

## オフィスマーケット

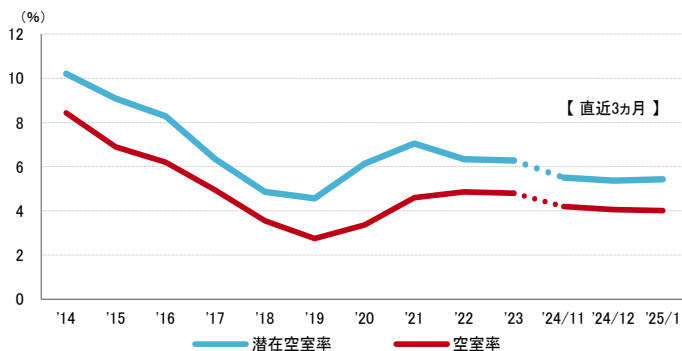
2025年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な動き  
2021年5月以来の3%台が目前

図表1

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの4.01%となった。新築ビルに移転したテナントの二次空室が生じた一方、立地やビルグレード改善目的の移転により空室消化が進んだ。前月からは小幅な動きながらも、空室率は4ヵ月連続の低下で2021年5月以来の3%台が目前となっている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントの5.42%だった。テナントの移転に向けた動きは拡張等の前向きな動機が多く、賃料水準と立地条件等のバランスが良好な築浅ビルでは品薄感が始めている。

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



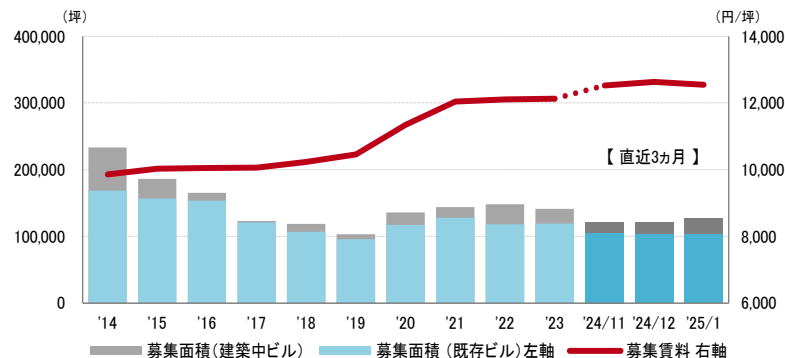
|            | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 | 2024/12 | 2025/1 |
|------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 空室率        | 4.30%  | 4.27%   | 4.19%   | 4.06%   | 4.01%  |
| 【矢印：対前月比較】 | →      | →       | →       | ↓       | →      |
| 潜在空室率      | 5.70%  | 5.65%   | 5.51%   | 5.36%   | 5.42%  |

募集賃料 前月から下落  
小幅な動きが継続

図表2

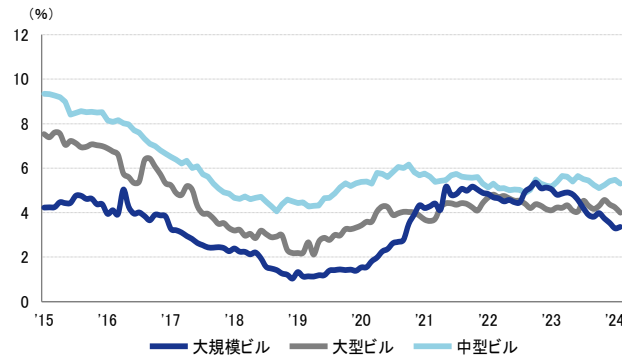
募集賃料は前月比マイナス83円／坪の12,546円／坪となった。前月から下落したが、12,000円／坪台半ばでの小幅な動きが継続している。

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



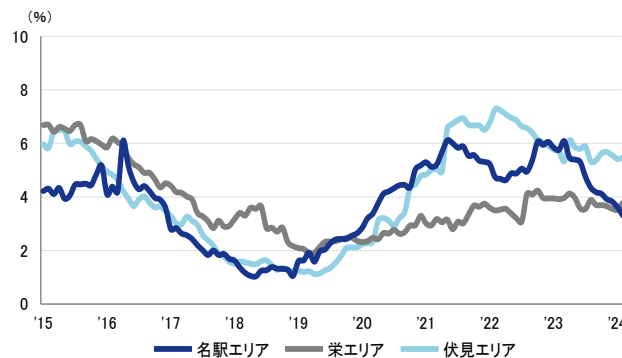
|            | 2024/9    | 2024/10   | 2024/11   | 2024/12   | 2025/1    |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料（共益費込） | 12,529円/坪 | 12,517円/坪 | 12,520円/坪 | 12,629円/坪 | 12,546円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | →         | →         | →         | ↑         | ↓         |
| 募集面積       | 124,076坪  | 123,068坪  | 120,237坪  | 120,031坪  | 126,738坪  |

資料1 規模別空室率



|       | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 | 2024/12 | 2025/1 |
|-------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 大規模ビル | 4.0%   | 3.7%    | 3.5%    | 3.3%    | 3.4%   |
| 大型ビル  | 4.3%   | 4.6%    | 4.4%    | 4.2%    | 4.0%   |
| 中型ビル  | 5.1%   | 5.2%    | 5.4%    | 5.5%    | 5.3%   |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



|       | 2024/9 | 2024/10 | 2024/11 | 2024/12 | 2025/1 |
|-------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 名駅エリア | 4.1%   | 3.9%    | 3.8%    | 3.6%    | 3.3%   |
| 栄エリア  | 3.7%   | 3.7%    | 3.6%    | 3.5%    | 3.8%   |
| 伏見エリア | 5.6%   | 5.7%    | 5.6%    | 5.4%    | 5.5%   |

