

オフィスマーケット

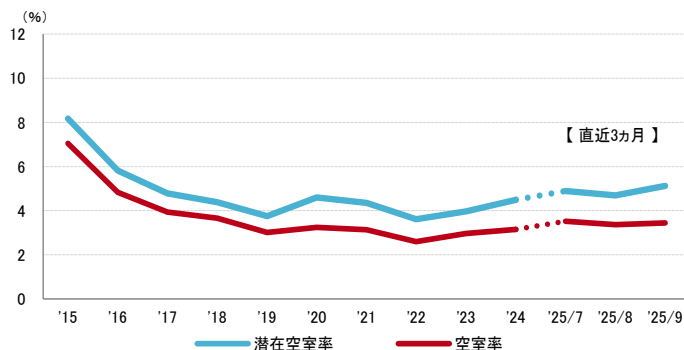
2025年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な上昇
拡張等の前向きな移転需要が中心

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの3.45%と、前月から小幅に上昇した。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約により現空床が生じた一方、周辺エリアから主要エリアへの移転等で空室が消化されている。潜在空室率は前月比プラス0.42ポイントの5.12%だった。業種や面積帯を問わず拡張等の前向きな移転需要が中心となっており、年末までの移転を目指すテナントの動きが増えている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



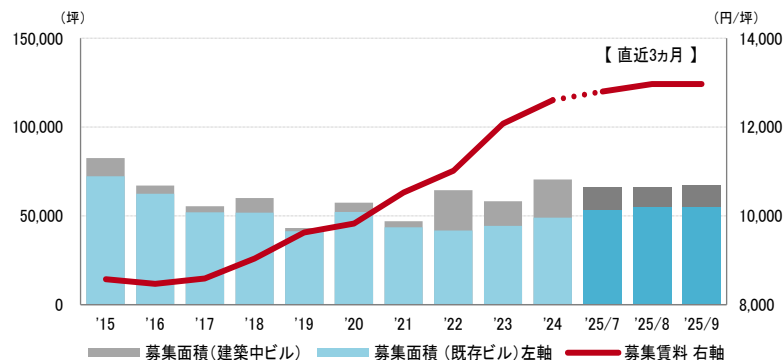
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
空室率	3.14%	3.55%	3.52%	3.37%	3.45%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	4.52%	5.00%	4.89%	4.70%	5.12%

募集賃料 4カ月連続の上昇
統計開始以来の最高値更新が継続

図表2

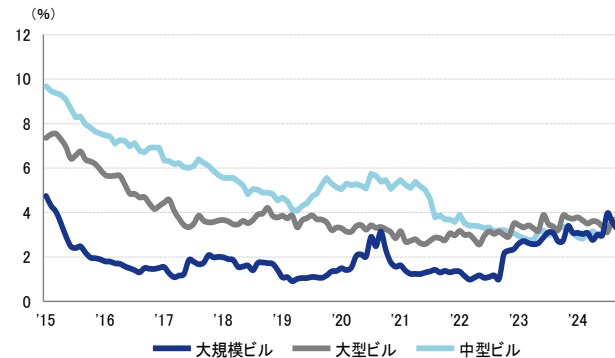
募集賃料は前月比プラス4円／坪の12,967円／坪と、前月からわずかな動きながらも4カ月連続の上昇となり、統計開始以来の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



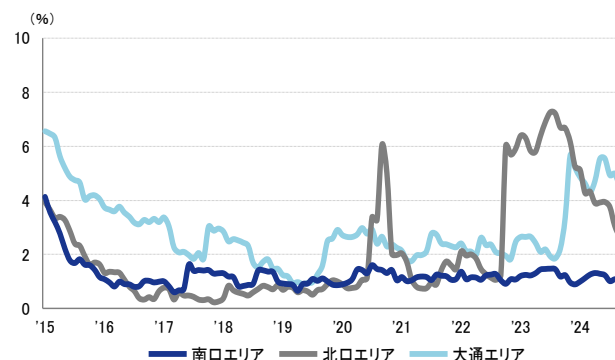
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集賃料（共益費込）	12,377円/坪	12,753円/坪	12,799円/坪	12,963円/坪	12,967円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	68,131坪	66,993坪	66,259坪	66,297坪	67,253坪

