

## オフィスマーケット

2024年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい  
前向きな移転需要が活発

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.27%となり、前月からほぼ横ばいだった。築浅の大規模ビルを中心に空室消化が進んだ一方、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り、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの5.65%だった。

幅広い業種において拡張移転等の前向きな移転需要が活発で、賃料水準と立地条件等のバランスが良好な築浅ビルではテナント誘致が比較的順調に進んでいる。

募集賃料 ほぼ横ばい  
12,000円/坪台半ばで推移

図表2

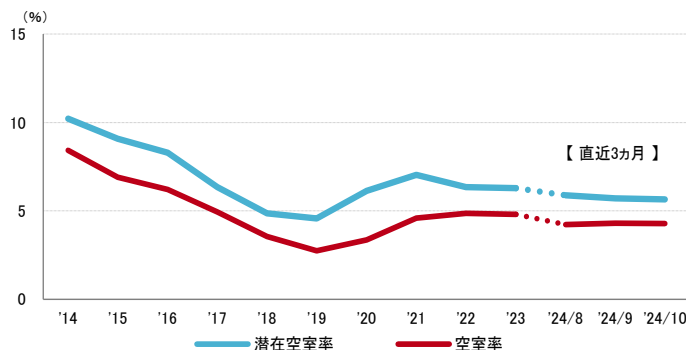
募集賃料は前月比マイナス12円/坪の12,517円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、引き続き12,000円/坪台半ばで推移している。

## 支店長の視点

移転時の内装工事費用は資材価格及び人件費の高騰により上昇傾向が続くが、人手不足を背景に工事期間も長期化している。そのため、内装設備が含まれるセットアップオフィスへの注目度が高まっている。駅至近等の好立地で30～50坪程度のセットアップオフィスでは、IT系のベンチャー企業等、数年で拡張移転をするような成長段階の企業を中心に引き合いが多くなっている。

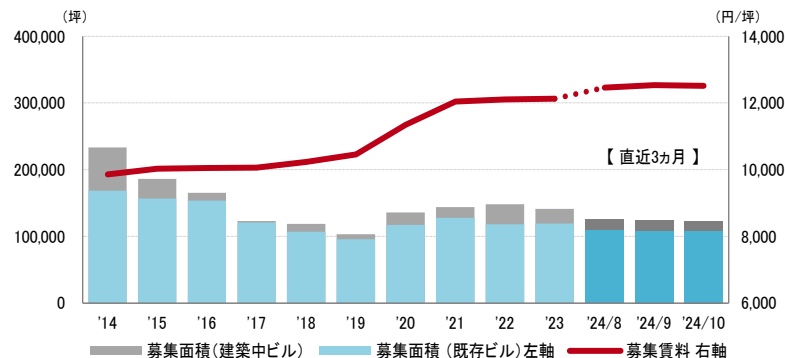
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



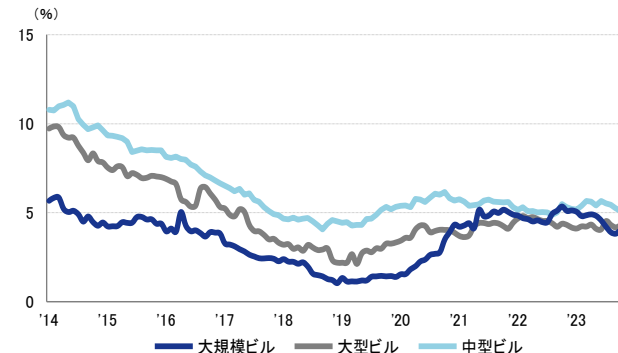
|            | 2024/6 | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 |
|------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 空室率        | 4.55%  | 4.32%  | 4.22%  | 4.30%  | 4.27%   |
| 【矢印：対前月比較】 | →      | →      | →      | →      | →       |
| 潜在空室率      | 6.18%  | 5.99%  | 5.88%  | 5.70%  | 5.65%   |

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



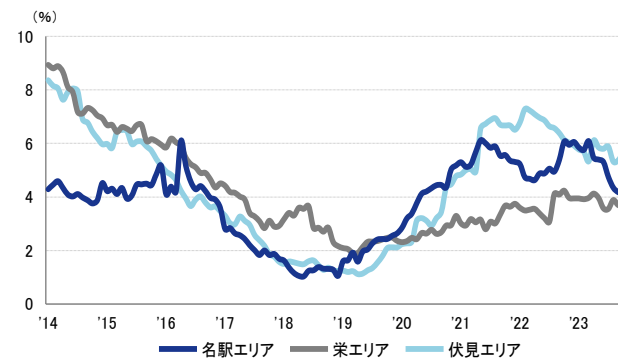
|            | 2024/6  | 2024/7  | 2024/8  | 2024/9  | 2024/10 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 募集賃料（円/坪）  | 12,448  | 12,342  | 12,458  | 12,529  | 12,517  |
| 【矢印：対前月比較】 | →       | →       | →       | →       | →       |
| 募集面積（坪）    | 130,287 | 127,265 | 125,250 | 124,076 | 123,068 |

資料1 規模別空室率



|       | 2024/6 | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 |
|-------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 大規模ビル | 4.2%   | 3.9%   | 3.8%   | 4.0%   | 3.7%    |
| 大型ビル  | 4.5%   | 4.3%   | 4.2%   | 4.3%   | 4.6%    |
| 中型ビル  | 5.5%   | 5.4%   | 5.2%   | 5.1%   | 5.2%    |

