

オフィスマーケット

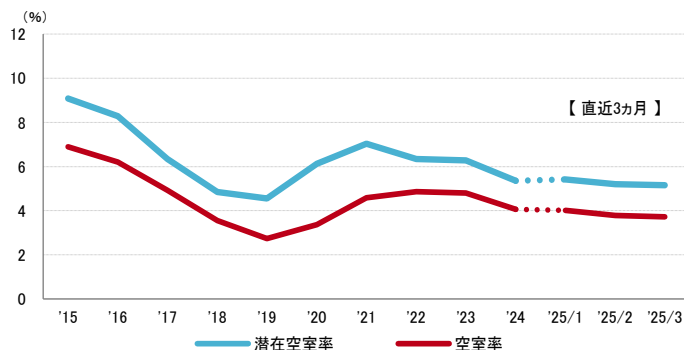
2025年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月連続の低下
テナントの移転に向けた動きは活発

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの3.72%となり、6カ月連続の低下となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでいる。規模別の「中型ビル」は2023年7月以来の4%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの5.16%だった。テナントの移転に向けた動きは活発で、大口需要も増加傾向にある。来年竣工を控える建築中の大規模ビルも引き合いが多い状況となっている。

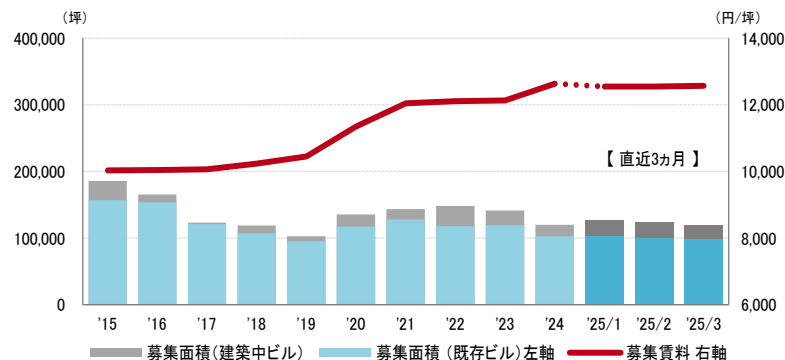
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）

募集賃料 3カ月ぶりの上昇
12,000円／坪台半ばでの小幅な動き

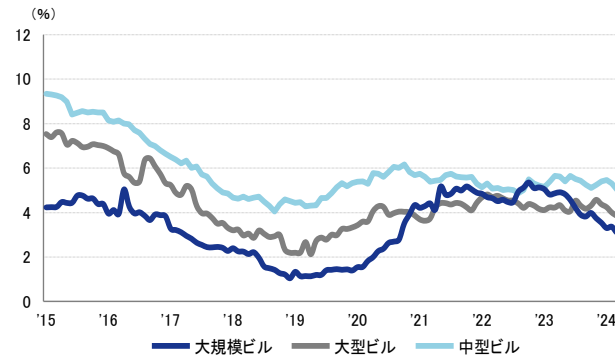
図表2

募集賃料は前月比プラス22円／坪の12,565円／坪となった。3カ月ぶりで上昇したが、12,000円／坪台半ばでの小幅な動きが続いている。

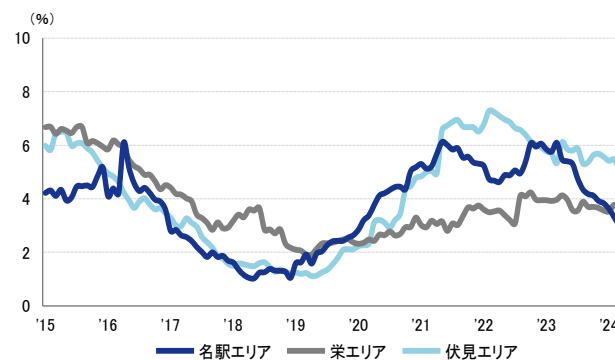
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



