

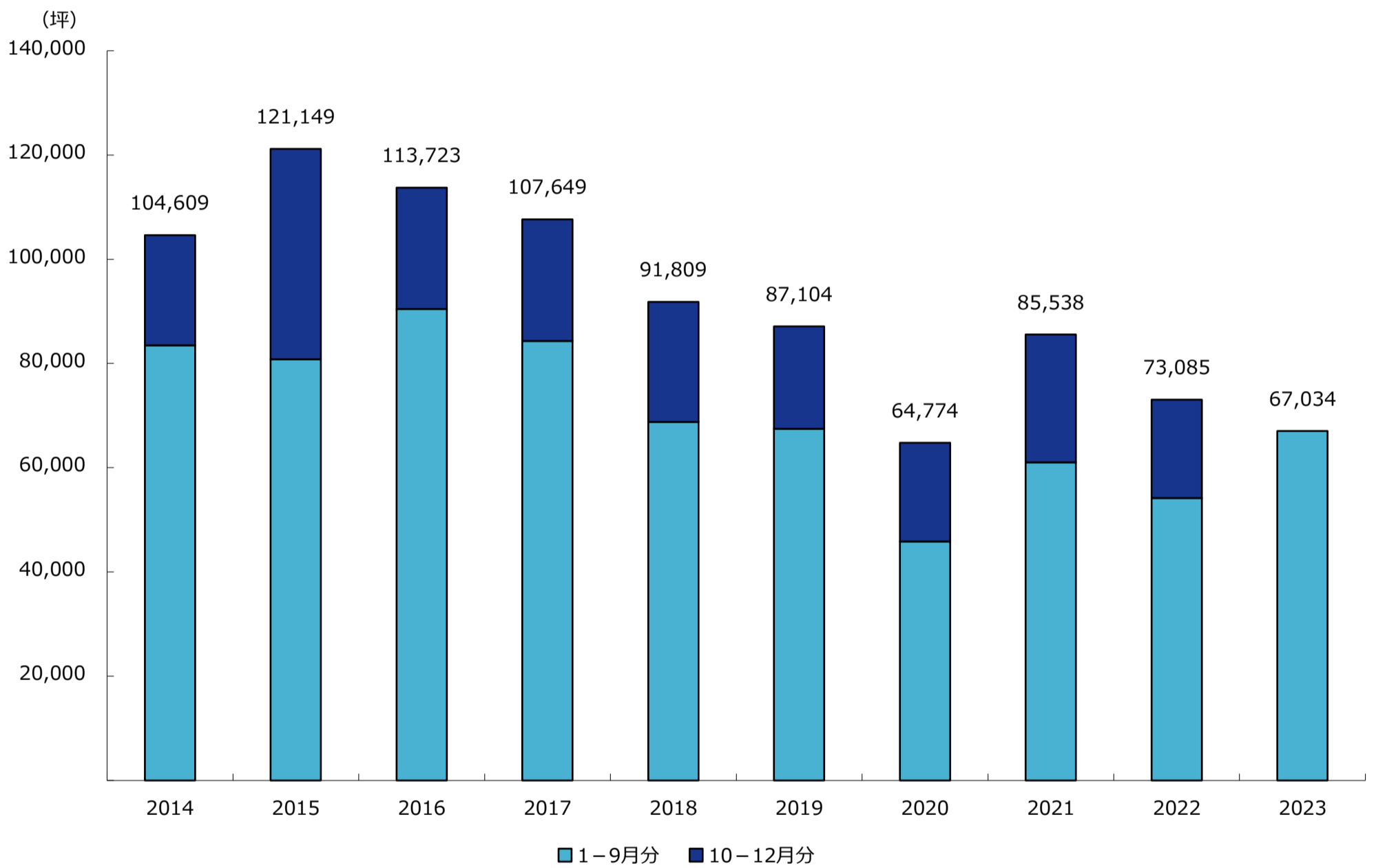
名古屋市の成約面積

※ 「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・・・ 2023年9月の成約面積は 7,344坪で、前月を332坪（4.7%）上回った。前年同月比では1,831坪（33.2%）のプラスだった。

成約面積の構成・・・ 今年成約した面積の累計は67,034坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 9,245坪（13.8%）、竣工済ビルは57,789坪（86.2%）。

