

オフィスマーケット

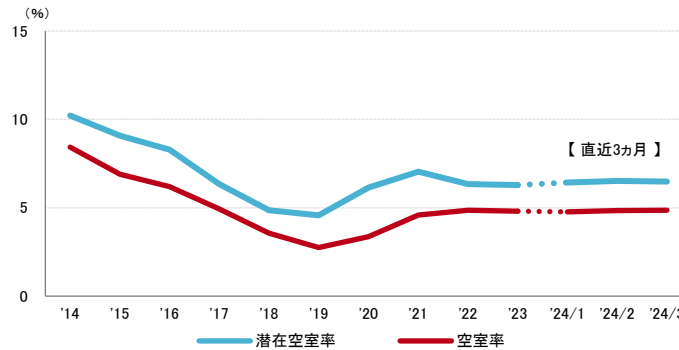
2024年3月末現在および各年12月31日時点

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

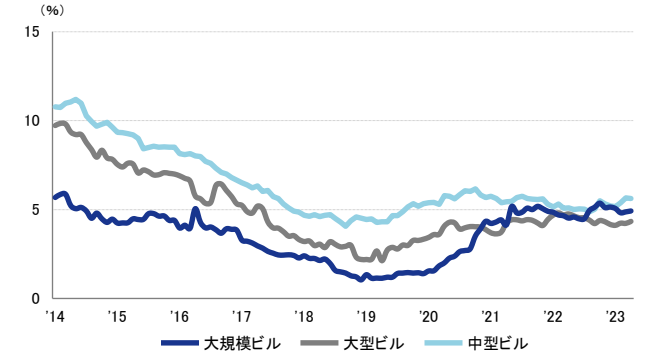
空室率は前月比プラス0.03ポイントの4.86%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、大規模ビルを中心に空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「伏見」が前月比プラス0.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの6.48%だった。オフィス需要は拡張移転や館内増床等の前向きな需要が中心で、大口の需要も増加傾向が続いている。

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



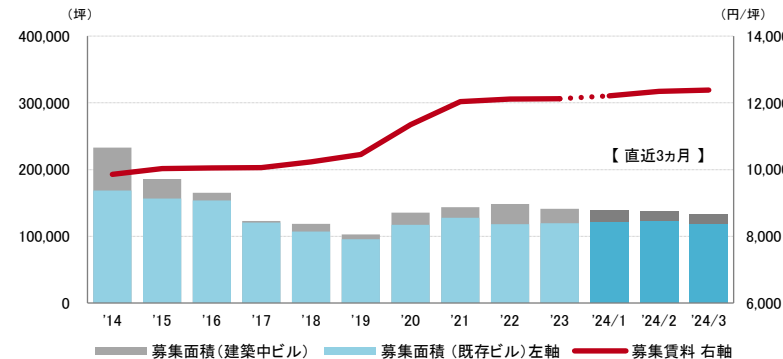
	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
大規模ビル	5.1%	5.1%	4.8%	4.9%	4.9%
大型ビル	4.2%	4.1%	4.2%	4.2%	4.3%
中型ビル	5.2%	5.2%	5.4%	5.7%	5.6%

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

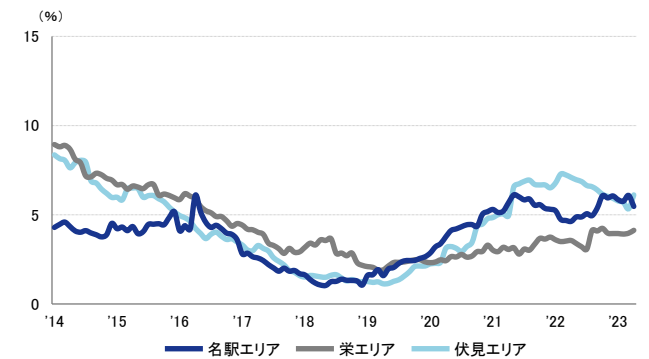
募集賃料は前月比プラス39円/坪の12,387円/坪となった。前月から上昇したが小幅な動きに止まり、募集賃料は12,000円/坪前半で推移している。

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 (円/坪)	12,101	12,126	12,209	12,348	12,387
【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

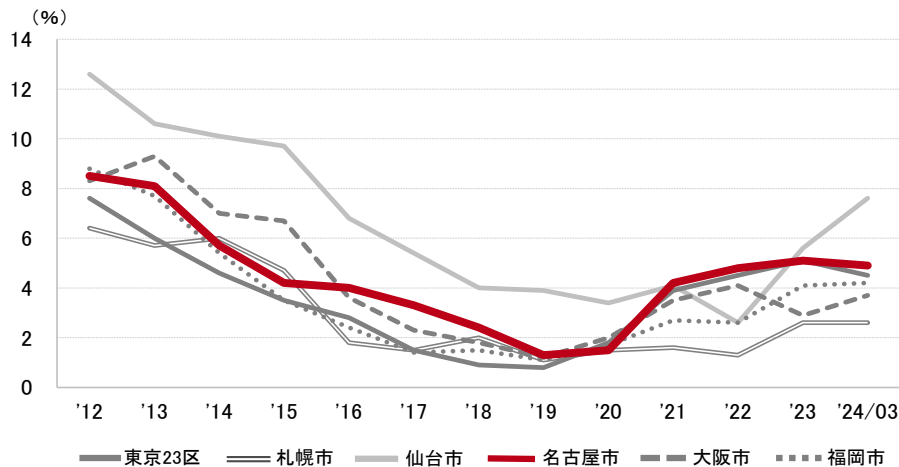
名古屋フコク生命ビルの建替えプロジェクト「名古屋シミズ富国生命ビル」が竣工した。1フロア面積が700坪超の大規模ビルで、1~3階が自走式駐車場となっている。駐車場の使い勝手の良さに加えて駐車台数が多いことから、営業車を多く使用する製薬会社等の需要を集めている。市内での立地改善やビルグレードアップを目的とした前向きな移転需要も吸収しており、比較的順調にテナント誘致が進んでいる。

※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

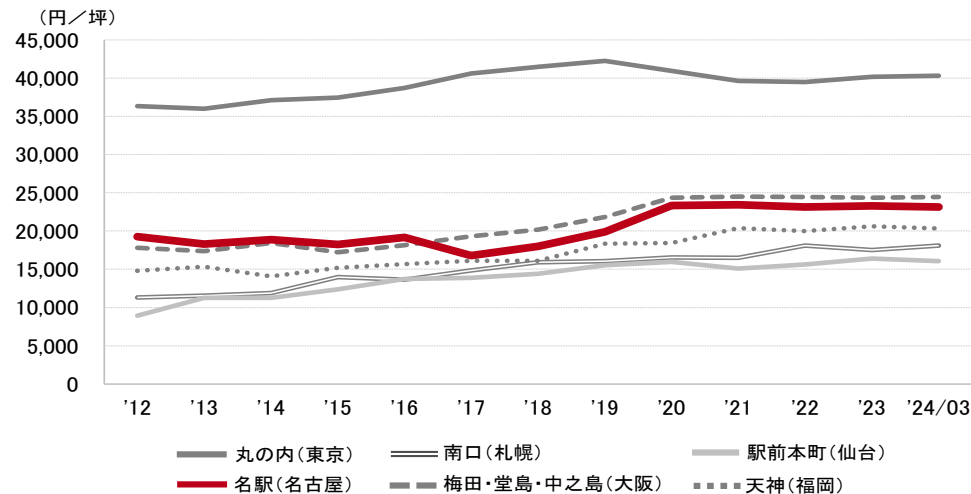
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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