## 支店長の視点

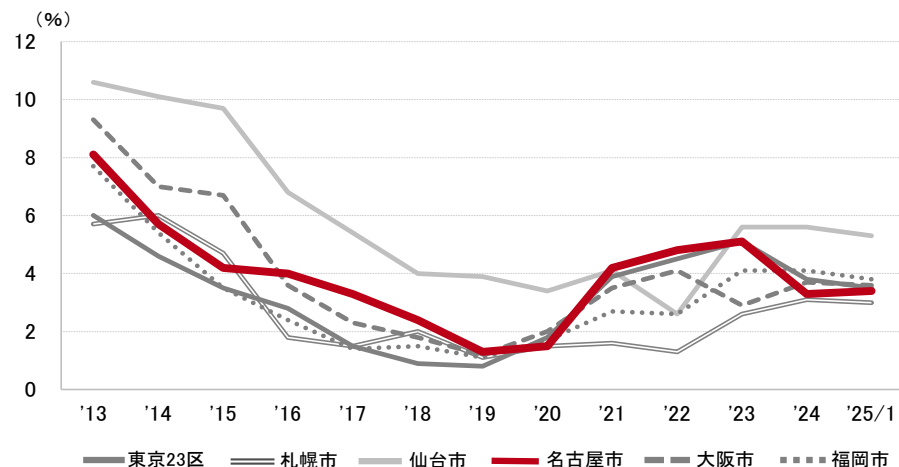
2026年3月竣工予定の「ザ・ランドマーク名古屋栄」は地上41階建てのオフィス・ホテル・シネコン・商業施設からなる複合ビルで、既に多くの引き合いを集めており、テナントの内定も進んでいる。栄エリアでは2026年に3棟の大規模ビルが竣工を予定し、供給が集中することから、テナントの移転に向けた動きが活発な状況になっている。

※ 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

2025年1月末現在および各年12月31日時点

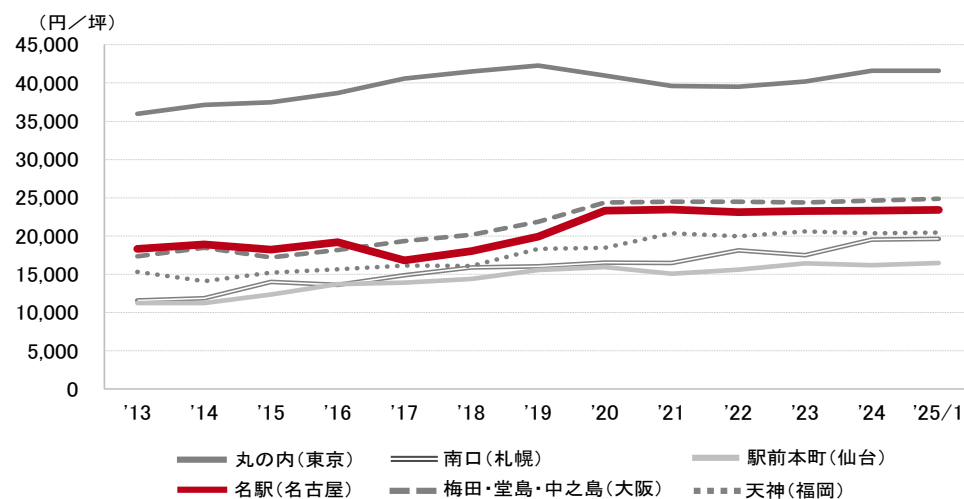
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3.5 % | 3.0 % | 5.3 % | 3.4 % | 3.6 % | 3.8 % |



## 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) |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 41,576 円/坪  | 19,633 円/坪 | 16,483 円/坪   | 23,404 円/坪  | 24,885 円/坪        | 20,446 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      | 23,404 | 15,505 | 13,585 | 12,951 |
| 名古屋駅西   | 16,500 | 15,383 | 14,008 | 12,423 |
| 栄       | 15,515 | 12,786 | 12,292 | 11,455 |
| 伏見      | 15,757 | 13,267 | 12,084 | 10,621 |
| 中区周辺    | 12,357 | 10,360 | 10,379 | 8,256  |
| 千種      | 10,500 | 12,000 | 10,373 | 9,906  |
| 募集面積（坪） | 55,339 | 16,395 | 15,217 | 9,042  |
| 募集棟数    | 113    | 126    | 205    | 210    |

| 東海・北陸・長野 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 豊橋市      | -      | 10,929 | 9,957  | 9,708  |
| 静岡市      | 13,054 | 10,260 | 9,093  | 7,364  |
| 浜松市      | 11,667 | 9,832  | 8,625  | -      |
| 津市・四日市市  | 12,417 | 9,575  | 7,489  | 9,250  |
| 岐阜市      | 12,000 | 9,772  | 8,305  | 9,285  |
| 福井市      | 11,467 | 9,100  | 7,758  | 8,500  |
| 金沢市      | 14,142 | 9,650  | 9,453  | 4,209  |
| 富山市      | 11,581 | 8,648  | 7,167  | -      |
| 長野市      | 10,616 | 10,809 | 9,626  | 10,729 |
| 松本市      | 10,400 | 10,588 | 8,871  | -      |
| 募集面積（坪）  | 25,819 | 17,462 | 12,060 | 3,414  |
| 募集棟数     | 73     | 116    | 144    | 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）

※ 「―」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