

オフィスマーケット

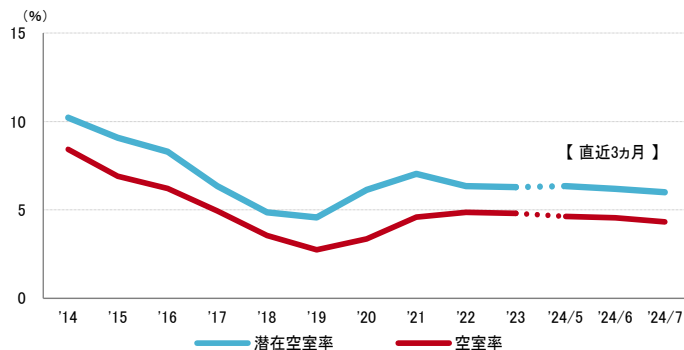
2024年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続で低下 「伏見」は0.6ポイントの大幅な低下

図表1

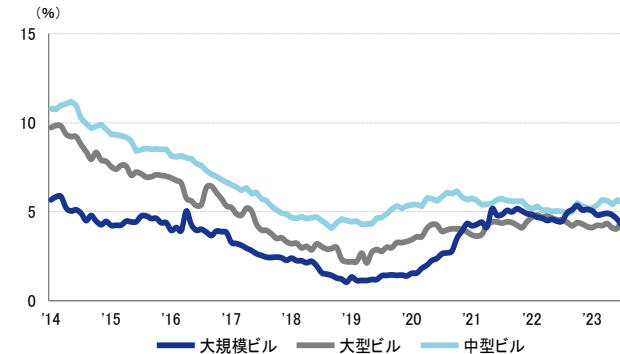
空室率は前月比マイナス0.23ポイントの4.32%と、4カ月連続の低下となった。主要エリア内での集約やビルグレード改善が目的の移転等で空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「伏見」が前月比マイナス0.6ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.19ポイントの5.99%だった。テナントの移転に向けた動きは引き続き活発であり、幅広い業種で拡張移転等の前向きな需要の割合が高い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7
空室率	4.86%	4.73%	4.62%	4.55%	4.32%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	6.48%	6.39%	6.34%	6.18%	5.99%

資料1 規模別空室率



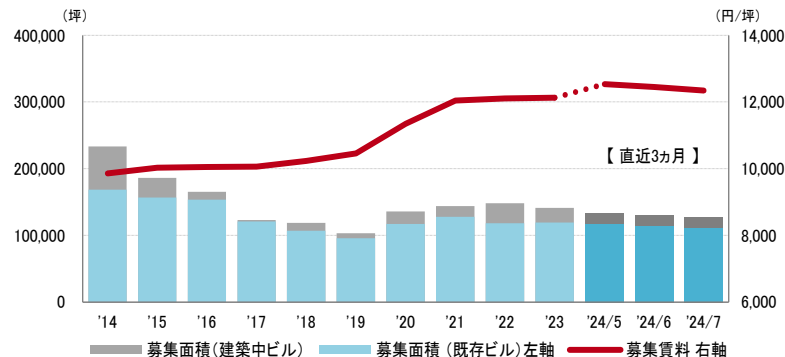
	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7
大規模ビル	4.9%	4.8%	4.6%	4.2%	3.9%
大型ビル	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.3%
中型ビル	5.6%	5.4%	5.7%	5.5%	5.4%

募集賃料 前月から小幅に下落 12,000円/坪台半ばでの動き

図表2

募集賃料は前月比マイナス106円/坪の12,342円/坪となった。前月から小幅に下落したが、12,000円/坪台半ばでの動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7
募集賃料（共益費込）	12,387円/坪	12,547円/坪	12,539円/坪	12,448円/坪	12,342円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	133,287坪	134,027坪	133,580坪	130,287坪	127,265坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7
名駅エリア	5.5%	5.4%	5.3%	4.8%	4.4%
栄エリア	4.1%	4.0%	3.6%	3.6%	3.9%
伏見エリア	6.1%	5.9%	5.8%	5.9%	5.3%

