

オフィスマーケット

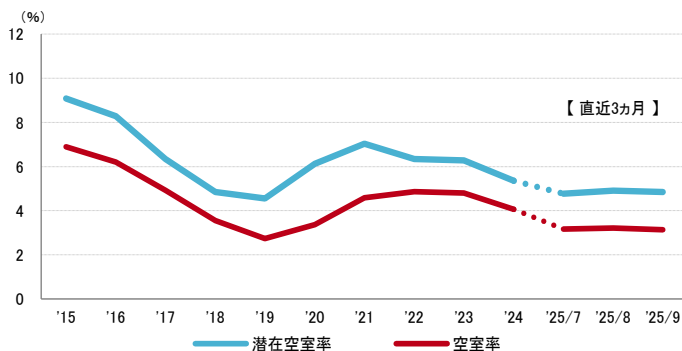
2025年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な低下
優良な既存ビルで品薄感が強まる

図表1

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.13%となり、小幅に低下した。主要エリアの築浅ビルを中心に、立地やビルグレード改善目的の需要で空室消化が進んでいる。エリア別の「名駅」、規模別の「大規模」はともに1%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.85%となり、3か月ぶりの低下となった。主要エリアでは新築・築浅ビルや好立地の優良な既存ビルで募集床の品薄感が強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



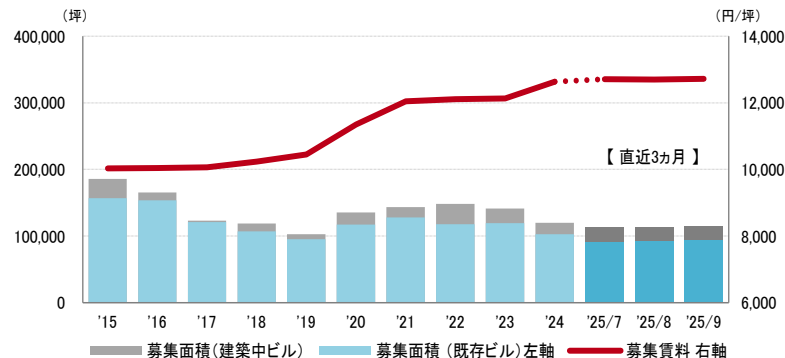
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
空室率	3.47%	3.29%	3.17%	3.21%	3.13%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	4.89%	4.75%	4.77%	4.91%	4.85%

募集賃料 前月から小幅な上昇
12,000円／坪台後半での動きが続く

図表2

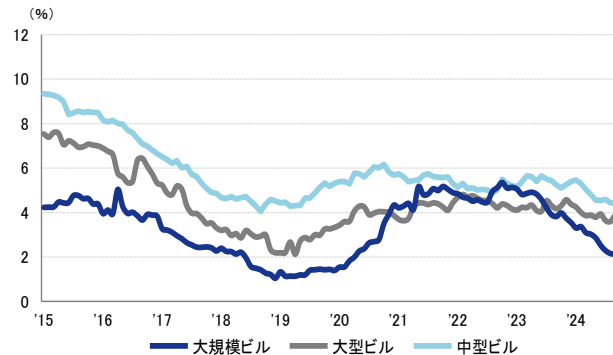
募集賃料は前月比プラス26円／坪の12,719円／坪となった。前月から小幅な上昇で、12,000円／坪台後半での動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



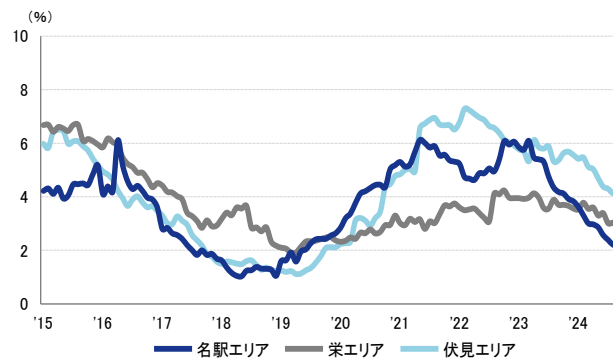
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集賃料（共益費込）	12,589円/坪	12,624円/坪	12,705円/坪	12,693円/坪	12,719円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	115,138坪	110,773坪	114,197坪	114,312坪	114,977坪

資料1 規模別空室率



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
大規模ビル	2.5%	2.3%	2.2%	2.1%	2.0%
大型ビル	3.9%	3.6%	3.6%	3.9%	3.7%
中型ビル	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
名駅エリア	2.6%	2.4%	2.2%	2.2%	2.1%
栄エリア	3.4%	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%
伏見エリア	4.4%	4.3%	4.1%	4.2%	4.3%