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	小計	10月	11月	12月	合計
2021年	5,903	4,500	12,427	5,173	5,046	9,323	6,175	7,048	5,423	61,018	7,205	8,569	8,746	85,538
2022年	4,760	6,462	7,168	5,635	8,612	4,495	6,190	5,380	5,513	54,215	6,823	5,666	6,381	73,085
2023年	7,580	6,007	5,411	5,913	6,260	8,340	13,167	7,012	7,344	67,034	-	-	-	67,034

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2021年	5,586	4,500	8,367	5,071	4,970	8,299	5,685	6,916	5,356	54,750	6,729	7,994	8,464	77,937
2022年	4,760	6,462	7,130	5,635	8,550	4,495	5,716	5,223	5,513	52,668	6,790	5,383	5,916	70,757
2023年	7,314	5,899	5,211	5,913	5,967	8,308	5,753	6,916	6,508	57,789	-	-	-	57,789

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2021年	317	0	4,060	102	76	1,024	490	132	67	6,268	476	575	282	7,601
2022年	0	816	38	0	62	0	474	157	0	1,547	33	283	465	2,328
2023年	266	108	200	0	293	32	7,414	96	836	9,245	-	-	-	9,245

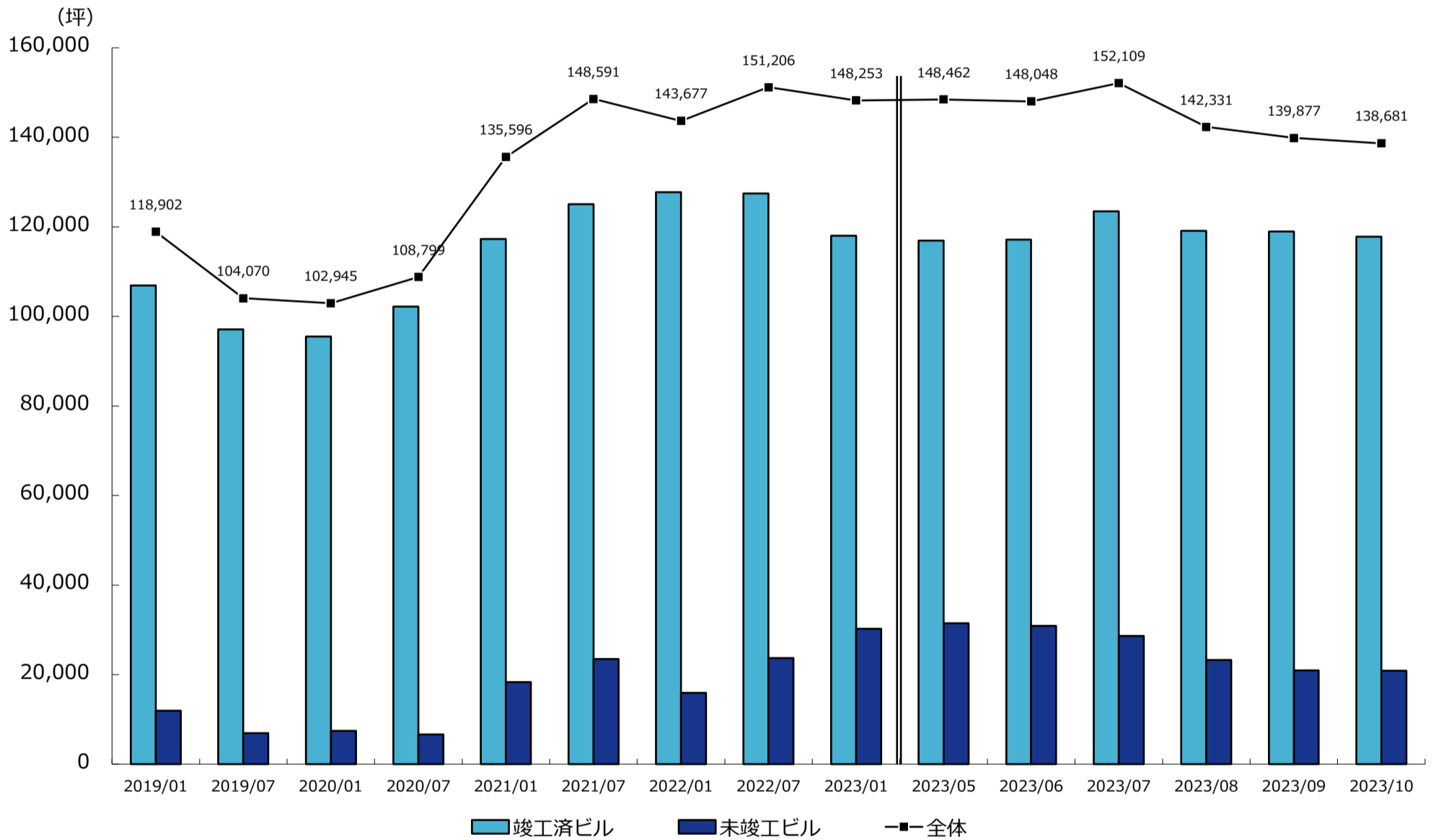
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2023年10月1日時点の募集中在庫面積は138,681坪（1,188棟）で、前月より1,196坪（0.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は117,836坪（1,177棟）で、前月より1,104坪（0.9%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は85.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は20,845坪（11棟）で、前月より92坪（0.4%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は15.0%。

