

オフィスマーケット

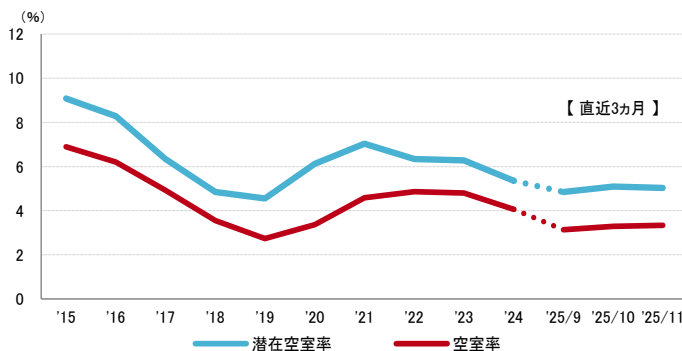
2025年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で小幅な上昇
優良な既存ビルで品薄感が強い状況

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの3.33%となり、2カ月連続で小幅な上昇となった。周辺エリアで大口の現空床が生じた一方、館内増床や立地改善目的の移転等で空室床の消化が進み、前月からはわずかな動きとなっている。潜在空室率は前月比マイナス0.07ポイントの5.03%だった。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品薄感が強い状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



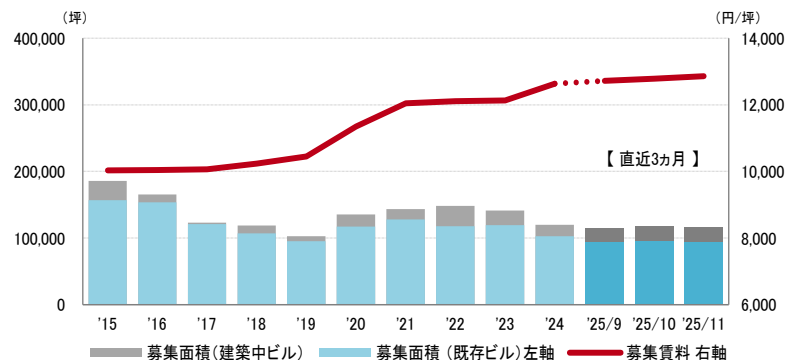
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
空室率	3.17%	3.21%	3.13%	3.29%	3.33%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
潜在空室率	4.77%	4.91%	4.85%	5.10%	5.03%

募集賃料 3カ月連続の上昇
13,000円/坪台が視野に

図表2

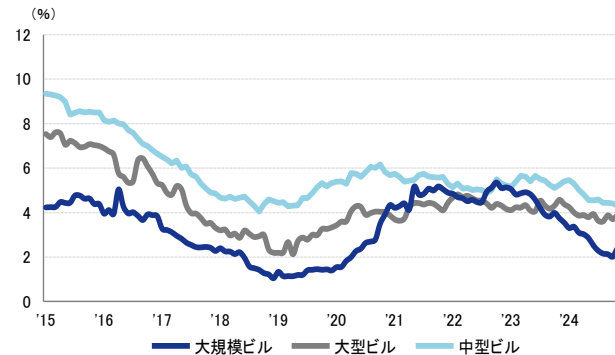
募集賃料は前月比プラス67円/坪の12,853円/坪となった。3カ月連続で上昇し、13,000円/坪台が視野に入りつつある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



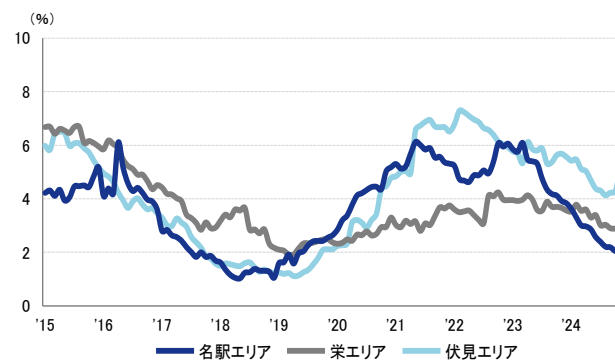
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集賃料（共益費込）	12,705円/坪	12,693円/坪	12,719円/坪	12,786円/坪	12,853円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↑
募集面積	114,197坪	114,312坪	114,977坪	117,703坪	115,837坪

資料1 規模別空室率



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
大規模ビル	2.2%	2.1%	2.0%	2.4%	2.4%
大型ビル	3.6%	3.9%	3.7%	3.9%	3.9%
中型ビル	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
名駅エリア	2.2%	2.2%	2.1%	2.0%	2.1%
栄エリア	3.0%	2.9%	2.9%	2.8%	2.9%
伏見エリア	4.1%	4.2%	4.3%	5.0%	5.0%

