

オフィスマーケット

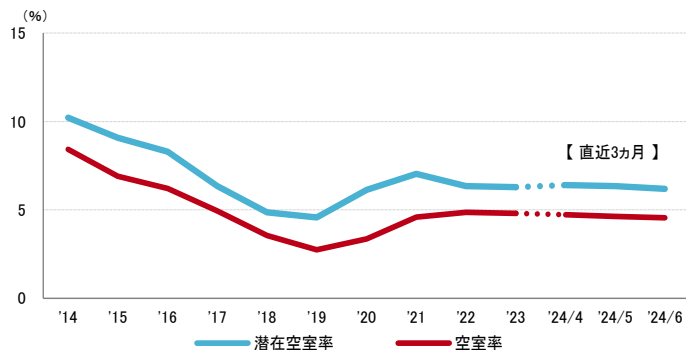
2024年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅に低下 「名駅」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

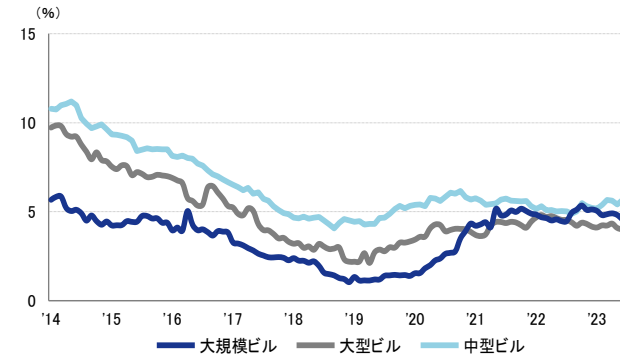
空室率は前月比マイナス0.07ポイントの4.55%となり、3カ月連続で小幅に低下した。ビルグレード改善が目的の移転等で空室消化が進んでいる。エリア別では「名駅」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの6.18%だった。拡張や立地改善を図る移転等、オフィス需要は前向きな動きが中心となっており、比較的大口の需要も増加傾向が継続している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



| | 2024/2 | 2024/3 | 2024/4 | 2024/5 | 2024/6 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 4.83% | 4.86% | 4.73% | 4.62% | 4.55% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | ↓ | ↓ | → |
| 潜在空室率 | 6.52% | 6.48% | 6.39% | 6.34% | 6.18% |

資料1 規模別空室率



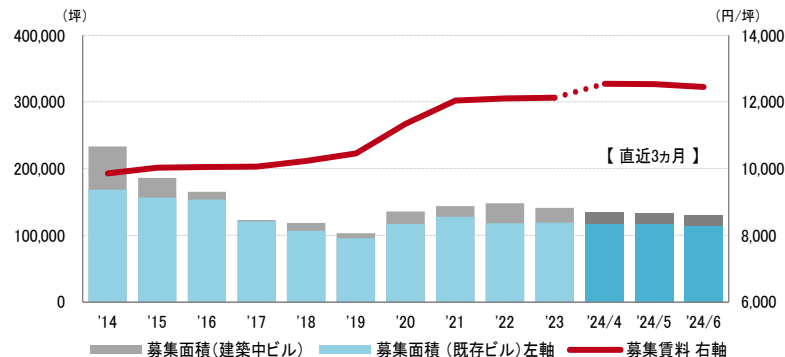
| | 2024/2 | 2024/3 | 2024/4 | 2024/5 | 2024/6 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.6% | 4.2% |
| 大型ビル | 4.2% | 4.3% | 4.1% | 4.1% | 4.5% |
| 中型ビル | 5.7% | 5.6% | 5.4% | 5.7% | 5.5% |

募集賃料 前月から小幅に下落 12,000円/坪台半ばで推移

図表2

募集賃料は前月比マイナス91円/坪の12,448円/坪となった。前月から小幅に下落したものの、募集賃料は引き続き12,000円/坪台半ばで推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2024/2 | 2024/3 | 2024/4 | 2024/5 | 2024/6 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 募集賃料 (円/坪) | 12,348 | 12,387 | 12,547 | 12,539 | 12,448 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | ↑ | → | ↓ |
| 募集面積 | 137,606 | 133,287 | 134,027 | 133,580 | 130,287 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



| | 2024/2 | 2024/3 | 2024/4 | 2024/5 | 2024/6 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 名駅エリア | 6.1% | 5.5% | 5.4% | 5.3% | 4.8% |
| 栄エリア | 4.0% | 4.1% | 4.0% | 3.6% | 3.6% |
| 伏見エリア | 5.3% | 6.1% | 5.9% | 5.8% | 5.9% |