募集中在庫面積の推移



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
募集ビル全体	108,799	135,596	148,591	143,677	151,206	148,253
(棟数)	1,433	1,463	1,392	1,298	1,250	1,186

	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集ビル全体	148,462	148,048	152,109	142,331	139,877	138,681
(棟数)	1,216	1,222	1,204	1,208	1,190	1,188

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
竣工済ビル計	102,191	117,273	125,103	127,731	127,495	118,038
未竣工ビル計	6,608	18,323	23,488	15,946	23,711	30,215

	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
竣工済ビル計	116,963	117,142	123,440	119,094	118,940	117,836
未竣工ビル計	31,499	30,906	28,669	23,237	20,937	20,845

《竣工済ビルの内訳》

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
竣工済一年以内	2,692	5,265	5,611	11,498	12,703	6,120
竣工済一年以上	99,499	112,008	119,492	116,233	114,792	111,918

	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
竣工済一年以内	2,365	2,536	11,422	8,486	11,630	10,953
竣工済一年以上	114,598	114,606	112,018	110,608	107,310	106,883

《未竣工ビルの内訳》

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
一年以上先の竣工	3,209	2,117	9,842	9,842	21,415	267
一年以内の竣工	3,399	16,206	13,646	6,104	2,296	29,948

	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
一年以上先の竣工	1,105	0	6,800	6,800	7,703	8,085
一年以内の竣工	30,394	30,906	21,869	16,437	13,234	12,760

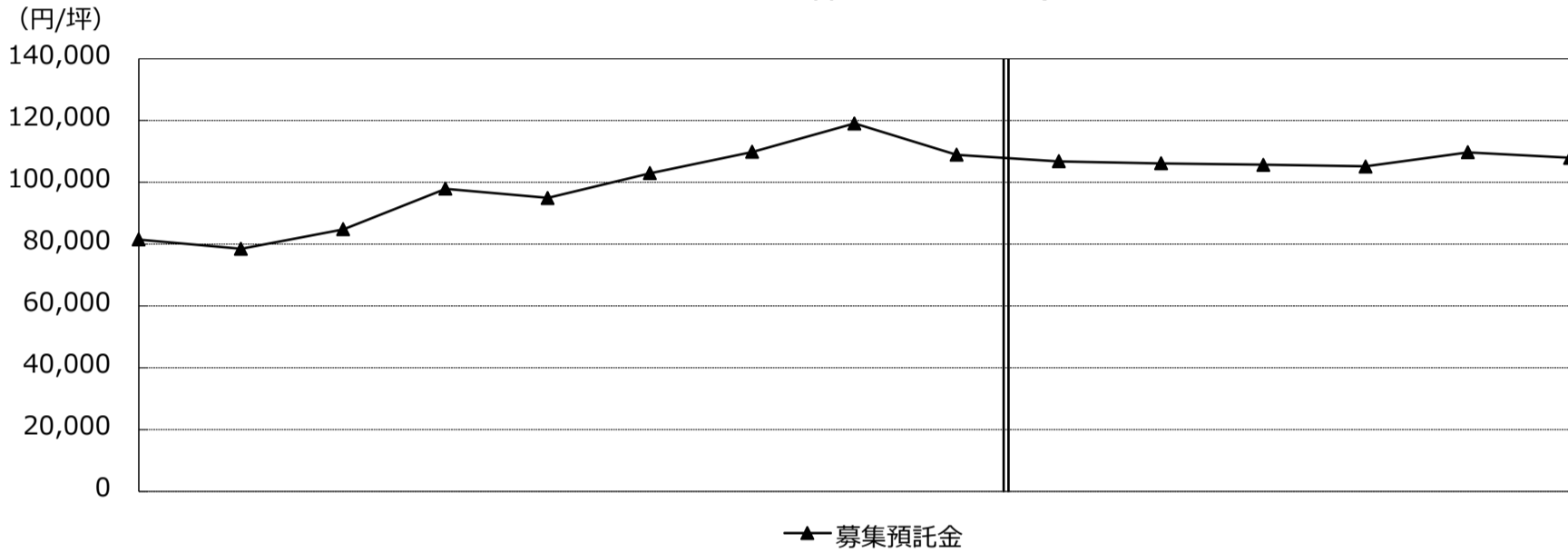
* 2019年1月から2023年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

