

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 前月からほぼ横ばい
需要は幅広い業種で堅調

図表1

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの6.14%となり、前月からほぼ横ばいだった。貸止めになっていたビルでの募集再開により現空床が生じた一方、周辺エリアからの移転や館内増床で空室が消化され、前月からはわずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの7.32%だった。オフィス需要は幅広い業種において堅調で、館内増床で成約するケースも引き続き多い。

募集賃料 11ヵ月ぶりで小幅な下落
12,000円／坪台前半で推移

図表2

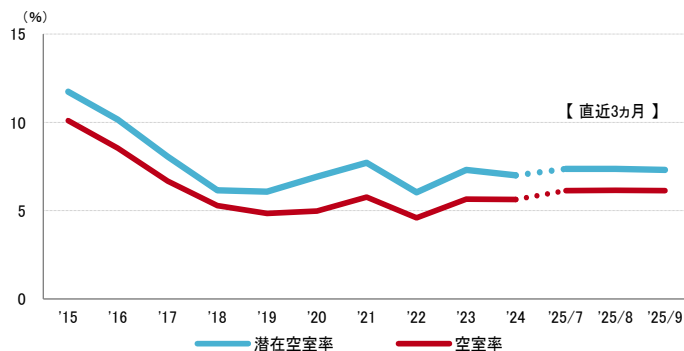
募集賃料は前月比マイナス40円／坪の12,298円／坪となった。11ヵ月ぶりで下落したものの小幅な動きに止まり、12,000円／坪台前半で推移している。

支店長の視点

大規模ビルの空室率は東京23区・大阪市・名古屋市・札幌市で2～3%台の低水準にある一方、仙台市は6%台と比較的高水準にある。背景には、一部の新築・築浅ビルに加えて、取壊し予定のビルでまとまった面積の空室があることが挙げられる。足元の需要は堅調で成約に向けた話が進んでいる区画も多く、現場での実感よりも空室率が高くなっている点には留意する必要がある。

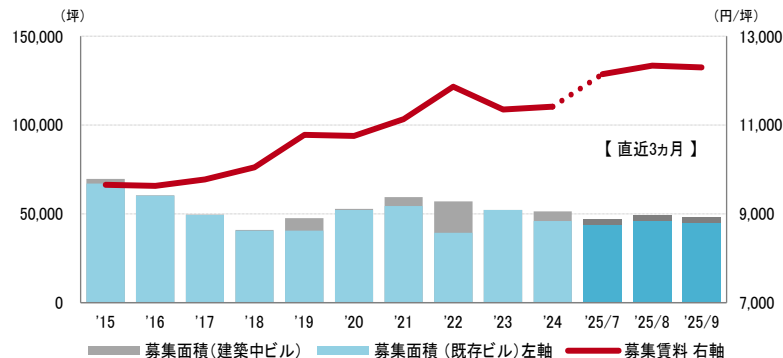
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



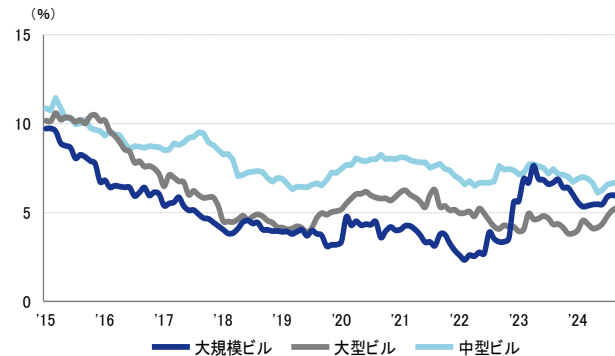
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
空室率	5.56%	5.99%	6.14%	6.16%	6.14%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	7.01%	7.32%	7.36%	7.37%	7.32%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



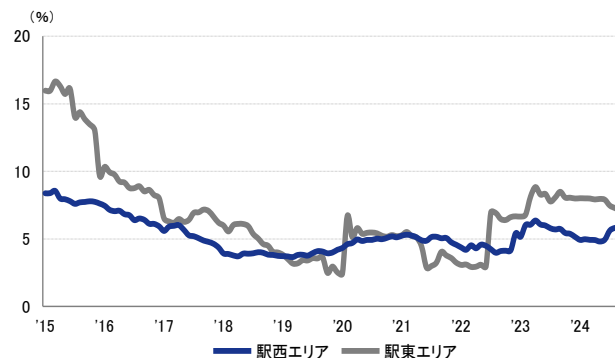
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集賃料（円/坪）	11,990	12,071	12,141	12,338	12,298
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積（坪）	50,735	47,036	46,995	49,459	48,088

