

2024年12月

平均空室率

平均賃料

名古屋ビジネス地区

4.54% 前月比

▼ 0.25ポイント

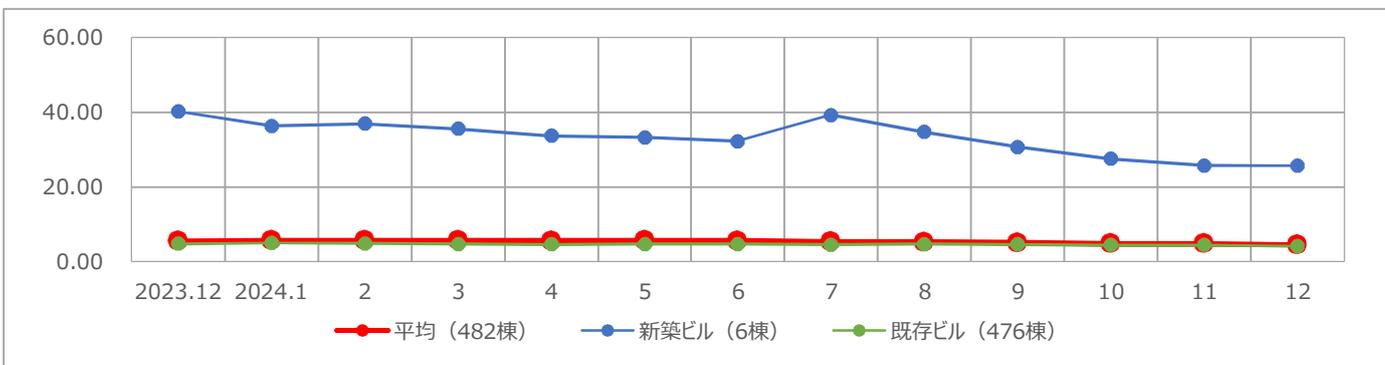
12,584円 前月比

▲ 5円

名古屋ビジネス地区の平均空室率は7カ月連続で低下

● 名古屋ビジネス地区の12月時点の平均空室率は4.54%、前月比0.25ポイント下げました。12月は自社物件や郊外からの移転のほか、新規開設などに伴う成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千6百坪減少しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。名駅地区は3.89%、前月比0.43ポイント下げました。郊外からの移転や他地区からの拡張移転などの成約が見られたことや、解約の影響が小規模に止まったこともあり、同空室率は2020年9月以来の3%台に低下しました。伏見地区は5.35%、前月比0.10ポイント下げました。自社物件からの移転に伴う大型成約が見られ、同空室率が低下しました。栄地区は4.19%、前月比0.15ポイント下げました。新規開設などの成約の動きが見られたことから、同空室率が低下しました。丸の内地区は5.74%、前月比0.20ポイント下げました。成約の動きは少なかったものの、解約の影響がほとんど見られなかったため、同空室率が低下しました。

