Office Market

8 Aug. 2025 名古屋市

市場調査室 ： 今関豊和　津田宏美
www.sanko-e.co.jp

オフィスマーケット

2025年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 10ヵ月連続の低下 「大規模」2021年以来の1%台が目前に

図表1

空室率は前月比マイナス0.12ポイントの3.17%となり、10ヵ月連続の低下となった。建替えに伴う移転や、主要エリア内での拡張移転等により空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。規模別では「大規模」が2021年2月以来の1%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの4.77%だった。
主要エリアの各種条件のバランスが良好なビルでは、面積帯を問わず品薄感が漂っている。

募集賃料 2ヵ月連続で上昇 12,000円／坪台での小幅な動き

図表2

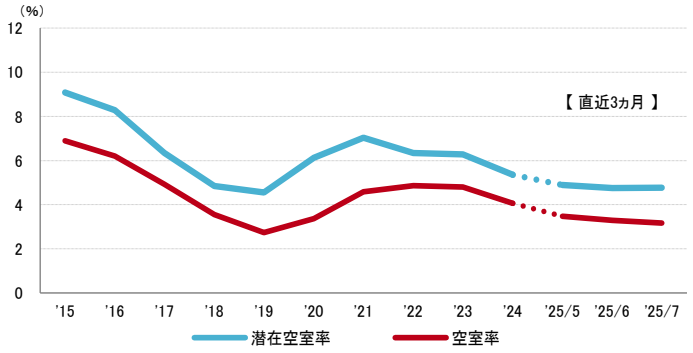
募集賃料は前月比プラス81円／坪の12,705円／坪となった。2ヵ月連続で上昇したものの、12,000円／坪台での小幅な動きが続いている。

支店長の視点

大規模ビルの空室率は1%台が目前に迫り、全国の主要都市で最も低い水準にある。2026年は複数の大規模ビルが竣工予定だが「ザ・ランドマーク名古屋栄」「（仮）N3-5計画」はテナント誘致の目途が付きつつある模様だ。大型の新規供給があれば、移転するテナントによる大口の二次空室も生じる傾向にあるが、現時点では限定的な水準に止まっている。そのため、需給バランスは今後も引締まった状態が続くとみられる。

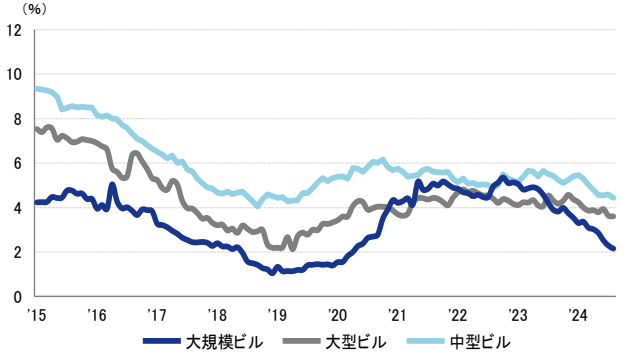
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率（全規模）



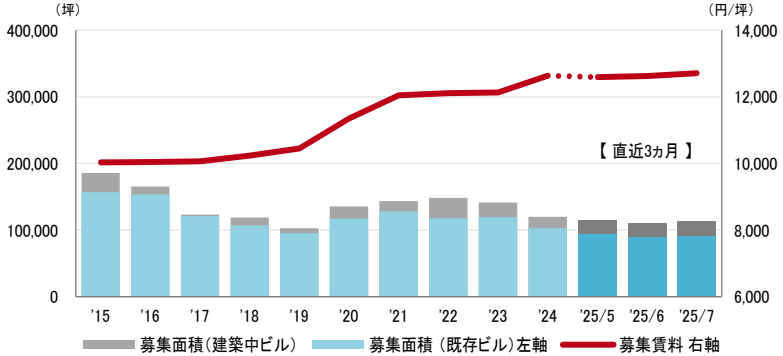
	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
空室率	3.72%	3.56%	3.47%	3.29%	3.17%
【矢印：対前月比較】	➡	↘	➡	↘	↘
潜在空室率	5.16%	4.89%	4.89%	4.75%	4.77%

資料1 規模別空室率



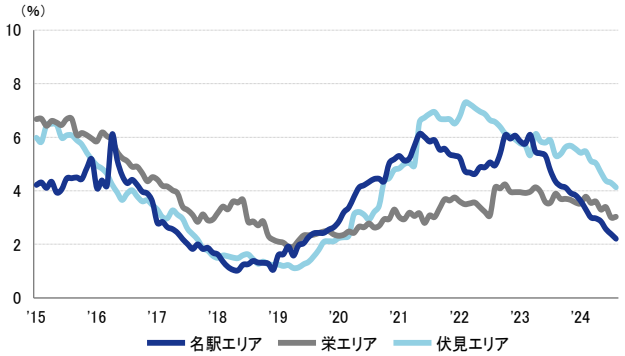
	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
大規模ビル	3.0%	2.9%	2.5%	2.3%	2.2%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.9%	3.6%	3.6%
中型ビル	4.8%	4.6%	4.6%	4.6%	4.4%

