

オフィスマーケット

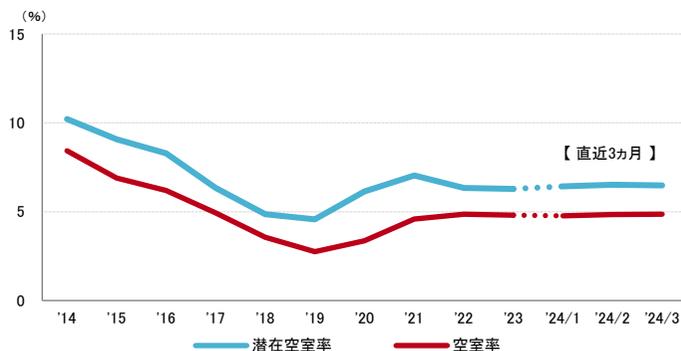
2024年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 「伏見」は前月比プラス0.8ポイント

図表1

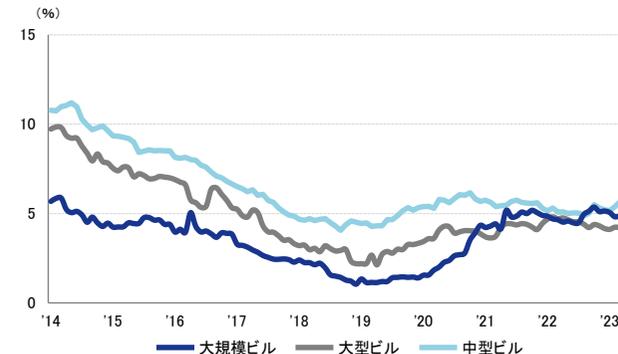
空室率は前月比プラス0.03ポイントの4.86%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、大規模ビルを中心に空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「伏見」が前月比プラス0.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの6.48%だった。オフィス需要は拡張移転や館内増床等の前向きな需要が中心で、大口の需要も増加傾向が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 4.87% | 4.80% | 4.77% | 4.83% | 4.86% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 潜在空室率 | 6.36% | 6.28% | 6.43% | 6.52% | 6.48% |

資料1 規模別空室率



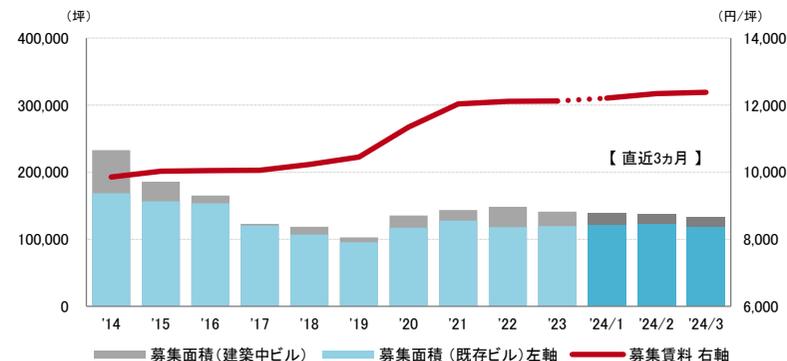
| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 5.1% | 5.1% | 4.8% | 4.9% | 4.9% |
| 大型ビル | 4.2% | 4.1% | 4.2% | 4.2% | 4.3% |
| 中型ビル | 5.2% | 5.2% | 5.4% | 5.7% | 5.6% |

募集賃料 小幅な動きに止まる 12,000円/坪前半で推移

図表2

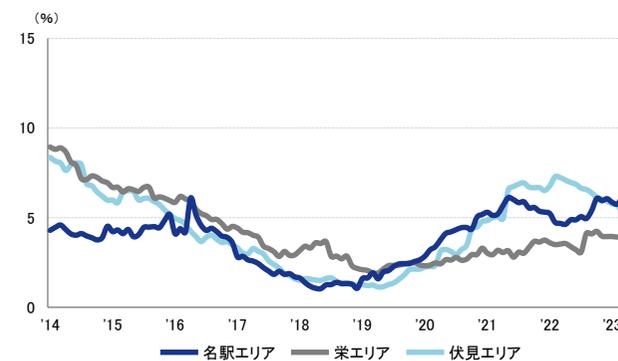
募集賃料は前月比プラス39円/坪の12,387円/坪となった。前月から上昇したが小幅な動きに止まり、募集賃料は12,000円/坪前半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 12,101円/坪 | 12,126円/坪 | 12,209円/坪 | 12,348円/坪 | 12,387円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | ↑ | ↑ | → |
| 募集面積 | 137,034坪 | 141,433坪 | 138,383坪 | 137,606坪 | 133,287坪 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



| | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 名駅エリア | 6.1% | 5.9% | 5.8% | 6.1% | 5.5% |
| 栄エリア | 4.0% | 4.0% | 3.9% | 4.0% | 4.1% |
| 伏見エリア | 5.9% | 5.8% | 5.7% | 5.3% | 6.1% |

