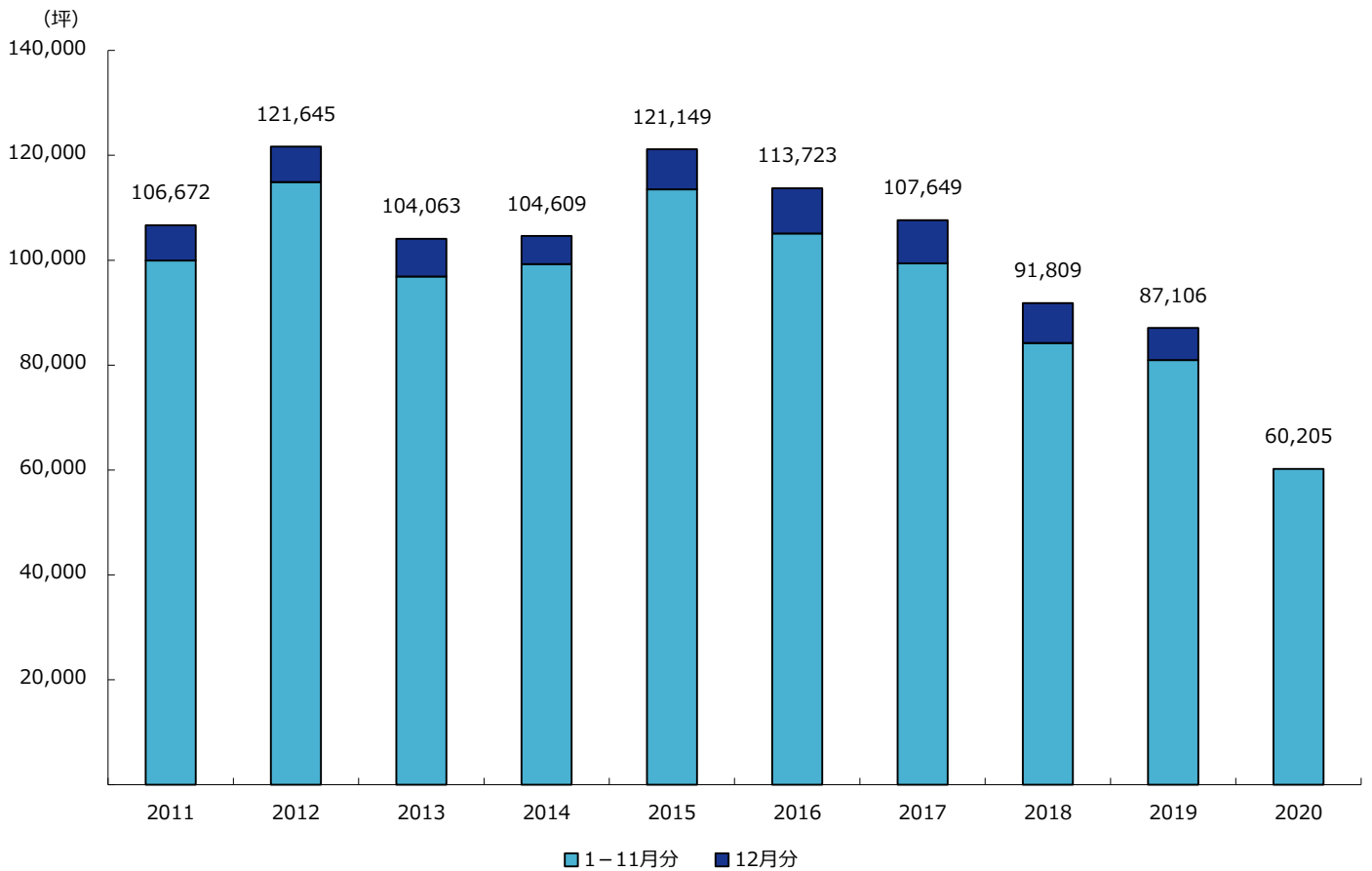


# 名古屋市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き・・・ 2020年11月の成約面積は 5,558坪で、前月を 3,236坪 (36.8%) 下回った。前年同月比では1,294坪 (18.9%) のマイナスだった。
- 成約面積の構成・・・ 今年成約した面積の累計は60,205坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 6,496坪 (10.8%)、竣工済ビルは53,709坪 (89.2%)。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	7,997	8,192	6,154	7,809	8,949	7,933	6,662	8,437	6,619	7,052	8,427	84,231	7,578	91,809
2019年	8,856	8,099	6,225	5,888	5,978	11,330	7,572	6,810	6,700	6,668	6,852	80,978	6,128	87,106
2020年	7,000	5,877	5,070	5,883	1,679	4,920	4,192	3,785	7,447	8,794	5,558	60,205	-	60,205

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	7,997	8,145	6,154	7,726	8,949	7,411	6,490	8,258	6,619	6,713	7,376	81,838	7,578	89,416
2019年	6,791	6,810	6,133	5,888	5,526	8,768	7,540	6,537	5,949	6,668	6,717	73,327	5,847	79,174
2020年	6,340	3,735	4,463	5,883	1,679	4,614	4,073	3,682	5,455	8,343	5,442	53,709	-	53,709

