

## オフィスマーケット

2025年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 11カ月ぶりの上昇も小幅な動き  
「栄」は2022年5月以来の2%台

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの3.21%と、11カ月ぶりの上昇だが小幅な動きに止まっている。売買により貸止めとなっていたビルで募集が再開された一方、拡張移転や館内増床により空室床の消化が進み、前月からはわずかな動きとなった。エリア別では「栄」が2022年5月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比プラス0.14ポイントの4.91%となった。オフィス需要は前向きな動きが中心で、各種条件のバランスが優れた既存ビルの募集床では品薄感が強い。

募集賃料 前月からほぼ横ばい  
12,000円/坪台で推移

図表2

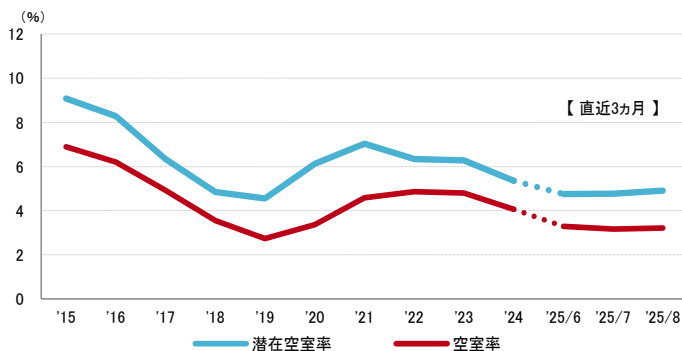
募集賃料は前月比マイナス12円/坪の12,693円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、引き続き12,000円/坪台で推移している。

## 支店長の視点

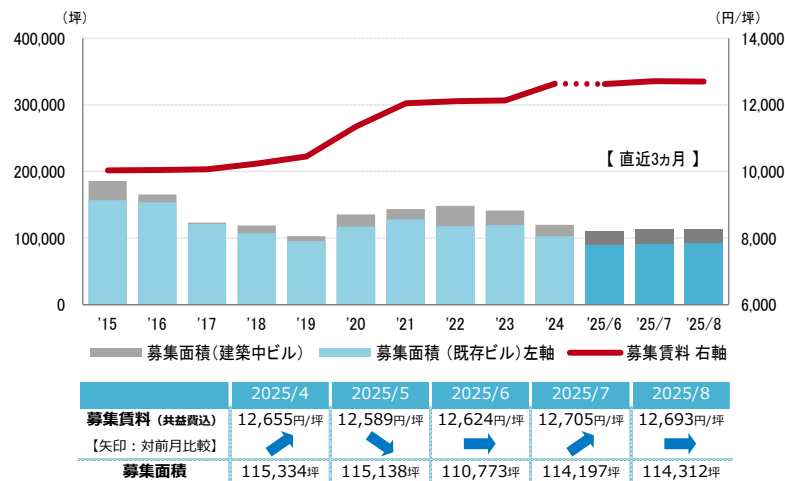
名駅エリアでは1999年～2017年にかけて高価格帯の大規模ビルが竣工し、プライスリーダーの役割を担ってきた。栄エリアでも2023年に「中日ビル」が竣工し、2026年には3棟の大規模ビルが竣工を控えており、賃料水準を押し上げている。大規模ビルの供給が集中することで、名駅・栄の両エリア間における上限値の差が縮小してきている。

※ 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

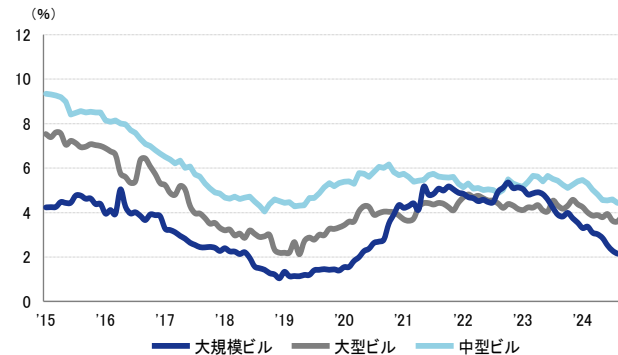
図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



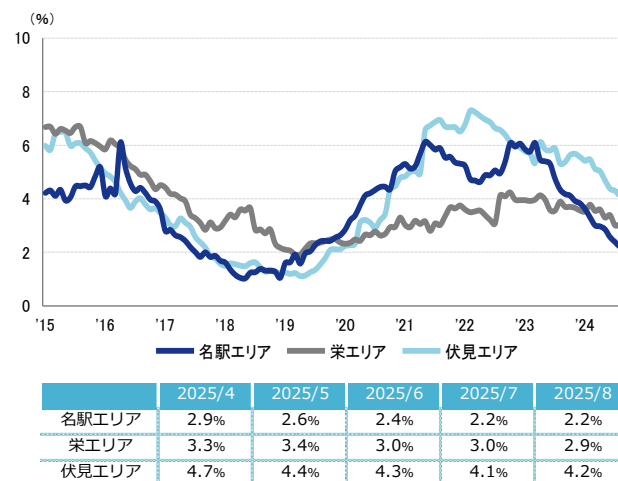
図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



