

オフィスマーケット

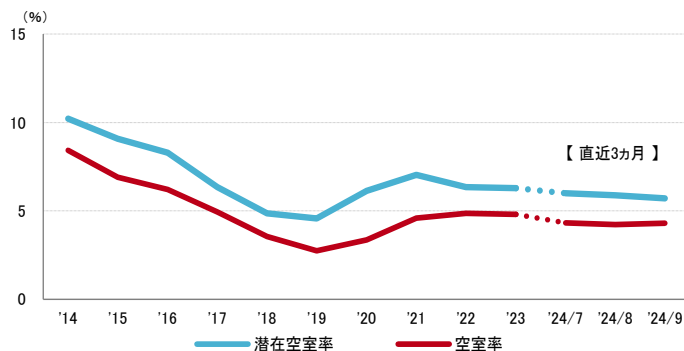
2024年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月ぶりで小幅な上昇
需要は幅広い業種で活発

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの4.30%となり、6カ月ぶりで小幅に上昇した。新築ビルに移転したテナントによる複数の二次空室が現空となった一方、拡張やビルグレード改善目的の移転により空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの5.70%となり、7カ月連続の低下となった。オフィス需要は幅広い業種で活発であり、大口の面積帯や高価格帯のビルでもテナントの引き合いが増えている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



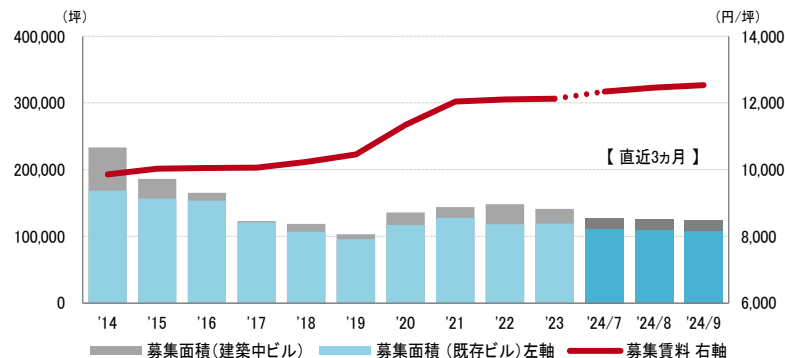
	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
空室率	4.62%	4.55%	4.32%	4.22%	4.30%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↑
潜在空室率	6.34%	6.18%	5.99%	5.88%	5.70%

募集賃料 前月から小幅に上昇
12,000円/坪台半ばでの小幅な動き

図表2

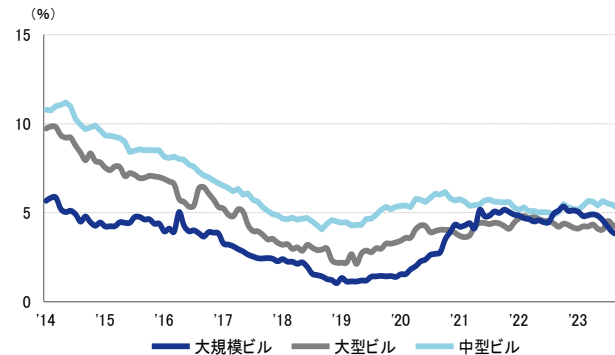
募集賃料は前月比プラス71円/坪の12,529円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、12,000円/坪台半ばでの小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



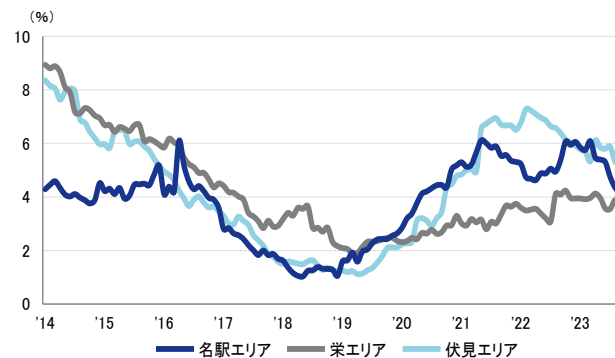
	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
募集賃料（円/坪）	12,539	12,448	12,342	12,458	12,529
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
募集面積（坪）	133,580	130,287	127,265	125,250	124,076

資料1 規模別空室率



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
大規模ビル	4.6%	4.2%	3.9%	3.8%	4.0%
大型ビル	4.1%	4.5%	4.3%	4.2%	4.3%
中型ビル	5.7%	5.5%	5.4%	5.2%	5.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
名駅エリア	5.3%	4.8%	4.4%	4.2%	4.1%
栄エリア	3.6%	3.6%	3.9%	3.7%	3.7%
伏見エリア	5.8%	5.9%	5.3%	5.4%	5.6%