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	0	47	0	83	0	522	172	179	0	339	1,051	2,393	0	2,393
2019年	2,065	1,289	92	0	452	2,562	32	273	751	0	135	7,651	281	7,932
2020年	660	2,142	607	0	0	306	119	103	1,992	451	116	6,496	-	6,496

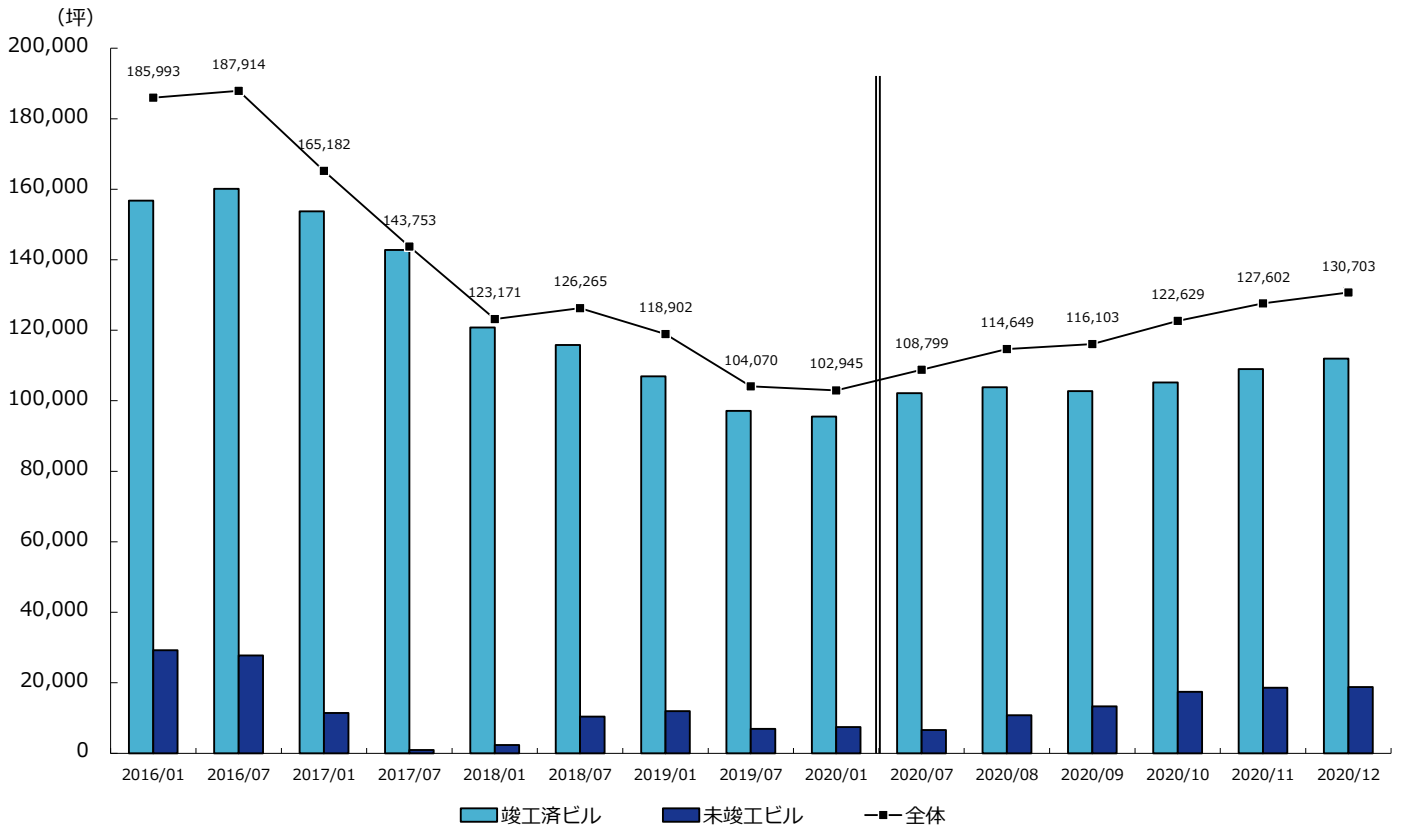
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 名古屋市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き・・・ 2020年12月1日時点の募集中在庫面積は130,703坪（1,442棟）で、前月より3,101坪（2.4%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は111,927坪（1,426棟）で、前月より2,949坪（2.7%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は85.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は18,776坪（16棟）で、前月より152坪（0.8%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は14.4%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	143,753	123,171	126,265	118,902	104,070	102,945
(棟数)	1,578	1,504	1,428	1,346	1,335	1,339