支店長の視点

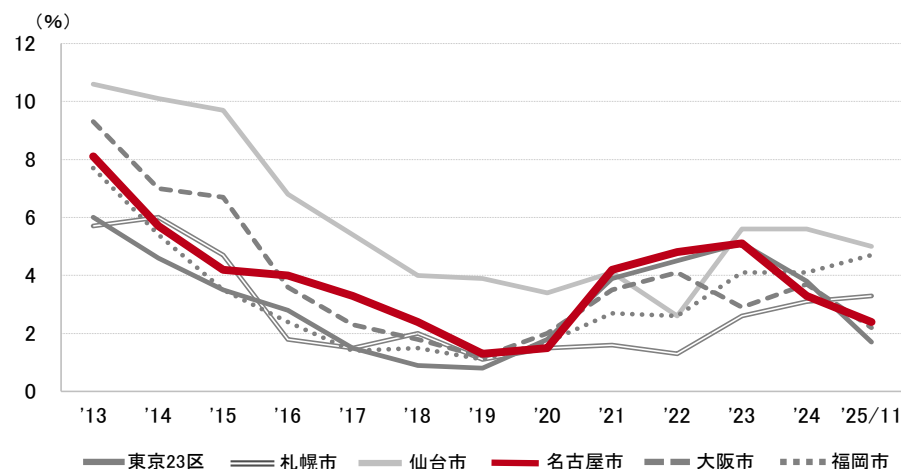
近年竣工したほとんどの大規模ビルでは、入居テナント用の貸会議室やラウンジ等のアメニティを備えている。充実したアメニティは入居テナントの満足度向上だけでなくリーシング活動時の差別化要因ともなる。そのため、既存ビルでも大規模リニューアルや大口の空室床が生じたタイミングでアメニティを設置するケースが散見され、オーナー側から相談を受けることも増えている。

※ 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

2025年11月末現在および各年12月31日時点

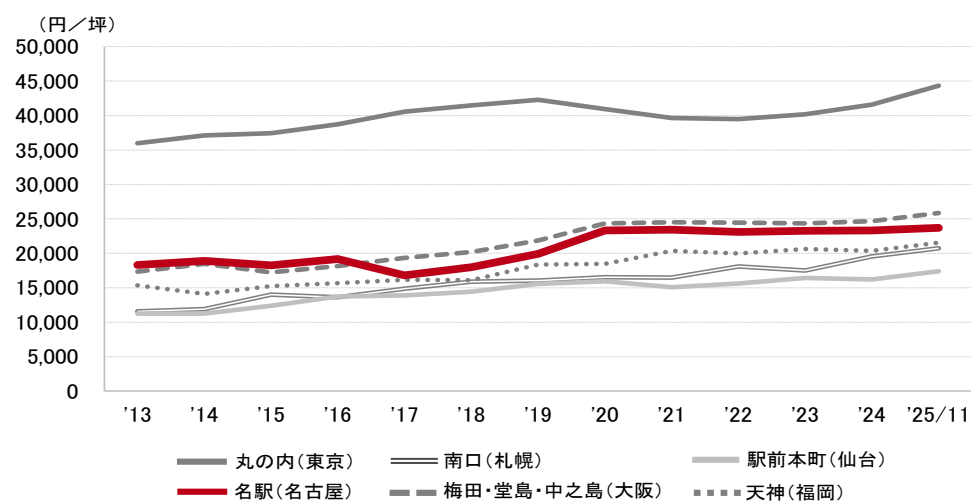
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7 %	3.3 %	5.0 %	2.4 %	2.2 %	4.7 %



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)
44,324 円/坪	20,739 円/坪	17,395 円/坪	23,709 円/坪	25,838 円/坪	21,567 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	23,709	18,000	14,526	13,295
名古屋駅西	17,833	16,133	13,267	10,807
栄	16,344	13,353	12,461	11,888
伏見	16,590	13,479	12,104	10,683
中区周辺	11,700	10,635	10,448	9,966
千種	12,750	10,333	9,422	9,467
募集面積 (坪)	49,896	19,319	11,912	8,716
募集棟数	115	120	185	210

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	12,865	10,637	8,638	9,464
浜松市	12,405	9,560	9,220	-
津市・四日市市	12,750	9,647	9,622	8,000
岐阜市	13,000	9,849	7,407	8,671
福井市	10,900	9,250	7,529	-
金沢市	13,975	9,839	10,213	11,100
富山市	11,287	8,775	7,299	-
長野市	11,361	9,837	8,877	9,115
松本市	10,560	10,028	12,018	-
募集面積 (坪)	20,417	18,058	11,933	2,780
募集棟数	79	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