資料1 規模別空室率



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
大規模ビル	3.0%	4.0%	3.6%	3.3%	3.5%
大型ビル	3.4%	3.1%	3.7%	3.5%	3.6%
中型ビル	3.1%	3.3%	3.5%	3.5%	3.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

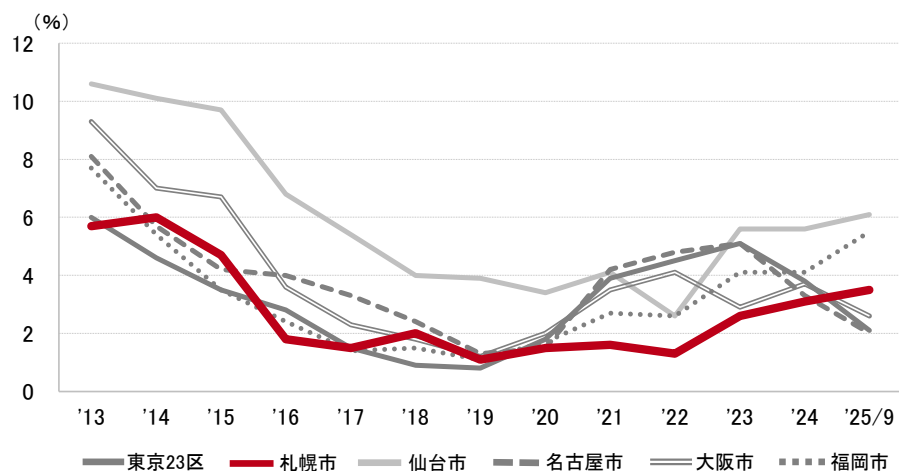


	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
南口エリア	1.2%	1.0%	1.1%	1.1%	1.3%
北口エリア	3.9%	3.8%	3.1%	2.7%	2.9%
大通エリア	5.6%	4.9%	5.0%	4.6%	4.6%

2025年9月末現在および各年12月31日時点

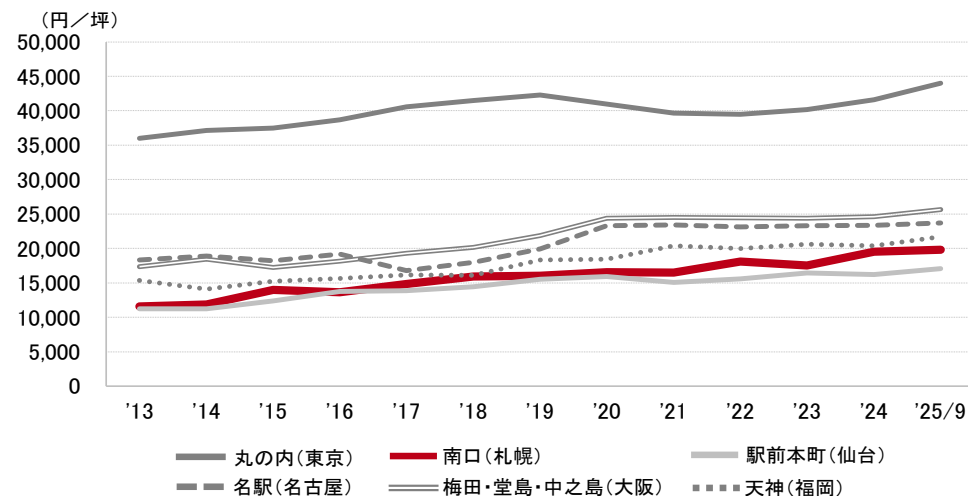
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

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）

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	19,825	16,182	15,389	15,663
北口	18,250	16,367	14,016	10,010
大通	18,510	16,863	14,529	14,100
西1丁目	11,967	11,838	11,129	9,197
創成川東	16,600	15,300	10,694	10,253
募集面積（坪）	22,576	9,369	4,378	1,094
募集棟数	56	48	62	40

※ 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