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集ビル全体	108,799	114,649	116,103	122,629	127,602	130,703
(棟数)	1,433	1,464	1,459	1,435	1,440	1,442

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済ビル計	142,782	120,807	115,847	106,927	97,148	95,499
未竣工ビル計	971	2,364	10,418	11,975	6,922	7,446

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
竣工済ビル計	102,191	103,855	102,761	105,194	108,978	111,927
未竣工ビル計	6,608	10,794	13,342	17,435	18,624	18,776

《竣工済ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済一年以内	6,912	2,391	1,603	3,223	679	960
竣工済一年以上	135,870	118,416	114,244	103,704	96,469	94,539

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
竣工済一年以内	2,692	2,589	2,701	3,638	4,062	3,958
竣工済一年以上	99,499	101,266	100,060	101,556	104,916	107,969

《未竣工ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
一年以上先の竣工	0	911	9,308	8,599	1,204	0
一年以内の竣工	971	1,453	1,110	3,376	5,718	7,446

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
一年以上先の竣工	3,209	6,529	9,073	3,897	3,470	3,689
一年以内の竣工	3,399	4,265	4,269	13,538	15,154	15,087

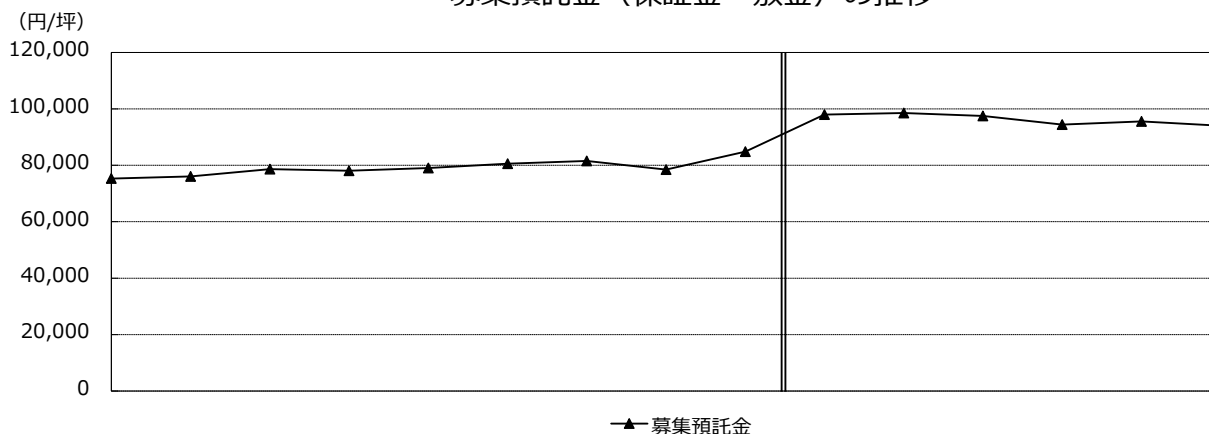
\* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 名古屋市の募集条件と現空面積

