

オフィスマーケット

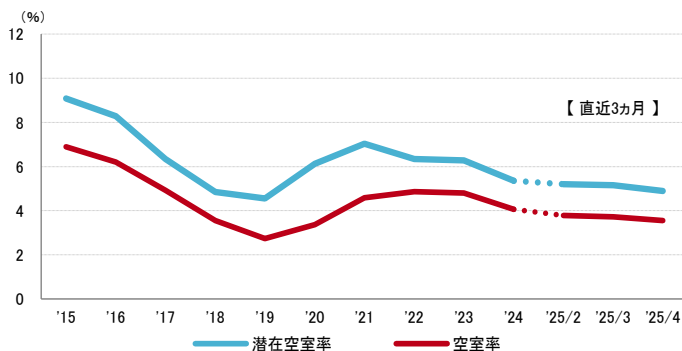
2025年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月連続の低下
「大規模」は2021年8月以来の2%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.16ポイントの3.56%となり、7カ月連続の低下となった。市内での統合移転や館内増床等により空室消化が進み、主な低下要因となっている。規模別の「大規模」は2021年8月以来、エリア別でも「名駅」が2020年12月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.27ポイントの4.89%だった。幅広い業種で需要は活発な状況が続いており、拡張移転や館内増床等の前向きな動きが多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



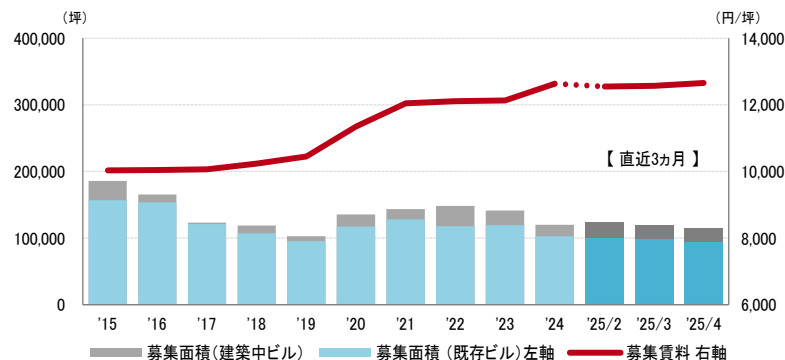
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
空室率	4.06%	4.01%	3.79%	3.72%	3.56%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	5.36%	5.42%	5.20%	5.16%	4.89%

募集賃料 小幅な上昇が2カ月連続
募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

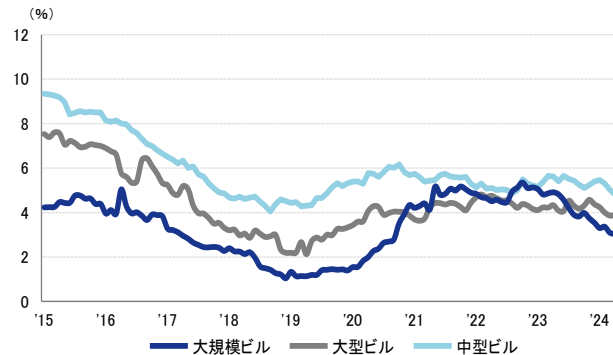
募集賃料は前月比プラス90円/坪の12,655円/坪となった。小幅な上昇が2カ月連続しているものの、オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



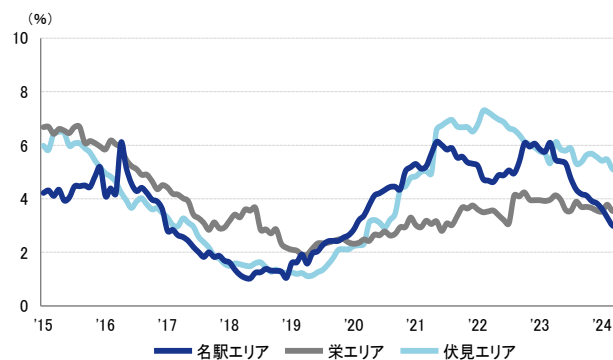
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集賃料 (円/坪)	12,629	12,546	12,543	12,565	12,655
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	120,031	126,738	123,438	119,776	115,334

資料1 規模別空室率



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
大規模ビル	3.3%	3.4%	3.1%	3.0%	2.9%
大型ビル	4.2%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%
中型ビル	5.5%	5.3%	5.0%	4.8%	4.6%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



