

オフィスマーケット

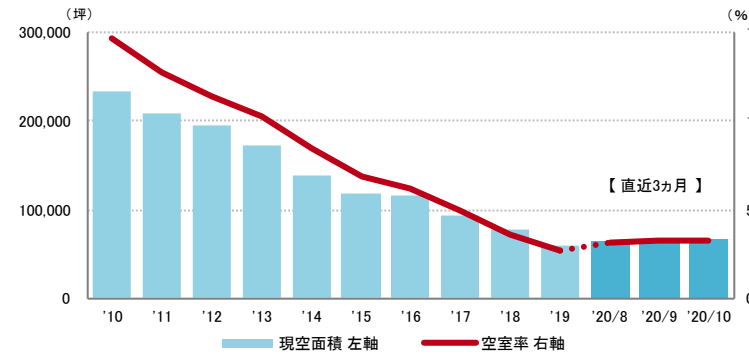
2020年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 ほぼ横ばい 3%台前半での水準が継続

図表1

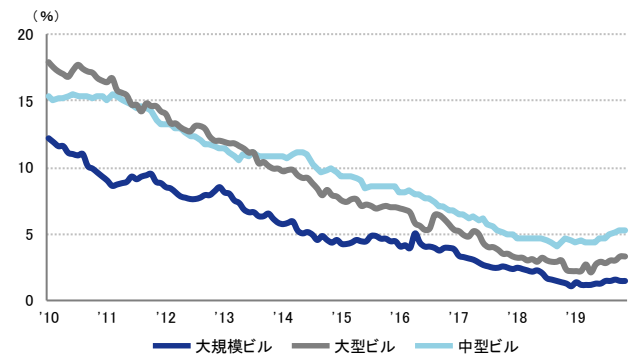
空室率は前月比プラス0.01ポイントの3.22%となり、ほぼ横ばいだった。市内で移転したテナントの二次空室が生じた一方、新型コロナ支援関連の一時需要や館内増床等により空室床の解消が進み、空室率は3%台前半の水準で小幅な動きが継続している。拡張移転やまとまった面積の需要は緊急事態宣言前の水準には戻っておらず、コスト削減による縮小移転や撤退の事例も散見される。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
空室率	2.94%	3.05%	3.11%	3.21%	3.22%
【矢印：対前月比較】	↗	↗	→	↗	→
現空面積	60,868坪	62,707坪	62,948坪	64,475坪	65,097坪

資料1 規模別空室率



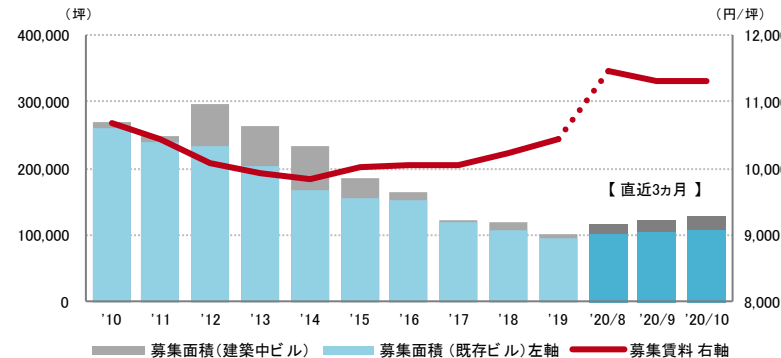
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
大規模ビル	1.4%	1.4%	1.5%	1.4%	1.4%
大型ビル	2.8%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%
中型ビル	4.7%	4.9%	5.1%	5.3%	5.2%

募集賃料 前月から横ばい 募集条件見直しの動きは広がらず

図表2

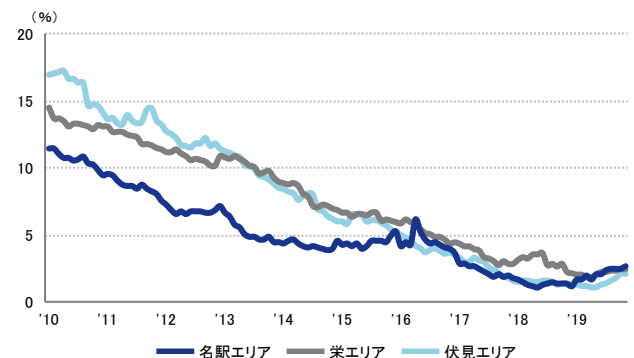
募集賃料は前月から横ばいの11,304円/坪となった。オーナーが募集条件を見直す動きは広がっておらず、11,000円/坪台前半での推移が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
募集賃料 (共益費込)	11,441円/坪	11,488円/坪	11,450円/坪	11,304円/坪	11,304円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	→	↘	→
募集面積	108,799坪	114,649坪	116,103坪	122,629坪	127,602坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
名駅エリア	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%	2.6%
栄エリア	2.3%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%
伏見エリア	1.4%	1.6%	1.8%	2.1%	2.1%