支店長の視点

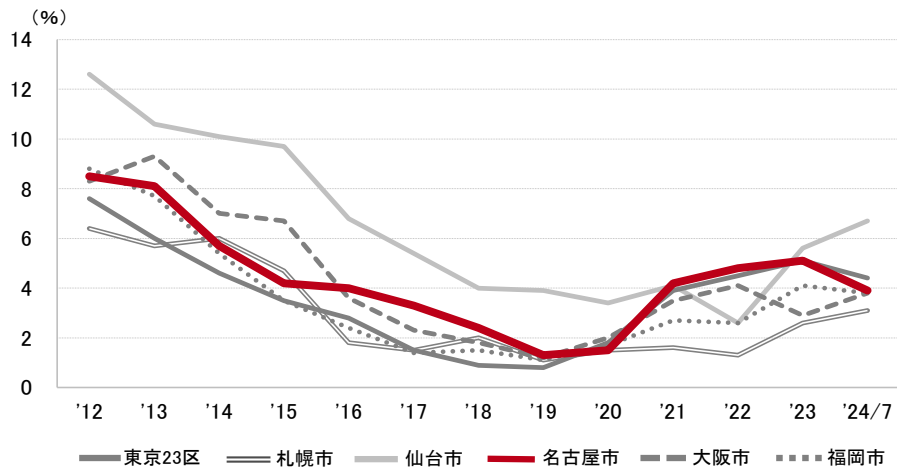
2026年3月に竣工予定の「栄トリッドスクエア」がリーシング活動を行っている。栄エリアの再開発ビルで、1フロア面積400坪超の大規模ビルであり、栄駅近の好立地となる。モデルルームの見学が増えており、大口を含め既に複数の引き合いを集めている模様だ。2026年は大規模ビルの新規供給が名駅エリアでは1棟に止まる一方、栄エリアは3棟となり、棟数・供給量ともに栄エリアに集中することになる。

- ※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7月末現在および各年12月31日時点

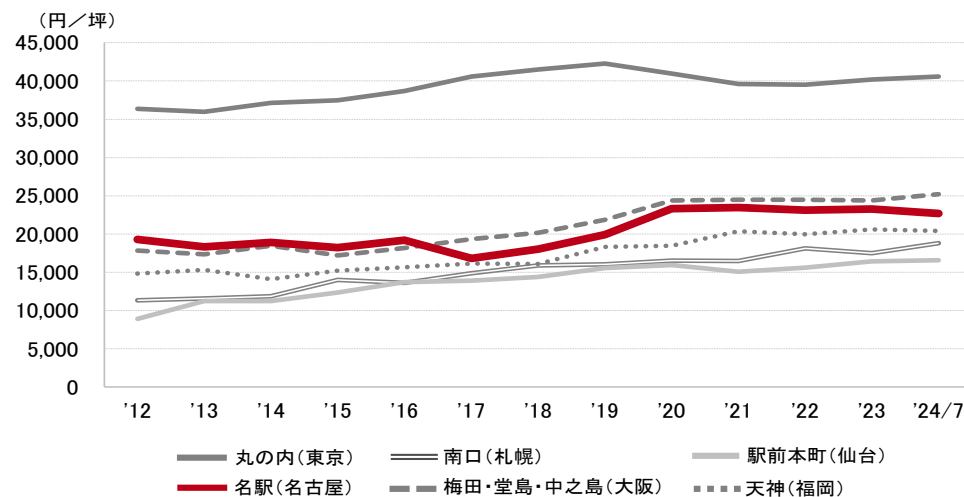
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4%	3.1%	6.7%	3.9%	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)
40,579 円/坪	18,782 円/坪	16,581 円/坪	22,705 円/坪	25,203 円/坪	20,422 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	22,705	14,455	13,102	12,451
名古屋駅西	14,167	14,650	11,358	10,884
栄	15,412	12,887	12,171	11,796
伏見	16,343	12,930	10,972	10,639
中区周辺	12,700	10,133	10,104	9,544
千種	10,500	9,500	10,020	9,753
募集面積 (坪)	54,372	17,644	15,131	10,323
募集棟数	112	120	205	227

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	11,497	9,481
浜松市	11,000	10,140	8,667	-
津市・四日市市	11,600	10,082	7,087	8,500
岐阜市	11,000	9,682	8,090	8,507
福井市	11,250	9,100	6,708	-
金沢市	13,064	9,813	8,880	-
富山市	10,812	8,477	8,000	-
長野市	10,616	10,490	8,699	-
松本市	10,533	10,463	9,604	-
募集面積 (坪)	22,454	17,225	11,630	3,428
募集棟数	70	111	135	62

※ 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