資料2 主要エリア空室率（全規模）

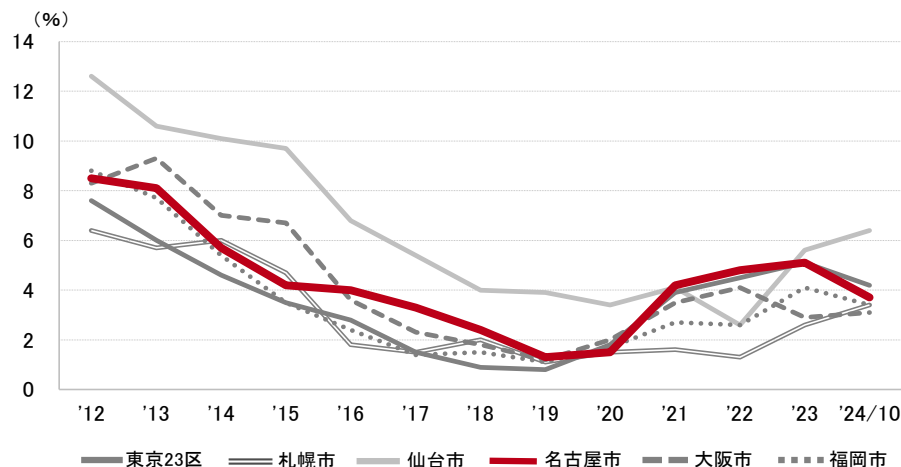


|       | 2024/6 | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 |
|-------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 名駅エリア | 4.8%   | 4.4%   | 4.2%   | 4.1%   | 3.9%    |
| 栄エリア  | 3.6%   | 3.9%   | 3.7%   | 3.7%   | 3.7%    |
| 伏見エリア | 5.9%   | 5.3%   | 5.4%   | 5.6%   | 5.7%    |

2024年10月末現在および各年12月31日時点

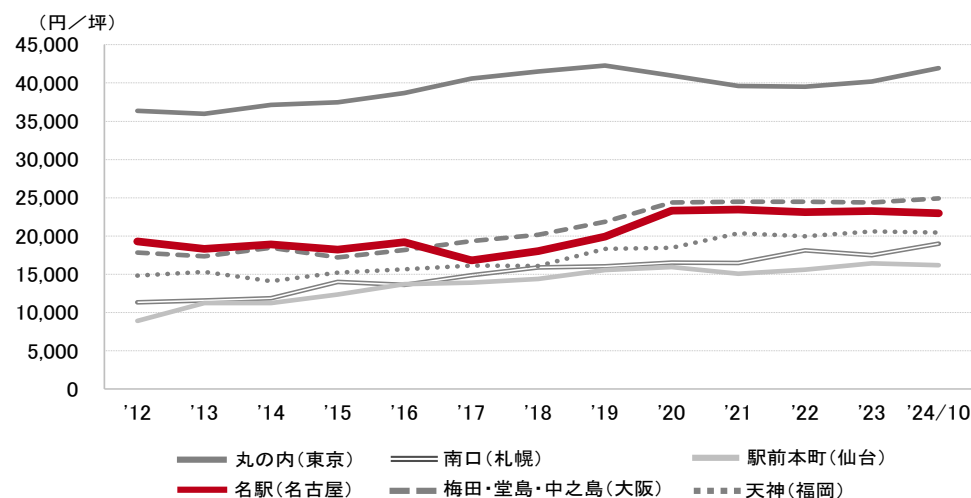
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4.2 % | 3.4 % | 6.4 % | 3.7 % | 3.1 % | 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<br>(東京) | 南口<br>(札幌) | 駅前本町<br>(仙台) | 名駅<br>(名古屋) | 梅田・堂島・中之島<br>(大阪) | 天神<br>(福岡) |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 41,946 円/坪  | 18,991 円/坪 | 16,210 円/坪   | 22,996 円/坪  | 24,893 円/坪        | 20,471 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      | 22,996 | 15,208 | 13,707 | 12,006 |
| 名古屋駅西   | 16,625 | 14,460 | 14,914 | 11,629 |
| 栄       | 15,424 | 12,857 | 12,361 | 11,553 |
| 伏見      | 16,208 | 12,942 | 11,571 | 10,603 |
| 中区周辺    | 12,750 | 10,500 | 10,596 | 9,014  |
| 千種      | 10,500 | 12,000 | 9,908  | 9,367  |
| 募集面積（坪） | 50,884 | 17,141 | 14,022 | 9,500  |
| 募集棟数    | 115    | 127    | 200    | 211    |

| 東海・北陸・長野 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 豊橋市      | 18,000 | 11,250 | 9,000  | 7,541  |
| 静岡市      | 12,832 | 10,521 | 9,813  | 8,713  |
| 浜松市      | 11,333 | 10,140 | 8,750  | -      |
| 津市・四日市市  | 12,417 | 9,445  | 7,548  | 8,660  |
| 岐阜市      | 11,333 | 9,682  | 8,571  | 9,380  |
| 福井市      | 11,750 | 9,100  | 7,226  | 8,500  |
| 金沢市      | 13,064 | 9,681  | 9,057  | -      |
| 富山市      | 11,581 | 8,719  | 7,500  | -      |
| 長野市      | 10,616 | 11,040 | 8,377  | 10,729 |
| 松本市      | 10,200 | 10,588 | 9,254  | -      |
| 募集面積（坪）  | 22,804 | 16,644 | 11,646 | 3,559  |
| 募集棟数     | 73     | 111    | 133    | 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）

※ 「—」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