

オフィスマーケット

2025年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続の低下
2021年5月以来の3%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.22ポイントの3.79%となった。5カ月連続の低下で2021年5月以来の3%台となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。規模別の「大規模ビル」、エリア別の「名駅」では2%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.22ポイントの5.20%だった。名駅エリアでは募集床の品薄感が漂い、貸主側が賃料水準を従前より引き上げる動きが見られる。

募集賃料 前月からほぼ横ばい
12,000円／坪台半ばで推移

図表2

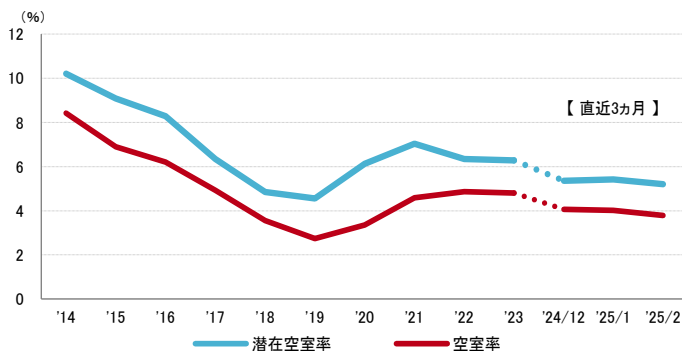
募集賃料は前月比マイナス3円／坪の12,543円／坪となった。前月からほぼ横ばいで、募集賃料は12,000円／坪台半ばで推移している。

支店長の視点

活発なオフィス需要を背景に中心部の既存ビルで空室消化が進み、数千坪単位の大口テナントの場合、移転先は新築・建築中ビルにほぼ限定されている。近年、新築ビルでは郊外の自社施設からや建替えに伴う移転が増えており、二次空室が生じないケースが多い。2026年は栄エリアを中心に約3.6万坪の供給が予定されるものの、供給量に対して二次空室の発生が低い水準に止まる可能性もある。

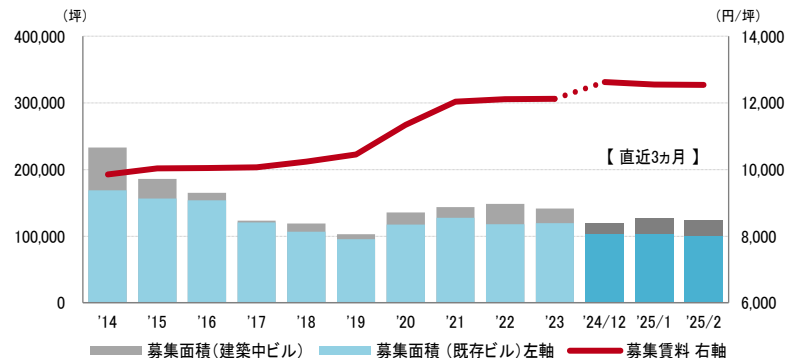
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



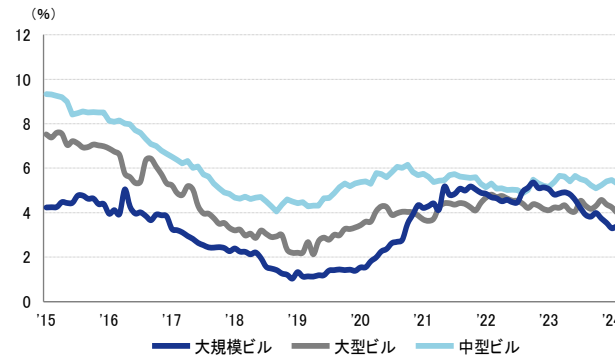
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	4.27%	4.19%	4.06%	4.01%	3.79%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↓
潜在空室率	5.65%	5.51%	5.36%	5.42%	5.20%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



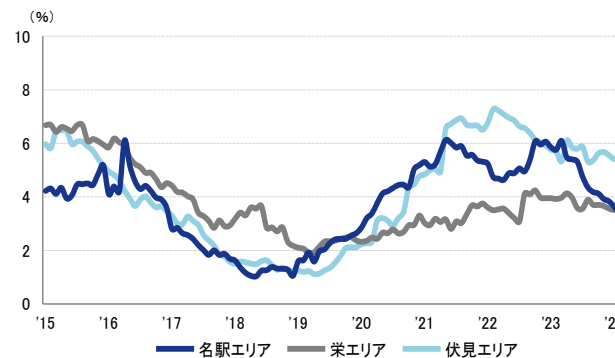
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料（円/坪）	12,517	12,520	12,629	12,546	12,543
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	→
募集面積（坪）	123,068	120,237	120,031	126,738	123,438