【名古屋ビジネス地区／空室率の推移】



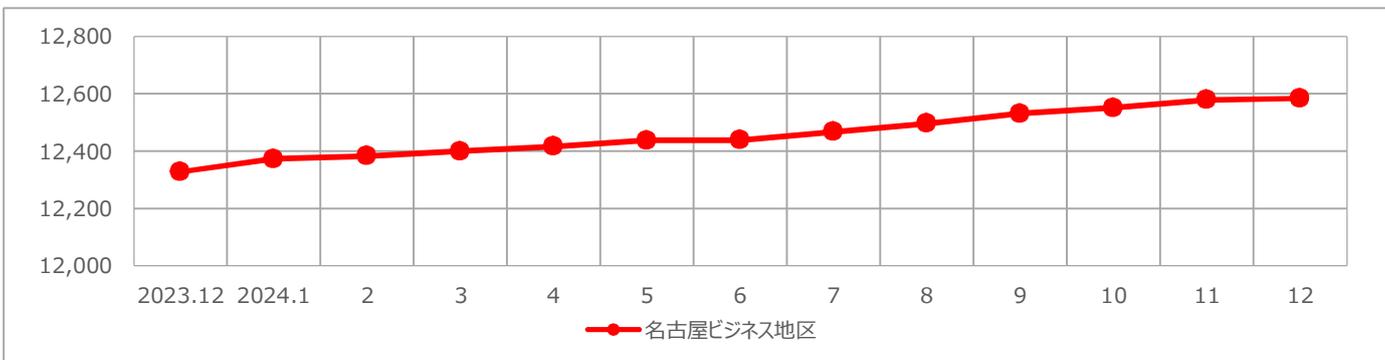
| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|
| 平均 | 5.49 | 5.65 | 5.62 | 5.69 | 5.54 | 5.63 | 5.61 | 5.31 | 5.25 | 5.04 | 4.84 | 4.79 | 4.54 | ▼ 0.25 | ▼ 0.95 |
| 新築ビル | 40.14 | 36.32 | 36.94 | 35.56 | 33.65 | 33.22 | 32.22 | 39.22 | 34.67 | 30.72 | 27.48 | 25.73 | 25.67 | ▼ 0.06 | ▼ 14.47 |
| 既存ビル | 4.80 | 4.95 | 4.87 | 4.72 | 4.64 | 4.75 | 4.72 | 4.54 | 4.69 | 4.63 | 4.47 | 4.45 | 4.22 | ▼ 0.23 | ▼ 0.58 |

(単位：%)

平均賃料は2023年3月以降22カ月連続で上昇

● 名古屋ビジネス地区の12月時点の平均賃料は12,584円、前月比0.04% (5円) 上げました。平均賃料は2023年3月以降22カ月連続で上昇が続いたため、前年同月比では2.08% (257円) の上昇となりました。

【名古屋ビジネス地区／平均賃料の推移】



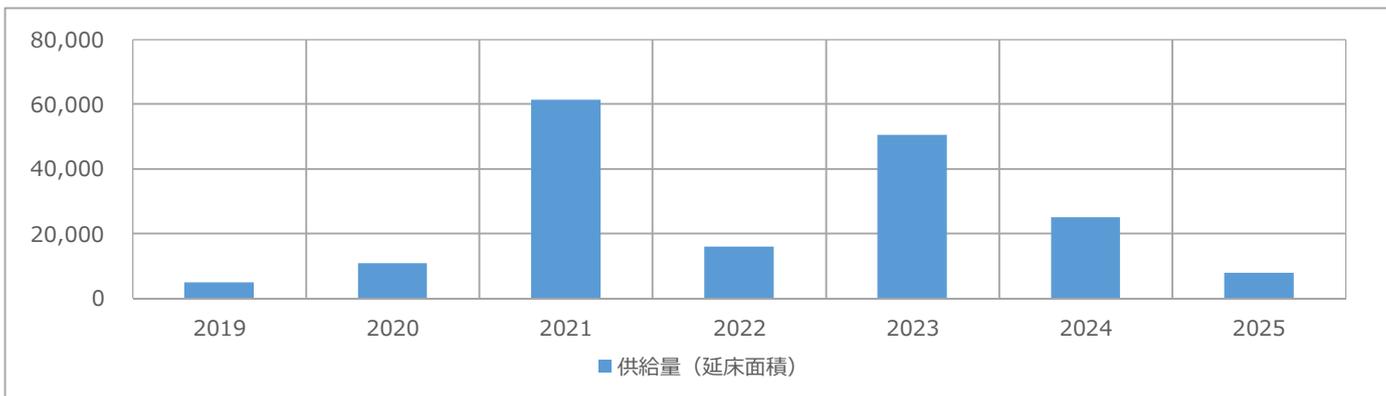
| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|-------|
| 平均 | 12,327 | 12,373 | 12,383 | 12,399 | 12,416 | 12,437 | 12,439 | 12,467 | 12,497 | 12,531 | 12,551 | 12,579 | 12,584 | ▲ 5 | ▲ 257 |

(単位：円/坪)