資料1 規模別空室率



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
大規模ビル	5.5%	5.9%	6.0%	5.9%	6.1%
大型ビル	4.4%	4.8%	5.1%	5.2%	5.0%
中型ビル	6.3%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

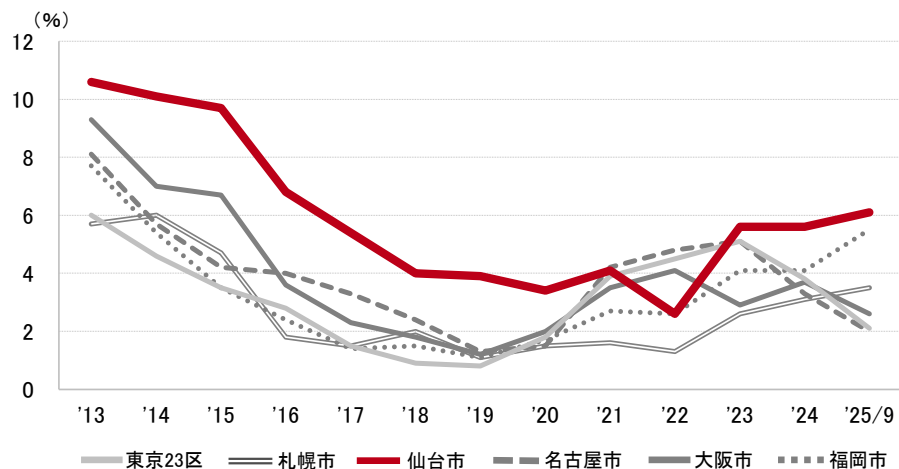


	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
駅西エリア	5.0%	5.6%	5.8%	5.9%	5.8%
駅東エリア	7.9%	7.5%	7.3%	7.2%	7.1%

2025年9月末現在および各年12月31日時点

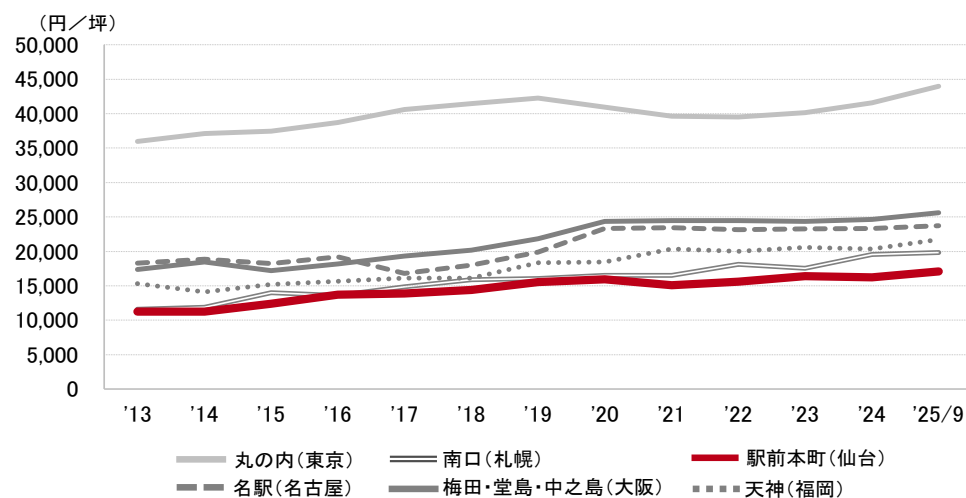
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	17,070	15,455	12,436	10,333
一番町周辺	14,700	10,244	11,389	7,910
県庁周辺	13,000	10,293	9,158	8,558
五橋	13,500	8,750	9,625	-
駅東	17,333	13,167	10,563	10,000
泉中央	15,500	10,167	8,676	5,875
流通・その他	9,096	8,581	8,724	-
募集面積 (坪)	19,859	9,594	7,451	4,545
募集棟数	61	76	130	107

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,563	6,707	8,000
八戸市	7,500	7,174	8,205	5,677
盛岡市	12,000	9,598	8,560	9,525
秋田市	10,075	9,486	8,229	7,109
山形市	11,750	9,111	9,250	8,000
福島市	10,500	8,163	8,984	7,704
郡山市	15,400	9,923	10,208	11,077
募集面積 (坪)	3,558	11,172	8,243	2,243
募集棟数	25	84	80	41

※ 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