

オフィスマーケット

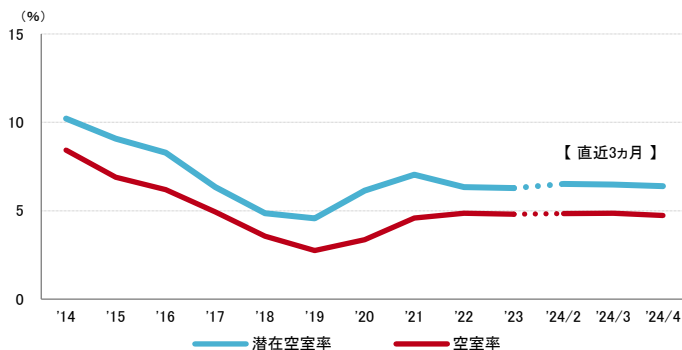
2024年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりの低下 幅広い業種で前向きな移転需要

図表1

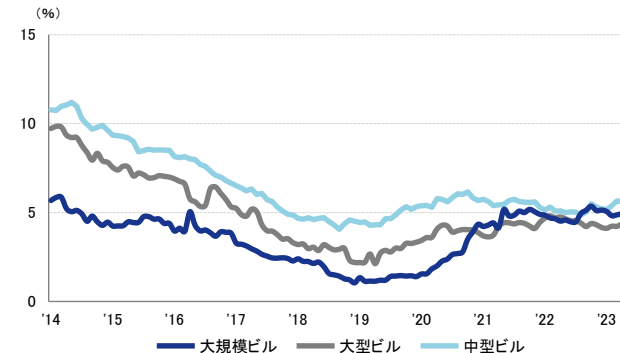
空室率は前月比マイナス0.13ポイントの4.73%となり、3カ月ぶりで大幅に低下した。主要エリア内での分室開設やビルグレードの改善を目的とした移転等により空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.09ポイントの6.39%だった。幅広い業種で立地改善等の前向きな移転需要が中心となっており、100坪以上の比較的大口の需要も増加傾向が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
空室率	4.80%	4.77%	4.83%	4.86%	4.73%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
潜在空室率	6.28%	6.43%	6.52%	6.48%	6.39%

資料1 規模別空室率



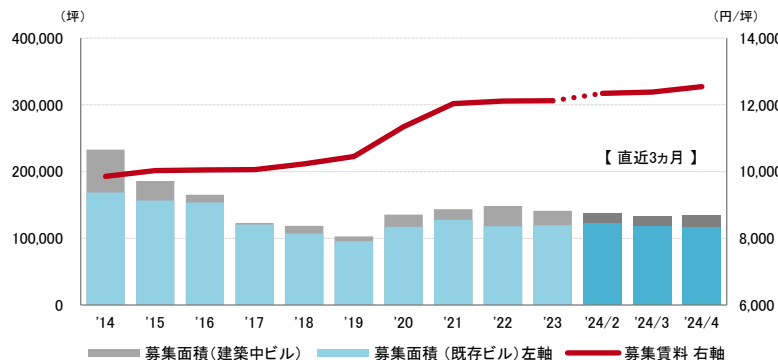
	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
大規模ビル	5.1%	4.8%	4.9%	4.9%	4.8%
大型ビル	4.1%	4.2%	4.2%	4.3%	4.1%
中型ビル	5.2%	5.4%	5.7%	5.6%	5.4%

募集賃料 5カ月連続で小幅に上昇 募集条件見直しの動きは広がらず

図表2

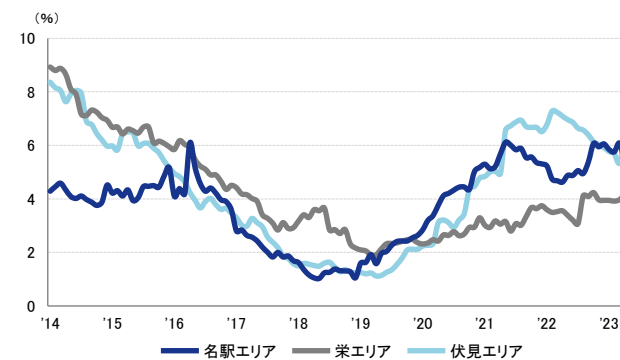
募集賃料は前月比プラス160円/坪の12,547円/坪となった。小幅な上昇が5カ月連続しているものの、オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集賃料 (円/坪)	12,126	12,209	12,348	12,387	12,547
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積 (坪)	141,433	138,383	137,606	133,287	134,027

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
名駅エリア	5.9%	5.8%	6.1%	5.5%	5.4%
栄エリア	4.0%	3.9%	4.0%	4.1%	4.0%
伏見エリア	5.8%	5.7%	5.3%	6.1%	5.9%