名古屋市の募集条件と現空面積

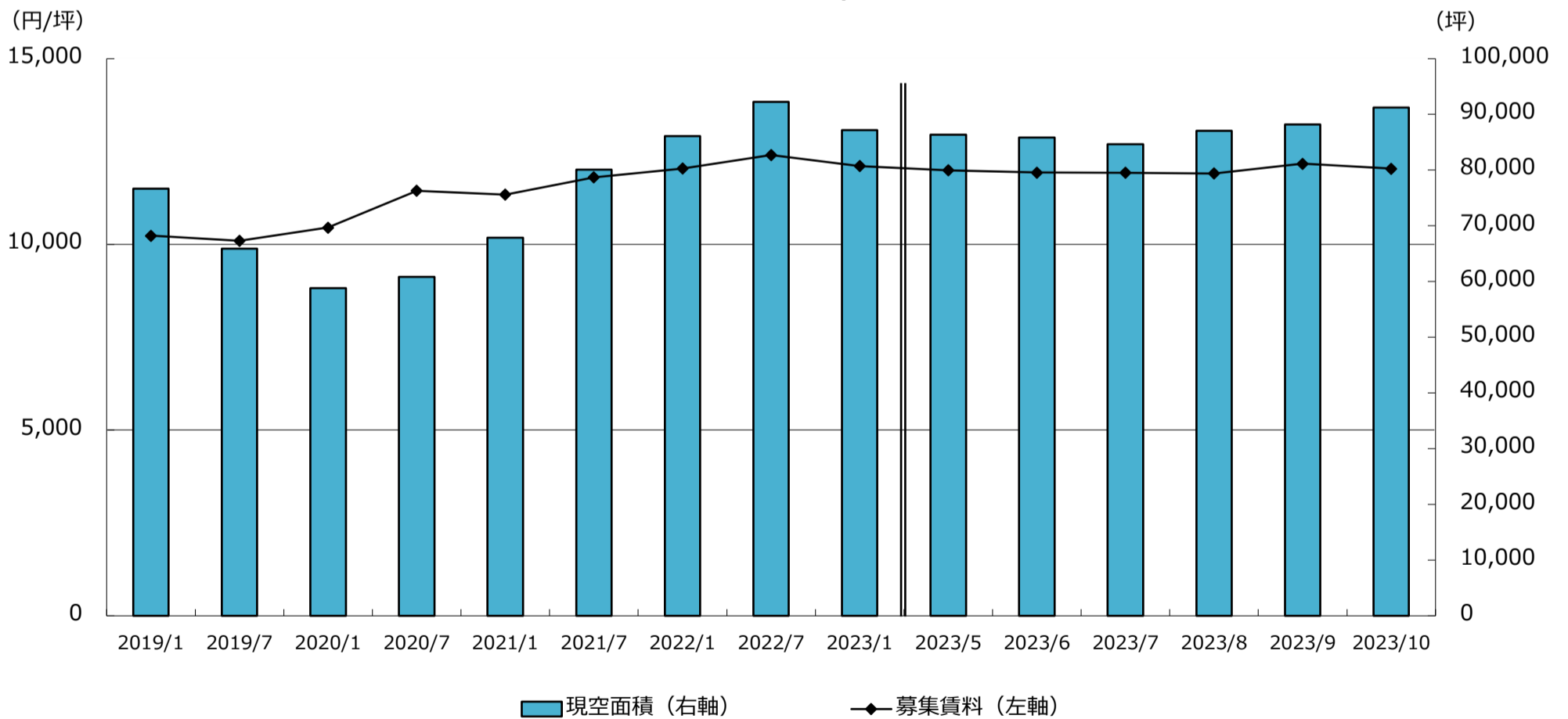
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2023年10月1日時点での募集預託金は107,968円（9.0ヶ月）で、前月の109,779円（9.0ヶ月）から1,811円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は12,038円で、前月の12,171円からは133円（1.1%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は91,214坪で、前月の88,193坪からは3,021坪（3.4%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集預託金推移	97,988	95,018	102,984	109,889	119,106	108,959	106,814	106,198	105,726	105,167	109,779	107,968
募集賃料の推移	11,441	11,343	11,809	12,039	12,407	12,110	11,992	11,934	11,927	11,910	12,171	12,038
現空面積の推移	60,868	67,882	80,079	86,083	92,271	87,191	86,330	85,843	84,633	87,062	88,193	91,214

