

### オフィスマーケット

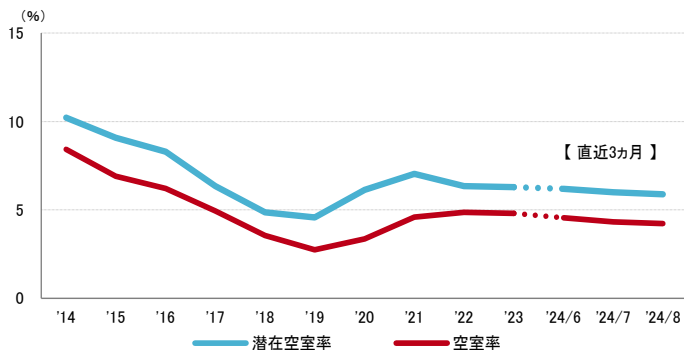
2024年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 5カ月連続で低下 大口需要も増加傾向が続く

図表1

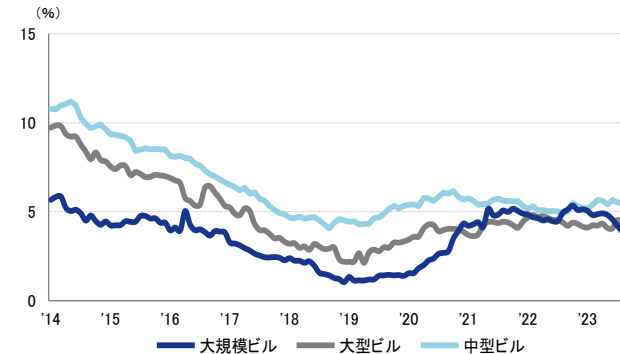
空室率は前月比マイナス0.10ポイントの4.22%と、5カ月連続の低下となった。主要エリアの新築・築浅ビルにおいて、立地やビルグレード改善が目的の移転等で空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントの5.88%だった。オフィス需要は前向きな動きが中心となっており、100坪以上の比較的大口の需要も増加傾向が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
空室率	4.73%	4.62%	4.55%	4.32%	4.22%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	↓	↓
潜在空室率	6.39%	6.34%	6.18%	5.99%	5.88%

資料1 規模別空室率



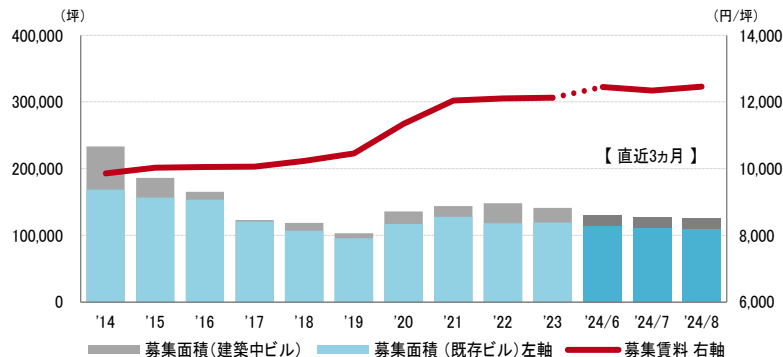
	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
大規模ビル	4.8%	4.6%	4.2%	3.9%	3.8%
大型ビル	4.1%	4.1%	4.5%	4.3%	4.2%
中型ビル	5.4%	5.7%	5.5%	5.4%	5.2%

#### 募集賃料 4カ月ぶりの上昇 募集条件を見直す動きは限定的

図表2

募集賃料は前月比プラス116円/坪の12,458円/坪となった。4カ月ぶりで上昇したが、オーナー側が募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
募集賃料（共益税込）	12,547円/坪	12,539円/坪	12,448円/坪	12,342円/坪	12,458円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	↓	↑
募集面積	134,027坪	133,580坪	130,287坪	127,265坪	125,250坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
名駅エリア	5.4%	5.3%	4.8%	4.4%	4.2%
栄エリア	4.0%	3.6%	3.6%	3.9%	3.7%
伏見エリア	5.9%	5.8%	5.9%	5.3%	5.4%

