

## オフィスマーケット

2020年11月末現在および各年12月31日時点

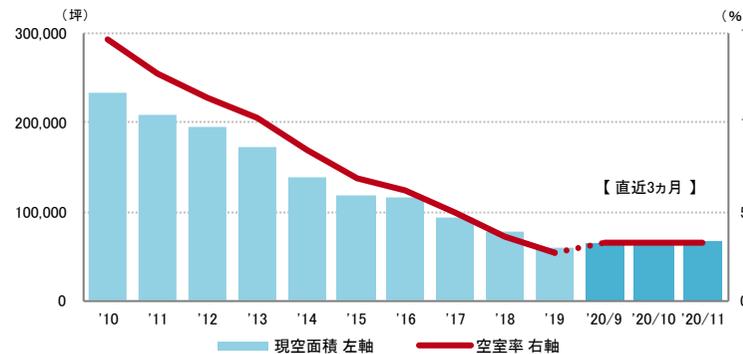
### 空室率 前月からほぼ横ばい 需要の勢いには依然として鈍さ

図表1

空室率は前月比プラス0.03ポイントの3.25%となり、ほぼ横ばいだった。市内での移転や増床で空室消化が進んだ一方、教育機関の退去等で現空床が生じたことや、複数の新築ビルが空室を抱えていることで、前月からわずかな動きとなった。

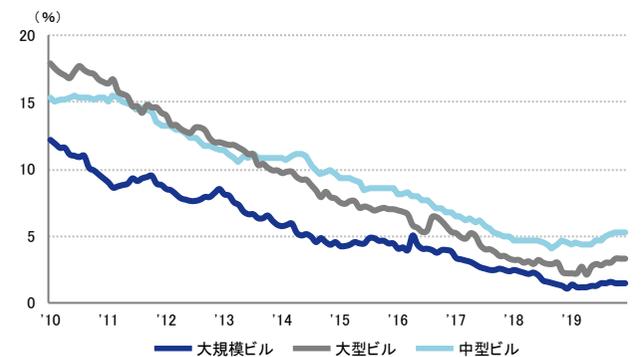
需要の勢いは依然として鈍く、緊急事態宣言前の水準には戻っていない。特に、賃料水準が20,000円/坪を超えるプライムビルやまとまった面積の募集床では、テナント誘致に時間を要している。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
空室率	3.05%	3.11%	3.21%	3.22%	3.25%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	→	→
現空面積	62,707坪	62,948坪	64,475坪	65,097坪	66,161坪

資料1 規模別空室率



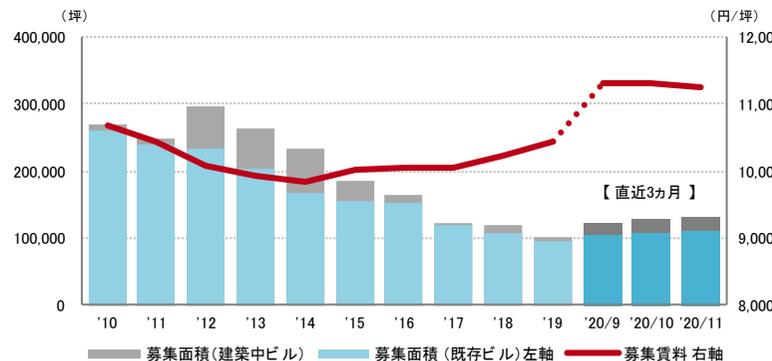
	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
大規模ビル	1.4%	1.5%	1.4%	1.4%	1.4%
大型ビル	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	3.3%
中型ビル	4.9%	5.1%	5.3%	5.2%	5.3%

### 募集賃料 条件を見直す動きは限定的 11,000円/坪前半で小幅な低下

図表2

募集賃料は前月比マイナス50円/坪の11,254円/坪となった。再び低下したものの、募集条件を見直す動きは広がっておらず、11,000円/坪前半での小幅な動きとなっている。

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集賃料 (共益費込)	11,488円/坪	11,450円/坪	11,304円/坪	11,304円/坪	11,254円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
募集面積	114,649坪	116,103坪	122,629坪	127,602坪	130,703坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
名駅エリア	2.4%	2.4%	2.4%	2.6%	2.6%
栄エリア	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%
伏見エリア	1.6%	1.8%	2.1%	2.1%	2.1%