2025年は新規供給量が前年比約1万7千坪減少

●名古屋ビジネス地区の2025年の新規供給は、10月に伏見地区で竣工を予定している「名古屋伏見Kフロンティア（延床面積7,807坪）」の1棟となり、2024年と比べると供給量（延床面積）は約1万7千坪、棟数は5棟減少します。「名古屋伏見Kフロンティア」は、すでに内定や引き合いの動きが見られますが、名古屋ビジネス地区は2026年に約6万8千坪（5棟）の大型供給を控えているため、オフィス移転を2026年の竣工予定ビルや既存ビルの二次空室の動向を見て検討し始める企業の動きも見られることから、今後の新築ビルの成約動向が注視されます。

【名古屋ビジネス地区／新規供給量】



◆2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

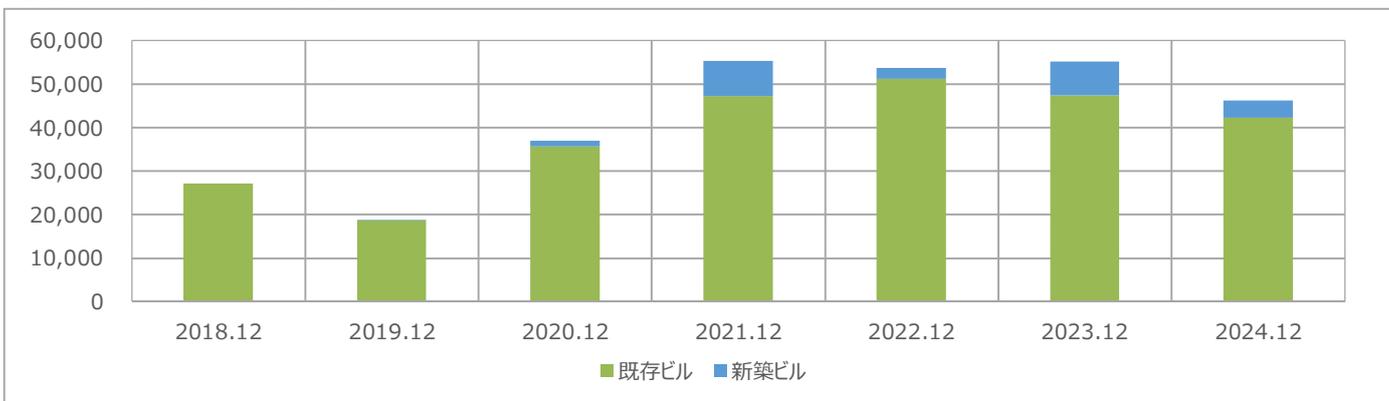
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 前年比 |
|------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|
| 供給量 (延床面積) | 4,800 | 10,699 | 61,198 | 15,939 | 50,432 | 24,958 | 7,807 | ▼17,151 |
| 供給棟数 | 1 | 4 | 5 | 6 | 5 | 6 | 1 | ▼5 |

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2024年は名古屋ビジネス地区の空室面積が約9千坪減少

●名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は46,171坪、前年比8,980坪減少しました。2024年は新規供給量が前年に比べておおそ半分にあたる約2万5千坪に減少し、竣工したビルの約8割が高稼働となったことから、新築ビルの空室面積は前年比3,959坪減少しました。既存ビルでは新築ビルや自社ビルへの移転に伴う大型解約の影響が出ていた一方で、郊外やビジネス地区外から中心部への流入の動きが目立ったほか、ビジネス地区内での拡張移転や館内増床など、拡張傾向の成約の動きも多かったため、既存ビルの空室面積は前年比5,021坪減少しました。2025年は新規供給が1棟（延床面積7,807坪）のみとなりますが、2026年には約6万8千坪の大型供給を控えていることもあり、これらの新築ビルを含めて今後のオフィス戦略を検討する企業も見受けられるため、2025年はテナント企業の動向が注視されます。