支店長の視点

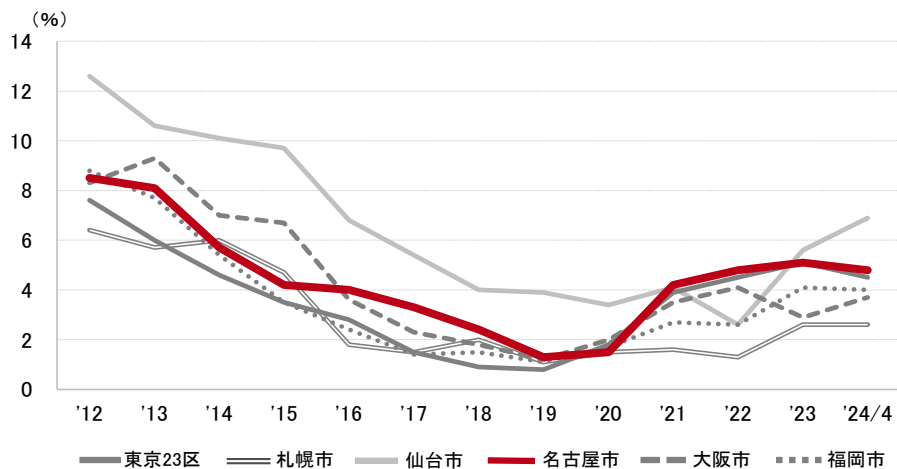
栄エリアのランドマークビルの建替えである「中日ビル」が全面開業を迎え、賑わいを生んでいる。当該エリアでは2026年にも3棟の大規模ビル「N325計画」「栄トリッドスクエア」「(仮)セントラルパークアネックス建替計画」の竣工が控えている。エリアイメージの更なる向上だけでなく、ストックの更新が進むことでオフィスエリアとしての競争力にもプラスの効果が見込まれる。

※ 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4月末現在および各年12月31日時点

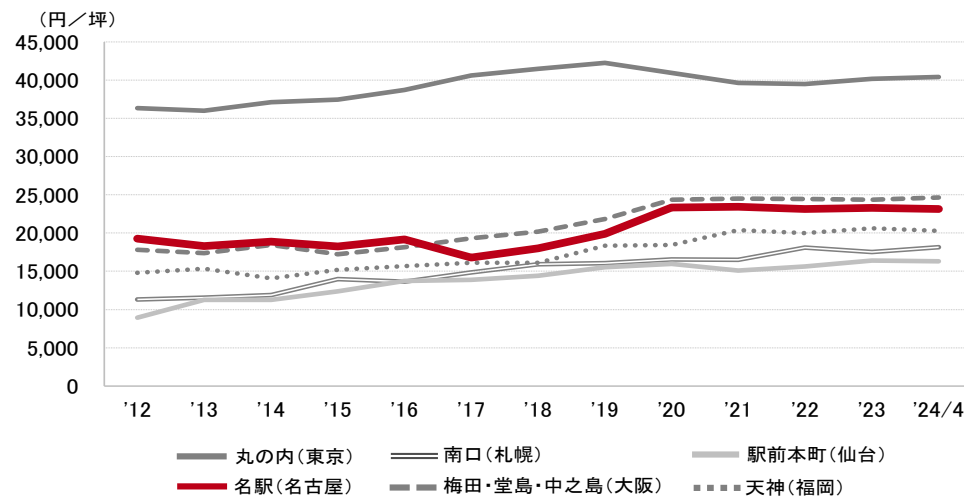
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5 %	2.6 %	6.9 %	4.8 %	3.7 %	4.0 %



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)
40,412 円/坪	18,164 円/坪	16,285 円/坪	23,129 円/坪	24,649 円/坪	20,282 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	15,091	13,748	12,149
名古屋駅西	14,167	15,280	9,311	11,331
栄	14,860	12,760	12,427	11,762
伏見	16,286	13,205	11,831	10,566
中区周辺	12,700	9,857	10,444	9,660
千種	10,750	9,125	9,167	9,691
募集面積 (坪)	59,857	18,353	15,608	9,567
募集棟数	115	128	199	211

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,750	10,000	7,026
静岡市	13,852	10,083	10,273	12,598
浜松市	10,750	10,369	8,101	-
津市・四日市市	12,500	10,290	8,464	8,529
岐阜市	12,000	10,300	9,143	10,500
福井市	11,250	9,200	8,636	-
金沢市	13,744	10,577	6,500	-
富山市	11,514	7,509	7,500	-
長野市	10,734	10,983	8,798	6,977
松本市	10,200	10,164	10,007	-
募集面積 (坪)	24,316	18,446	12,128	3,499
募集棟数	73	115	136	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