

### オフィスマーケット

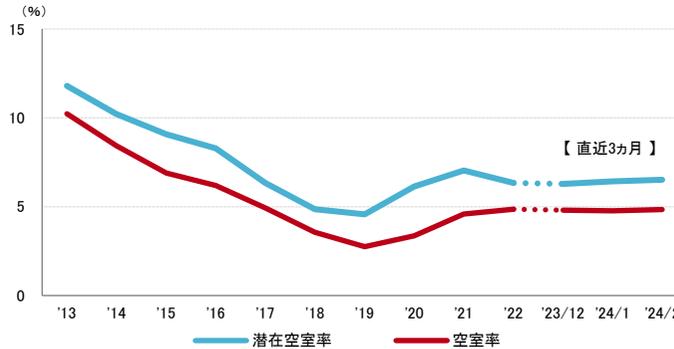
2024年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 5カ月ぶりで小幅に上昇 4%台後半での横ばい傾向

図表1

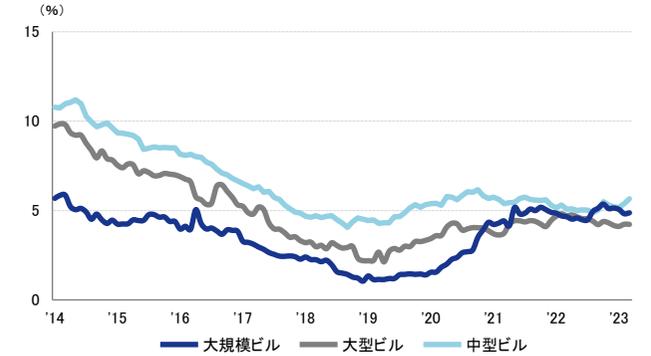
空室率は前月比プラス0.06ポイントの4.83%となり、5カ月ぶりで小幅に上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。空室率は小幅な動きが継続し、4%台後半での横ばい傾向にある。潜在空室率は前月比プラス0.09ポイントの6.52%だった。立地改善やビルグレードアップを目的とした前向きな移転需要の割合が高い。比較的大口の需要も増加傾向が続いており、高価格帯ビルでの成約も見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
空室率	4.90%	4.87%	4.80%	4.77%	4.83%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	6.25%	6.36%	6.28%	6.43%	6.52%

資料1 規模別空室率



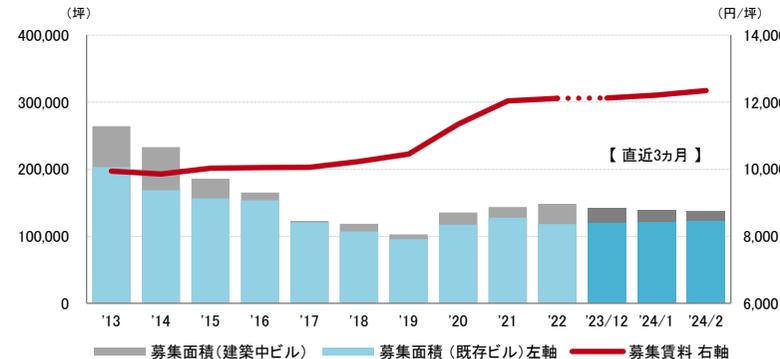
	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
大規模ビル	5.1%	5.1%	5.1%	4.8%	4.9%
大型ビル	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%	4.2%
中型ビル	5.3%	5.2%	5.2%	5.4%	5.7%

#### 募集賃料 前月から上昇 募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

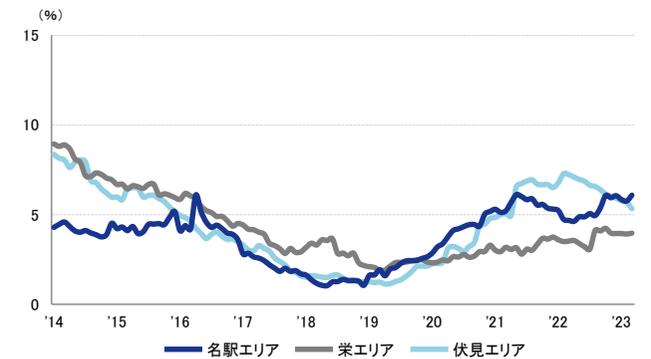
募集賃料は前月比プラス139円/坪の12,348円/坪となった。前月から上昇したものの、貸主側に募集条件を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
募集賃料 (円/坪)	12,121	12,101	12,126	12,209	12,348
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↑	↑
募集面積	135,359	137,034	141,433	138,383	137,606

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
名駅エリア	6.0%	6.1%	5.9%	5.8%	6.1%
栄エリア	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	4.0%
伏見エリア	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.3%

