

オフィスマーケット

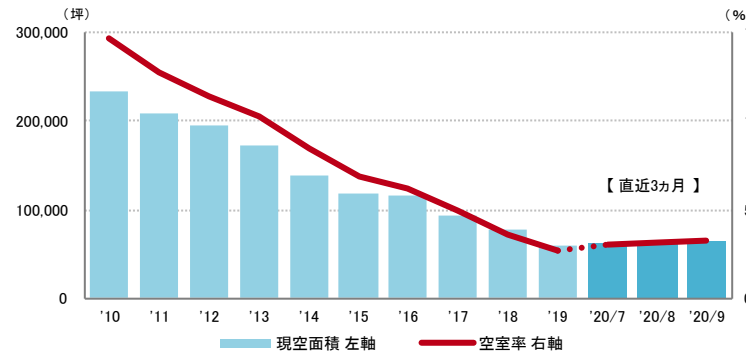
2020年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月連続で小幅な上昇 マーケットは動きの鈍い状態が継続

図表1

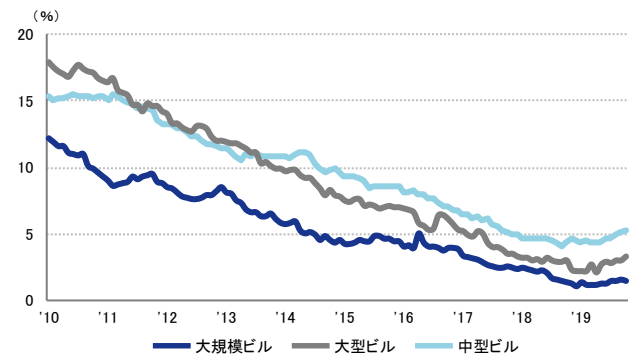
空室率は前月比プラス0.10ポイントの3.21%となった。小幅な上昇が6カ月連続となり、緩やかな上昇傾向が続いている。館内増床等により空室床の解消が進んだ一方で、複数の新築ビルが空室を抱えており、空室率を押し上げた。景気の先行き不透明感から移転計画を保留するテナントは多い。オフィスマーケットは動きの鈍い状態が続いており、需要の勢いは幅広い業種で緊急事態宣言前の水準を下回っている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
空室率	2.83%	2.94%	3.05%	3.11%	3.21%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
現空面積	59,586坪	60,868坪	62,707坪	62,948坪	64,475坪

資料1 規模別空室率



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
大規模ビル	1.2%	1.4%	1.4%	1.5%	1.4%
大型ビル	2.9%	2.8%	3.0%	3.0%	3.3%
中型ビル	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%	5.3%

募集賃料 2カ月連続の低下 11,000円/坪前半の水準を維持

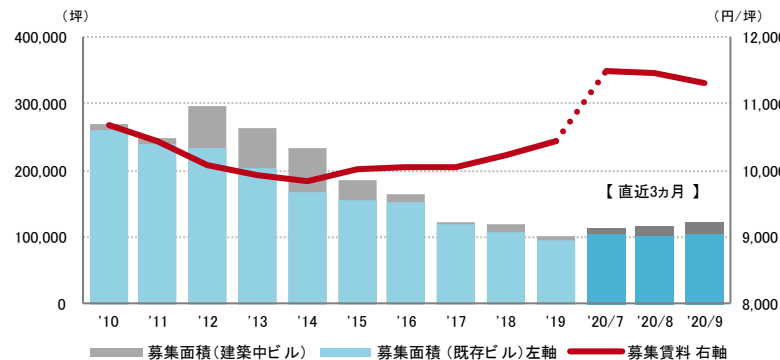
図表2

募集賃料は前月比マイナス146円/坪の11,304円/坪となった。2カ月連続の低下となったものの、11,000円/坪前半の水準を維持している。

支店長の視点

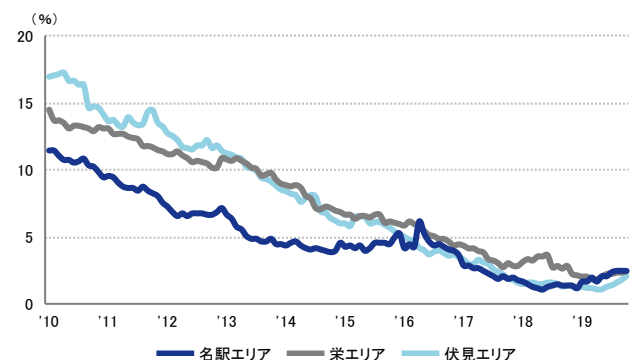
コスト削減のため主要エリアのオフィスを解約し、周辺部の自社施設に戻る動きが始まっている。直近数年間は、採用活動の優位性を高める等を目的に、主要エリアへの移転や分室開設が続いていた。景気回復の遅れが長期化すれば、今後も同様の動きが続くとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
募集賃料 (共益費込)	11,201円/坪	11,441円/坪	11,488円/坪	11,450円/坪	11,304円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	108,887坪	108,799坪	114,649坪	116,103坪	122,629坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