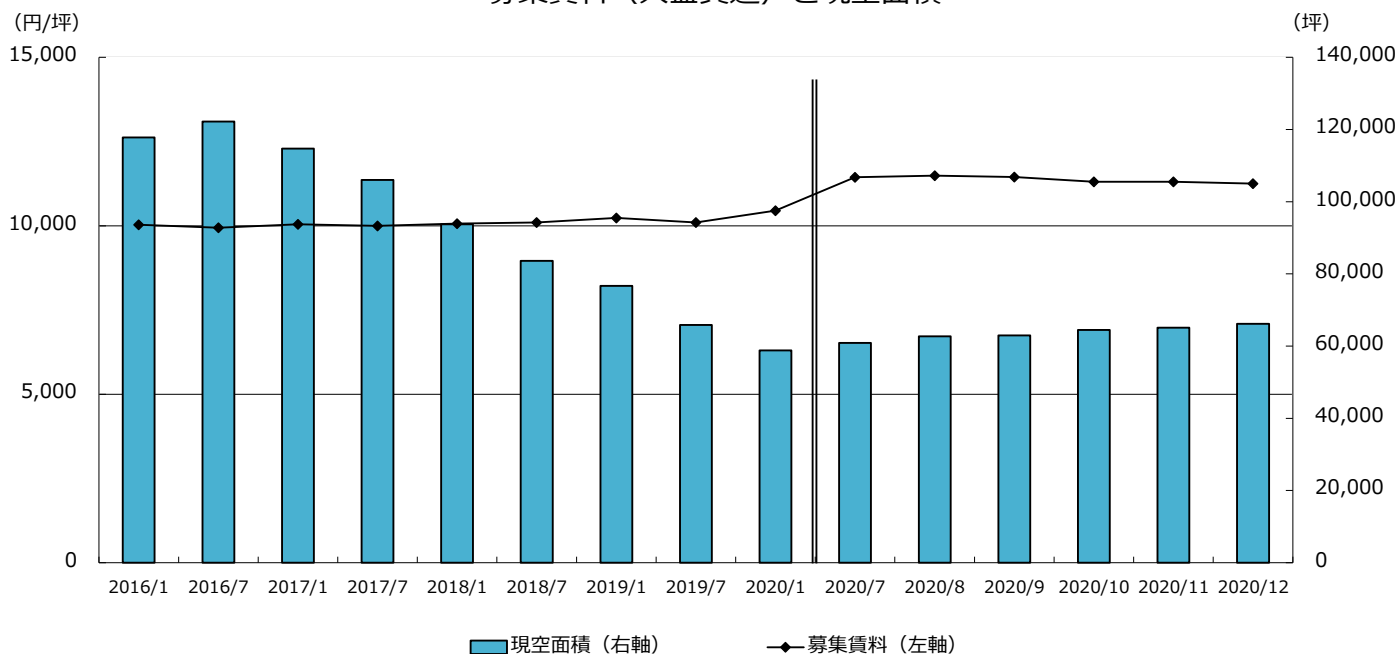
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年12月1日時点での募集預託金は94,035円（8.4ヶ月）で、前月の95,528円（8.5ヶ月）から1,493円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は11,254円で、前月の11,304円からは50円（0.4%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は66,161坪で、前月の65,097坪からは1,064坪（1.6%）増加した。

### 募集預託金（保証金・敷金）の推移



### 募集賃料（共益費込）と現空面積



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集預託金推移	78,054	79,064	80,605	81,557	78,526	84,866	97,988	98,541	97,515	94,415	95,528	94,035
募集賃料の推移	9,994	10,062	10,100	10,233	10,097	10,452	11,441	11,488	11,450	11,304	11,304	11,254
現空面積の推移	106,017	93,774	83,600	76,663	65,887	58,835	60,868	62,707	62,948	64,475	65,097	66,161

\* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

\* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 名古屋市の空室率

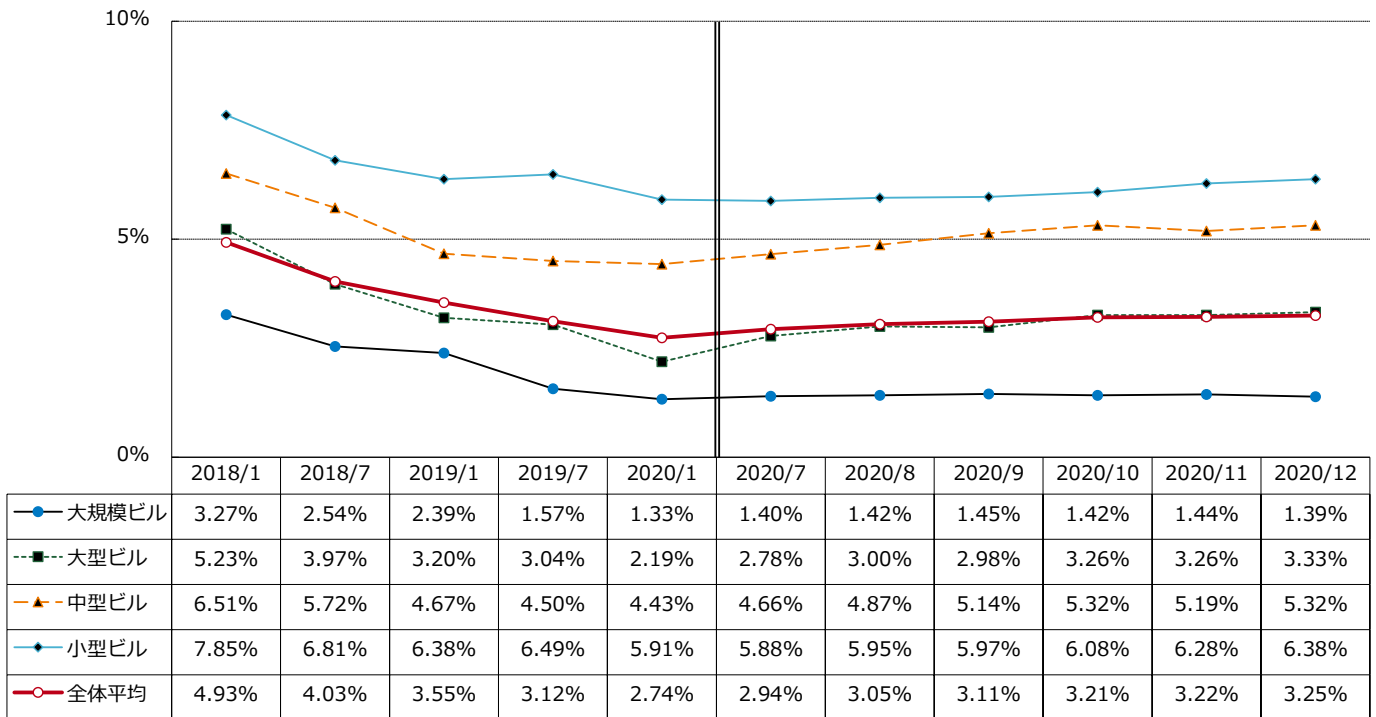
1 2月の大規模ビル空室率は 1.39%

2020年12月1時点で調査対象となった名古屋市の竣工済大規模ビルは201棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は687,054坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が9,602坪あり、空室率は1.39%。前月の1.44%からは0.05%低下した。1 1月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

