

MIKI

オフィスレポート 名古屋2025

OFFICE REPORT

NAGOYA 2025



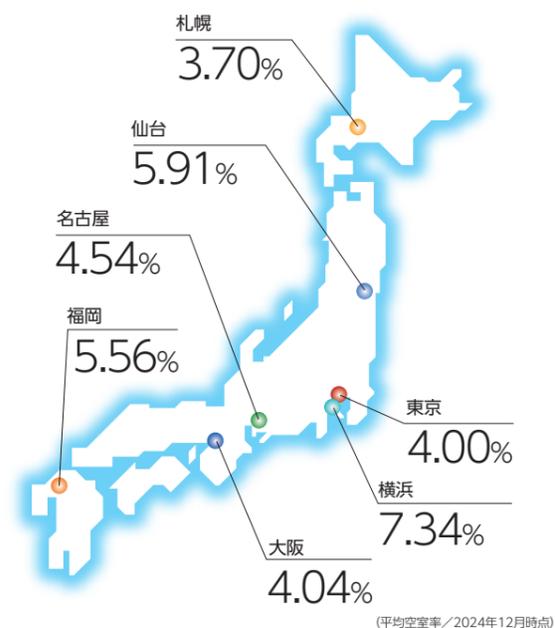
# MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2025 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
名古屋ビジネス地区 データの読み方	7
名古屋ビジネス地区 大規模ビルMAP	9
最新・名古屋のオフィスビル状況 名古屋ビジネス地区①	11
最新・名古屋のオフィスビル状況 名古屋ビジネス地区②	13
地区別データ 名駅地区	15
伏見地区	17
栄地区	19
丸の内地区	21
名古屋エリアデータ	23
企業情報	25



# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77%(548円)上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62%(194円)上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 名古屋ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08%(257円)上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まるのが予想されます。(M. K)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.96%(505円)上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(K. K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.98%(91円)上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の改善が続くことが期待されます。(Y. T)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28%(288円)上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は一時4%台に低下も再び5%台に上昇

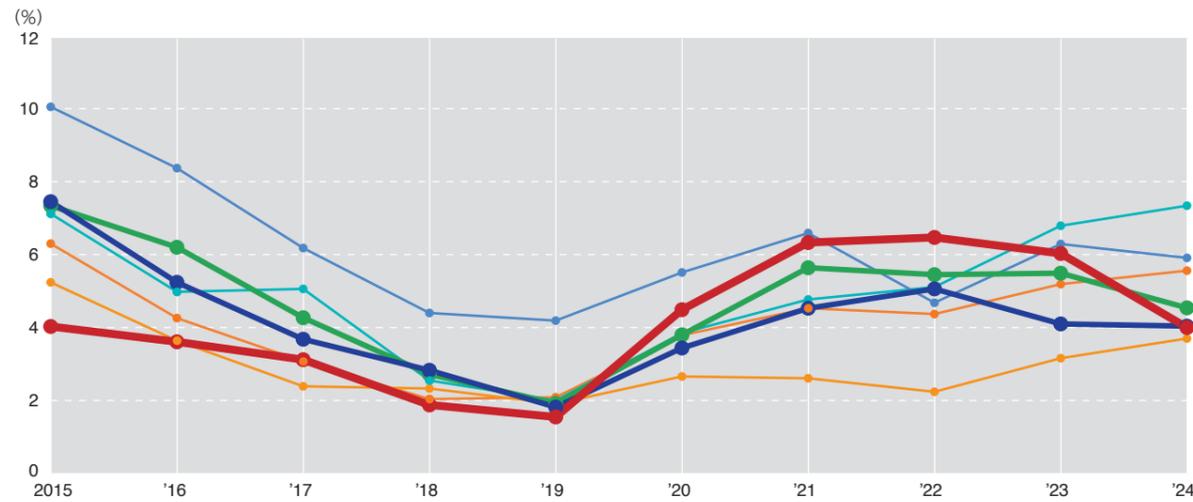
福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78%(321円)上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べると供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(K. H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2024年12月時点

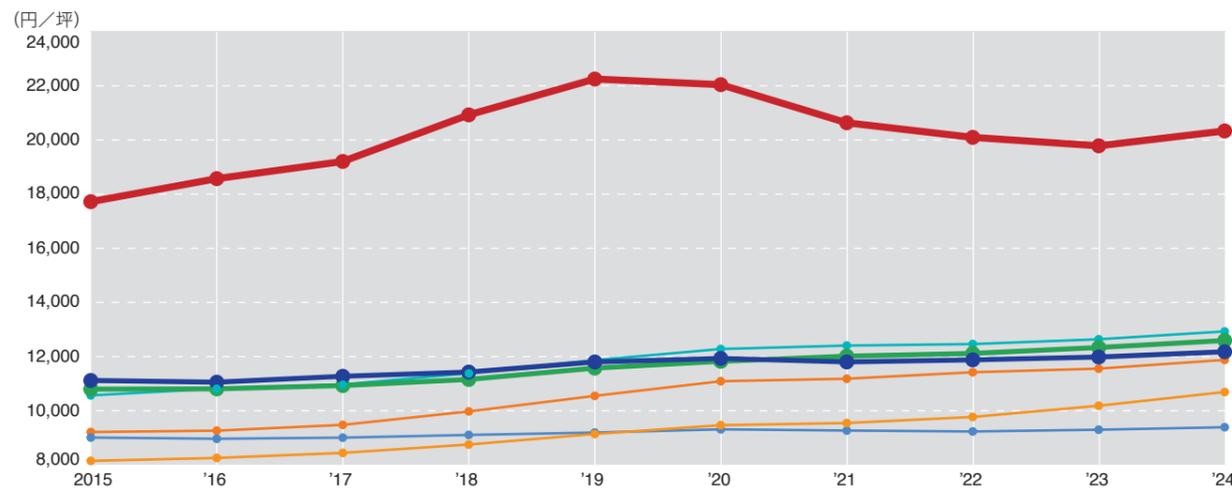
● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟  
● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／816棟  
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

## 平均空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	<b>4.00</b>
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	<b>4.04</b>
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	<b>4.54</b>
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	<b>3.70</b>
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	<b>5.91</b>
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	<b>7.34</b>
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	<b>5.56</b>

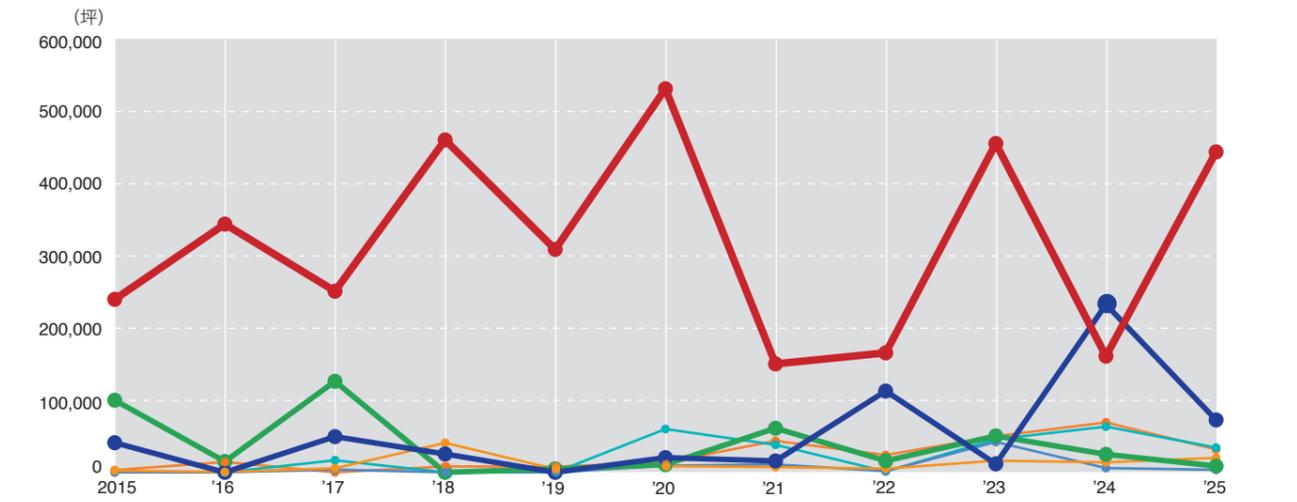
## 平均賃料



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	<b>20,296</b>
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	<b>12,170</b>
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	<b>12,584</b>
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	<b>10,689</b>
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	<b>9,393</b>
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	<b>12,918</b>
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	<b>11,871</b>

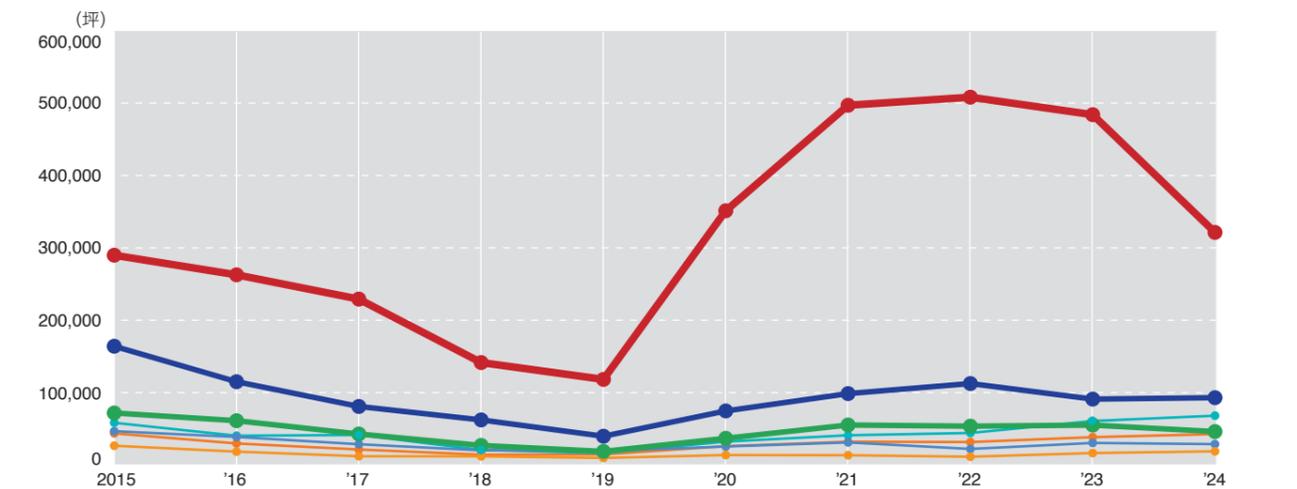
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟  
● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟  
● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟  
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

## 供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	<b>443,988</b>
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	<b>72,606</b>
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	<b>8,725</b>
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	<b>20,090</b>
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	<b>3,526</b>
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	<b>34,305</b>
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	<b>31,623</b>

## 空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	<b>321,315</b>
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	<b>93,010</b>
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	<b>46,171</b>
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	<b>18,877</b>
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	<b>28,849</b>
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	<b>68,141</b>
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	<b>42,716</b>

## データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

**調査対象地区** ■名古屋ビジネス地区……主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

**調査対象** ■調査対象地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。

**調査対象ビル数** ■名古屋ビジネス地区**482棟**。  
(新築ビル**6棟**、既存ビル**476棟**)

**調査時期** ■各年12月時点

**項目の見方** ■面積は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

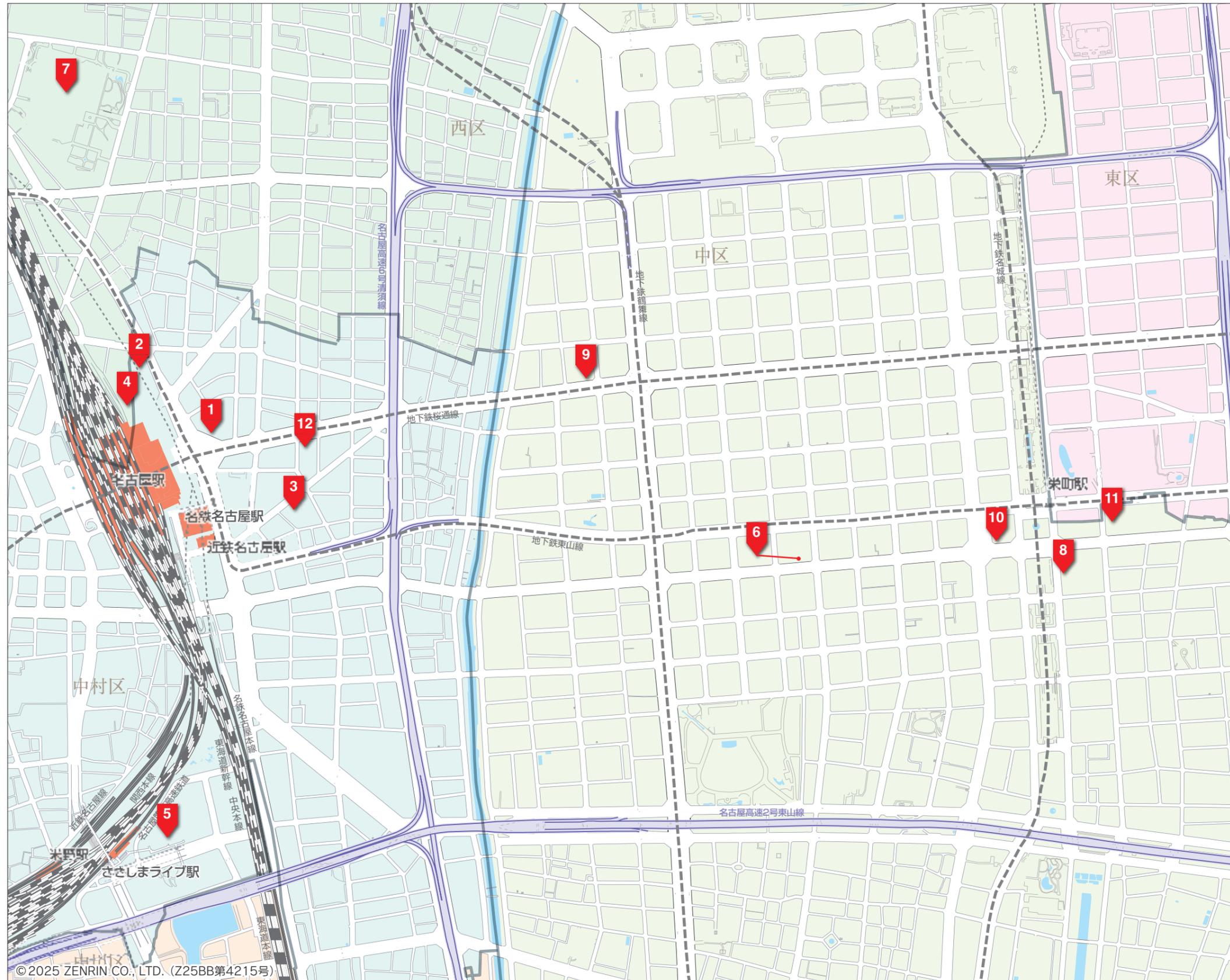
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2024年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2015年～2023年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2024年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2022年5月撮影

# 名古屋ビジネス地区 大規模ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 大名古屋ビルディング**  
2015年10月竣工/延床面積:約44,367坪/地上34階・地下4階
- 2 JPタワー名古屋**  
2015年11月竣工/延床面積:約54,502坪/地上40階・地下3階
- 3 シンフォニー豊田ビル**  
2016年6月竣工/延床面積:約14,368坪/地上25階・地下2階
- 4 JRゲートタワー**  
2017年2月竣工/延床面積:約78,649坪/地上46階・地下6階
- 5 グローバルゲート**  
2017年3月竣工/延床面積:約47,493坪/地上36階・地下2階
- 6 広小路クロスタワー**  
2018年2月竣工/延床面積:約13,384坪/地上21階・地下1階
- 7 BIZrium名古屋**  
2021年10月竣工/延床面積:約42,350坪/地上6階
- 8 中日ビル**  
2023年7月竣工/延床面積:約35,483坪/地上33階・地下5階
- 9 名古屋シミズ富国生命ビル**  
2024年3月竣工/延床面積:約14,400坪/地上16階
- 10 ザ・ランドマーク名古屋栄**  
2026年3月竣工/延床面積:約33,184坪/地上41階・地下4階
- 11 栄トリッドスクエア**  
2026年3月竣工/延床面積:約12,142坪/地上19階・地下1階
- 12 (仮称)明治安田名古屋駅前ビル**  
2026年7月竣工/延床面積:約11,970坪/地上20階・地下2階

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2014年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2025年2月時点)

# 名古屋ビジネス地区①

## 2024年の動向

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計24,958坪(6棟)あり、2023年に比べておよそ半分の供給量(延床面積)となりました。竣工したビルの多くが高稼働になったこともあり、新築ビルの空室面積は前年比約4千坪減少しました。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、郊外物件からビジネス地区内への流入の動きが多く見られたほか、ビジネス地区内での拡張移転や館内増床など、拡張傾向の動きも多かったため、空室面積はこの1年間で約5千坪減少し、12月時点の空室率は前年同月比0.58ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は12,584円。2023年3月以降22カ月連続で上昇が続き、前年同月比では2.08%(257円)上げました。(H.T)

### <平均空室率の推移と動向>

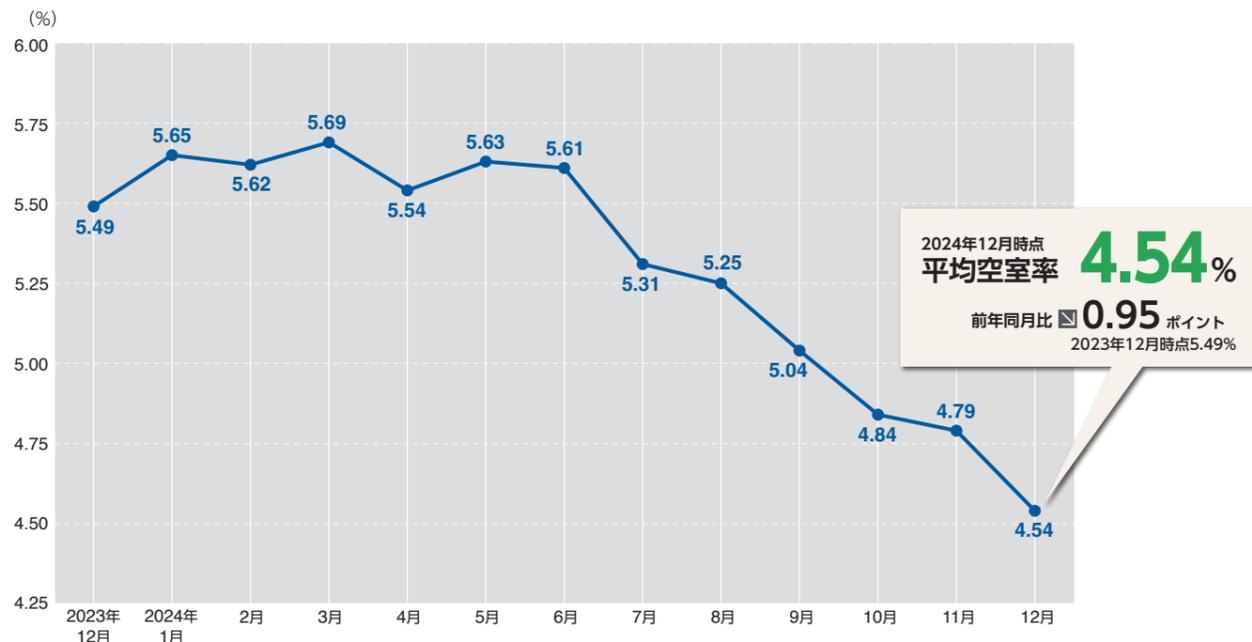
- 1月▲** / 5.65%、前月比0.16ポイント上昇。1月は拡張移転や建替え予定ビルからの移転による中小規模の成約が見られたものの、新築ビルへの移転や館内縮小などに伴う解約の影響が出ていたため空室面積がこの1カ月間で約1千8百坪増加した。1月時点の平均賃料は12,373円、前月比0.37%(46円)上げた。
- 2月▼** / 5.62%、前月比0.03ポイント低下。2月は新築ビルが募集面積を残して竣工したが、分室開設に伴う大型成約のほかにも拡張移転や館内増床などの成約が見られ、空室面積がこの1カ月間で約3百坪減少した。2月時点の平均賃料は12,383円、前月比0.08%(10円)上げた。
- 3月▲** / 5.69%、前月比0.07ポイント上昇。3月は新規供給や新築ビルへの移転に伴う解約の影響が大きかったものの、ビジネス地区外からの大型移転や分室開設、館内増床など拡張傾向の成約の動きがあったため、空室面積は約1千3百坪の増加に止まった。3月時点の平均賃料は12,399円、前月比0.13%(16円)上げた。
- 4月▼** / 5.54%、前月比0.15ポイント低下。4月は集約や縮小に伴う解約の動きが出ていたが、ビジネス地区外からの拡張移転や館内増床などの成約が見られたため、空室面積がこの1カ月間で約1千6百坪減少した。4月時点の平均賃料は12,416円、前月比0.14%(17円)上げた。
- 5月▲** / 5.63%、前月比0.09ポイント上昇。5月は新規開設や館内増床などの成約が見られたものの、新築ビルへの移転に伴う解約の影響があったことから、空室面積がこの1カ月間で約1千坪増加した。5月時点の平均賃料は12,437円、前月比0.17%(21円)上げた。
- 6月▼** / 5.61%、前月比0.02ポイント低下。6月は新築ビルへの移転や縮小に伴う中小規模の解約や新規供給の影響が見られたが、拡張や自社ビルからの移転などによる成約の動きがあったため、空室面積がこの1カ月間でわずかに減少した。6月時点の平均賃料は12,439円、前月比0.02%(2円)上げた。

- 7月▼** / 5.31%、前月比0.30ポイント低下。7月は新築ビルへの移転や縮小などによる解約の影響があったものの、郊外の自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことや、既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから、空室面積がこの1カ月間で約3千坪減少した。7月時点の平均賃料は12,467円、前月比0.23%(28円)上げた。
- 8月▼** / 5.25%、前月比0.06ポイント低下。8月は縮小に伴う解約の影響があった一方で、館内増床などの成約の動きも見られたことから、空室面積はこの1カ月間で約7百坪減少した。8月時点の平均賃料は12,497円、前月比0.24%(30円)上げた。
- 9月▼** / 5.04%、前月比0.21ポイント低下。9月は拡張移転に伴う大型成約や館内増床などの成約が見られたことに加え、解約の動きが中小規模に止まったため、空室面積がこの1カ月間で約2千坪減少した。9月時点の平均賃料は12,531円、前月比0.27%(34円)上げた。
- 10月▼** / 4.84%、前月比0.20ポイント低下。10月は集約や縮小に伴う解約の影響があったものの、竣工1年未満の新築ビルに郊外の自社ビルからの移転による成約が見られたことや、既存ビルでも拡張移転や館内増床などの成約があり、空室面積がこの1カ月間で約2千1百坪減少した。10月時点の平均賃料は12,551円、前月比0.16%(20円)上げた。
- 11月▼** / 4.79%、前月比0.05ポイント低下。11月は自社ビルや郊外からの移転、分室開設など拡張傾向の成約が見られた一方で、館内縮小や集約に伴う解約の動きも出ていたことから、この1カ月間に減少した空室面積は約5百坪に止まった。11月時点の平均賃料は12,579円、前月比0.22%(28円)上げた。
- 12月▼** / 4.54%、前月比0.25ポイント低下。12月は自社物件や郊外からの移転、新規開設などに伴う成約が見られた。解約の動きも少なく、空室面積がこの1カ月間で約2千6百坪減少した。12月時点の平均賃料は12,584円、前月比0.04%(5円)上げた。

