

### オフィスマーケット

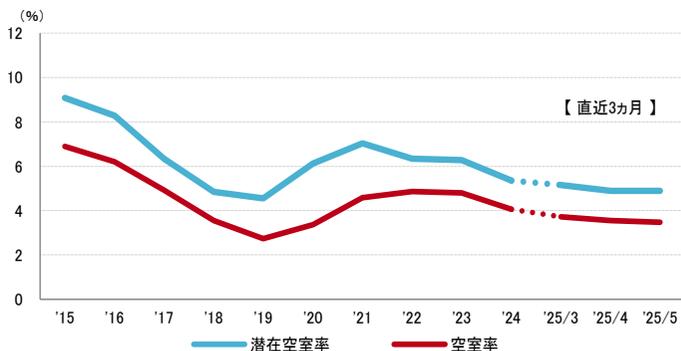
2025年5月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 8カ月連続の低下 主要エリアの大口の募集床には品薄感

図表1

空室率は前月比マイナス0.09ポイントの3.47%となり、8カ月連続の低下となった。主要エリアの築浅大規模ビルを中心に、市内でのビルグレード改善や拡張移転等により空室消化が進んだ。潜在空室率は前月から横ばいの4.89%だった。  
足元の需要は拡張等の前向きな動きが中心となっている。主要エリアの各種条件のバランスが良好なビルでは、大口の募集床に品薄感が漂っている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
空室率	4.01%	3.79%	3.72%	3.56%	3.47%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.42%	5.20%	5.16%	4.89%	4.89%

資料1 規模別空室率



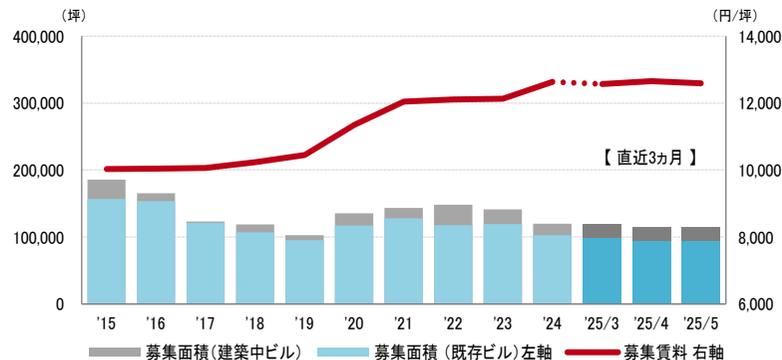
	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
大規模ビル	3.4%	3.1%	3.0%	2.9%	2.5%
大型ビル	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%
中型ビル	5.3%	5.0%	4.8%	4.6%	4.6%

#### 募集賃料 3カ月ぶりの下落 12,000円/坪台半ばでの小幅な動き

図表2

募集賃料は前月比マイナス66円/坪の12,589円/坪となった。3カ月ぶりで下落したものの、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）



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集賃料 (共益税込)	12,546円/坪	12,543円/坪	12,565円/坪	12,655円/坪	12,589円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	126,738坪	123,438坪	119,776坪	115,334坪	115,138坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
名駅エリア	3.3%	3.0%	3.0%	2.9%	2.6%
栄エリア	3.8%	3.6%	3.6%	3.3%	3.4%
伏見エリア	5.5%	5.1%	5.0%	4.7%	4.4%