【名古屋ビジネス地区／空室面積】



| | 2018.12 | 2019.12 | 2020.12 | 2021.12 | 2022.12 | 2023.12 | 2024.12 | 前年比 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 新築ビル | 0 | 106 | 1,304 | 7,994 | 2,502 | 7,884 | 3,925 | ▼3,959 |
| 既存ビル | 27,029 | 18,638 | 35,594 | 47,261 | 51,125 | 47,267 | 42,246 | ▼5,021 |
| 合計 | 27,029 | 18,744 | 36,898 | 55,255 | 53,627 | 55,151 | 46,171 | ▼8,980 |

(単位：坪)

| 2024年12月 | 平均空室率 | | | 平均賃料 | | |
|-----------|-------|-----|------------|---------|-----|-------|
| 名古屋ビジネス地区 | 4.54% | 前月比 | ▼ 0.25ポイント | 12,584円 | 前月比 | ▲ 5円 |
| 名駅地区 | 3.89% | 前月比 | ▼ 0.43ポイント | 15,689円 | 前月比 | ▲ 8円 |
| 伏見地区 | 5.35% | 前月比 | ▼ 0.10ポイント | 11,781円 | 前月比 | ▼ 16円 |
| 栄地区 | 4.19% | 前月比 | ▼ 0.15ポイント | 11,323円 | 前月比 | ▲ 29円 |
| 丸の内地区 | 5.74% | 前月比 | ▼ 0.20ポイント | 11,060円 | 前月比 | ▼ 14円 |

【名古屋ビジネス地区／地区別平均空室率】

| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----------|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 名古屋ビジネス地区 | 5.49 | 5.65 | 5.62 | 5.69 | 5.54 | 5.63 | 5.61 | 5.31 | 5.25 | 5.04 | 4.84 | 4.79 | 4.54 | ▼ 0.25 | ▼ 0.95 |
| 名駅地区 | 5.91 | 6.20 | 6.07 | 5.60 | 5.31 | 5.18 | 4.97 | 4.81 | 4.62 | 4.33 | 4.22 | 4.32 | 3.89 | ▼ 0.43 | ▼ 2.02 |
| 伏見地区 | 6.40 | 6.33 | 6.39 | 6.34 | 6.26 | 6.56 | 6.78 | 5.74 | 5.86 | 5.72 | 5.64 | 5.45 | 5.35 | ▼ 0.10 | ▼ 1.05 |
| 栄地区 | 3.97 | 4.35 | 4.54 | 4.52 | 4.32 | 4.48 | 4.39 | 4.60 | 4.64 | 4.49 | 4.34 | 4.34 | 4.19 | ▼ 0.15 | ▲ 0.22 |
| 丸の内地区 | 5.53 | 5.24 | 4.67 | 7.36 | 7.65 | 7.87 | 7.96 | 7.83 | 7.46 | 7.29 | 6.30 | 5.94 | 5.74 | ▼ 0.20 | ▲ 0.21 |

(単位：%)

【名古屋ビジネス地区／地区別平均賃料】

| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 名古屋ビジネス地区 | 12,327 | 12,373 | 12,383 | 12,399 | 12,416 | 12,437 | 12,439 | 12,467 | 12,497 | 12,531 | 12,551 | 12,579 | 12,584 | ▲ 5 | ▲ 257 |
| 名駅地区 | 15,388 | 15,477 | 15,488 | 15,491 | 15,506 | 15,498 | 15,498 | 15,541 | 15,563 | 15,579 | 15,623 | 15,681 | 15,689 | ▲ 8 | ▲ 301 |
| 伏見地区 | 11,605 | 11,628 | 11,645 | 11,648 | 11,677 | 11,722 | 11,729 | 11,777 | 11,770 | 11,799 | 11,799 | 11,797 | 11,781 | ▼ 16 | ▲ 176 |
| 栄地区 | 11,096 | 11,118 | 11,127 | 11,106 | 11,120 | 11,130 | 11,124 | 11,132 | 11,201 | 11,248 | 11,263 | 11,294 | 11,323 | ▲ 29 | ▲ 227 |
| 丸の内地区 | 10,644 | 10,615 | 10,630 | 10,790 | 10,797 | 10,839 | 10,852 | 10,866 | 10,909 | 10,979 | 11,007 | 11,074 | 11,060 | ▼ 14 | ▲ 416 |

