

オフィスマーケット

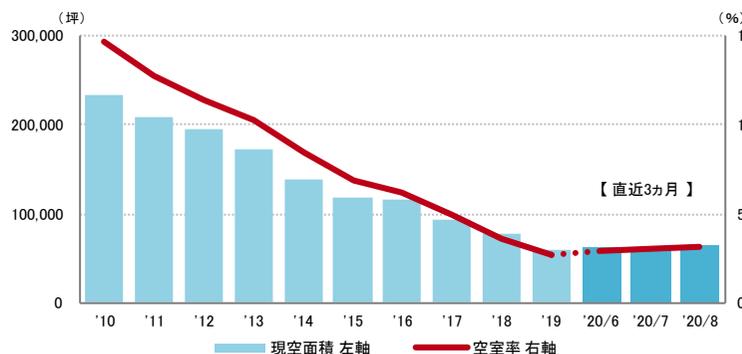
2020年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続で小幅な上昇 緩やかな上昇傾向へ

図表1

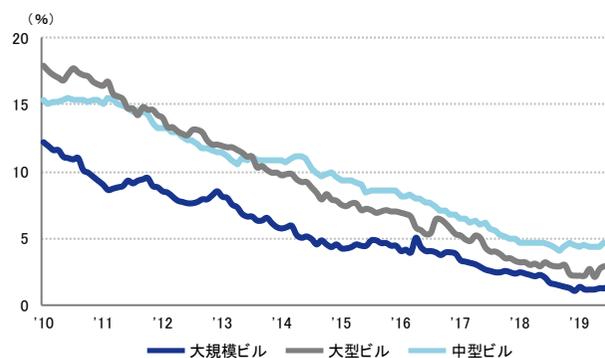
空室率は前月比プラス0.06ポイントの3.11%となり、5カ月連続で小幅な上昇となった。館内増床による空室床の解消が散見される一方で、市内で移転したテナントの二次空室が生じている。空室率は依然として低水準にあるものの、緩やかな上昇傾向に転じている。幅広い業種で需要の勢いは緊急事態宣言前の水準には戻っておらず、移転計画を保留する企業も見られる。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
空室率	2.74%	2.83%	2.94%	3.05%	3.11%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
現空面積	58,050坪	59,586坪	60,868坪	62,707坪	62,948坪

資料1 規模別空室率



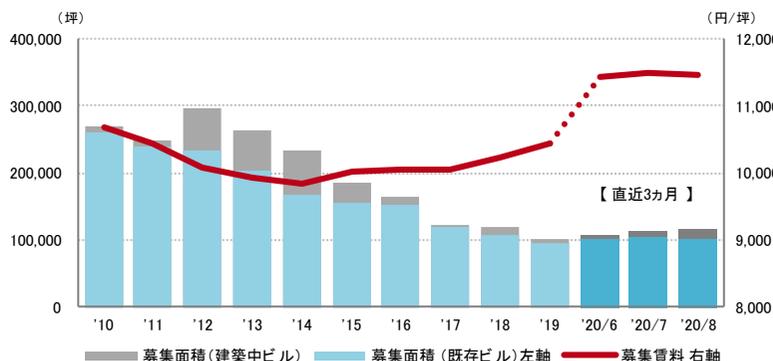
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.5%
大型ビル	2.7%	2.9%	2.8%	3.0%	3.0%
中型ビル	4.3%	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%

募集賃料 5カ月ぶりで低下 前月比マイナス38円/坪の小幅な変動

図表2

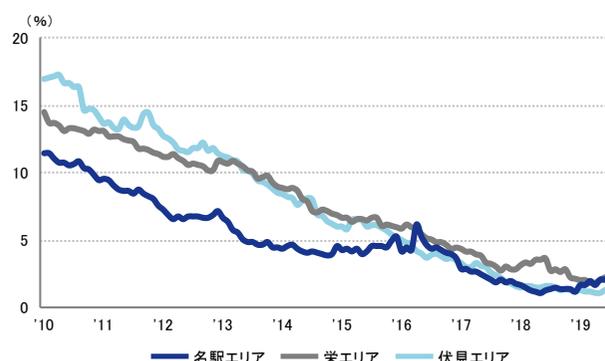
募集賃料は前月比マイナス38円/坪の11,450円/坪となった。5カ月ぶりで低下したものの小幅な変動であり、オーナーが募集条件を見直す動きは限られている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集賃料 (共益費込)	10,920円/坪	11,201円/坪	11,441円/坪	11,488円/坪	11,450円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
募集面積	102,588坪	108,887坪	108,799坪	114,649坪	116,103坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
名駅エリア	2.0%	2.0%	2.3%	2.4%	2.4%
栄エリア	2.1%	2.3%	2.3%	2.4%	2.4%
伏見エリア	1.1%	1.3%	1.4%	1.6%	1.8%