#### 支店長の視点

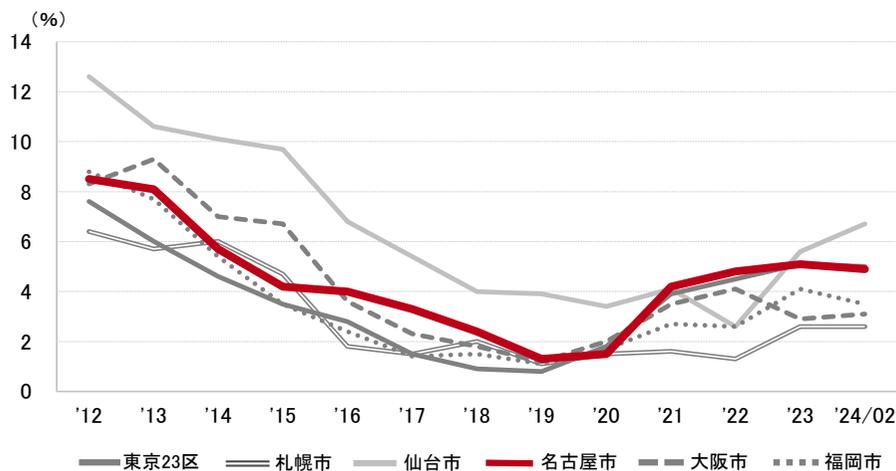
名駅エリアの再開発事業「第2名古屋三交ビル」が竣工した。1フロア面積が約300坪の大規模ビルで、IT関連や人材派遣・広告代理店・メーカー等の幅広い業種で成約している。名古屋駅へのアクセス性に加え、10階にテナント専用ラウンジ、各階にはリフレッシュスペースを備えていることもセールスポイントとなり、テナントの引き合いを集めている。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※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

2024年2月末現在および各年12月31日時点

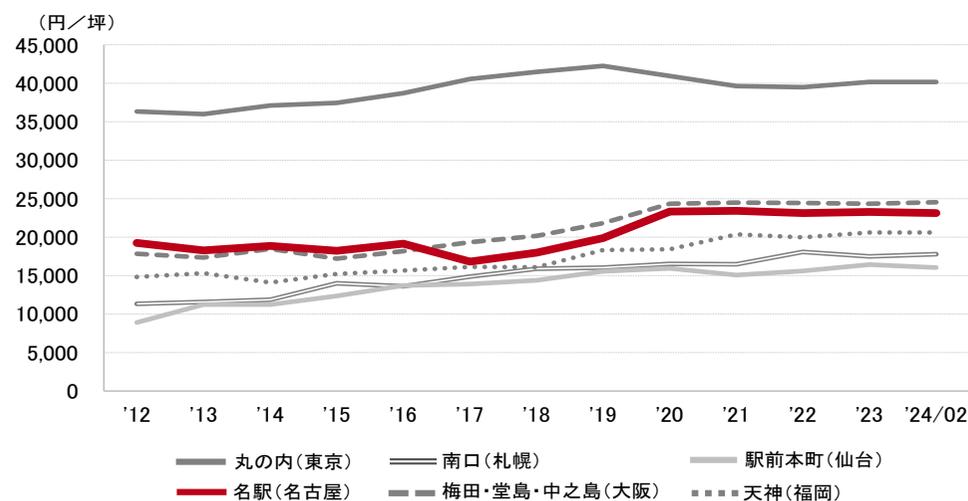
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.6%	6.7%	4.9%	3.1%	3.5%



### 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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 円/坪



### エリア別募集賃料 (円/坪)

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	23,133	16,024	13,527	12,093
名古屋駅西	14,167	14,733	9,238	10,174
栄	14,586	12,800	12,182	11,602
伏見	16,042	13,353	11,862	10,631
中区周辺	12,700	9,563	10,161	9,927
千種	11,500	8,982	9,461	9,638
募集面積 (坪)	60,284	18,944	16,731	9,849
募集棟数	114	127	201	214

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,357	10,000	7,026
静岡市	14,327	10,262	10,077	8,000
浜松市	10,750	10,833	8,251	-
津市・四日市市	12,500	10,290	8,963	8,529
岐阜市	12,000	9,750	8,759	8,507
福井市	11,250	8,875	8,636	-
金沢市	13,743	10,483	7,000	-
富山市	11,514	7,793	7,000	-
長野市	10,734	10,983	8,672	8,227
松本市	10,200	10,164	10,506	-
募集面積 (坪)	24,940	17,298	11,872	3,505
募集棟数	75	107	142	64

※ 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

※ 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

※ 「—」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