

オフィスマーケット

2024年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続の低下 2021年5月以来の3%台が目前に

図表1

空室率は前月比マイナス0.13ポイントの4.06%となった。3カ月連続の低下で2021年5月以来の3%台が目前に迫っている。主要エリアの大規模ビルを中心に、新規開設や集約移転等で空室床の消化が進み、主な低下要因となった。潜在空室率は前月比マイナス0.15ポイントの5.36%だった。オフィス需要は幅広い業種で活発で、大口の面積帯や築浅で高価格帯のビルでも成約事例が増えている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	4.22%	4.30%	4.27%	4.19%	4.06%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↓
潜在空室率	5.88%	5.70%	5.65%	5.51%	5.36%

資料1 規模別空室率

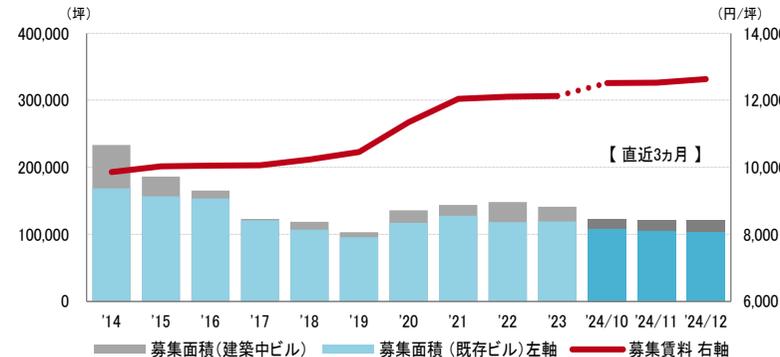


募集賃料 前月から上昇 12,000円/坪台半ばでの小幅な動き

図表2

募集賃料は前月比プラス109円/坪の12,629円/坪となった。前月から上昇したが、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&募集面積（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料 (円/坪)	12,458	12,529	12,517	12,520	12,629
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	125,250	124,076	123,068	120,237	120,031

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
名駅エリア	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.6%
栄エリア	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%
伏見エリア	5.4%	5.6%	5.7%	5.6%	5.4%

支店長の視点

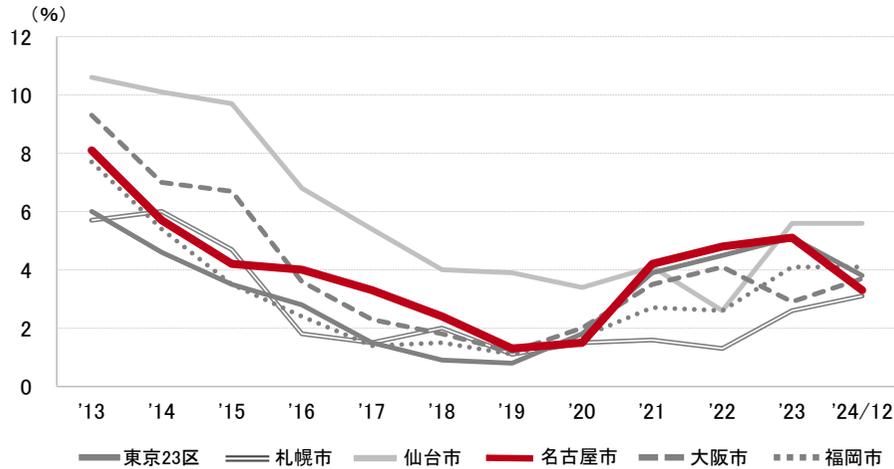
2021年～2024年は毎年1万坪を超えるまとまった面積の新規供給があったものの、2025年は約5千坪と比較的低水準に止まる。大規模ビルは「名古屋伏見Kフロント」の1棟で、必然的に移転を検討するテナントの注目を集めると考えられる。昨年竣工したビルへ移転したテナントの二次空室は概ね消化され、足元のオフィス需要は活発化していることから、需給バランスは引き締まり傾向が続くとみられる。

※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12月末現在および各年12月31日時点

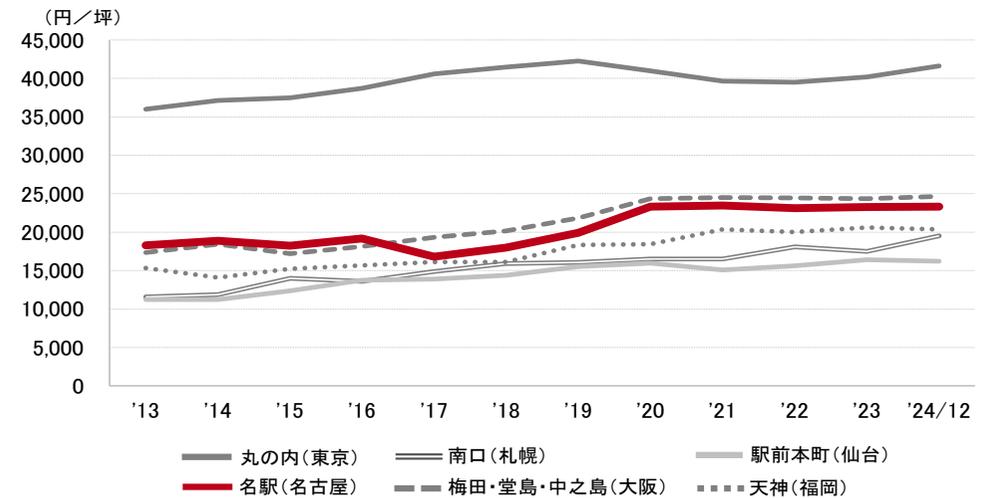
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.8%	3.1%	5.6%	3.3%	3.7%	4.1%



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 (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)
41,600 円/坪	19,537 円/坪	16,210 円/坪	23,337 円/坪	24,643 円/坪	20,371 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	23,337	15,379	13,678	13,081
名古屋駅西	16,500	15,200	15,195	12,423
栄	15,529	12,893	12,165	11,468
伏見	16,149	13,119	11,857	10,791
中区周辺	12,917	10,500	10,612	8,414
千種	10,500	12,000	10,267	9,567
募集面積 (坪)	47,799	17,910	14,176	9,024
募集棟数	113	128	204	207

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,929	10,000	7,541
静岡市	13,054	10,423	9,093	7,364
浜松市	11,667	10,082	8,625	-
津市・四日市市	12,417	9,445	7,805	8,660
岐阜市	12,000	9,772	8,017	9,285
福井市	11,467	9,100	7,580	8,500
金沢市	13,746	9,681	8,949	4,209
富山市	11,581	8,648	7,500	-
長野市	10,616	10,940	9,334	10,729
松本市	10,400	10,588	8,871	-
募集面積 (坪)	26,518	16,341	12,103	3,366
募集棟数	74	111	141	60

※ 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