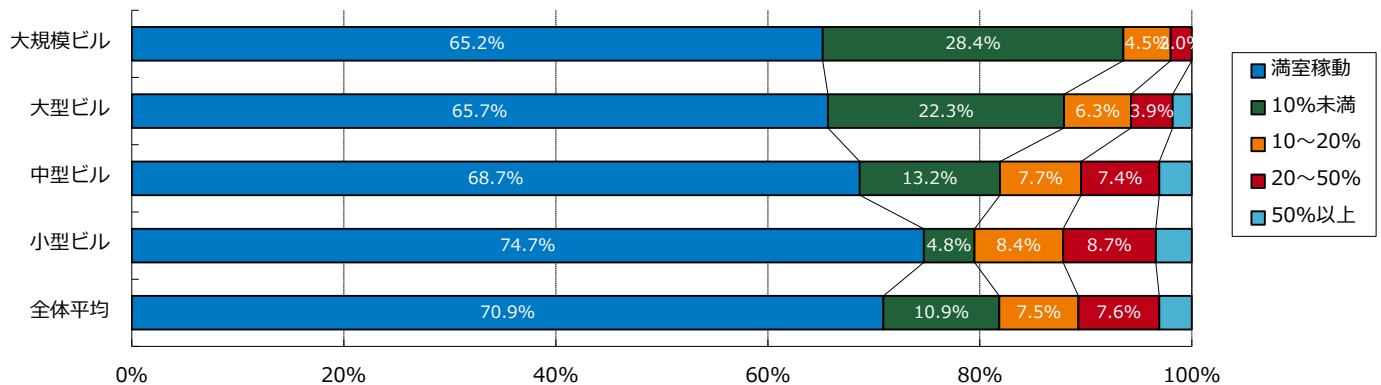
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
<b>名古屋市</b>	<b>1.39%</b>	<b>3.33%</b>	<b>5.32%</b>	<b>6.38%</b>	<b>3.25%</b>
中 区	1.08%	2.30%	4.27%	5.95%	2.59%
中村区	1.51%	4.74%	5.77%	6.42%	2.90%

## 空室率の推移



\* 2018年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

## 空室率の分布状況



\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。

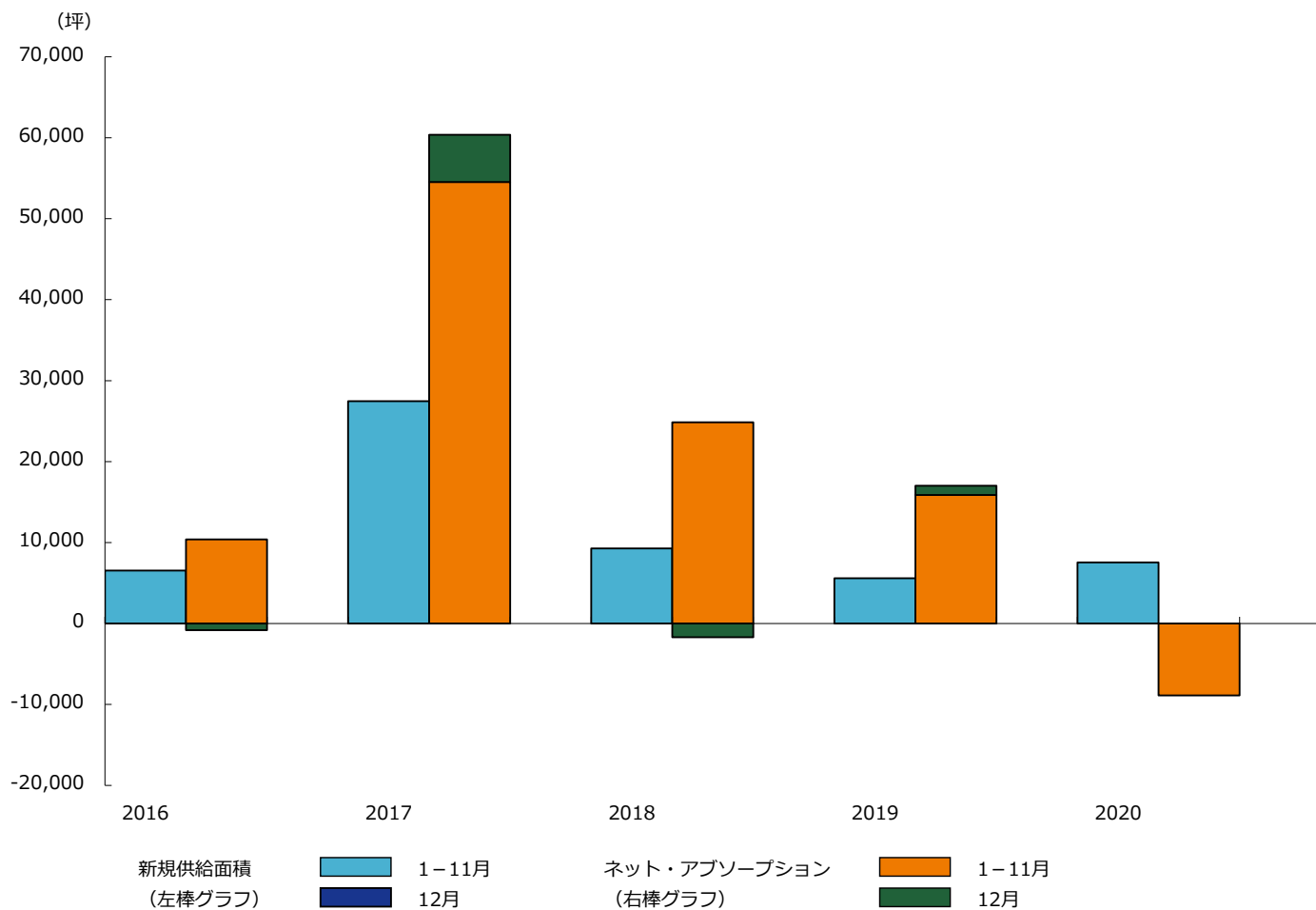
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 名古屋市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2020年11月のネット・アブソープションは-2,395坪。1月からの累計は-8,882坪。前年における同期間累計との対比では24,759坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年11月の新規供給面積は554坪。1月からの累計は7,546坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