支店長の視点

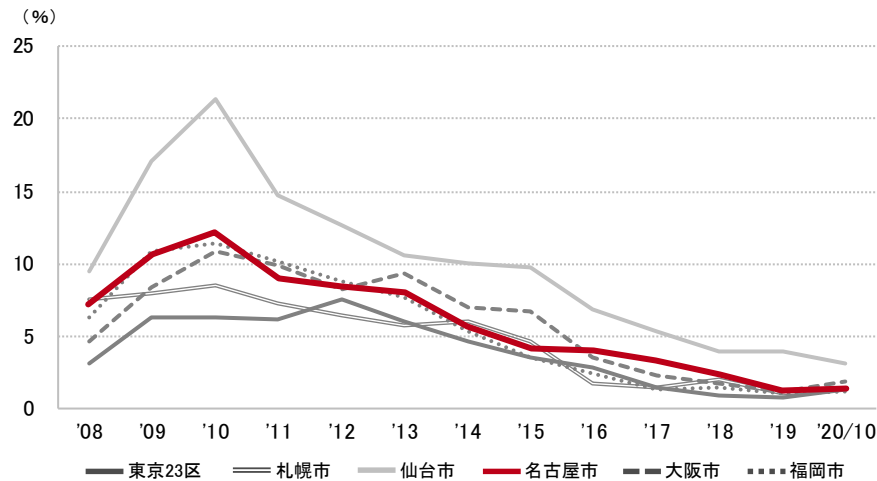
昨年までは館内テナントで募集床を消化していたプライムビルにおいて、外部募集される事例が始めている。高価格帯のプライムビルや、まとまった面積の募集床では、以前よりもテナント誘致に時間を要する状況にある。竣工予定のビルにおいても同様であり、今後の動向が注目される。

※ 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

2020年10月末現在および各年12月31日時点

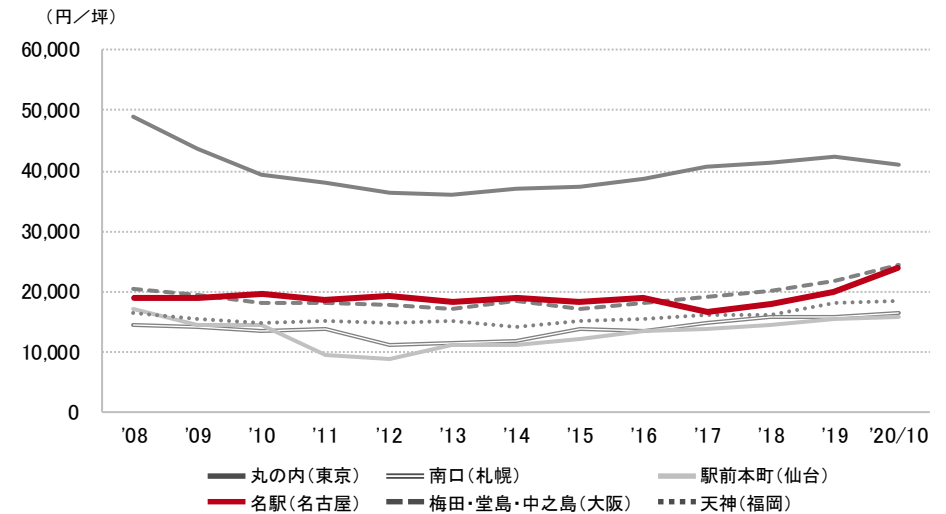
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.3%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	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)
41,114 円/坪	16,583 円/坪	16,006 円/坪	24,153 円/坪	24,361 円/坪	18,481 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	24,153	16,198	13,722	13,524
名古屋駅西	13,500	13,800	12,631	9,260
栄	16,041	11,703	10,721	11,007
伏見	16,946	13,205	11,299	10,012
中区周辺	12,629	9,587	9,580	8,892
千種	11,667	9,676	9,046	8,329
募集面積 (坪)	36,002	15,147	16,874	11,777
募集棟数	99	112	209	266

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	9,250	-	-
静岡市	13,200	11,125	9,800	9,368
浜松市	9,500	10,304	8,437	-
津市・四日市市	14,417	10,275	8,223	8,688
岐阜市	15,600	10,310	10,833	8,507
福井市	-	9,500	9,094	-
金沢市	13,150	10,433	9,117	10,398
富山市	11,414	11,055	8,250	-
長野市	12,900	11,567	10,867	8,000
松本市	-	9,828	10,279	12,000
募集面積 (坪)	17,697	17,196	12,386	5,065
募集棟数	65	127	140	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

※ 「—」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

※ 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