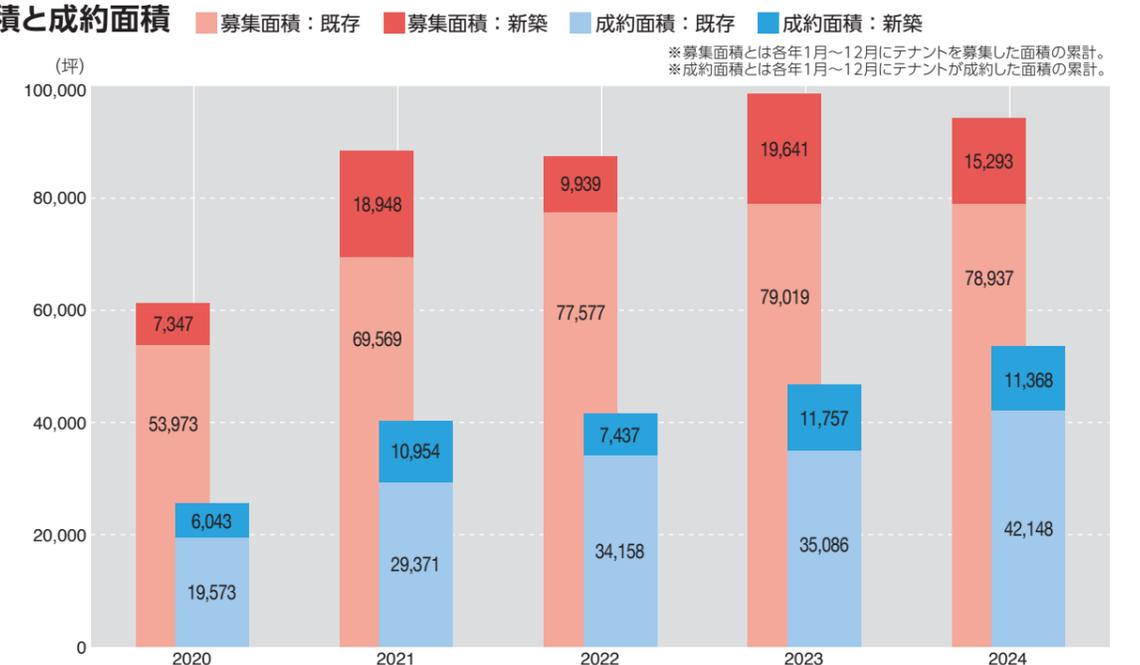
## 今後の状況

名古屋ビジネス地区の2025年の新規供給は延床面積合計8,725坪、2棟が竣工を予定しています。2024年と比べると棟数は4棟、供給量(延床面積)は約1万6千坪減少します。丸の内地区で6月に「L.Biz丸の内(延床面積918坪)」、伏見地区で10月に「名古屋伏見Kフロンティア(同7,807坪)」が竣工予定です。2025年の大型供給となる同ビルには、すでに内定や引き合いの動きがあるものの、名古屋ビジネス地区では2026年に約6万8千坪(5棟)の大規模供給を控えているため、オフィス移転を2026年に竣工を予定しているビルや、既存ビルの二次空室の状況を見て検討する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。(H.T)

平均空室率(月次) —●— 平均

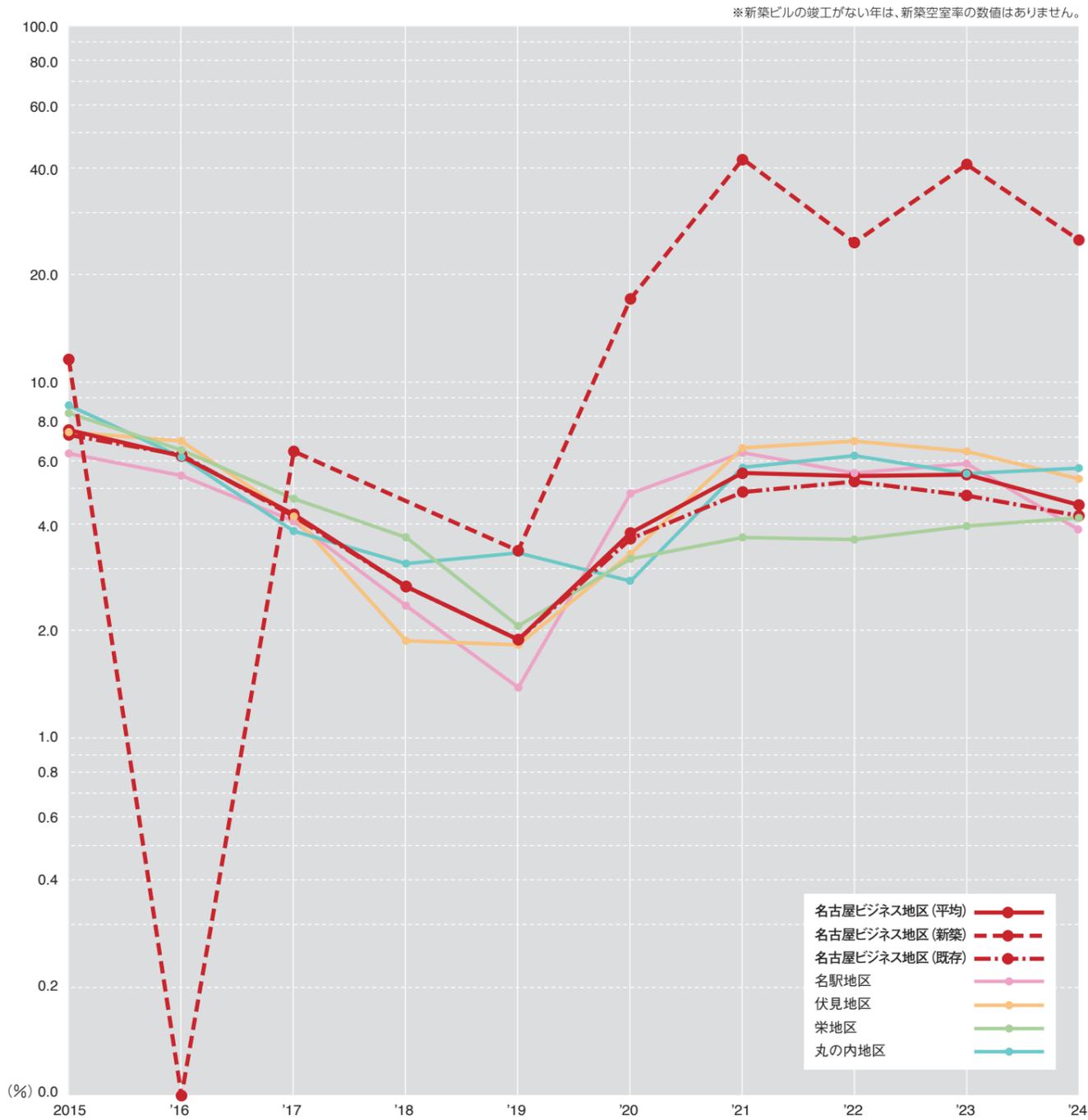


募集面積と成約面積



# 名古屋ビジネス地区②

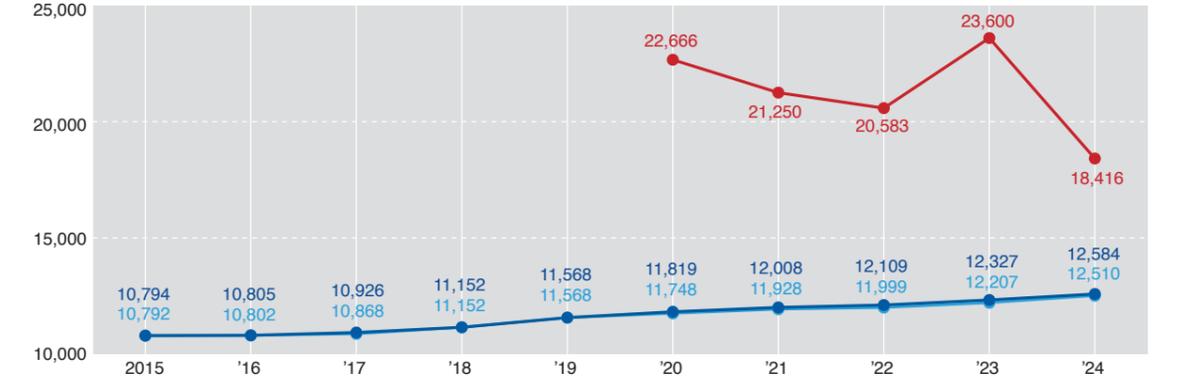
## 空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	483	483	479	473	470	468	470	473	479	482
延床面積(坪)	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383	1,590,186	1,583,670	1,629,080	1,636,104	1,689,088	1,708,752
貸室面積(坪)	978,641	987,265	1,002,912	994,273	974,969	970,818	979,226	983,243	1,004,278	1,016,362
空室面積(坪)	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	46,171
空室率/平均(%)	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	4.54
空室率/新築(%)	12.09	0.00	6.40	—	3.40	17.75	42.19	25.17	40.14	25.67
空室率/既存(%)	7.11	6.26	4.21	2.72	1.92	3.69	4.92	5.25	4.80	4.22

