

オフィスマーケット 予測レポート

名古屋市 今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2024年第4四半期（10 - 12月期）

空室率 需要超過により緩やかな低下傾向が継続 2027年第4四半期には1.6%まで低下
募集賃料 今後3年間で17.6%の上昇 2027年第4四半期には16,000円/坪台へ

予測結果に関して

ニッセイ基礎研究所の経済見通し（2月18日）に基づき、空室率は2025年第4四半期は3.0%、2026年同期が2.4%、2027年同期は1.6%と予測する。今後3年間の新規供給は2025年に0.5万坪、2026年が3.6万坪、2027年には0.5万坪の予定で、いずれの年も需要が供給を大きく上回る需要超過が予想される。空室率は緩やかな低下傾向が続き、2027年第4四半期には1.6%まで低下する。

募集賃料は今後3年間で17.6%の上昇を予測する。今期は前期比プラス1.2%と、6期連続で上昇が続いている。今後も上昇傾向が継続し、2027年第4四半期には16,000円/坪台に達すると予想する。

予測モデルに関して

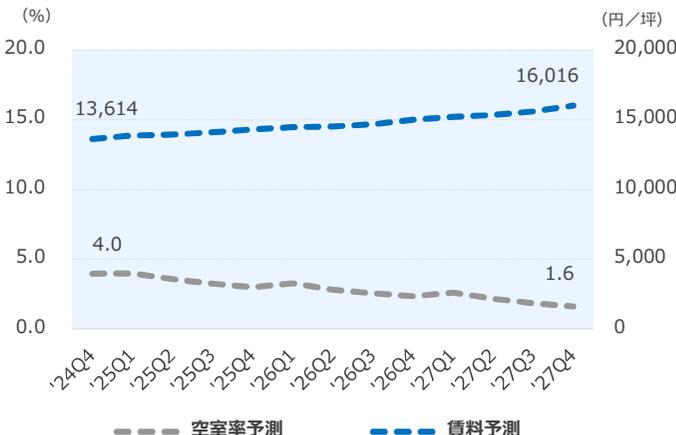
オフィスビル総合研究所では、ニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

分析エリア：名古屋市
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
分析期間：1994年1月以降
予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



	実績値←		→予測値											
	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4
空室率 (%)	4.3	4.0	4.0	3.6	3.3	3.0	3.3	2.8	2.6	2.4	2.6	2.2	1.9	1.6
募集賃料 (共益費込・円/坪)	13,450	13,614	13,875	13,957	14,116	14,312	14,469	14,516	14,675	14,996	15,215	15,352	15,608	16,016
募集賃料 対前期比 (%)	1.0	1.2	1.9	0.6	1.1	1.4	1.1	0.3	1.1	2.2	1.5	0.9	1.7	2.6
新規供給 (坪)	0	700	0	0	0	5,300	21,100	0	6,900	7,900	0	5,100	0	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	7,000	5,800	-200	5,300	4,000	8,400	17,000	5,900	10,300	10,300	-3,200	10,800	4,100	3,100

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>