

### オフィスマーケット

2020年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 再び最低値に低下 全ての面積帯で募集床確保は困難な状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの2.64%となり、再び統計開始以来の最低値に低下した。エリア別では「栄」「伏見」とも最低値に並んでいる。幅広い業種や面積帯で需要は活発な状況にある。名駅エリアを中心に全ての面積帯で募集床の確保は難しく、品薄感は長期化している。一方、賃料水準が高額な一部のプライムビルでは、テナント誘致に時間を要するケースも出始めている。

#### 募集賃料 4か月連続で上昇 2011年5月以来 10,000円/坪台後半へ

図表2

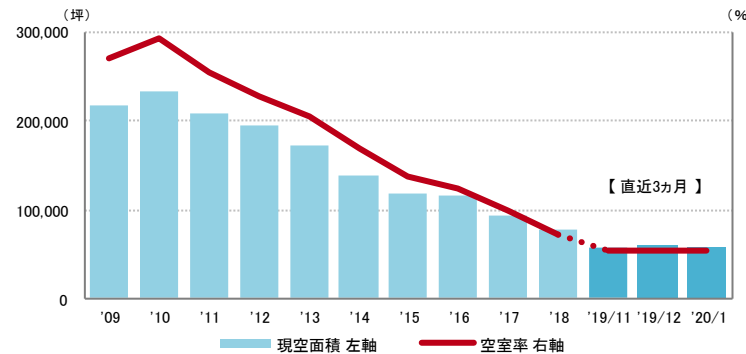
募集賃料は前月比プラス266円/坪の10,718円/坪となり、4か月連続の上昇となった。募集賃料が10,000円/坪台後半を記録するのは、2011年5月以来となる。

#### 支店長の視点

プライムビルの中には賃料の増額改定により、入居テナントが縮小や移転を検討する動きも出始めた。ひっ迫した需給バランスを背景に、オーナー側から賃料引き上げを打診するケースは多いが、テナントの賃料負担力を上回る事例も散見される。

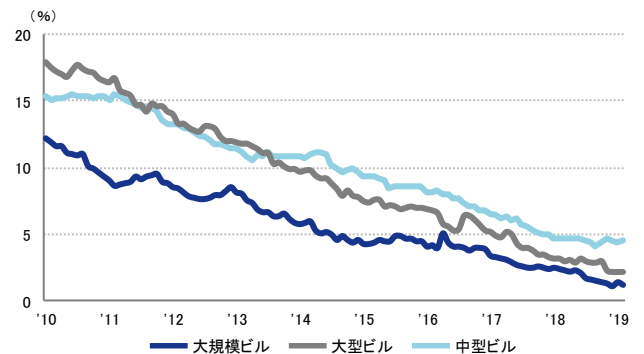
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



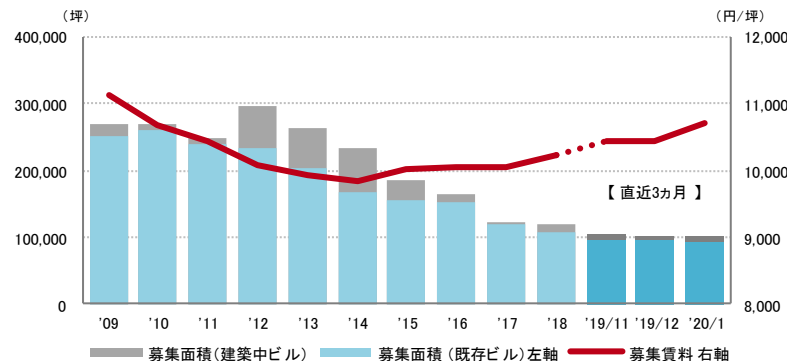
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	2.93%	2.79%	2.64%	2.74%	2.64%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	↑	↓
現空面積	63,032坪	60,594坪	57,976坪	58,835坪	57,265坪

資料1 規模別空室率



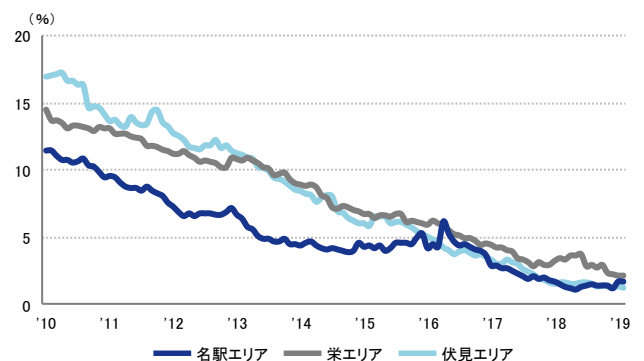
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
大規模ビル	1.3%	1.2%	1.0%	1.3%	1.1%
大型ビル	3.0%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%
中型ビル	4.4%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料（共益税込）	10,206円/坪	10,344円/坪	10,437円/坪	10,452円/坪	10,718円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	105,310坪	104,047坪	103,931坪	102,945坪	100,344坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

