

## オフィスマーケット

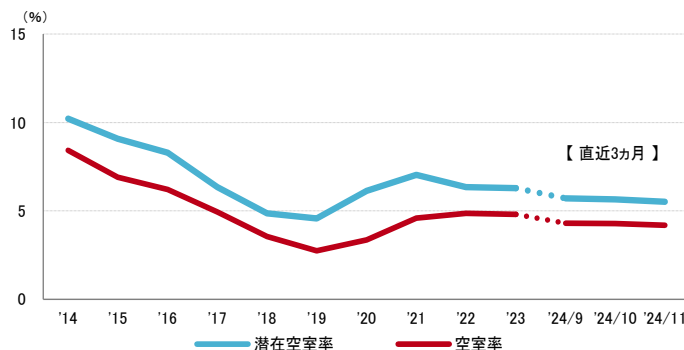
2024年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下  
幅広い業種で前向きな需要が中心

図表1

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの4.19%となり、前月から小幅に低下した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、主要エリア内の新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの5.51%だった。テナントの移転に向けた動きは、幅広い業種で前向きな需要が中心となっている。比較的大口の面積帯での成約も徐々に増加している。

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



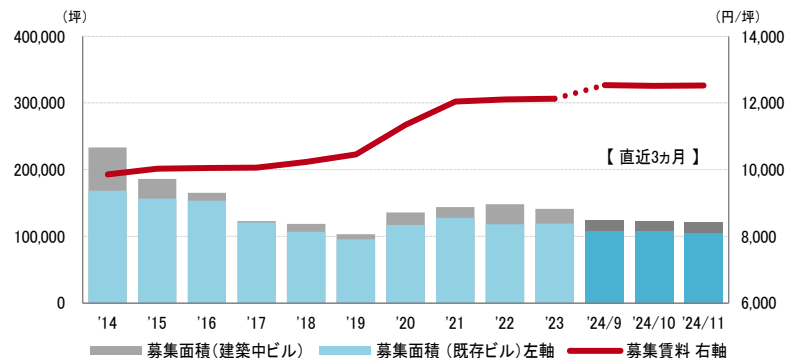
|            | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 |
|------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 空室率        | 4.32%  | 4.22%  | 4.30%  | 4.27%   | 4.19%   |
| 【矢印：対前月比較】 | ↓      | ↓      | →      | →       | →       |
| 潜在空室率      | 5.99%  | 5.88%  | 5.70%  | 5.65%   | 5.51%   |

募集賃料 前月からほぼ横ばい  
12,000円／坪台半ばでの小幅な動き

図表2

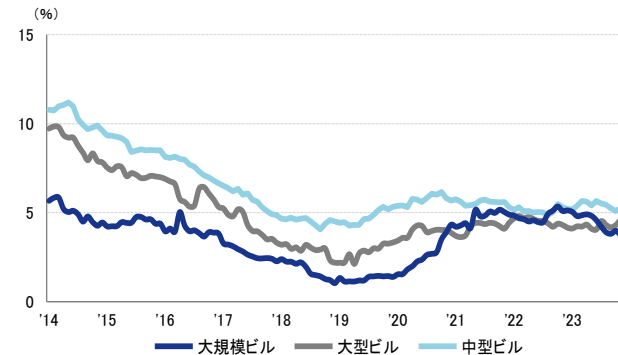
募集賃料は前月比プラス3円／坪の12,520円／坪となった。前月からほぼ横ばいで、募集賃料は12,000円／坪台半ばでの小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



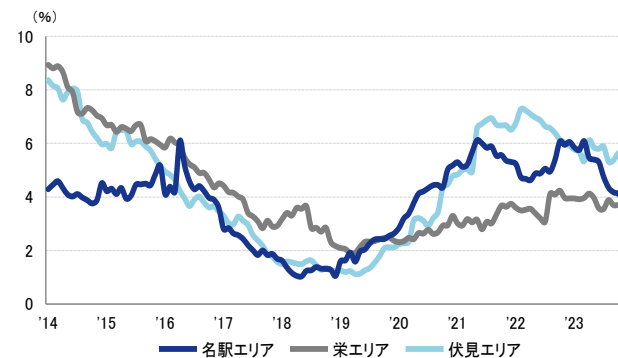
|            | 2024/7   | 2024/8   | 2024/9   | 2024/10  | 2024/11  |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 募集賃料（円/坪）  | 12,342   | 12,458   | 12,529   | 12,517   | 12,520   |
| 【矢印：対前月比較】 | ↓        | ↓        | ↑        | →        | →        |
| 募集面積       | 127,265坪 | 125,250坪 | 124,076坪 | 123,068坪 | 120,237坪 |

資料1 規模別空室率



|       | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 大規模ビル | 3.9%   | 3.8%   | 4.0%   | 3.7%    | 3.5%    |
| 大型ビル  | 4.3%   | 4.2%   | 4.3%   | 4.6%    | 4.4%    |
| 中型ビル  | 5.4%   | 5.2%   | 5.1%   | 5.2%    | 5.4%    |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



|       | 2024/7 | 2024/8 | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 名駅エリア | 4.4%   | 4.2%   | 4.1%   | 3.9%    | 3.8%    |
| 栄エリア  | 3.9%   | 3.7%   | 3.7%   | 3.7%    | 3.6%    |
| 伏見エリア | 5.3%   | 5.4%   | 5.6%   | 5.7%    | 5.6%    |