支店長の視点

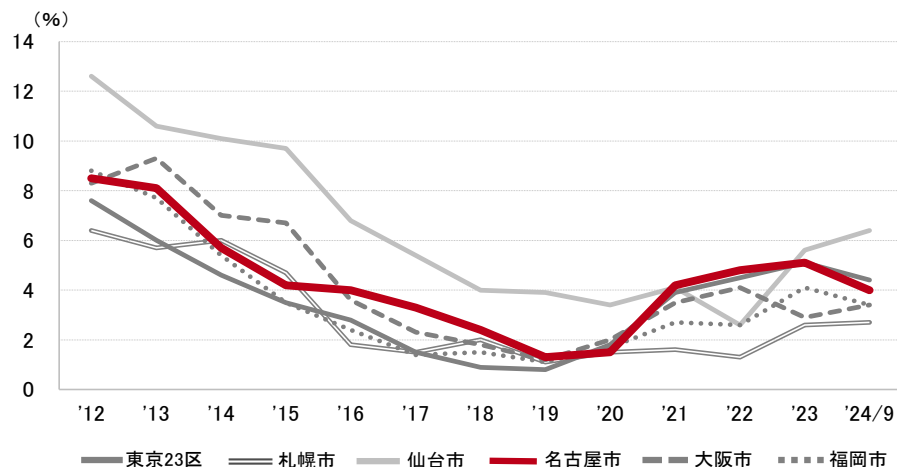
2026年7月末竣工予定の大規模ビル「(仮) 明治安田名古屋駅前ビル」ではリーシング活動が開始されており、テナントの引き合いを集めている。名古屋駅と地下で直結する好立地であり、屋上テラスや貸会議室、ラウンジといったアメニティも充実している。加えて、2026年は栄エリアに供給が集中するなか、名駅エリアで竣工する唯一の大規模ビルであることから注目度は高い。

※ 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9月末現在および各年12月31日時点

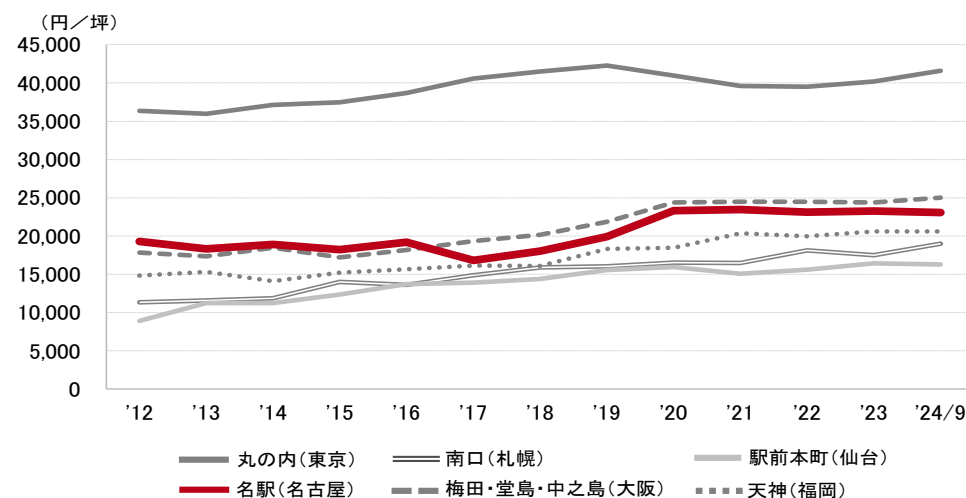
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4 %	2.7 %	6.4 %	4.0 %	3.4 %	3.4 %



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)
41,603 円/坪	19,021 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	24,992 円/坪	20,579 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	13,747	12,205
名古屋駅西	16,625	14,460	14,914	11,629
栄	15,441	12,704	12,284	11,796
伏見	16,229	12,978	11,458	10,665
中区周辺	12,750	10,500	10,246	9,433
千種	10,500	12,000	10,090	9,419
募集面積（坪）	52,119	17,006	14,219	9,522
募集棟数	115	126	205	213

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	12,877	10,622	10,680	9,481
浜松市	11,500	10,140	8,667	-
津市・四日市市	12,417	9,445	7,489	8,660
岐阜市	10,833	9,682	8,142	8,507
福井市	11,500	9,100	7,172	-
金沢市	13,064	9,838	9,057	-
富山市	10,868	8,697	7,500	-
長野市	10,616	10,890	8,442	10,729
松本市	10,533	10,463	9,604	-
募集面積（坪）	21,495	16,149	11,857	3,468
募集棟数	73	108	136	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）

※ 「－」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

※ 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