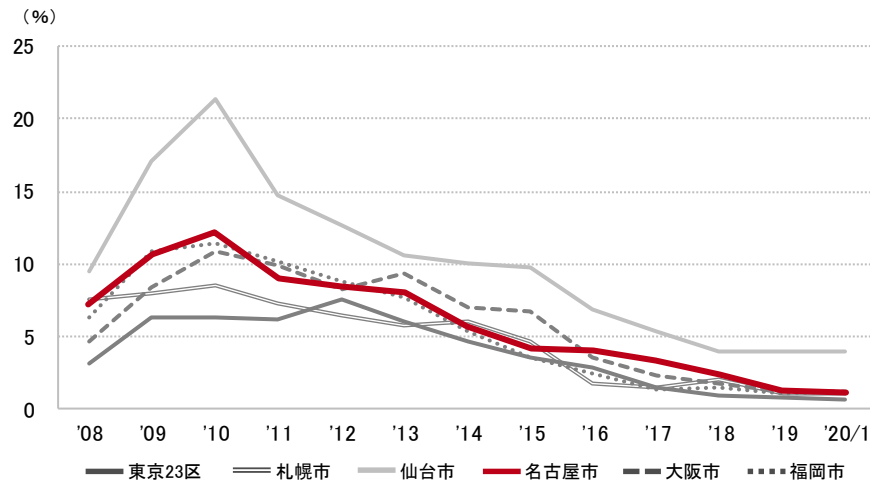


	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
名駅エリア	1.3%	1.3%	1.1%	1.6%	1.6%
栄エリア	2.9%	2.3%	2.2%	2.1%	2.1%
伏見エリア	1.4%	1.3%	1.2%	1.3%	1.2%

2020年1月末現在および各年12月31日時点

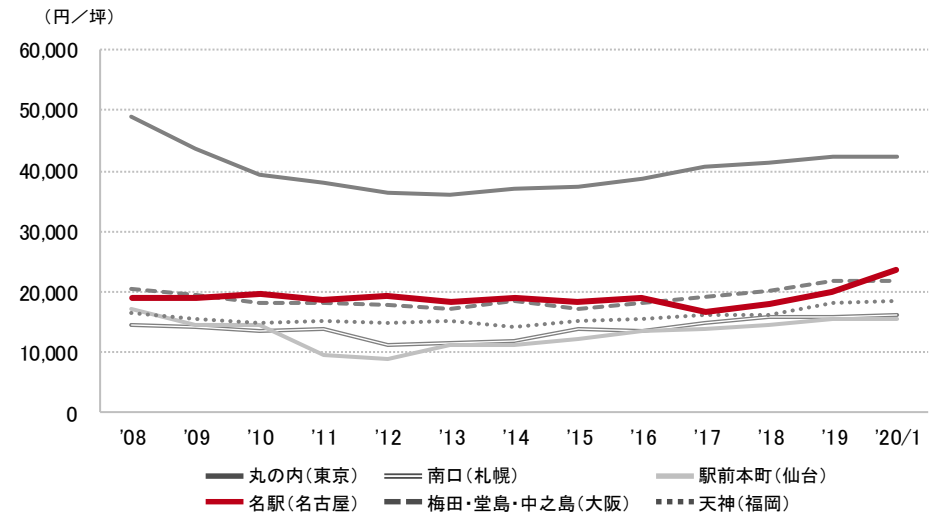
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.9%	1.1%	1.2%	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)
42,289 円/坪	16,160 円/坪	15,540 円/坪	23,568 円/坪	21,943 円/坪	18,611 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	23,568	13,970	13,696	12,173
名古屋駅西	9,000	13,800	11,756	8,940
栄	14,639	12,204	10,649	10,438
伏見	14,608	13,660	11,329	8,940
中区周辺	12,253	10,002	9,168	8,784
千種	8,750	9,071	8,870	8,110
募集面積 (坪)	24,119	9,929	12,137	9,601
募集棟数	82	92	172	247

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	9,667	10,000	-
静岡市	13,075	9,884	8,528	7,545
浜松市	-	9,838	9,022	12,500
津市・四日市市	13,165	9,391	8,603	8,900
岐阜市	15,400	10,269	10,602	7,007
福井市	-	9,833	8,636	-
金沢市	12,775	10,011	9,568	9,263
富山市	11,817	8,500	9,767	-
長野市	12,050	11,300	9,510	8,142
松本市	-	10,950	11,534	13,264
募集面積 (坪)	14,324	16,607	12,118	5,124
募集棟数	59	117	135	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)

※ 「-」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

※ 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