

オフィスマーケット

2025年10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
「伏見」は0.7ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.16ポイントの3.29%となり、前月から小幅に上昇した。空室を抱えて竣工した新築ビルが主な上昇要因だが、契約手続き中の区画もあり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「伏見」が前月比プラス0.7ポイントの大幅な上昇となっている。潜在空室率は前月比プラス0.25ポイントの5.10%だった。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ことから、1つの区画に複数の引き合いが集まるケースも増えている。

募集賃料 2カ月連続の上昇
12,000円/坪台後半での小幅な動き

図表2

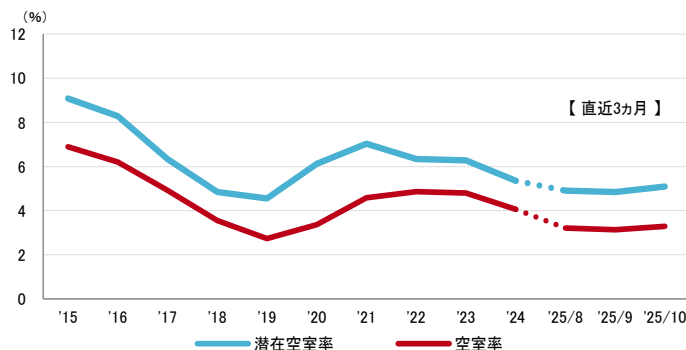
募集賃料は前月比プラス67円/坪の12,786円/坪となった。2カ月連続で上昇したが、12,000円/坪台後半での小幅な動きが継続している。

支店長の視点

伏見エリアの大規模ビル「名古屋伏見Kフロンティア」が10月に竣工した。拡張移転や立地・ビルグレード改善目的の需要を吸収し、高い内定率となっている。屋上テラスはパーティーやイベント等での貸切りも可能で、1階にはテナント専用ラウンジも備える。このようなアメニティへの関心は高く、募集床が品薄な状況と併せてテナント誘致が進んだ背景となっている。

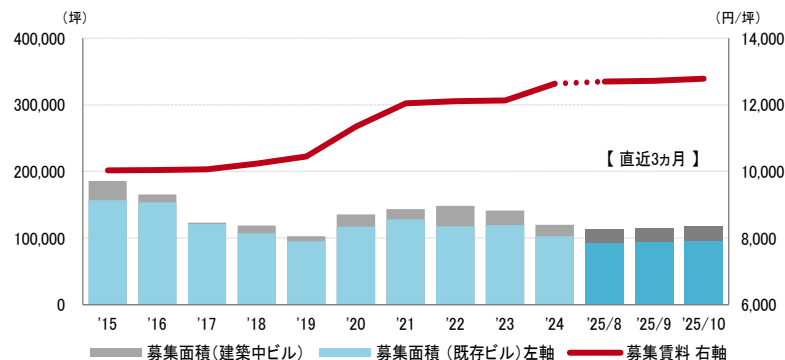
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



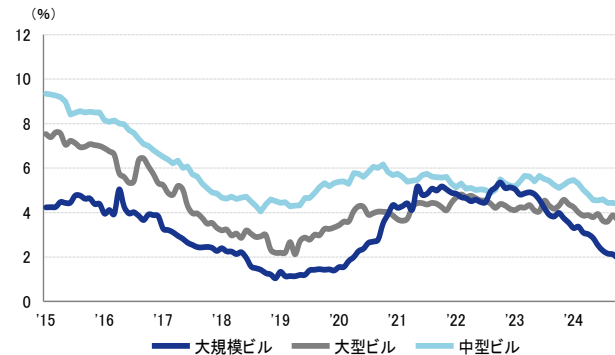
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
空室率	3.29%	3.17%	3.21%	3.13%	3.29%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	↑
潜在空室率	4.75%	4.77%	4.91%	4.85%	5.10%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



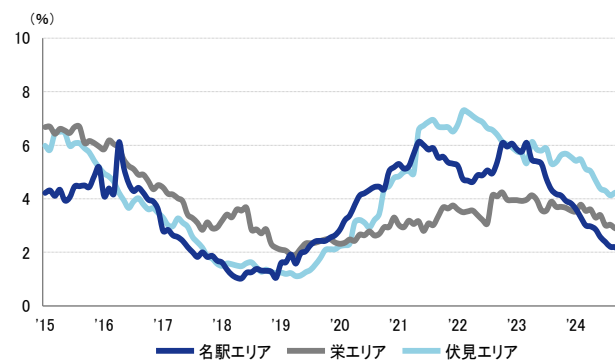
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
募集賃料 (円/坪)	12,624	12,705	12,693	12,719	12,786
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	↑
募集面積	110,773	114,197	114,312	114,977	117,703