支店長の視点

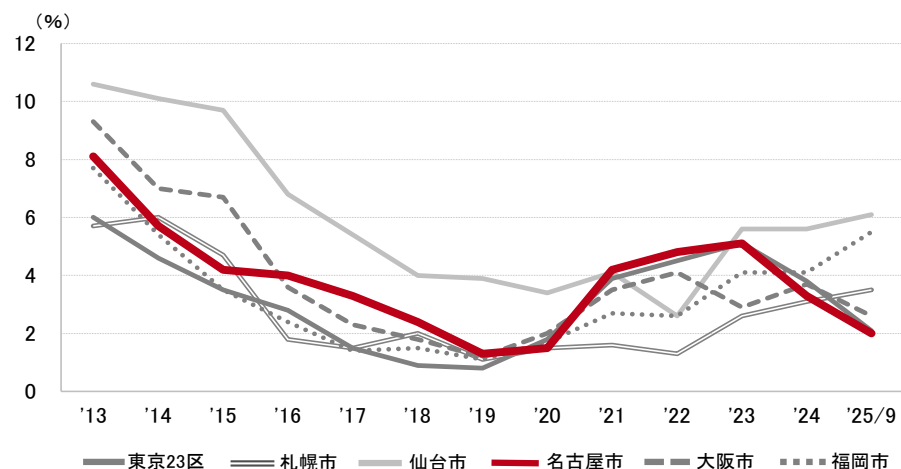
伏見エリアの大型ビル「（仮）名鉄丸の内一丁目ビル」が着工した。ルーフテラスやベランダコーナー等の共用部も充実しており、2027年6月の竣工を目指している。2026年は大規模ビルが相次いで供給されるものの、2027年は低水準の供給量に止まる見込みだ。足元では新築ビルへ移転するテナントの二次空室も限定的な水準に止まっており、貴重な開発計画として移転を検討するテナントの注目を集めるとみられる。

※ 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
 ※ 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9月末現在および各年12月31日時点

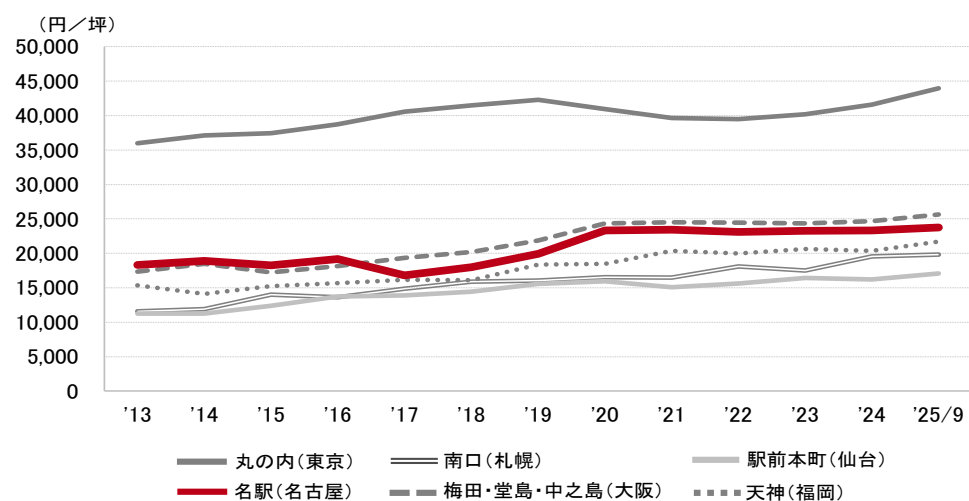
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.1 %	3.5 %	6.1 %	2.0 %	2.6 %	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)
43,972 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	23,724 円/坪	25,625 円/坪	21,694 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	23,724	17,534	14,120	12,830
名古屋駅西	17,833	16,133	11,894	10,807
栄	16,582	13,400	12,488	11,844
伏見	16,525	13,179	11,862	10,643
中区周辺	12,375	10,847	10,684	9,109
千種	12,750	10,333	9,774	9,700
募集面積（坪）	47,848	18,935	12,485	8,996
募集棟数	114	119	196	207

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,500	9,968	9,708
静岡市	12,628	10,399	8,290	4,819
浜松市	12,005	9,553	8,720	-
津市・四日市市	12,583	9,736	9,113	8,000
岐阜市	13,000	9,799	7,607	8,671
福井市	10,806	9,250	7,146	8,500
金沢市	13,975	9,395	10,103	7,655
富山市	11,287	9,097	7,299	-
長野市	10,536	10,017	8,336	9,115
松本市	10,400	9,628	11,552	-
募集面積（坪）	22,604	17,768	11,870	2,712
募集棟数	78	122	135	50

※ 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