支店長の視点

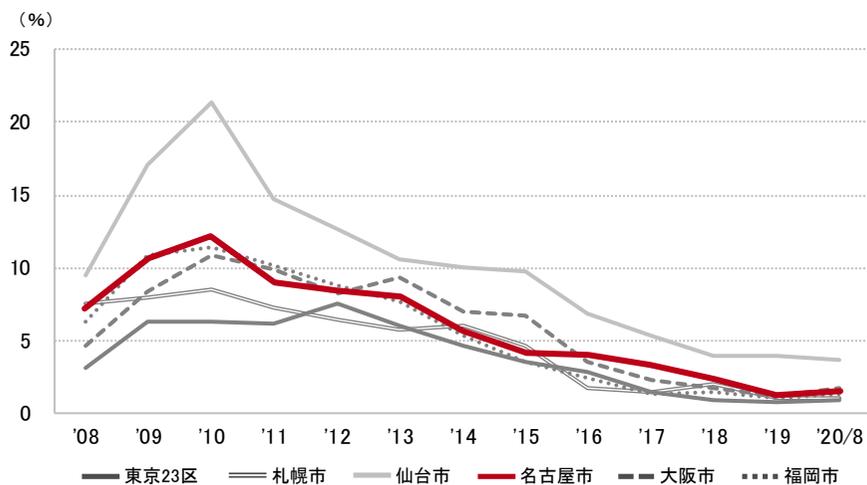
引き続き小口の面積帯で解約が増えている中、100坪単位の大口の面積帯でも解約が始めている。新型コロナウイルスによる外出自粛後、業績悪化に伴うコスト削減や在宅勤務の導入で生じた余剰スペースの解約が主な理由とみられる。今後の需給バランスに大きな影響を与える水準ではないものの、まとまった面積の募集床ではテナント誘致に時間を要するようになっており、今後の動向を注視したい。

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

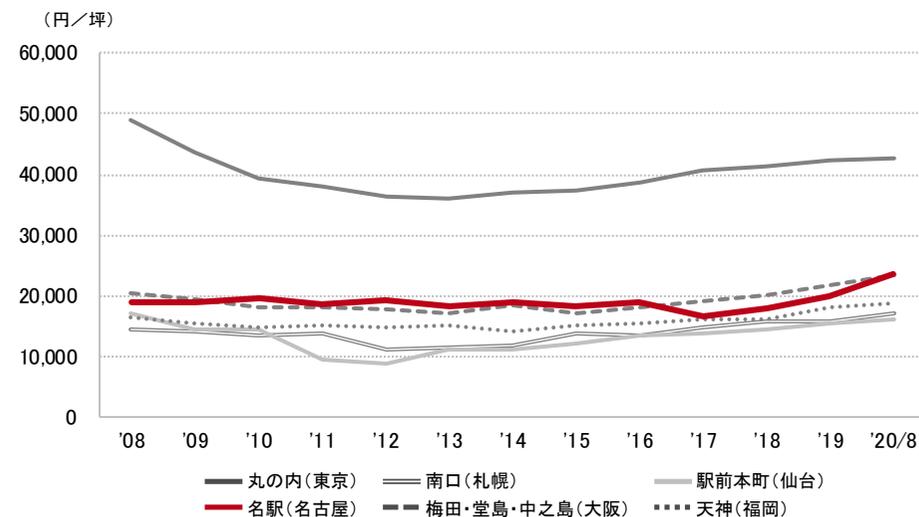
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.7%	1.5%	1.7%	1.3%



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)
42,565 円/坪	17,224 円/坪	16,359 円/坪	23,609 円/坪	23,590 円/坪	18,818 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	23,609	15,375	13,699	13,814
名古屋駅西	8,000	13,800	14,574	9,898
栄	15,731	12,179	11,432	10,954
伏見	17,082	13,447	11,611	9,780
中区周辺	12,783	10,096	9,344	8,823
千種	10,500	10,184	9,309	8,318
募集面積 (坪)	35,500	11,695	16,418	11,584
募集棟数	98	111	208	278

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	13,240	11,063	9,833	9,000
浜松市	10,000	10,776	8,460	-
津市・四日市市	12,915	9,891	8,639	9,005
岐阜市	15,600	10,560	10,625	8,171
福井市	-	9,500	8,854	-
金沢市	12,911	11,267	9,750	-
富山市	11,414	10,740	11,300	-
長野市	12,900	11,750	10,300	8,000
松本市	-	11,500	11,000	12,000
募集面積 (坪)	14,599	17,216	12,956	4,994
募集棟数	63	130	143	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)

※ 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