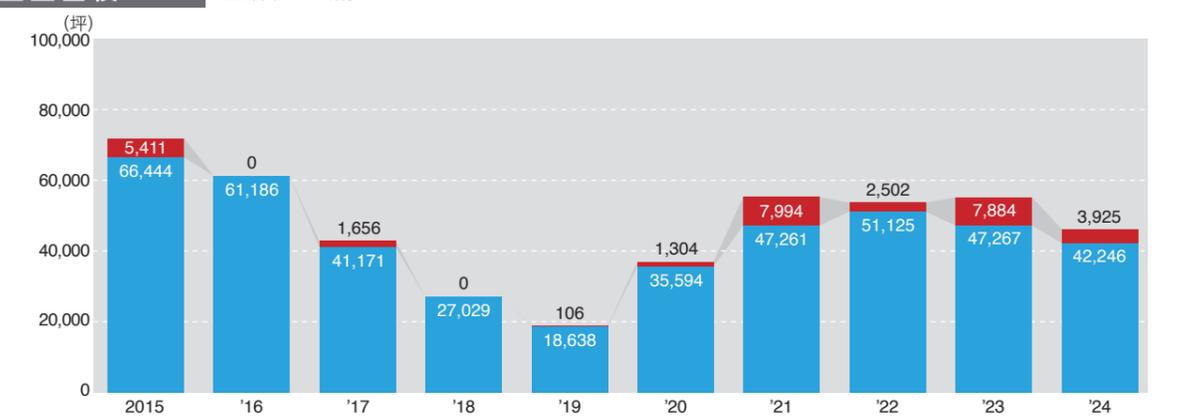
## 平均賃料

(円/坪) ● 平均 ● 新築 ● 既存



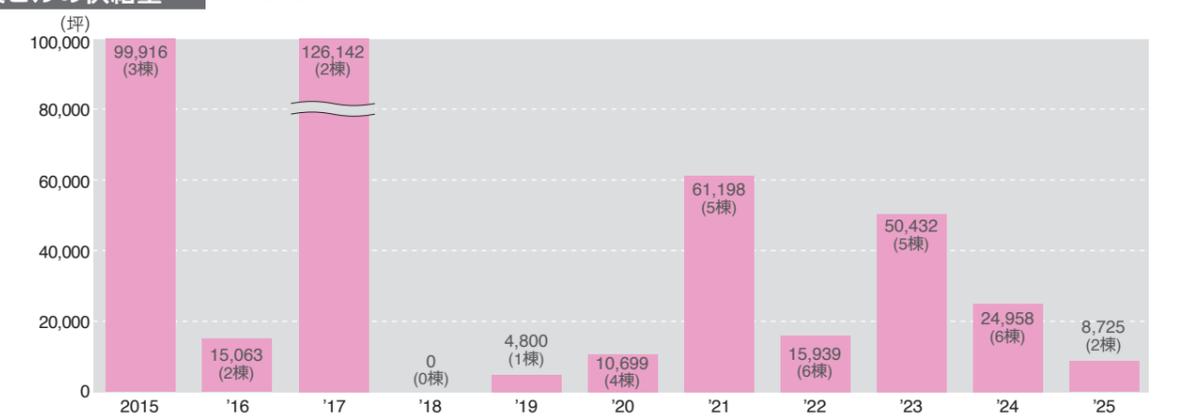
## 空室面積

■ 新築 ■ 既存



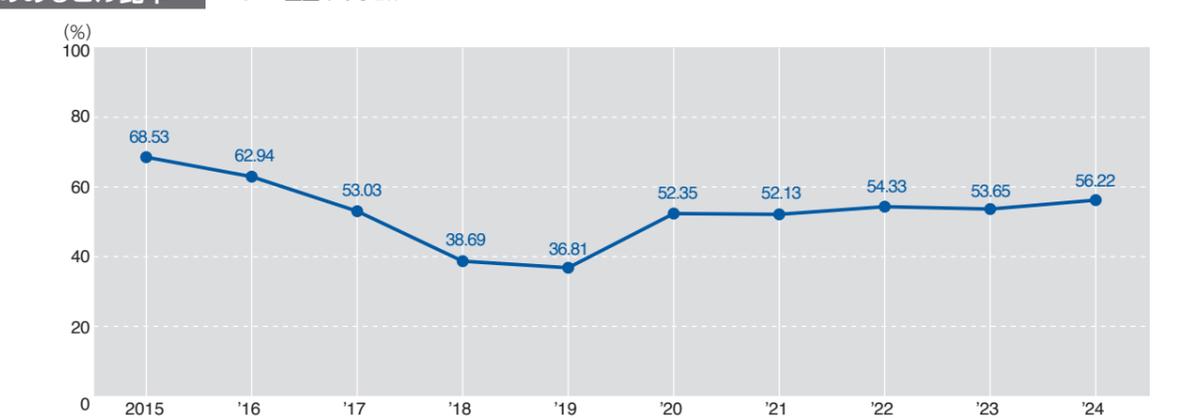
## 新築ビルの供給量

■ 延床面積



## 空室のあるビル比率

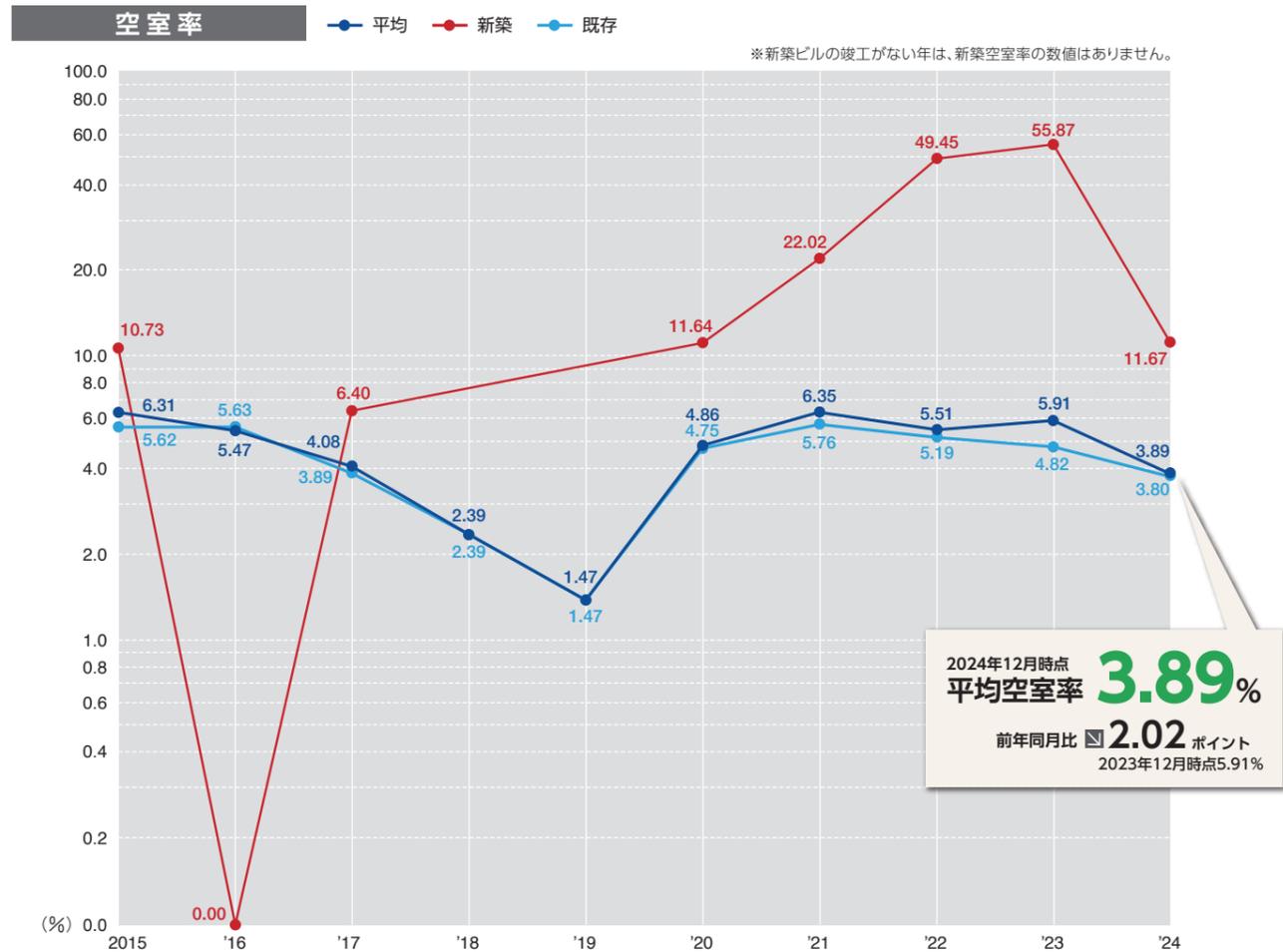
● 空室のあるビル



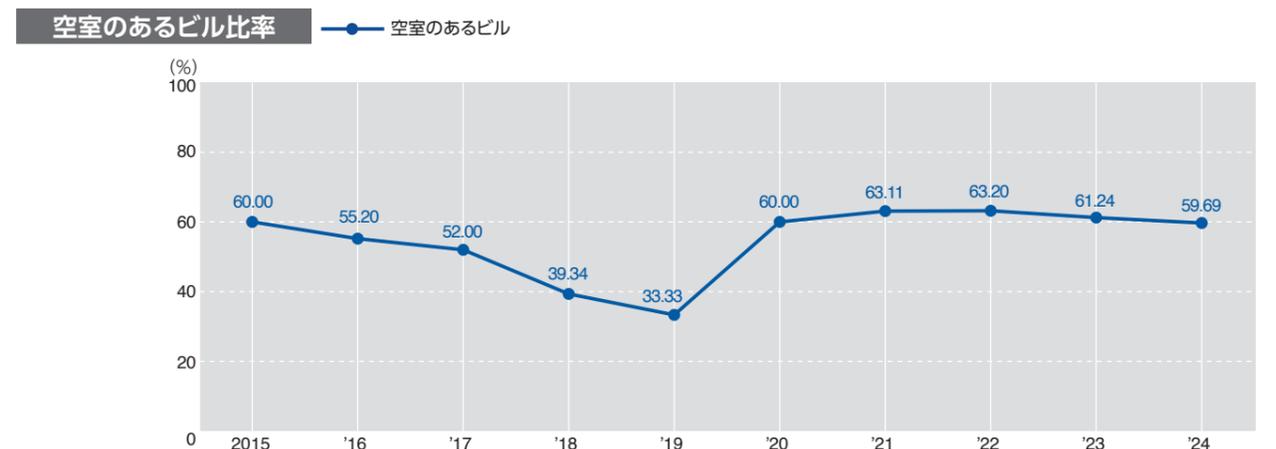
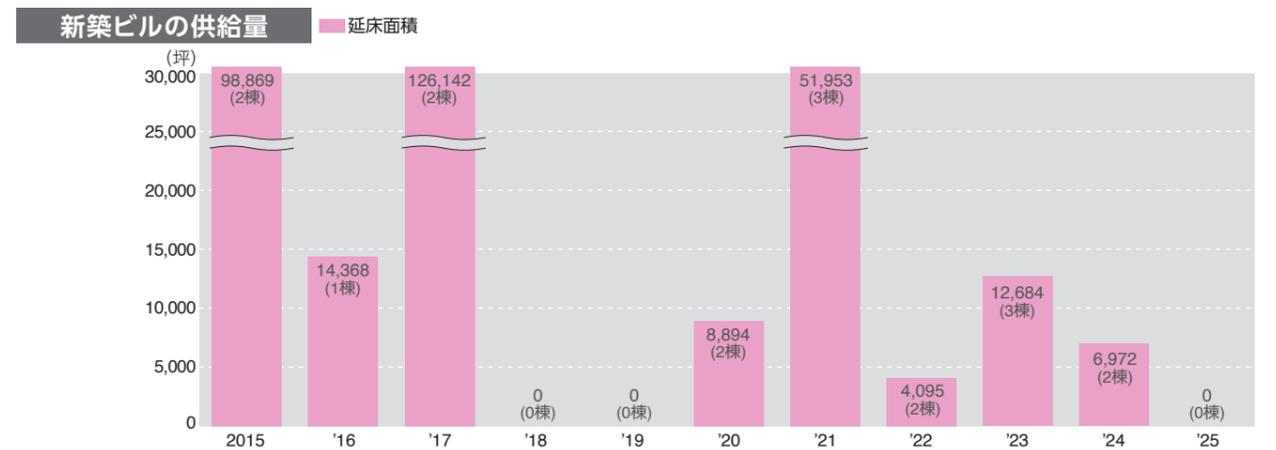
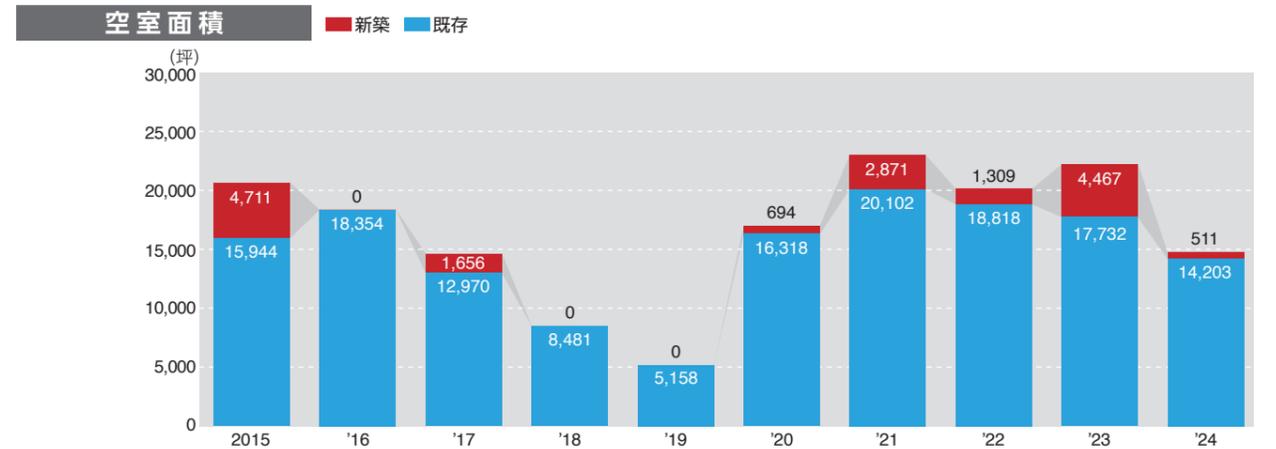
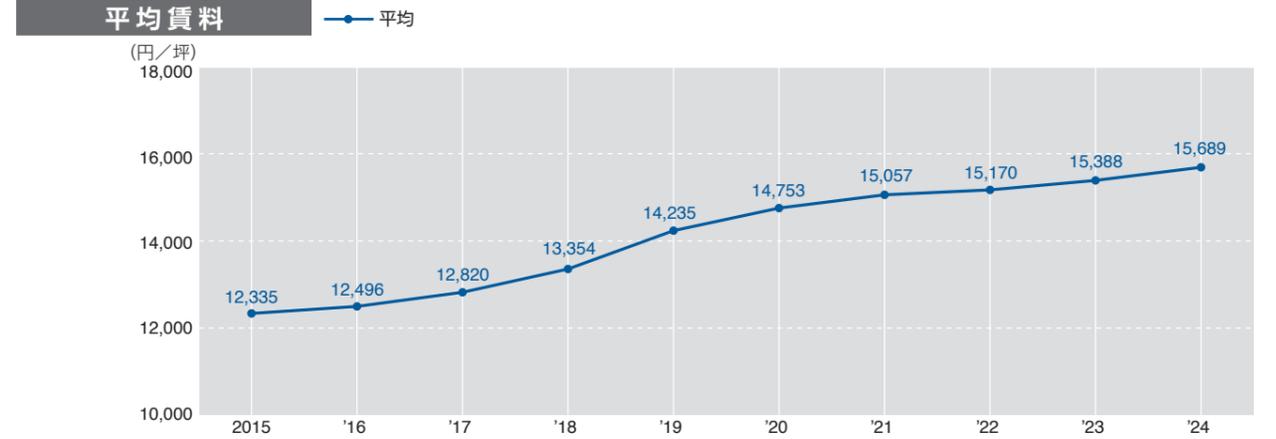
# 名駅地区

## 2024年の動向 および今後の状況

名駅地区の2024年12月時点の平均空室率は3.89%。前年同月比2.02ポイント下げて、2024年は名古屋ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2024年の新規供給は延床面積合計6,972坪、2棟が竣工しました。いずれも高稼働となったことから、12月時点の新築ビルの空室率は11.67%となりました。既存ビルでは集約に伴う大型解約の影響が見られたものの、郊外からの移転や拡張移転、館内増床などの成約が多く見られたことから、12月時点の既存ビルの空室率は前年同月比1.02ポイント低下しました。平均賃料は新築ビルの竣工と当地区のオフィス需要の多さもあり、12月時点では前年同月比1.96%(301円)上げて15,689円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.88ポイント下げて3.47%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比4.72ポイント下げて4.90%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.81ポイント下げて5.40%となりました。2025年は新規供給の予定がないため、既存ビルへの需要がさらに高まり空室率の低下と賃料の上昇が予想されます。(M.O)