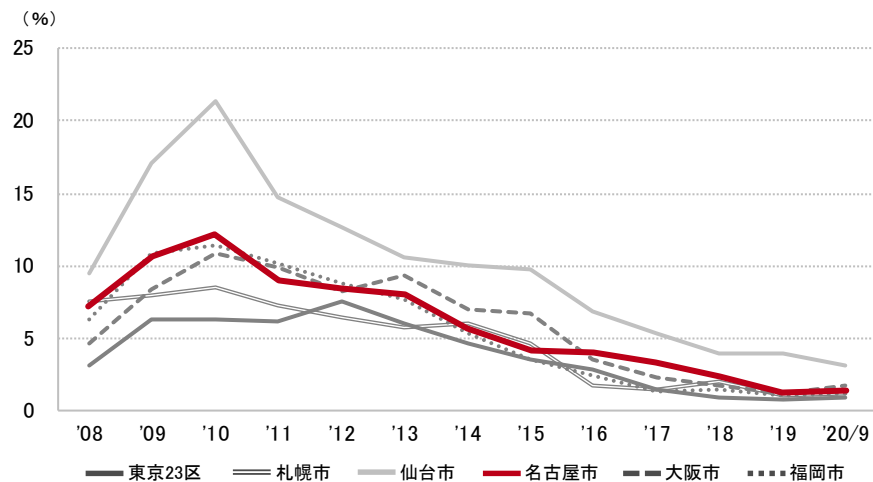
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
名駅エリア	2.0%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
栄エリア	2.3%	2.3%	2.4%	2.4%	2.5%
伏見エリア	1.3%	1.4%	1.6%	1.8%	2.1%

※ 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9月末現在および各年12月31日時点

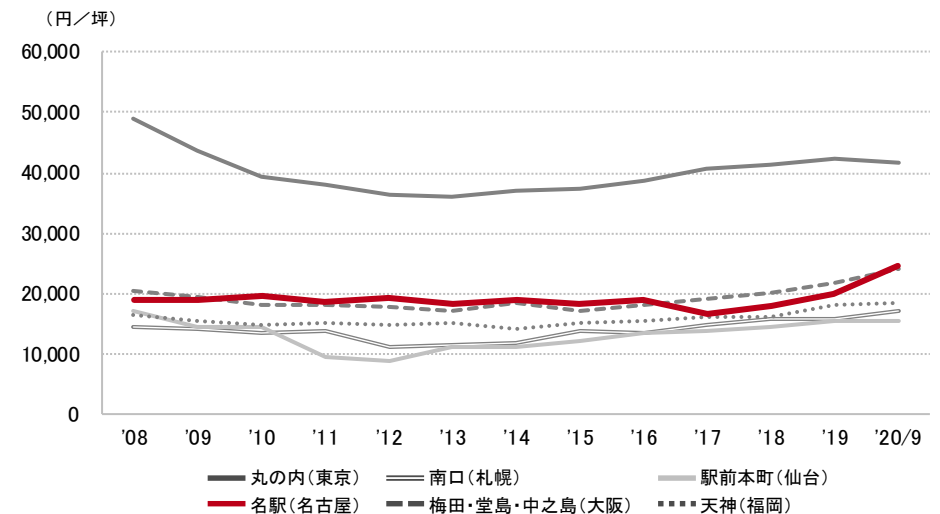
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.0 %	1.2 %	3.1 %	1.4 %	1.7 %	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)
41,815 円/坪	17,304 円/坪	15,631 円/坪	24,696 円/坪	24,308 円/坪	18,458 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	24,696	15,364	13,260	12,804
名古屋駅西	13,000	13,800	12,528	9,596
栄	16,106	12,091	10,955	11,169
伏見	17,158	13,805	11,420	9,988
中区周辺	12,817	9,733	9,968	8,814
千種	12,000	9,711	9,422	8,392
募集面積 (坪)	34,705	12,411	16,336	11,658
募集棟数	95	111	208	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	13,310	10,929	10,000	9,000
浜松市	10,000	10,405	8,950	-
津市・四日市市	12,915	10,275	8,526	9,005
岐阜市	15,600	10,560	10,833	8,507
福井市	-	9,500	9,196	-
金沢市	12,911	11,267	9,750	-
富山市	11,414	10,740	11,300	-
長野市	12,900	10,500	10,300	8,000
松本市	-	11,500	11,000	12,000
募集面積 (坪)	16,903	17,406	12,526	5,008
募集棟数	65	130	141	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