資料1 規模別空室率



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
大規模ビル	3.7%	3.5%	3.3%	3.4%	3.1%
大型ビル	4.6%	4.4%	4.2%	4.0%	3.9%
中型ビル	5.2%	5.4%	5.5%	5.3%	5.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

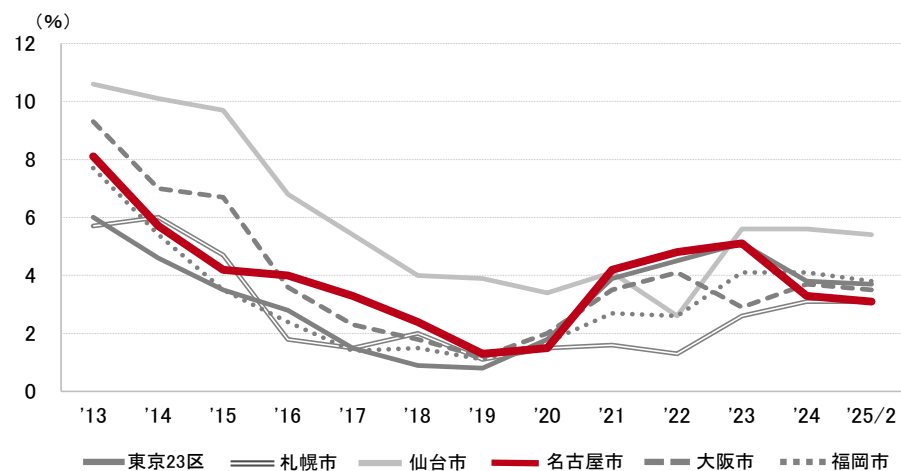


	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
名駅エリア	3.9%	3.8%	3.6%	3.3%	3.0%
栄エリア	3.7%	3.6%	3.5%	3.8%	3.6%
伏見エリア	5.7%	5.6%	5.4%	5.5%	5.1%

2025年2月末現在および各年12月31日時点

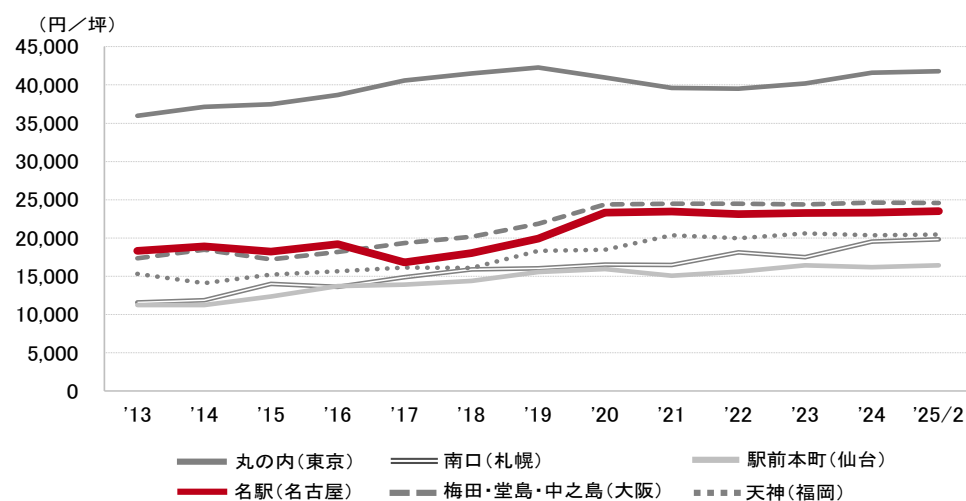
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.7 %	3.1 %	5.4 %	3.1 %	3.5 %	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 (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)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 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	23,521	15,560	13,771	13,083
名古屋駅西	16,667	15,383	12,176	13,059
栄	15,531	12,803	12,078	11,216
伏見	15,737	13,244	12,087	10,472
中区周辺	12,357	10,419	10,555	8,594
千種	10,500	12,000	10,373	9,881
募集面積（坪）	53,008	15,625	14,689	9,161
募集棟数	116	121	202	212

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,929	9,935	9,708
静岡市	13,054	10,260	8,803	7,364
浜松市	11,667	10,011	8,625	-
津市・四日市市	12,583	9,575	8,739	9,250
岐阜市	13,000	9,499	8,189	9,285
福井市	11,139	9,100	7,758	8,500
金沢市	14,142	9,453	9,449	4,209
富山市	11,481	8,648	7,250	-
長野市	10,616	10,809	10,167	10,729
松本市	10,400	10,588	8,889	-
募集面積（坪）	25,733	17,528	12,178	3,425
募集棟数	75	115	143	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