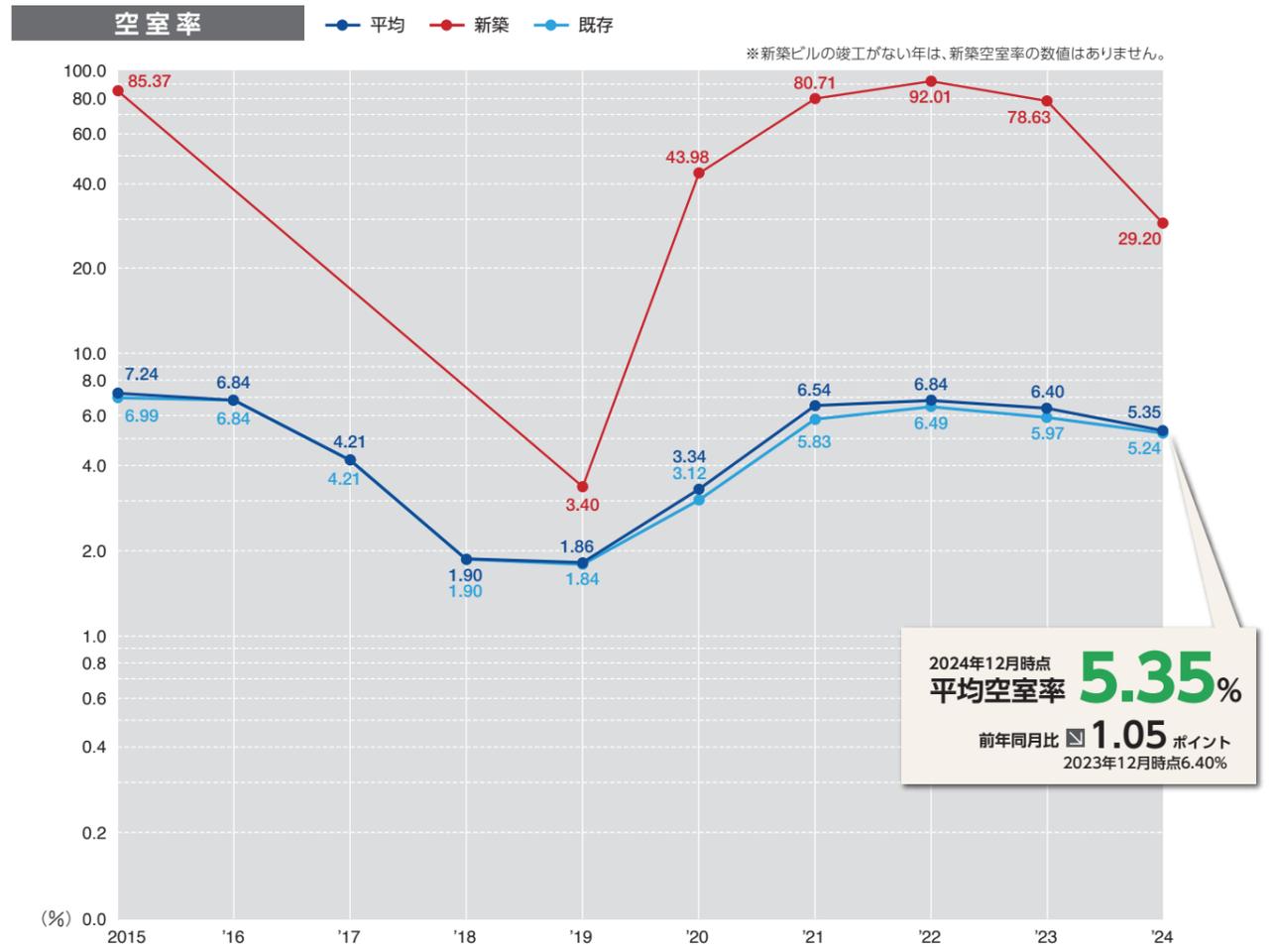
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	125	125	125	122	120	120	122	125	129	129
延床面積(坪)	523,775	536,473	658,896	653,017	646,450	644,928	695,989	701,243	716,755	721,057
貸室面積(坪)	327,462	335,548	358,914	354,878	350,470	349,709	362,032	365,538	375,511	378,298
空室面積(坪)	20,655	18,354	14,626	8,481	5,158	17,012	22,973	20,127	22,199	14,714
空室率/平均(%)	6.31	5.47	4.08	2.39	1.47	4.86	6.35	5.51	5.91	3.89



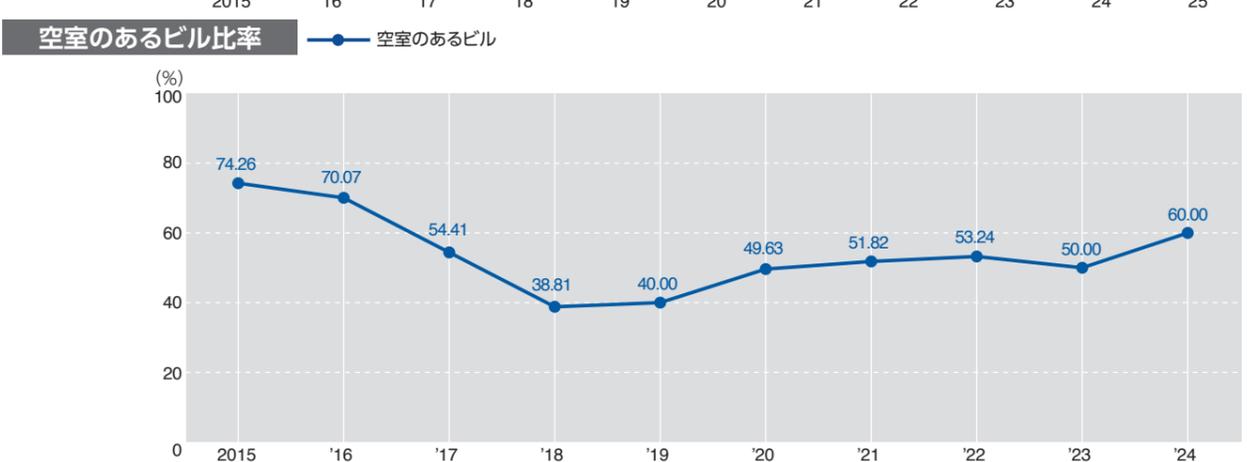
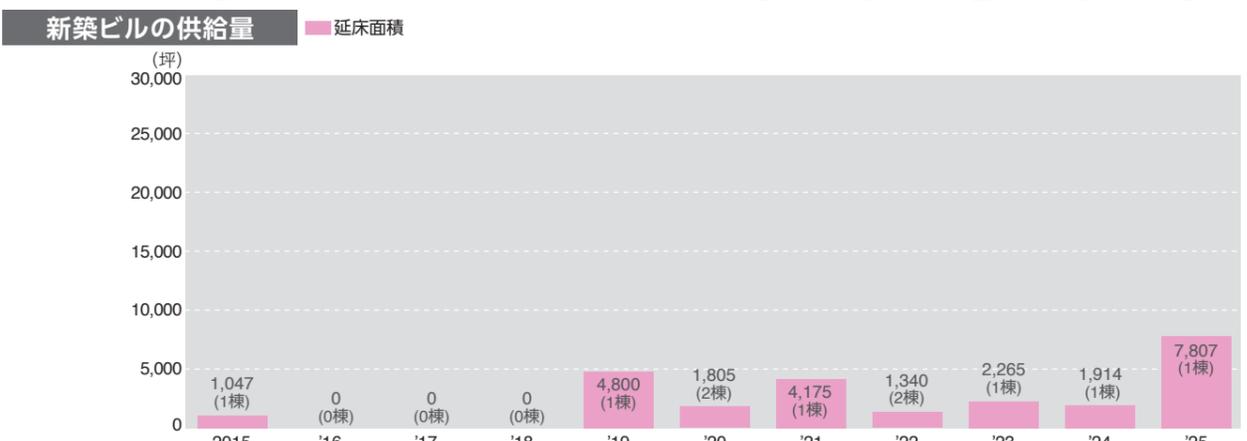
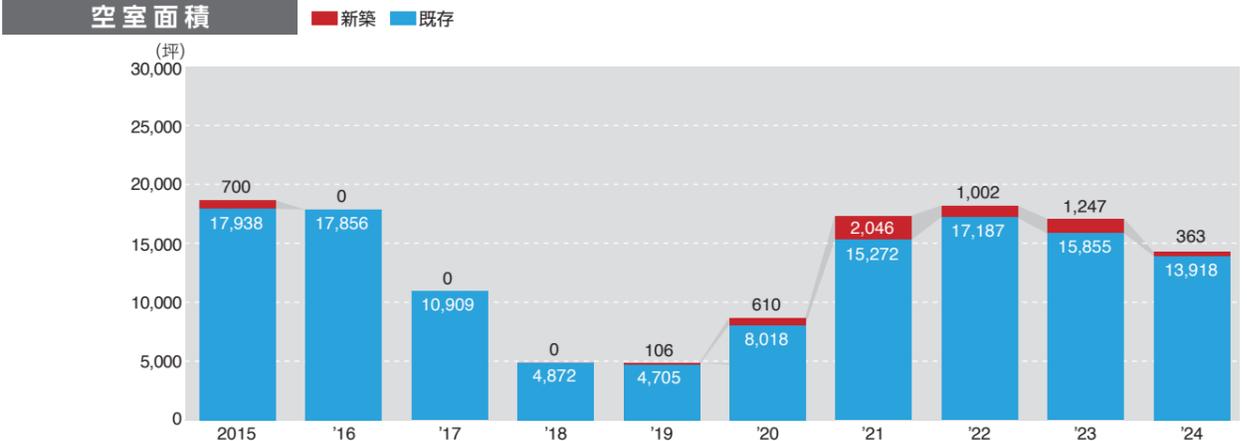
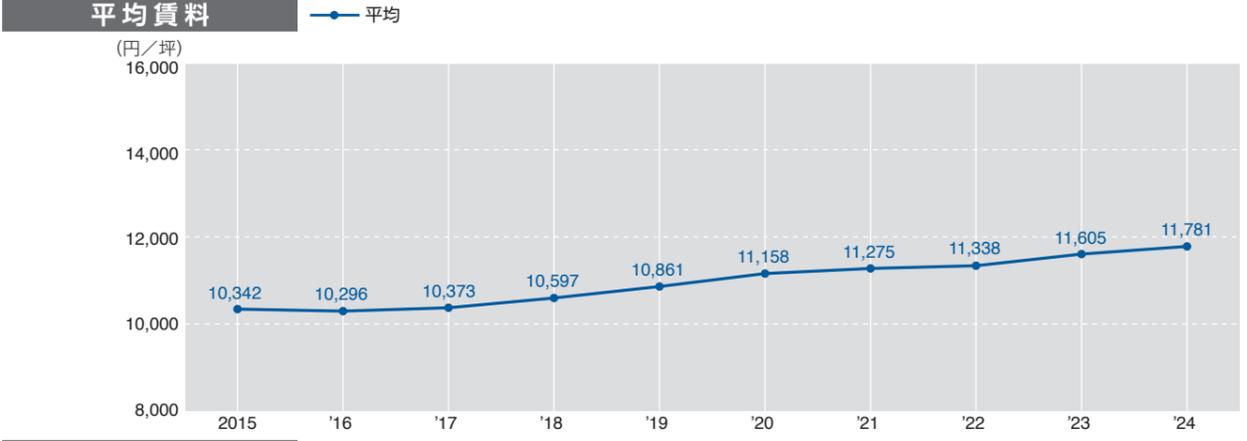
# 伏見地区

## 2024年の動向 および今後の状況

伏見地区の2024年12月時点の平均空室率は5.35%、前年同月比1.05ポイント下げました。2024年の新規供給は1棟あり、6月に竣工した「I-FOREST名古屋伏見(延床面積1,914坪)」が高稼働となったことや、既存ビルでも他地区やビジネス地区外、自社ビルからの移転のほか、館内増床に伴う大型成約が見られたことなどから、伏見地区の空室面積はこの1年間で約2千8百坪減少しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移し、12月時点では11,781円と前年同月比1.52%(176円)上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比3.42ポイント下げて2.91%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.97ポイント上げて11.90%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比2.13ポイント上げて7.77%となり、成約が好調だった大型ビルは空室率が大幅に低下しました。中型ビルでは新築ビルへの移転に伴う解約の影響があり空室率が上昇しました。2025年の新規供給は10月に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)」1棟になります。伏見地区のオフィス需要は、ビジネス地区外からの移転などで引き続き好調に推移しているため、空室率は低下傾向が続く見込みです。(M. A)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	136	137	136	134	135	135	137	139	140	140
延床面積(坪)	387,492	391,436	388,328	383,824	388,624	387,466	397,621	398,961	401,226	400,516
貸室面積(坪)	257,528	261,067	259,047	255,976	259,096	258,260	264,651	265,740	267,136	266,762
空室面積(坪)	18,638	17,856	10,909	4,872	4,811	8,628	17,318	18,189	17,102	14,281
空室率/平均(%)	7.24	6.84	4.21	1.90	1.86	3.34	6.54	6.84	6.40	5.35