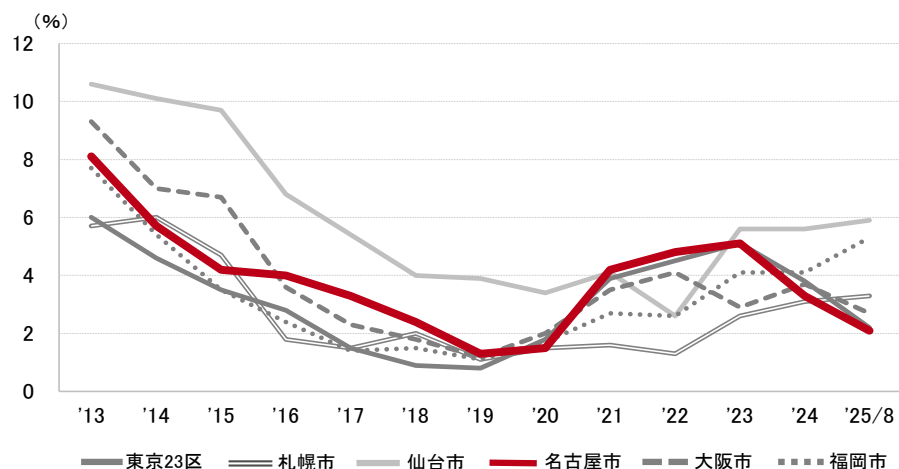
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2025年8月末現在および各年12月31日時点

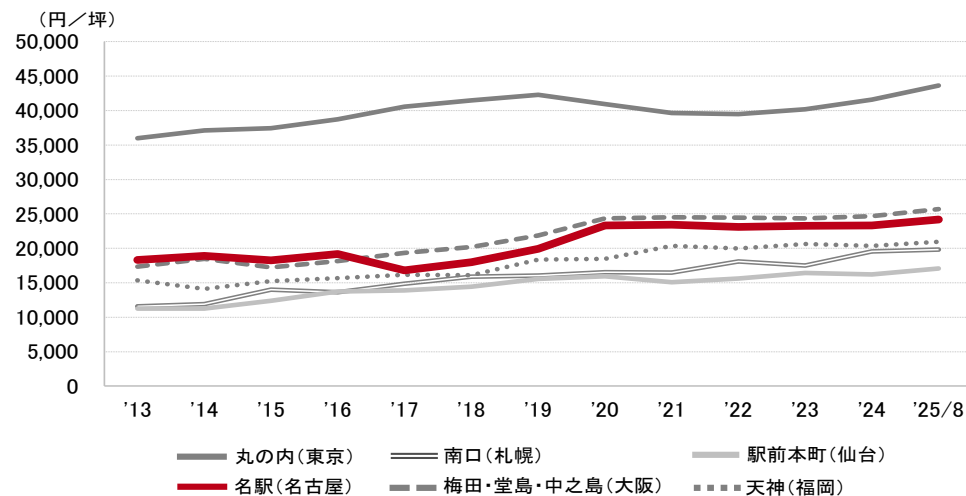
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2.2 % | 3.3 % | 5.9 % | 2.1 % | 2.7 % | 5.3 % |



## 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<br>(東京) | 南口<br>(札幌) | 駅前本町<br>(仙台) | 名駅<br>(名古屋) | 梅田・堂島・中之島<br>(大阪) | 天神<br>(福岡) |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 43,609 円/坪  | 19,825 円/坪 | 17,070 円/坪   | 24,190 円/坪  | 25,664 円/坪        | 20,972 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       | 24,190 | 17,534 | 14,365 | 12,933 |
| 名古屋駅西    | 17,833 | 15,560 | 11,894 | 10,807 |
| 栄        | 16,420 | 13,437 | 12,474 | 11,927 |
| 伏見       | 16,500 | 13,237 | 12,088 | 10,560 |
| 中区周辺     | 11,700 | 11,168 | 10,388 | 9,056  |
| 千種       | 12,750 | 10,000 | 9,774  | 9,700  |
| 募集面積 (坪) | 49,232 | 17,914 | 11,992 | 8,866  |
| 募集棟数     | 117    | 121    | 192    | 206    |

| 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      | 12,628 | 10,399 | 8,290  | 9,525  |
| 浜松市      | 12,005 | 9,768  | 8,358  | 13,860 |
| 津市・四日市市  | 12,583 | 9,869  | 9,271  | 8,000  |
| 岐阜市      | 13,000 | 9,888  | 8,522  | 8,671  |
| 福井市      | 10,806 | 9,375  | 7,423  | 8,500  |
| 金沢市      | 13,975 | 9,395  | 10,103 | 7,655  |
| 富山市      | 11,196 | 9,089  | 7,299  | -      |
| 長野市      | 10,112 | 10,017 | 8,877  | 9,115  |
| 松本市      | 10,500 | 9,628  | 11,552 | -      |
| 募集面積 (坪) | 22,825 | 17,661 | 11,319 | 2,838  |
| 募集棟数     | 75     | 120    | 134    | 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