## 支店長の視点

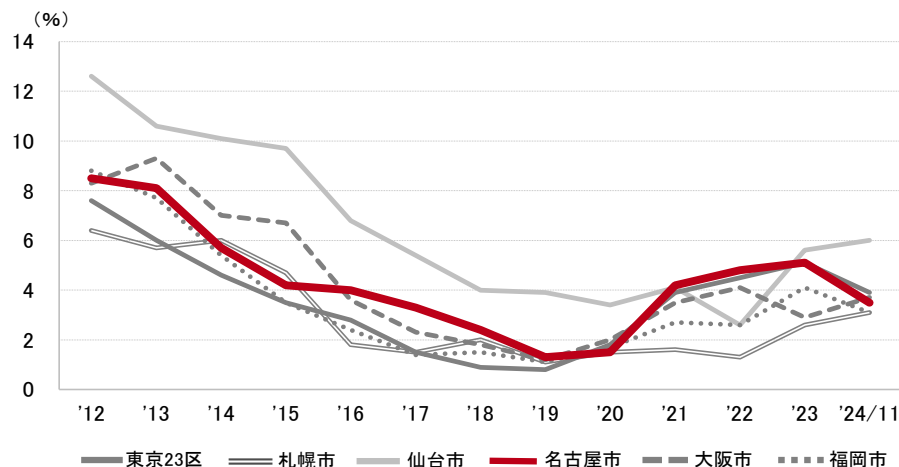
主要エリアでは築浅ビルでテナントの引き合いが増え、順調に空室消化が進んでいる。築浅ビルの募集床には品薄感が漂い始めており、リーシング活動に時間を要していた高価格帯のビルでも成約が増えつつある。これら築浅ビルへの移転は立地やビルグレードの改善を目的とする移転が中心で、採用活動での優位性確保を動機に挙げるテナントが多く見られる。

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

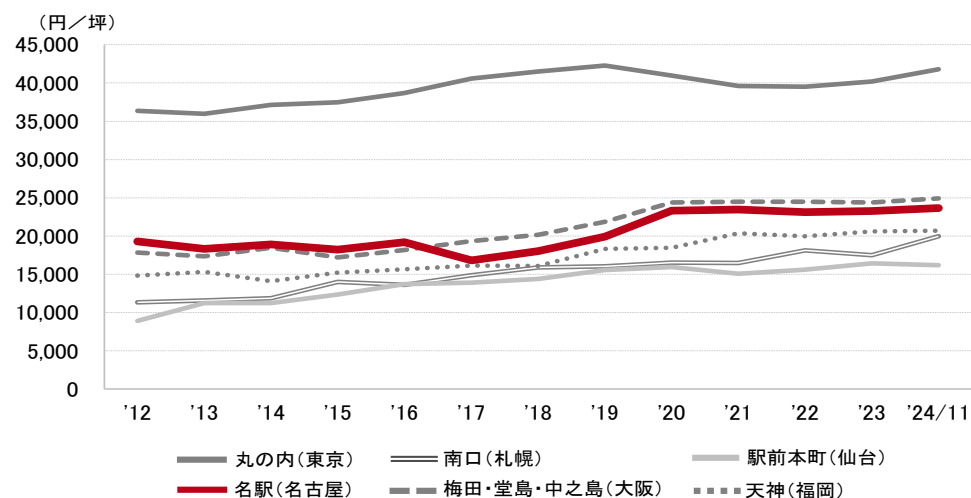
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3.9 % | 3.1 % | 6.0 % | 3.5 % | 3.7 % | 3.1 % |



## 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） |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 41,804 円/坪  | 19,964 円/坪 | 16,210 円/坪   | 23,655 円/坪  | 24,893 円/坪        | 20,694 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      | 23,655 | 15,370 | 13,668 | 12,494 |
| 名古屋駅西   | 16,625 | 14,460 | 14,914 | 12,728 |
| 栄       | 15,469 | 12,857 | 11,728 | 11,591 |
| 伏見      | 16,318 | 12,977 | 11,592 | 10,647 |
| 中区周辺    | 12,750 | 10,500 | 10,514 | 8,588  |
| 千種      | 10,500 | 12,000 | 10,048 | 9,567  |
| 募集面積（坪） | 49,512 | 15,968 | 13,853 | 9,156  |
| 募集棟数    | 116    | 127    | 200    | 212    |

| 東海・北陸・長野 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 豊橋市      | -      | 11,250 | 10,000 | 7,541  |
| 静岡市      | 12,832 | 10,563 | 9,646  | 8,713  |
| 浜松市      | 11,333 | 9,899  | 8,167  | -      |
| 津市・四日市市  | 12,417 | 9,536  | 8,281  | 8,660  |
| 岐阜市      | 12,000 | 9,862  | 7,737  | 9,285  |
| 福井市      | 11,467 | 9,100  | 7,226  | 8,500  |
| 金沢市      | 12,770 | 9,681  | 8,949  | 4,209  |
| 富山市      | 11,581 | 8,648  | 7,500  | -      |
| 長野市      | 10,616 | 10,822 | 9,334  | 10,729 |
| 松本市      | 10,200 | 10,588 | 9,254  | -      |
| 募集面積（坪）  | 26,322 | 16,663 | 12,153 | 3,528  |
| 募集棟数     | 77     | 112    | 139    | 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