#### 支店長の視点

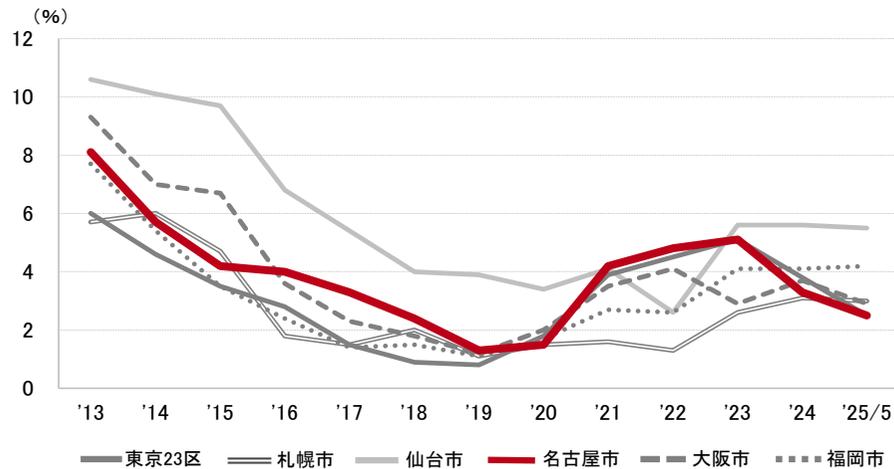
名古屋鉄道は「名古屋駅地区再開発計画」の詳細を発表した。北街区と南街区の2棟からなり、オフィスの1フロア面積は各約1,800坪と約1,000坪で、名古屋市最大級のフロアプレートとなる。南街区の上層階には米ハイアット系の高級ホテル「アンダース」が入居し、2034年度の開業を予定している。名古屋駅前の希少な大規模再開発街区となり、マーケットの注目を集めている。

※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5月末現在および各年12月31日時点

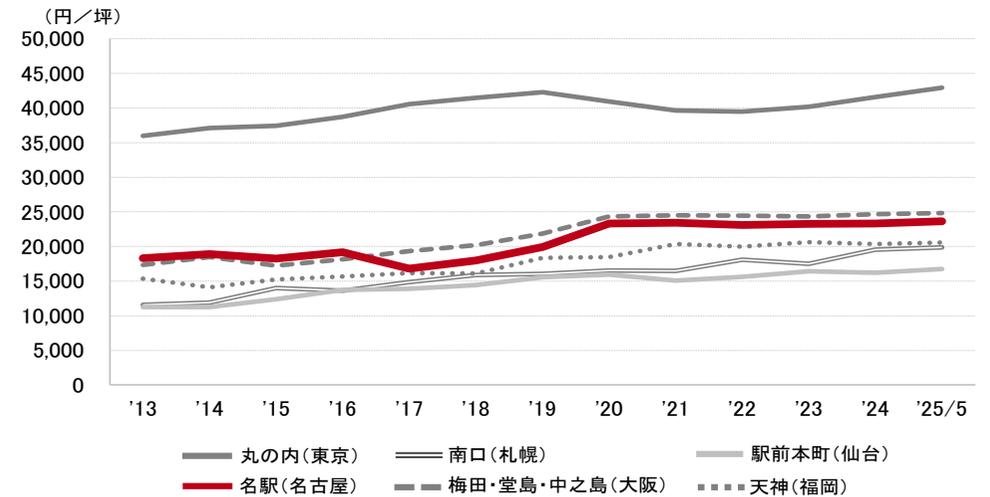
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.5%	3.0%	5.5%	2.5%	2.9%	4.2%



### 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)
42,943 円/坪	19,880 円/坪	16,758 円/坪	23,640 円/坪	24,844 円/坪	20,572 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	23,640	15,875	14,434	13,200
名古屋駅西	17,333	15,460	12,293	11,807
栄	16,000	12,845	12,534	11,803
伏見	16,250	13,231	12,032	10,476
中区周辺	11,917	10,847	10,481	8,803
千種	12,750	11,500	10,362	9,651
募集面積 (坪)	47,622	17,773	12,913	9,624
募集棟数	121	117	194	211

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,687	9,968	9,708
静岡市	13,346	10,120	8,566	10,554
浜松市	12,000	9,982	7,953	13,860
津市・四日市市	12,500	9,707	9,559	8,167
岐阜市	13,000	8,999	9,272	8,507
福井市	10,806	9,100	8,333	8,500
金沢市	13,975	9,453	9,948	4,209
富山市	11,315	8,309	6,750	-
長野市	10,616	10,291	9,501	10,729
松本市	10,500	10,588	11,552	-
募集面積 (坪)	23,401	17,519	11,912	3,355
募集棟数	76	116	141	59

※ 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)

※ 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

※ 「—」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