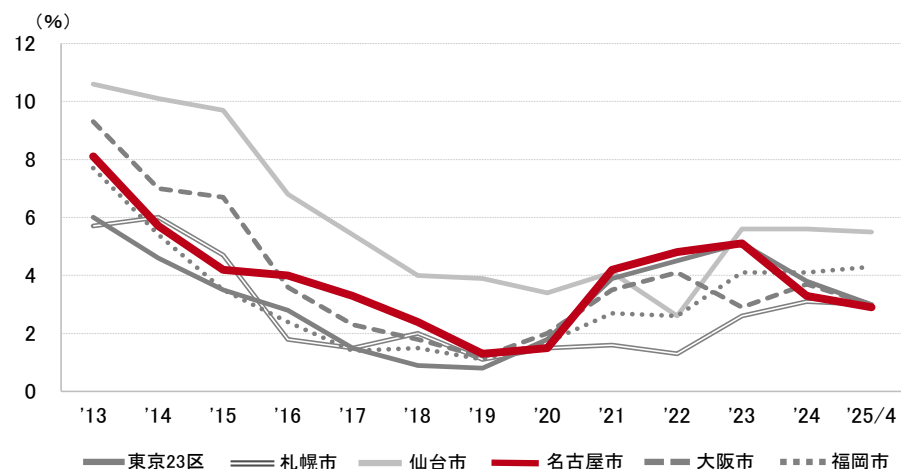
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
名駅エリア	3.6%	3.3%	3.0%	3.0%	2.9%
栄エリア	3.5%	3.8%	3.6%	3.6%	3.3%
伏見エリア	5.4%	5.5%	5.1%	5.0%	4.7%

※ 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4月末現在および各年12月31日時点

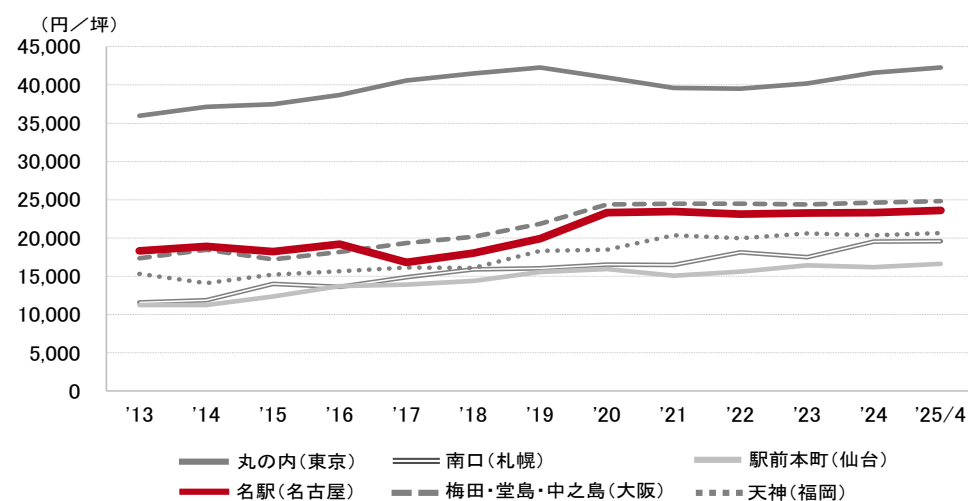
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.0 %	3.0 %	5.5 %	2.9 %	3.0 %	4.3 %



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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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	23,610	15,524	14,161	13,541
名古屋駅西	17,333	15,471	12,293	11,807
栄	15,794	12,782	12,711	11,440
伏見	16,073	13,200	12,065	10,511
中区周辺	11,750	10,340	10,505	8,978
千種	10,500	12,000	10,362	9,371
募集面積（坪）	48,762	14,956	13,412	9,186
募集棟数	120	113	204	210

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,929	9,968	9,708
静岡市	13,204	10,293	8,803	9,407
浜松市	12,750	9,946	7,953	13,860
津市・四日市市	12,417	9,636	8,799	8,250
岐阜市	13,000	9,499	8,939	9,380
福井市	10,806	9,100	7,929	8,500
金沢市	13,975	9,453	10,517	-
富山市	11,315	8,648	6,500	-
長野市	10,616	10,291	9,501	10,729
松本市	10,500	10,588	9,049	-
募集面積（坪）	24,761	17,102	12,150	3,364
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