図表2 募集賃料＆募集面積（全規模）



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
募集賃料（共益費込）	12,565円/坪	12,655円/坪	12,589円/坪	12,624円/坪	12,705円/坪
【矢印：対前月比較】	➡	↗	↘	➡	↗
募集面積	119,776坪	115,334坪	115,138坪	110,773坪	114,197坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
名駅エリア	3.0%	2.9%	2.6%	2.4%	2.2%
栄エリア	3.6%	3.3%	3.4%	3.0%	3.0%
伏見エリア	5.0%	4.7%	4.4%	4.3%	4.1%

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社 名古屋支店　名古屋市中区錦3-4-6 桜通大津第一生命ビルディング TEL：052-953-5521

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

Office Market

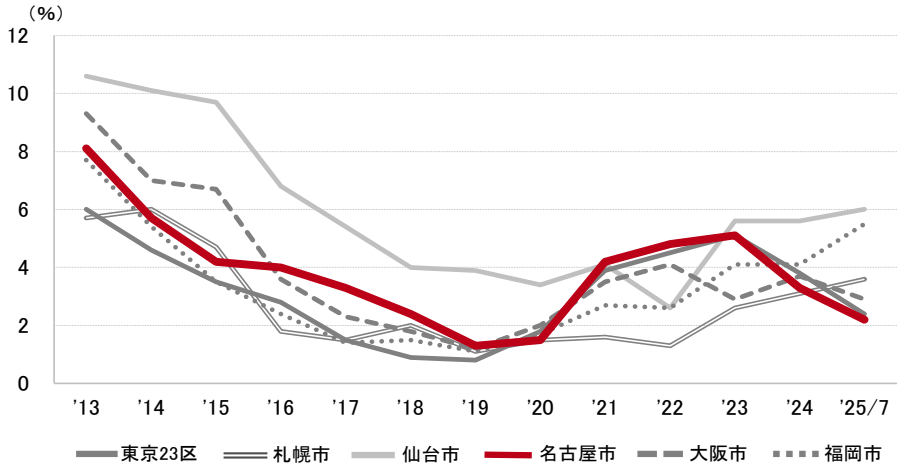
8 Aug. 2025 名古屋市

市場調査室 ： 今関豊和　津田宏美
www.sanko-e.co.jp

2025年7月末現在および各年12月31日時点

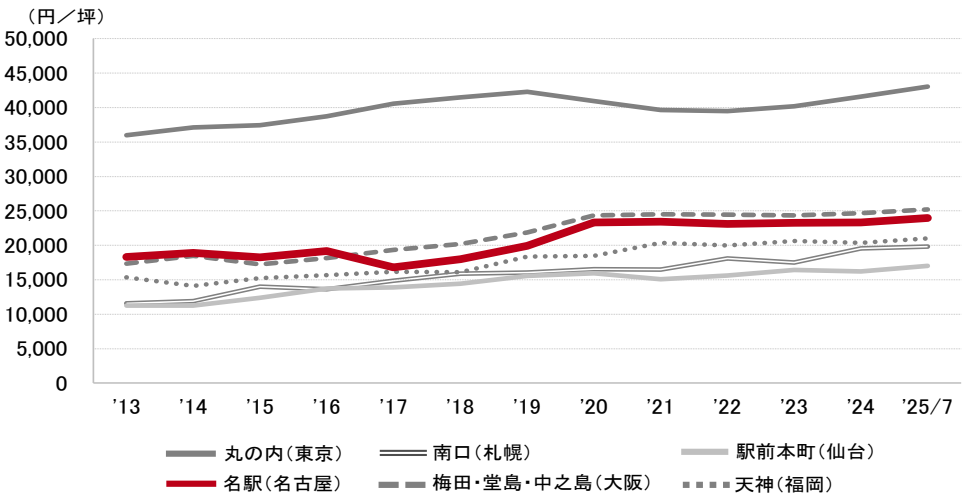
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.4 %	3.6 %	6.0 %	2.2 %	2.9 %	5.5 %



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）
43,043 円/坪	19,825 円/坪	17,020 円/坪	23,965 円/坪	25,221 円/坪	20,990 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	23,965	17,389	14,509	13,454
名古屋駅西	17,667	15,560	12,293	11,445
栄	16,334	13,303	12,500	12,142
伏見	16,317	13,289	12,105	10,501
中区周辺	11,917	10,668	10,752	9,248
千種	12,750	10,800	9,815	9,700
募集面積（坪）	48,553	17,832	11,999	8,992
募集棟数	117	122	189	203

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	13,221	10,512	8,290	10,294
浜松市	11,667	9,673	8,044	13,860
津市・四日市市	12,500	9,647	9,774	8,167
岐阜市	13,000	9,665	9,272	8,507
福井市	10,567	9,375	6,948	8,500
金沢市	13,975	9,650	10,003	7,655
富山市	11,105	9,089	7,299	-
長野市	10,536	10,291	9,501	9,115
松本市	10,500	9,950	11,552	-
募集面積（坪）	23,662	17,668	11,458	2,821
募集棟数	76	122	135	54

※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