支店長の視点

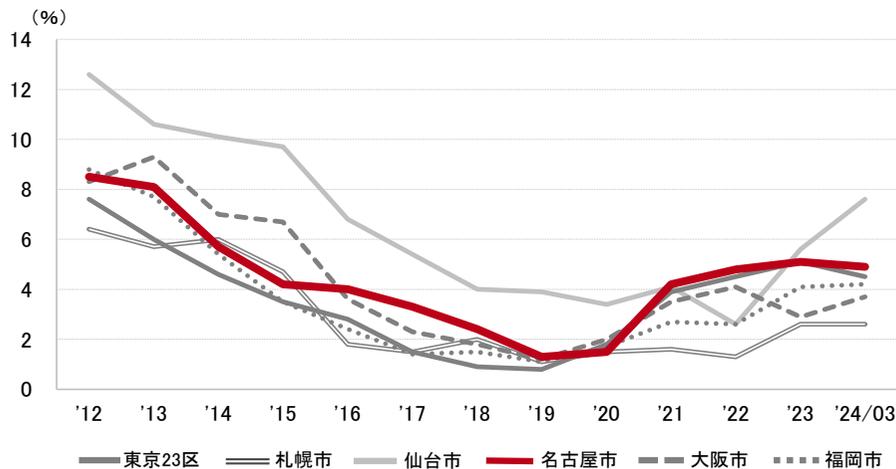
名古屋フコク生命ビルの建替えプロジェクト「名古屋シミズ富国生命ビル」が竣工した。1フロア面積が700坪超の大規模ビルで、1~3階が自走式駐車場となっている。駐車場の使い勝手の良さに加えて駐車台数が多いことから、営業車を多く使用する製薬会社等の需要を集めている。市内での立地改善やビルグレードアップを目的とした前向きな移転需要も吸収しており、比較的順調にテナント誘致が進んでいる。

※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3月末現在および各年12月31日時点

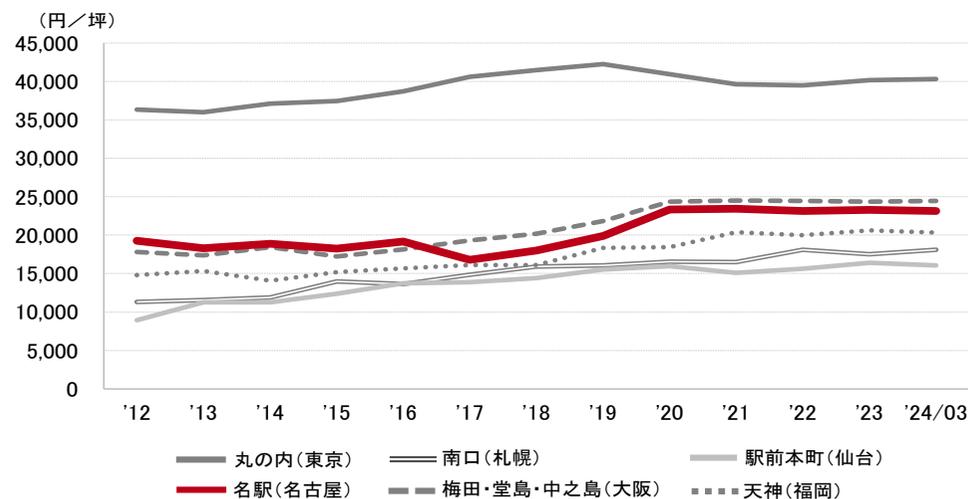
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 4.5% | 2.6% | 7.6% | 4.9% | 3.7% | 4.2% |



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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 40,300 円/坪 | 18,114 円/坪 | 16,063 円/坪 | 23,129 円/坪 | 24,456 円/坪 | 20,311 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 | 23,129 | 15,500 | 13,901 | 12,097 |
| 名古屋駅西 | 14,167 | 14,733 | 9,311 | 10,203 |
| 栄 | 14,552 | 12,346 | 12,033 | 11,697 |
| 伏見 | 16,320 | 13,250 | 11,763 | 10,463 |
| 中区周辺 | 12,700 | 9,563 | 10,444 | 10,006 |
| 千種 | 10,750 | 9,125 | 9,369 | 9,368 |
| 募集面積 (坪) | 57,028 | 18,974 | 16,221 | 9,649 |
| 募集棟数 | 116 | 128 | 201 | 216 |

| 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 | 10,283 | 10,250 | - |
| 浜松市 | 10,750 | 10,618 | 8,417 | - |
| 津市・四日市市 | 12,500 | 10,290 | 8,963 | 8,529 |
| 岐阜市 | 12,000 | 10,300 | 9,143 | 10,500 |
| 福井市 | 11,250 | 8,875 | 8,636 | - |
| 金沢市 | 13,744 | 10,654 | 7,000 | - |
| 富山市 | 11,514 | 7,759 | 7,167 | - |
| 長野市 | 10,734 | 10,983 | 8,677 | 8,227 |
| 松本市 | 10,200 | 10,164 | 10,007 | - |
| 募集面積 (坪) | 24,924 | 17,892 | 11,753 | 3,499 |
| 募集棟数 | 76 | 111 | 139 | 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