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 東京 | 6.03 | 5.83 | 5.86 | 5.47 | 5.38 | 5.48 | 5.15 | 5.00 | 4.76 | 4.61 | 4.48 | 4.16 | 4.00 | ▼ 0.16 | ▼ 2.03 |
| 大阪 | 4.10 | 4.36 | 4.35 | 4.77 | 4.47 | 4.38 | 4.23 | 4.35 | 4.19 | 4.29 | 3.96 | 4.21 | 4.04 | ▼ 0.17 | ▼ 0.06 |
| 名古屋 | 5.49 | 5.65 | 5.62 | 5.69 | 5.54 | 5.63 | 5.61 | 5.31 | 5.25 | 5.04 | 4.84 | 4.79 | 4.54 | ▼ 0.25 | ▼ 0.95 |
| 札幌 | 3.16 | 3.32 | 3.20 | 3.00 | 2.95 | 3.24 | 3.16 | 3.29 | 3.92 | 4.08 | 4.23 | 3.87 | 3.70 | ▼ 0.17 | ▲ 0.54 |
| 仙台 | 6.29 | 6.48 | 6.79 | 6.69 | 6.48 | 6.54 | 6.34 | 6.05 | 6.22 | 6.16 | 5.91 | 6.02 | 5.91 | ▼ 0.11 | ▼ 0.38 |
| 横浜 | 6.79 | 6.35 | 6.48 | 9.18 | 9.24 | 8.80 | 8.58 | 8.32 | 7.68 | 7.80 | 7.60 | 7.33 | 7.34 | ▲ 0.01 | ▲ 0.55 |
| 福岡 | 5.19 | 5.46 | 5.27 | 5.39 | 5.43 | 5.43 | 5.35 | 5.36 | 5.15 | 5.14 | 5.08 | 4.77 | 5.56 | ▲ 0.79 | ▲ 0.37 |

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

| | 2023.12 | 2024.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 東京 | 19,748 | 19,730 | 19,776 | 19,820 | 19,825 | 19,944 | 19,979 | 20,034 | 20,103 | 20,126 | 20,178 | 20,243 | 20,296 | ▲ 53 | ▲ 548 |
| 大阪 | 11,976 | 11,962 | 11,990 | 12,017 | 12,061 | 12,097 | 12,119 | 12,129 | 12,136 | 12,132 | 12,137 | 12,158 | 12,170 | ▲ 12 | ▲ 194 |
| 名古屋 | 12,327 | 12,373 | 12,383 | 12,399 | 12,416 | 12,437 | 12,439 | 12,467 | 12,497 | 12,531 | 12,551 | 12,579 | 12,584 | ▲ 5 | ▲ 257 |
| 札幌 | 10,184 | 10,256 | 10,305 | 10,327 | 10,373 | 10,418 | 10,441 | 10,465 | 10,579 | 10,604 | 10,633 | 10,685 | 10,689 | ▲ 4 | ▲ 505 |
| 仙台 | 9,302 | 9,328 | 9,347 | 9,343 | 9,356 | 9,361 | 9,367 | 9,375 | 9,377 | 9,379 | 9,395 | 9,400 | 9,393 | ▼ 7 | ▲ 91 |
| 横浜 | 12,630 | 12,634 | 12,655 | 12,717 | 12,765 | 12,779 | 12,822 | 12,826 | 12,863 | 12,864 | 12,884 | 12,884 | 12,918 | ▲ 34 | ▲ 288 |
| 福岡 | 11,550 | 11,582 | 11,581 | 11,621 | 11,648 | 11,673 | 11,697 | 11,728 | 11,743 | 11,769 | 11,782 | 11,812 | 11,871 | ▲ 59 | ▲ 321 |

(単位：円/坪)