10,000	-	-
長野市	13,000	10,400	10,300	10,242
松本市	-	9,371	9,152	12,000
募集面積 (坪)	12,841	16,602	12,820	5,090
募集棟数	59	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