* 2019年1月から2023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

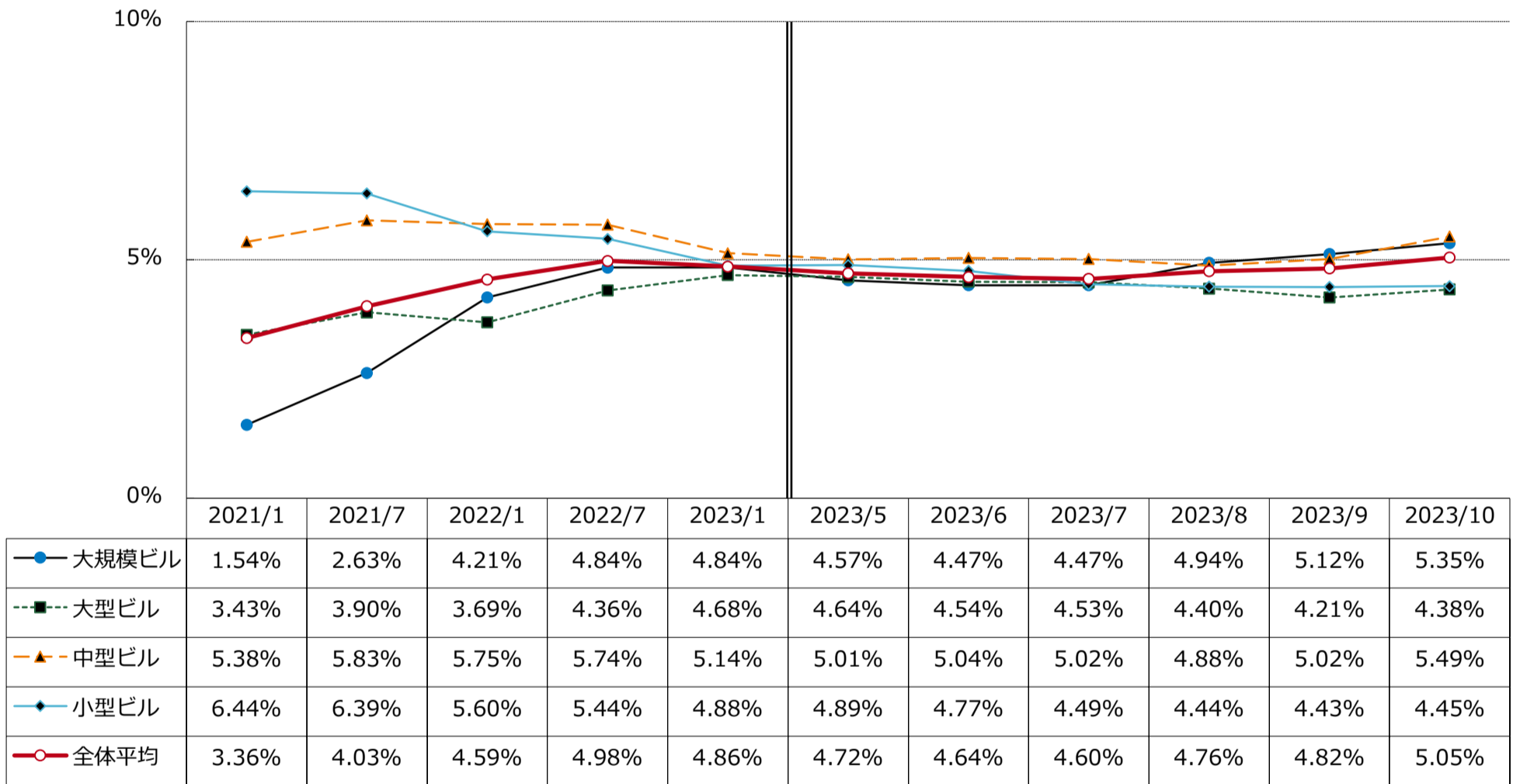
10月の大規模ビル空室率は 5.35%

2023年10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204棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は706,634坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が37,815坪あり、空室率は5.35%。