## ■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	1,445	2,593	5,127	2,353	4,612	-2,149	2,121	3,793	1,393	1,175	2,390	24,853	-1,699	23,154
2019年	6,789	4,957	1,024	-657	-4,447	4,090	-2,016	677	2,548	2,582	330	15,877	1,141	17,018
2020年	2,902	-3,387	154	-818	-3,685	3,121	-821	1,094	-1,677	-3,370	-2,395	-8,882	-	-8,882

\* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」  
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

## ■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	0	0	8,702	319	0	0	123	130	0	0	0	9,274	0	9,274
2019年	1,977	0	0	0	0	0	242	0	3,371	0	0	5,590	0	5,590
2020年	1,134	173	0	0	0	3,672	843	0	756	414	554	7,546	-	7,546

\* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

## データの見方

1. 調査時点  
2020年 12月1日
2. 調査期間  
2016年 1月 ~ 2020年 12月
3. 統計日・統計期間  
各月 1日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1日～末日の合計）
4. 竣工分類  
1年以上先の竣工・・・調査時点より1年以上先に竣工予定の物件  
1年以内の竣工・・・調査時点より1年以内に竣工予定の物件  
竣工後1年以内・・・調査時点の1年前までに竣工した物件  
竣工後1年以上・・・調査時点の1年以上前に竣工した物件
5. 単位  
○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪  
○募集賃料、募集預託金：円/坪  
○空室率：%
6. 空室率調査  
○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。  
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。  
○算出方法  $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$   
○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。  
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。  
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。  
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
  - (1) 募集中在庫面積 …… 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。  
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
  - (2) 成約面積 …… 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。  
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
  - (3) 募集賃料、募集預託金 …… 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
  - (4) 現空面積  
（未稼働面積） …… 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
  - (5) 貸付面積  
（稼働対象面積） …… 自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
  - (6) ビル規模 …… 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件  
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件  
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件  
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件  
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
  - (7) 新規供給面積 …… 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
  - (8) ネット・アブソープション  
（吸収需要） …… 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。  
算出方法  
+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」  
+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」  
- 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

### 【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

- 小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。
- 各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。
- 集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※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。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.