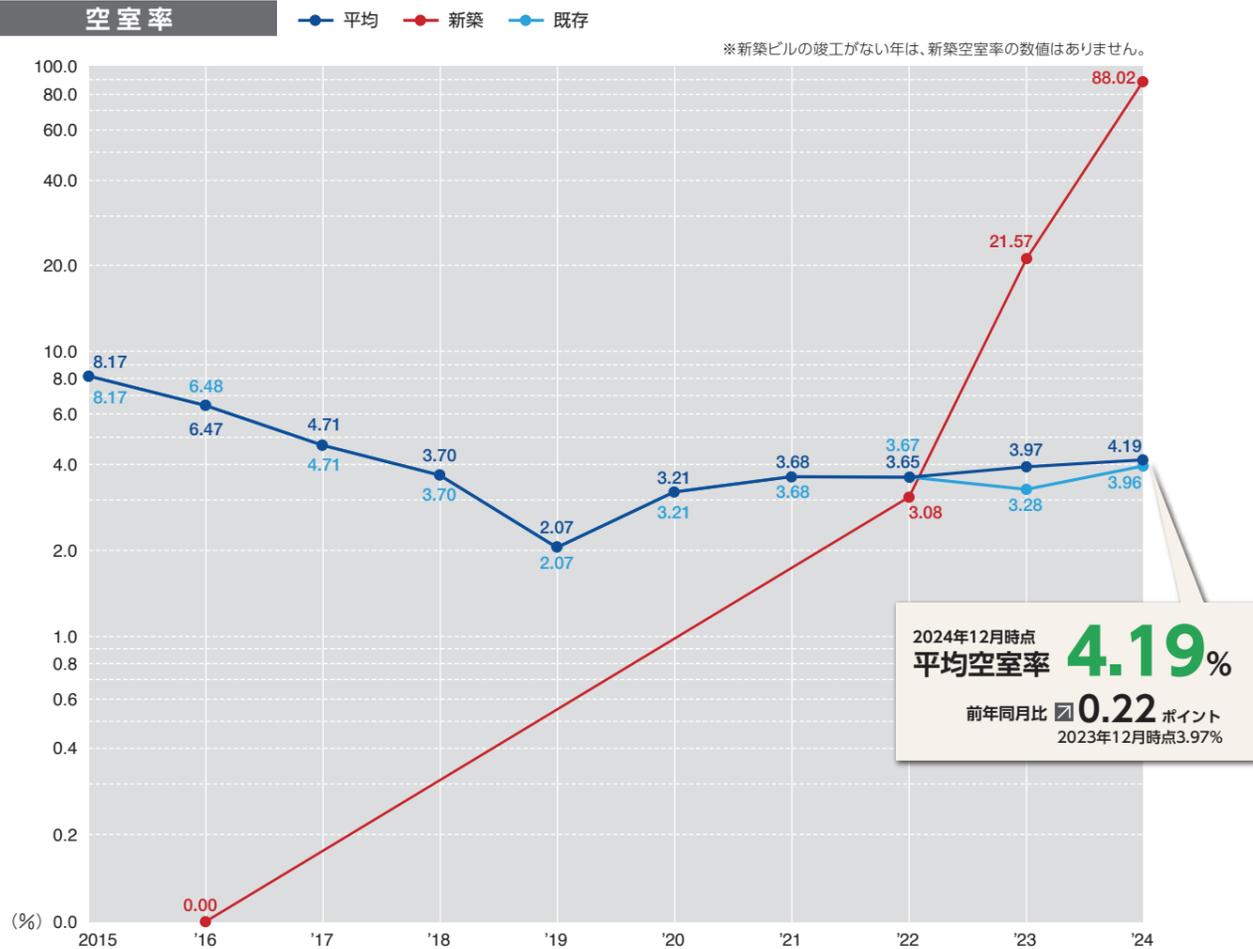


# 栄地区

## 2024年の動向 および今後の状況

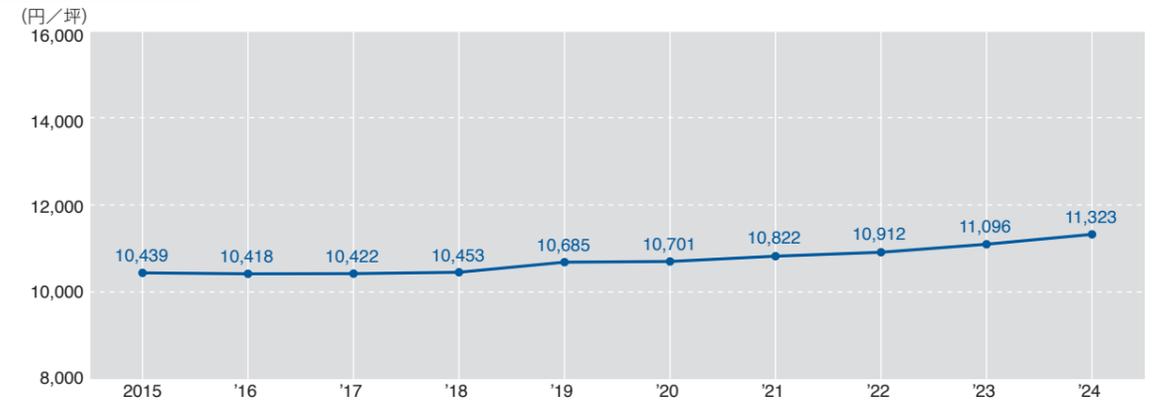
栄地区の2024年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.22ポイント上げました。2024年は1棟の新規供給があり、2月に「カガミビル(延床面積1,137坪)」が竣工しました。12月時点で約9割の募集面積を残していることや、既存ビルでも2023年に竣工したビルや他地区への移転に伴う解約の動きが見られましたが、自社ビルやビジネス地区外からの拡張移転などの成約があったため、栄地区でこの1年間に増加した空室面積は約6百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,323円、前年同月比2.05%(227円)上げました。平均空室率が名古屋ビジネス地区内でも比較的低い水準で推移しているため、平均賃料は年間を通して上昇傾向が続きました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比0.95ポイント下げて3.11%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.68ポイント上げて7.29%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.70ポイント上げて4.68%となりました。栄地区では2025年の新規供給はないものの、2026年に大型供給を控えているため、今後のテナント企業の動向が注視されます。(Y.N)

### 空室率

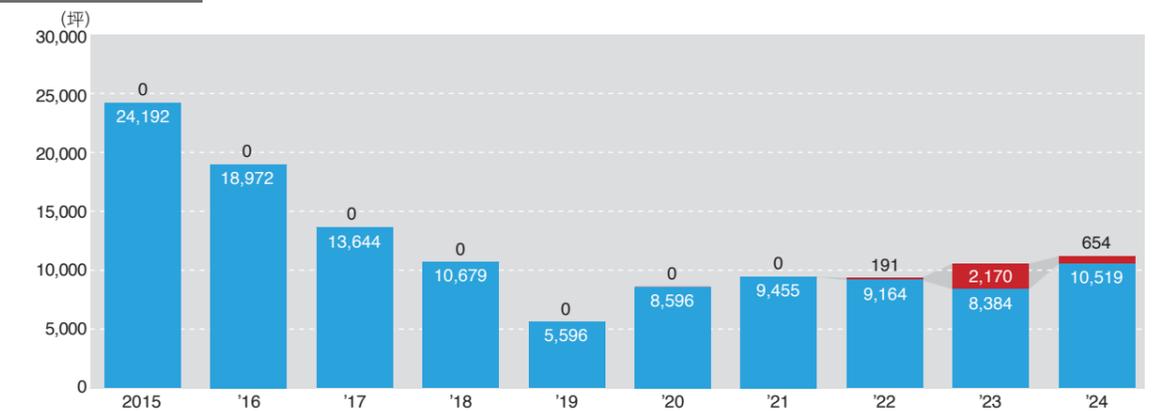


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	148	147	146	145	143	141	139	137	138	139
延床面積(坪)	459,404	455,249	450,131	448,144	420,714	416,878	400,093	400,523	435,730	436,867
貸室面積(坪)	296,259	293,257	289,931	288,399	270,383	267,829	256,806	256,228	265,894	266,637
空室面積(坪)	24,192	18,972	13,644	10,679	5,596	8,596	9,455	9,355	10,554	11,173
空室率/平均 (%)	8.17	6.47	4.71	3.70	2.07	3.21	3.68	3.65	3.97	4.19

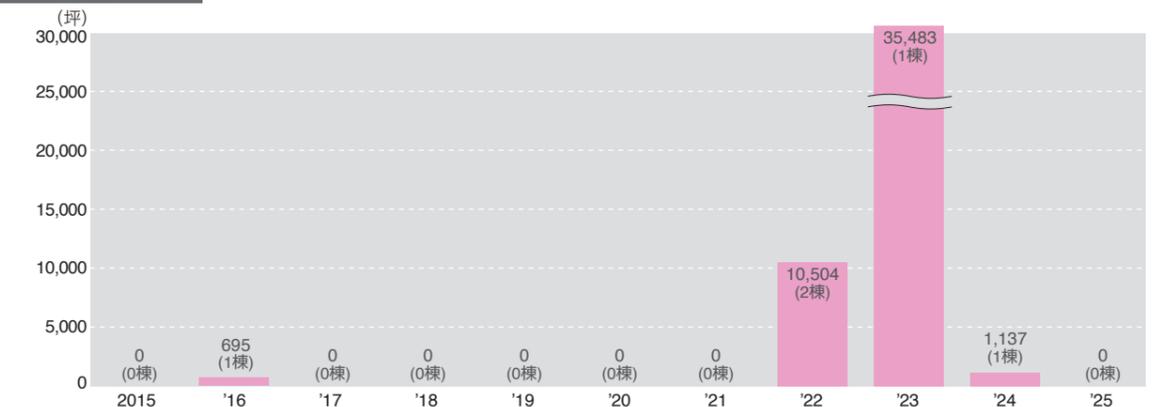
### 平均賃料



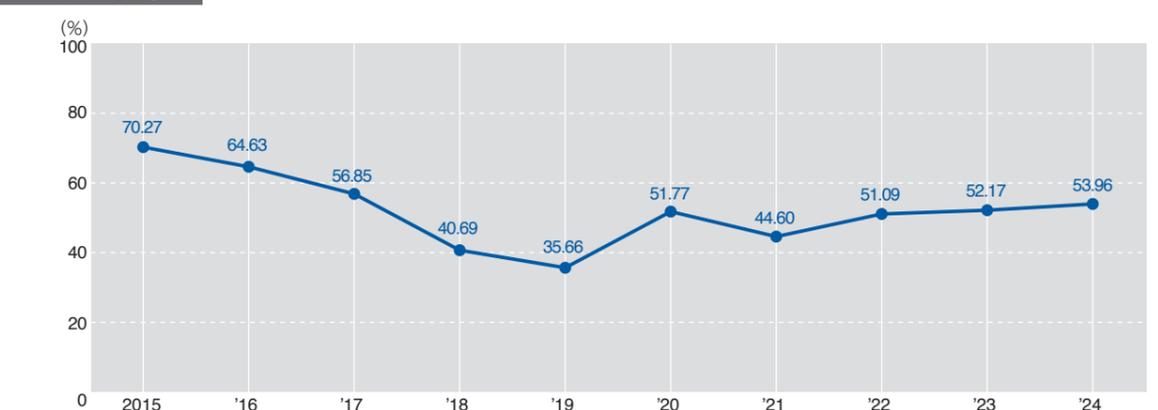
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