資料1 規模別空室率



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
大規模ビル	2.3%	2.2%	2.1%	2.0%	2.4%
大型ビル	3.6%	3.6%	3.9%	3.7%	3.9%
中型ビル	4.6%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

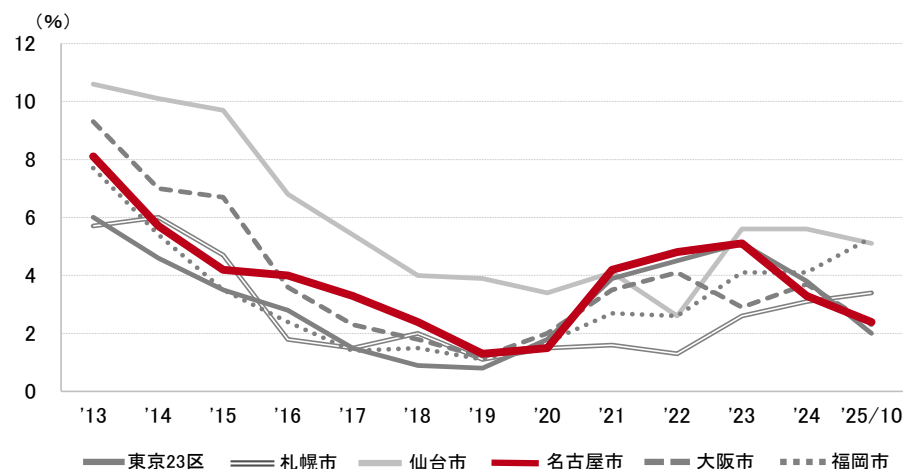


	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
名駅エリア	2.4%	2.2%	2.2%	2.1%	2.0%
栄エリア	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%	2.8%
伏見エリア	4.3%	4.1%	4.2%	4.3%	5.0%

2025年10月末現在および各年12月31日時点

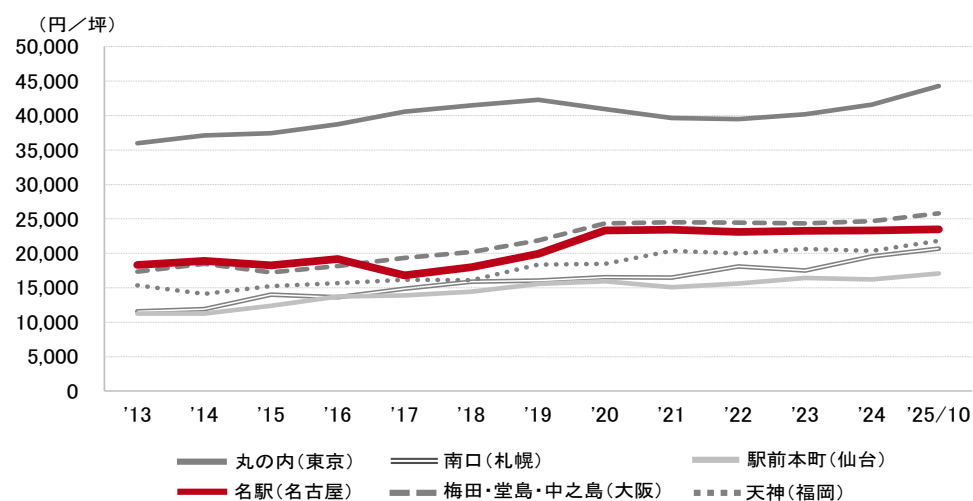
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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 (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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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	23,459	17,569	14,330	12,758
名古屋駅西	17,833	15,800	13,267	10,807
栄	16,315	13,320	12,474	11,763
伏見	16,615	13,397	12,018	10,715
中区周辺	11,700	10,609	10,779	10,014
千種	12,750	10,333	9,844	9,712
募集面積（坪）	50,596	19,890	12,069	8,583
募集棟数	117	124	185	202

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,722	9,968	9,708
静岡市	12,765	10,637	8,290	4,819
浜松市	12,405	9,722	9,220	-
津市・四日市市	12,750	9,647	9,622	8,000
岐阜市	13,000	9,799	7,407	8,671
福井市	10,900	9,250	7,146	-
金沢市	13,975	9,839	9,860	11,100
富山市	11,287	8,775	7,398	-
長野市	10,536	10,017	8,336	9,115
松本市	10,560	10,028	12,018	-
募集面積（坪）	20,812	17,966	11,733	2,696
募集棟数	78	125	132	49

※ 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