#### 支店長の視点

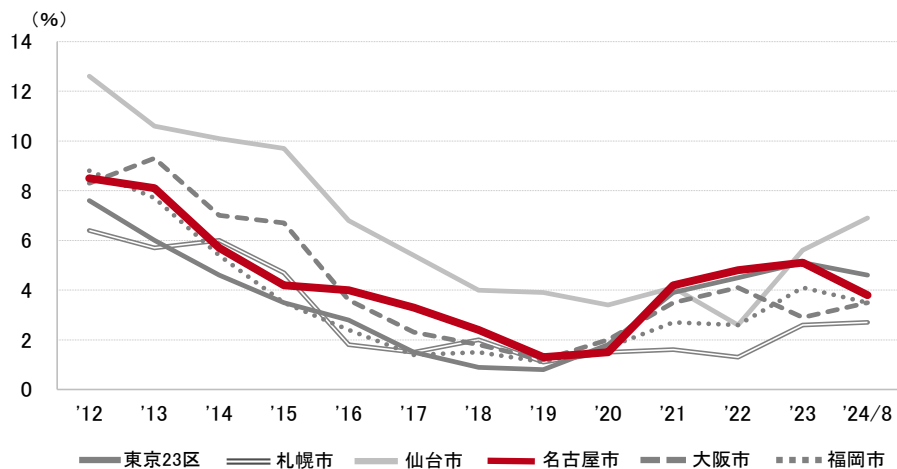
2025年10月竣工予定の大規模ビル「名古屋伏見Kフロンティア」では、テナント専用のラウンジに加えて、名古屋エリアでは有数の広さとなる約450㎡の屋上テラスを設ける。屋上テラスの事例が少ない中、休憩スペースとしてだけでなく、会議スペースや貸切りでの利用も可能となっている。移転を検討するテナント側では、このようなオフィスビルのアメニティへの関心が高く、ビルの特長として注目を集めるとみられる。

※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8月末現在および各年12月31日時点

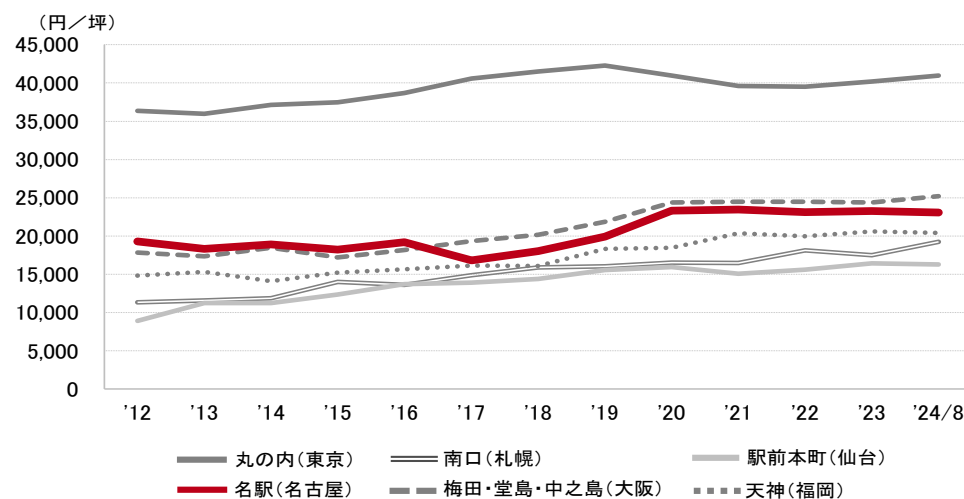
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.6%	2.7%	6.9%	3.8%	3.5%	3.5%



### 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)
40,972 円/坪	19,258 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	25,216 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	23,058	14,808	13,703	12,295
名古屋駅西	16,500	14,460	14,902	10,260
栄	15,441	12,853	12,475	11,925
伏見	16,286	12,953	11,188	10,620
中区周辺	12,750	10,249	10,277	9,441
千種	10,500	9,875	9,940	9,449
募集面積 (坪)	53,728	17,281	14,625	9,995
募集棟数	114	121	207	229

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,900	9,000	7,541
静岡市	12,765	10,595	10,748	9,481
浜松市	11,750	10,140	8,667	-
津市・四日市市	12,417	9,590	7,488	8,660
岐阜市	11,333	9,773	7,448	8,507
福井市	11,000	9,100	7,172	-
金沢市	13,064	9,838	9,150	-
富山市	10,812	8,586	8,000	-
長野市	10,616	10,890	8,483	10,729
松本市	10,533	10,463	9,604	-
募集面積 (坪)	22,299	16,738	11,681	3,467
募集棟数	71	109	134	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