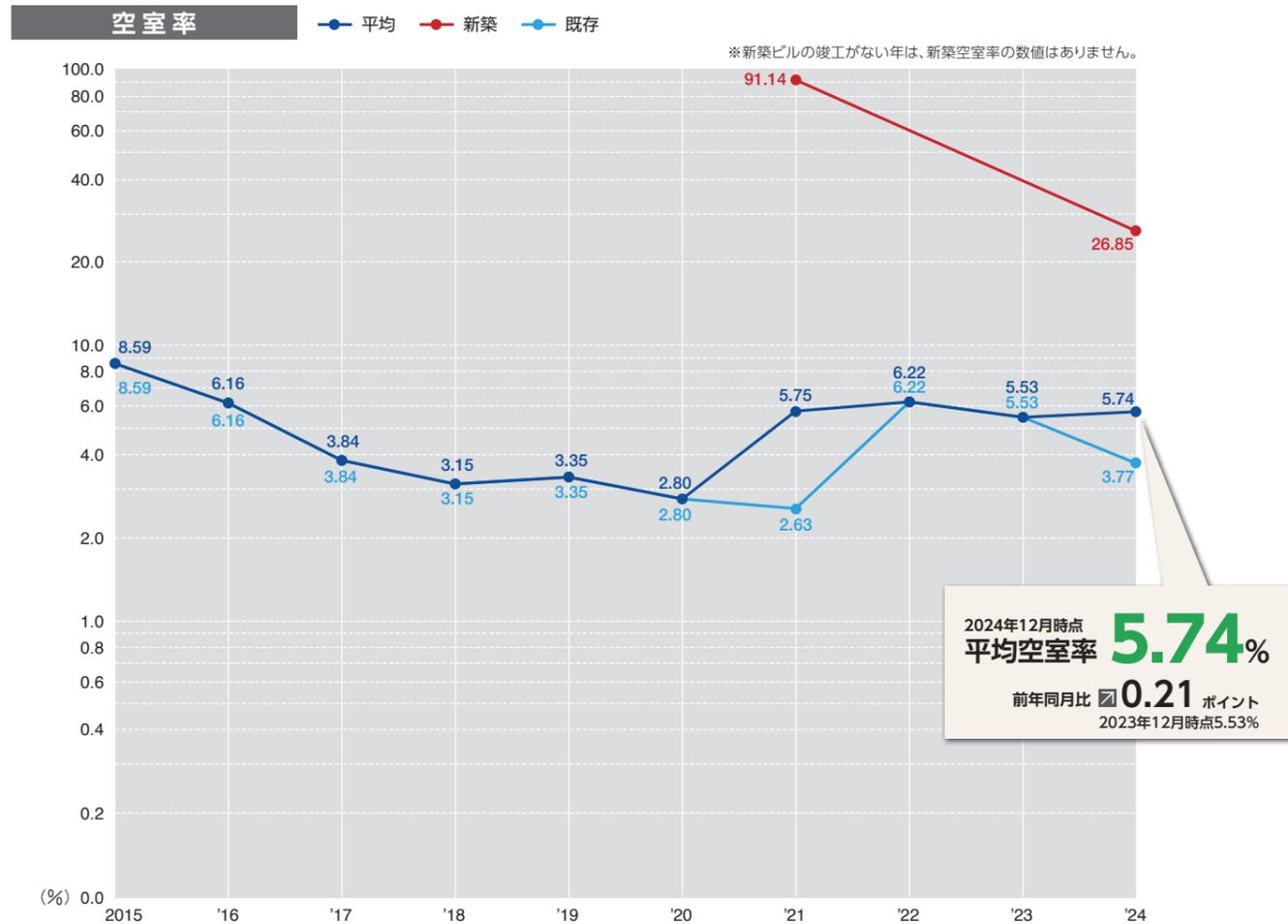
### 空室のあるビル比率



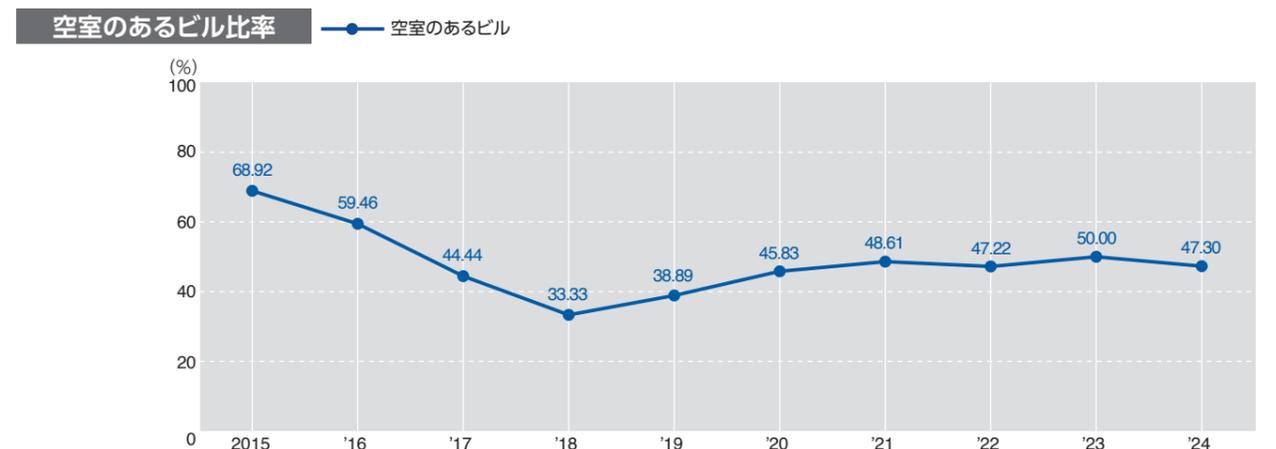
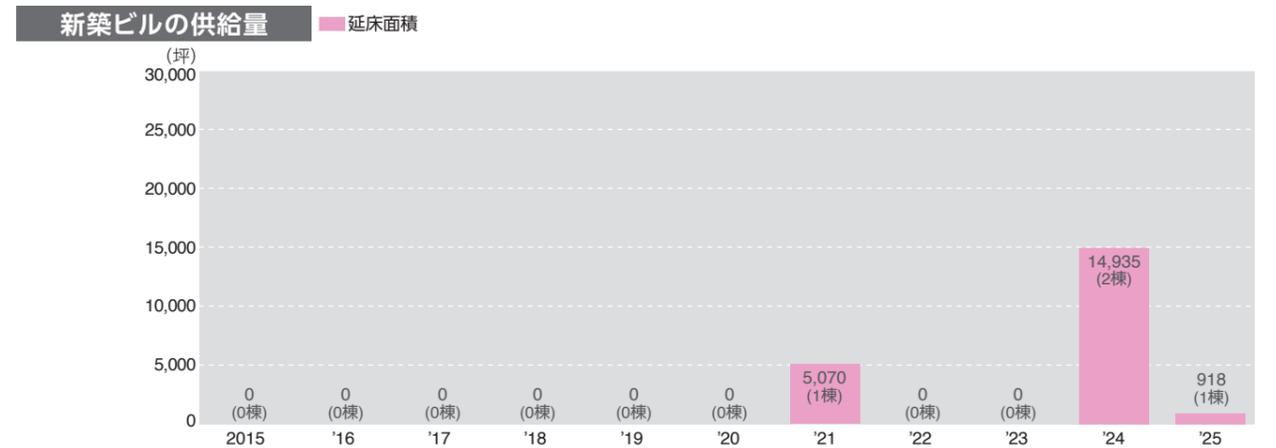
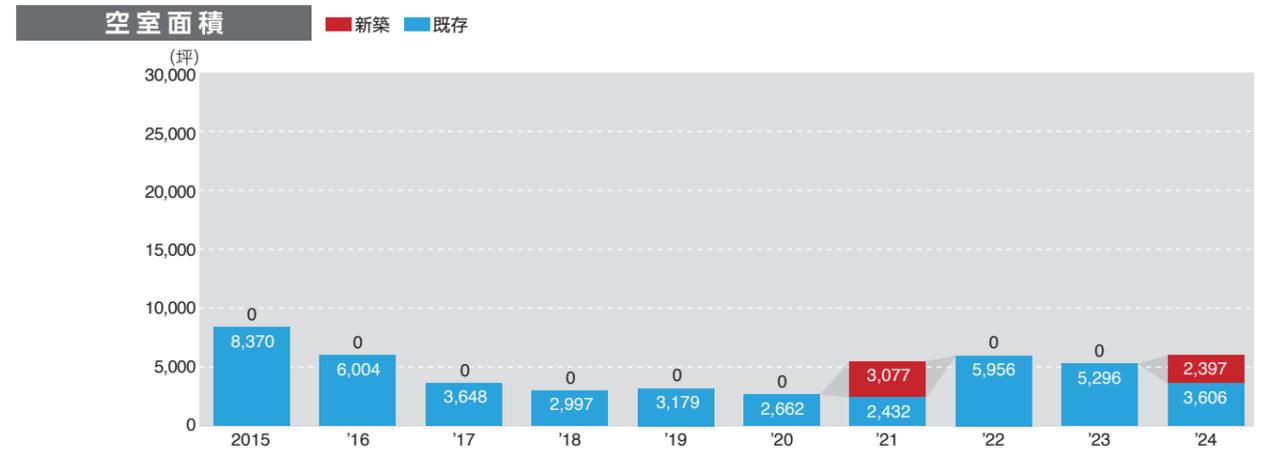
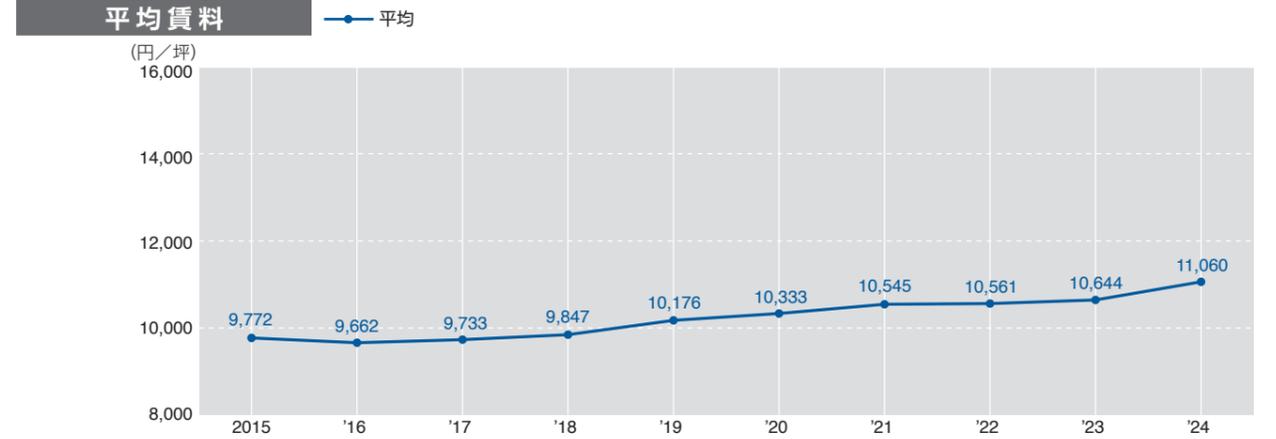
# 丸の内地区

## 2024年の動向 および今後の状況

丸の内地区の2024年12月時点の平均空室率は5.74%、前年同月比0.21ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計14,935坪、2棟が竣工しました。3月に竣工した「名古屋シミズ富国生命ビル(延床面積14,400坪)」は約2割、9月に竣工した小型ビルもわずかな空室を残すのみとなっています。既存ビルでは集約に伴う解約の動きが出ていた一方で、拡張移転や分室開設に伴う成約のほか、自社ビルや他地区からの移転などによる成約も見られたことから、空室面積がこの1年間で約1千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,060円、年間を通して上昇傾向で推移したため、前年同月比3.91%(416円)上げて名古屋ビジネス地区内で最も平均賃料が上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.60ポイント上げて8.87%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比2.67ポイント下げて2.66%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.48ポイント下げて3.65%となりました。2025年の新規供給は6月に竣工を予定している「L.Biz丸の内(延床面積918坪)」の1棟のため、2024年に竣工したビルの空室への引き合いが進むなど、活発な動きが期待されます。(Y.I)