資料2 主要エリア空室率（全規模）



支店長の視点

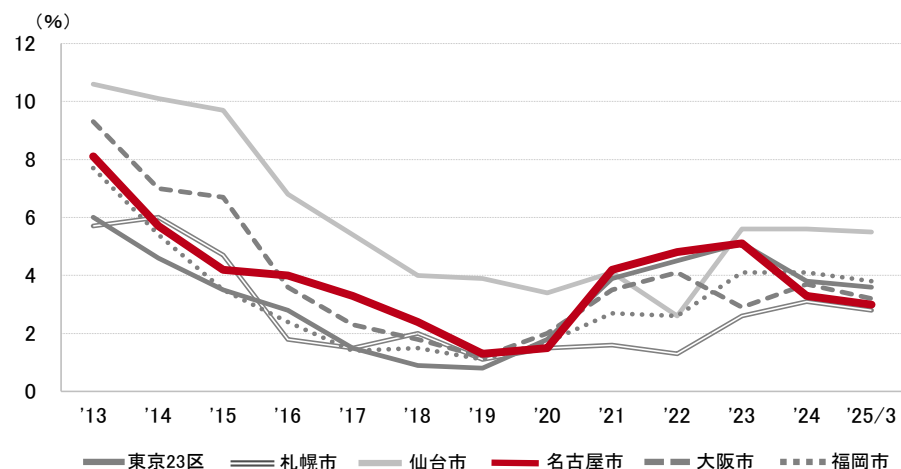
名古屋鉄道より名古屋駅周辺における再開発計画の概要が発表された。オフィス・商業・高級ホテル・バスターミナルからなる2棟の高層ビルで、2033年度に1期工事、2040年代前半に2期工事が竣工となる。名鉄名古屋駅・近鉄名古屋駅と直結し、優れた交通利便性を備える。名駅エリアでは募集床の品薄感が漂っており、大規模ビルの供給でオフィス需要が一段と活発化することが期待される。

※ 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3月末現在および各年12月31日時点

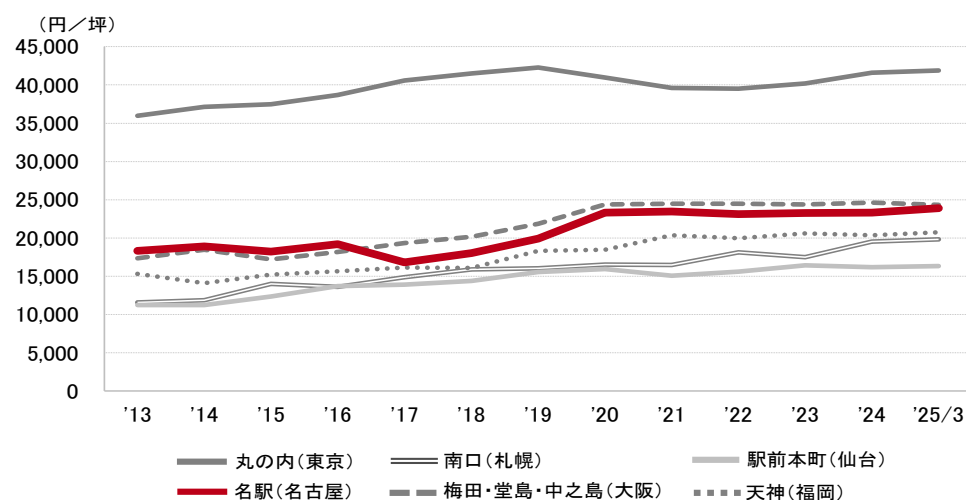
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.6 %	2.8 %	5.5 %	3.0 %	3.2 %	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)
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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	23,875	15,616	13,852	13,538
名古屋駅西	16,667	15,383	12,176	12,445
栄	15,939	12,722	12,193	11,129
伏見	15,961	13,195	12,115	10,475
中区周辺	12,357	10,428	10,546	8,651
千種	10,500	12,000	10,442	9,668
募集面積 (坪)	49,868	15,771	13,973	9,310
募集棟数	119	122	202	214

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	10,230	8,670	8,069
浜松市	11,667	10,018	8,667	-
津市・四日市市	12,417	9,915	8,545	8,250
岐阜市	13,000	9,499	8,305	9,285
福井市	11,139	9,100	7,929	8,500
金沢市	14,142	9,201	9,449	4,209
富山市	11,481	8,648	6,500	-
長野市	10,616	10,564	9,501	10,729
松本市	10,500	10,588	9,049	-
募集面積 (坪)	25,571	17,331	12,012	3,360
募集棟数	76	115	141	61

※ 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