支店長の視点

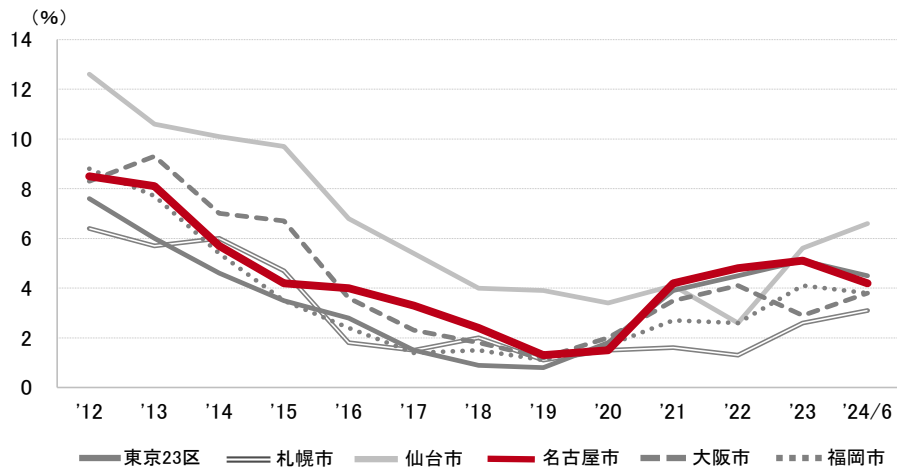
2026年3月竣工予定の「N325計画」の建築が進んでいる。栄エリアの中心部に位置し、ホテル・オフィス・シネコン・商業からなる複合施設となる。高さは200m超とテレビ塔（中部電力MIRAI TOWER）を超え、既に複数社が内定している模様だ。2025年の供給量は低水準に止まるものの、2026年は栄エリアを中心に3万坪超の大量供給が予定され、移転を検討するテナントの注目を集めている。

※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6月末現在および各年12月31日時点

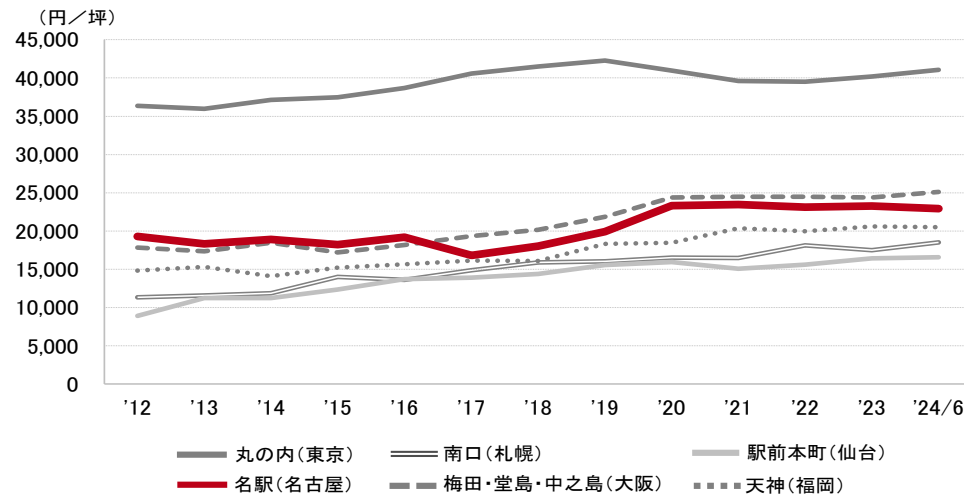
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 4.5% | 3.1% | 6.6% | 4.2% | 3.8% | 3.8% |



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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 41,074 円/坪 | 18,523 円/坪 | 16,581 円/坪 | 22,933 円/坪 | 25,119 円/坪 | 20,517 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 | 22,933 | 14,652 | 13,209 | 12,534 |
| 名古屋駅西 | 14,167 | 14,733 | 10,751 | 11,613 |
| 栄 | 15,403 | 12,874 | 12,433 | 11,828 |
| 伏見 | 16,314 | 12,952 | 11,265 | 10,468 |
| 中区周辺 | 12,700 | 10,133 | 10,919 | 9,763 |
| 千種 | 10,500 | 9,500 | 9,580 | 9,449 |
| 募集面積 (坪) | 56,532 | 17,756 | 15,672 | 10,173 |
| 募集棟数 | 113 | 121 | 202 | 220 |

| 東海・北陸・長野 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 豊橋市 | - | 10,583 | 9,667 | - |
| 静岡市 | 12,661 | 10,489 | 10,747 | 11,127 |
| 浜松市 | 11,000 | 10,040 | 8,126 | - |
| 津市・四日市市 | 11,600 | 10,267 | 8,072 | 8,500 |
| 岐阜市 | 11,000 | 9,682 | 8,019 | 8,507 |
| 福井市 | 11,250 | 9,500 | 6,860 | - |
| 金沢市 | 13,064 | 9,813 | 9,100 | - |
| 富山市 | 11,450 | 8,586 | 7,500 | - |
| 長野市 | 10,547 | 10,322 | 8,699 | - |
| 松本市 | 10,200 | 10,164 | 9,604 | - |
| 募集面積 (坪) | 23,215 | 17,192 | 12,080 | 3,394 |
| 募集棟数 | 69 | 111 | 137 | 61 |

※ 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