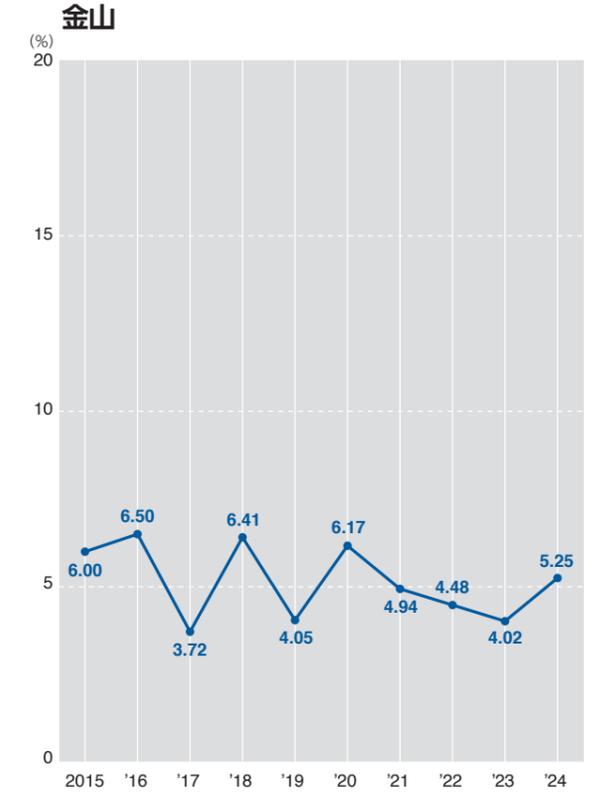
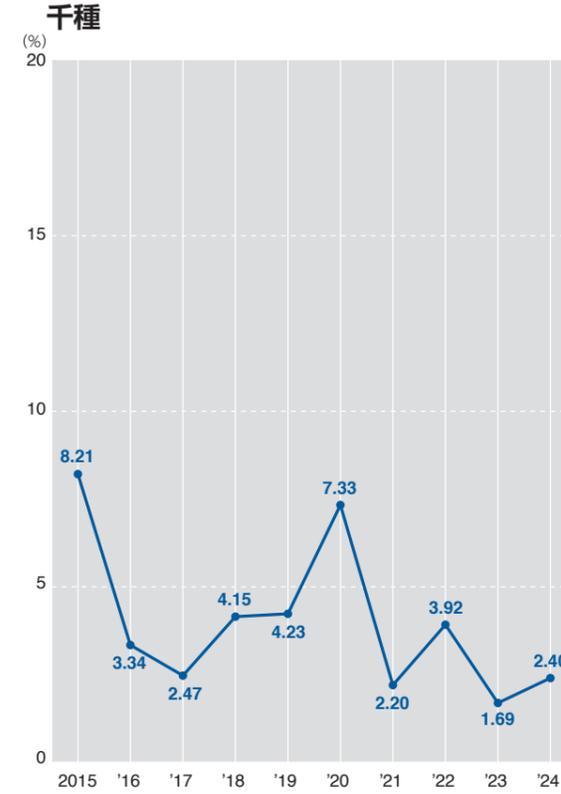
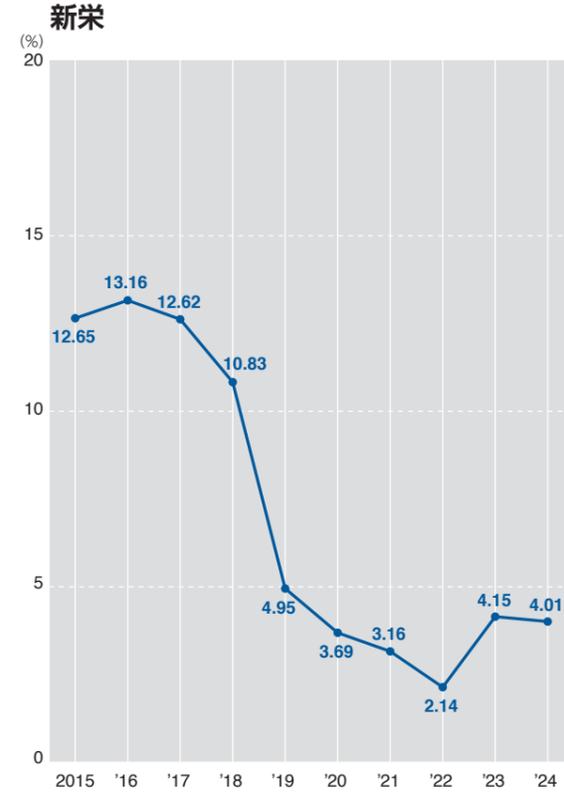
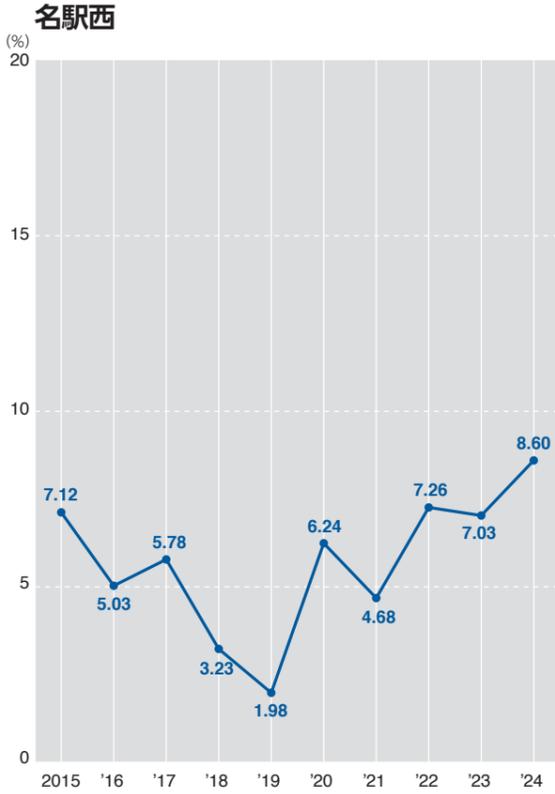


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	74	74	72	72	72	72	72	72	72	74
延床面積(坪)	137,669	137,669	134,398	134,398	134,398	134,398	135,377	135,377	135,377	150,312
貸室面積(坪)	97,392	97,393	95,020	95,020	95,020	95,020	95,737	95,737	95,737	104,665
空室面積(坪)	8,370	6,004	3,648	2,997	3,179	2,662	5,509	5,956	5,296	6,003
空室率/平均(%)	8.59	6.16	3.84	3.15	3.35	2.80	5.75	6.22	5.53	5.74

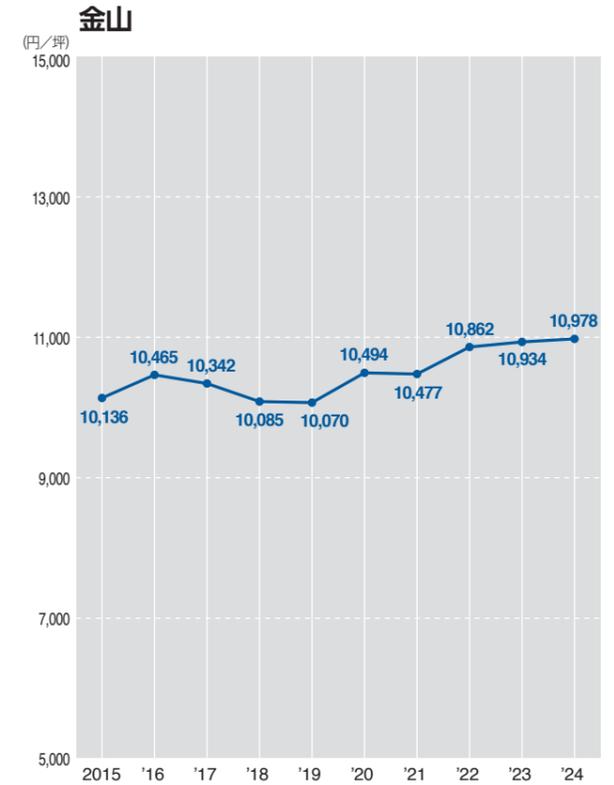
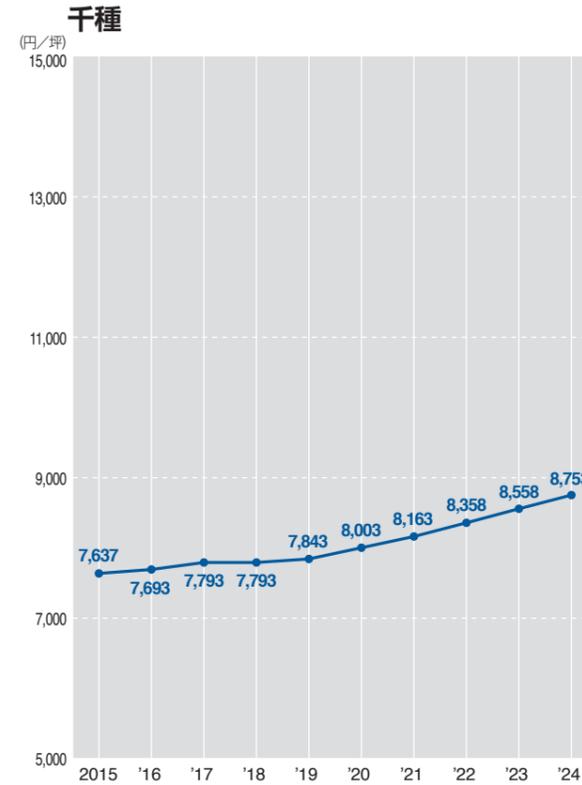
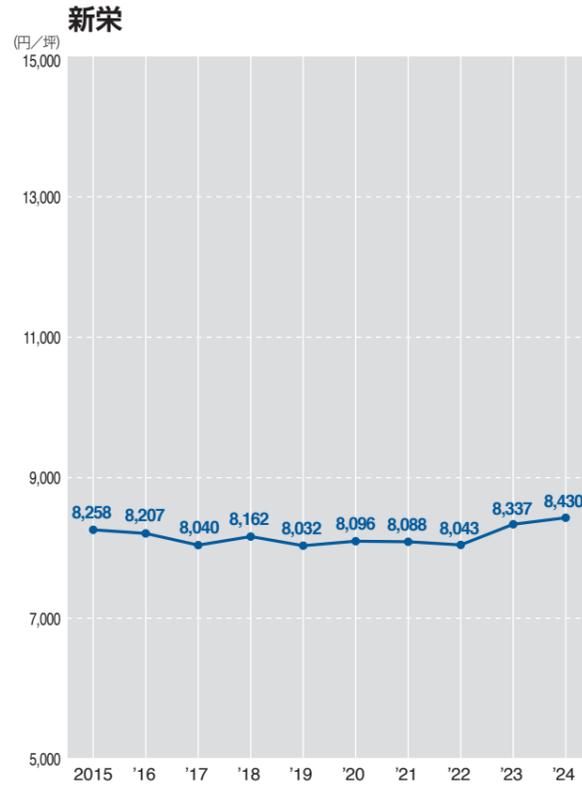
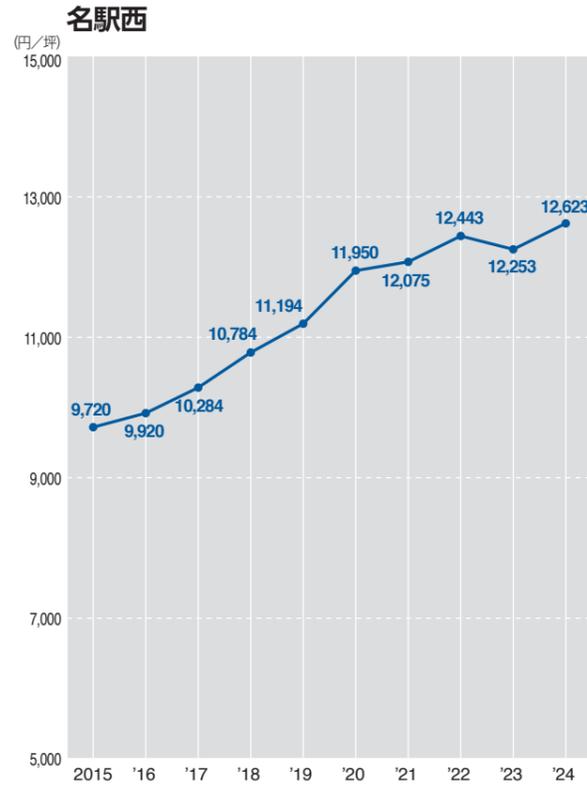


地区別データ  
**名古屋** [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



# 効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万社を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。  
ベストマッチングに貢献いたします。

## 賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

### 市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

### 賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

### テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

### テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

### 事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

### 市場分析



### テナント募集



### プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

### テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

### オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

### パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

### 販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

## 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	代表取締役社長 鯉川 英一
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会
ホームページ	<a href="https://www.miki-shoji.co.jp">https://www.miki-shoji.co.jp</a>

## 全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。  
詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)  
**0120-38-8127**  
9:00~17:00(土日祝日除く)

### ●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。  
©三鬼商事株式会社



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

名古屋支店

〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1  
TEL(052)586-2691 FAX(052)586-2696

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>