前月の5.12%からは0.23%上昇した。9月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は3,241坪。うち2,504坪が未成約のため、竣工時点での空室率は77.26%。

当月の空室率

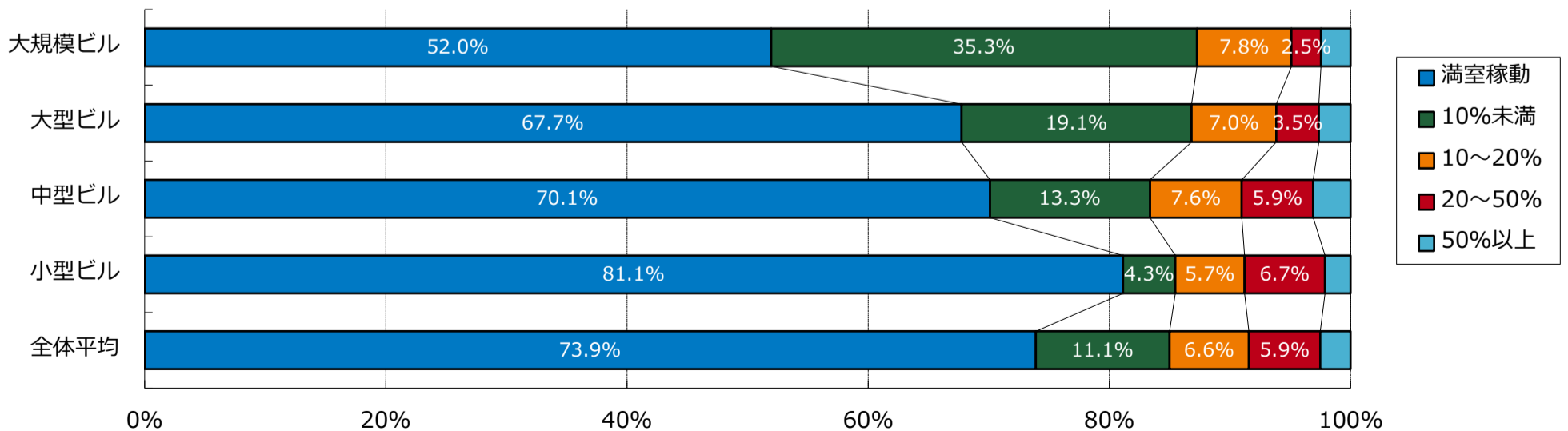
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
名古屋市	5.35%	4.38%	5.49%	4.45%	5.05%
中 区	5.73%	3.87%	5.17%	4.83%	5.05%
中村区	5.94%	5.91%	6.60%	4.69%	5.95%