### 支店長の視点

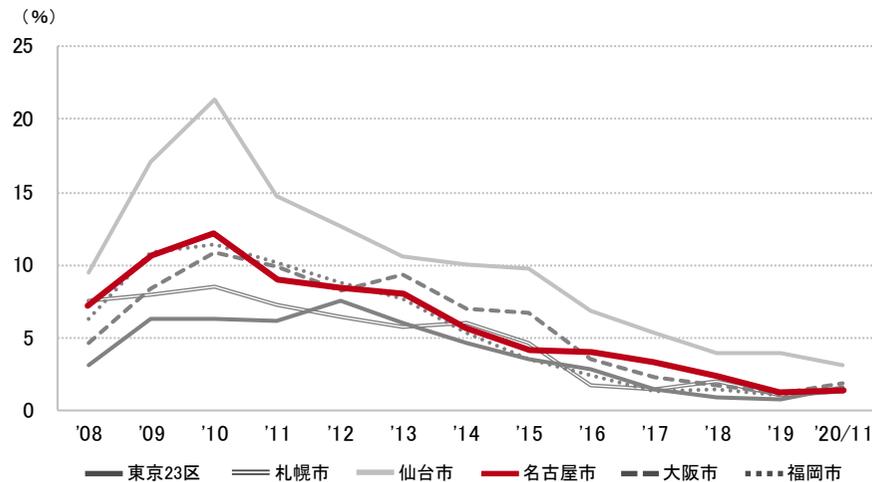
新型コロナウイルスの終息が見通せない中、オフィス需要への影響が長期化しつつある。大口の解約は目立たないが、テナントの動きは停滞しており、解約予告期間中に後継テナントが決まらず現空床となるケースも散見される。需給バランスに急激な変化は見られないものの、今後も空室率は緩やかな上昇が続く可能性がある。

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

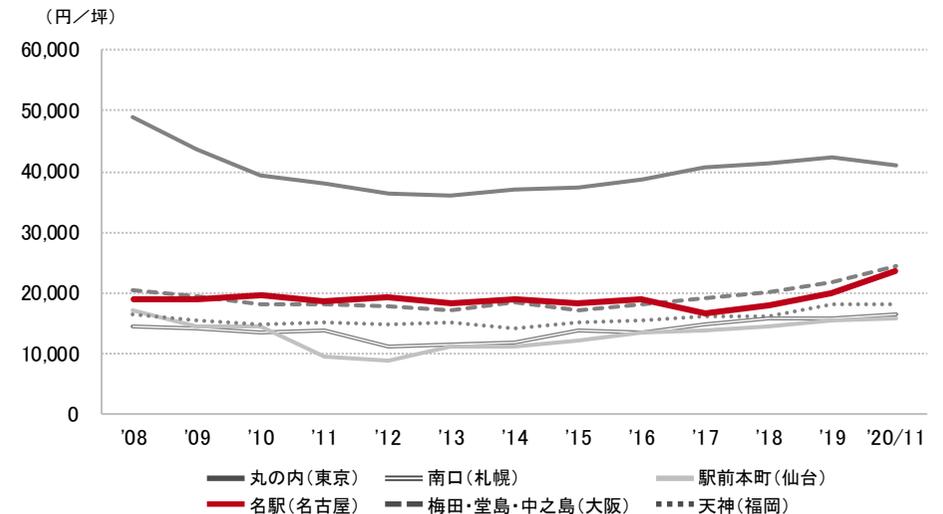
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



## 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)
41,143 円/坪	16,452 円/坪	15,947 円/坪	23,671 円/坪	24,361 円/坪	18,228 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	23,671	16,371	13,164	13,422
名古屋駅西	13,500	13,800	13,131	8,641
栄	15,919	11,856	10,606	10,781
伏見	16,953	12,512	11,031	9,836
中区周辺	12,233	9,207	9,954	8,798
千種	11,667	9,211	9,050	8,454
募集面積 (坪)	37,354	16,348	16,375	11,822
募集棟数	97	117	202	264

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,625	-	-
静岡市	13,075	10,260	10,000	9,368
浜松市	10,000	10,054	7,561	-
津市・四日市市	14,417	9,700	8,191	8,688
岐阜市	10,300	10,257	10,625	7,741
福井市	-	11,000	9,094	-
金沢市	13,457	10,183	9,097	10,398
富山市	10,817	10,430	8,250	-
長野市	12,900	10,380	8,900	9,121
松本市	-	9,597	10,084	12,000
募集面積 (坪)	18,841	16,838	12,371	4,898
募集棟数	68	125	139	91

※ 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