空室率の推移



* 2021年1月から2023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



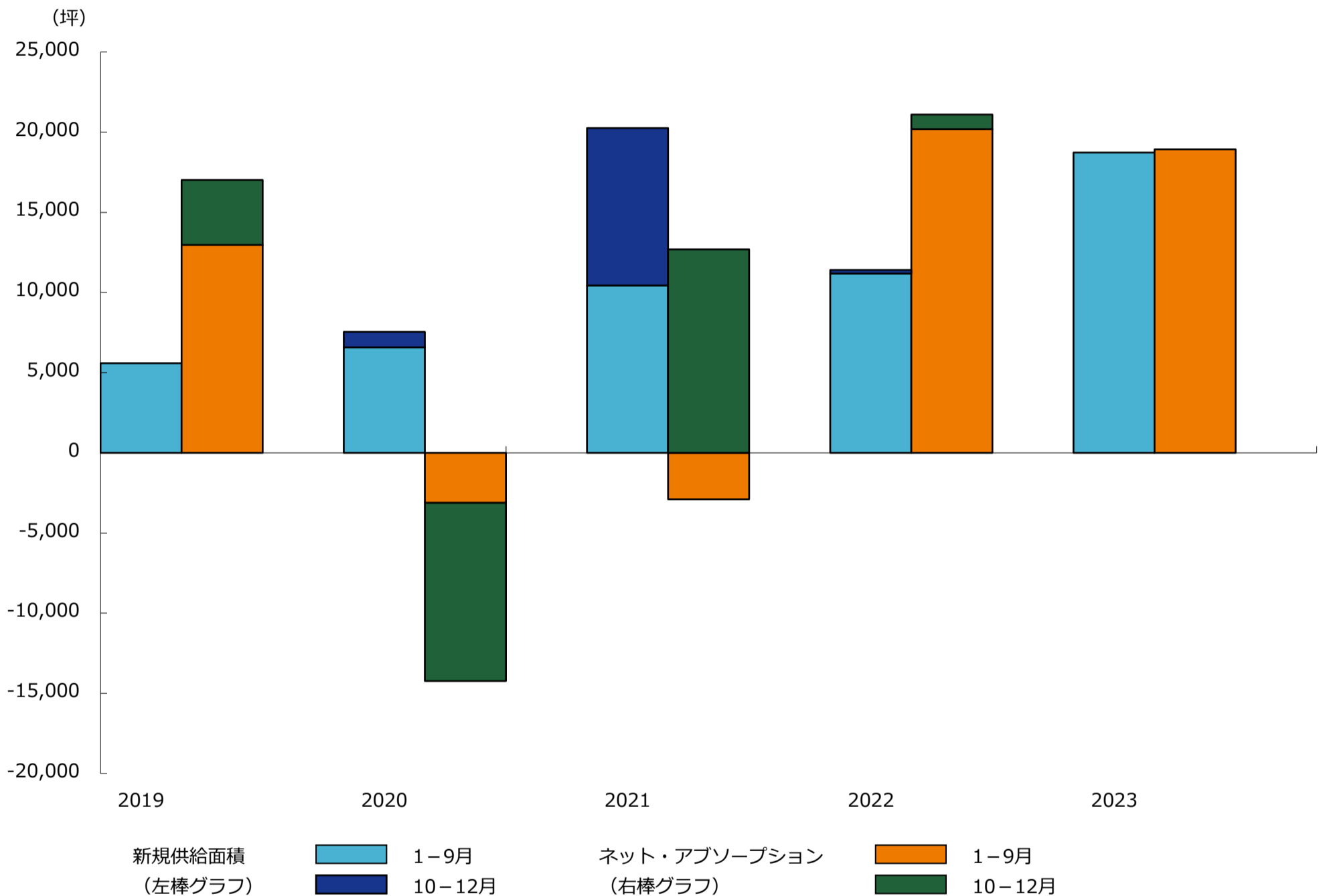
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） ・ ・ 2023年9月のネット・アブソープションは+4,345坪。1月からの累計は+18,928坪。前年における同期間累計との対比では1,259坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年9月の新規供給面積は3,241坪。1月からの累計は18,726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	小計	10月	11月	12月	合計
2021年	3,093	-286	14	-286	-3,161	-1,060	-754	-542	87	-2,895	5,645	3,025	4,020	9,795
2022年	7,499	-4,261	3,721	-2,606	6,417	130	2,348	2,903	4,036	20,187	2,629	-1	-1,717	21,098
2023年	3,573	2,035	-768	-1,857	-179	-6,298	14,188	3,889	4,345	18,928	-	-	-	18,928

* 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	小計	10月	11月	12月	合計
2021年	4,946	0	0	433	234	531	442	0	3,853	10,439	6,441	2,772	601	20,253
2022年	5,447	0	3,130	358	1,586	143	0	516	0	11,180	0	0	225	11,405
2023年	1,706	202	0	0	0	0	9,842	3,735	3,241	18,726	-	-	-	18,726

* 「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
2023年 10月1日
2. 調査期間
2019年 1月 ~ 2023年 10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）」

※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.