

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

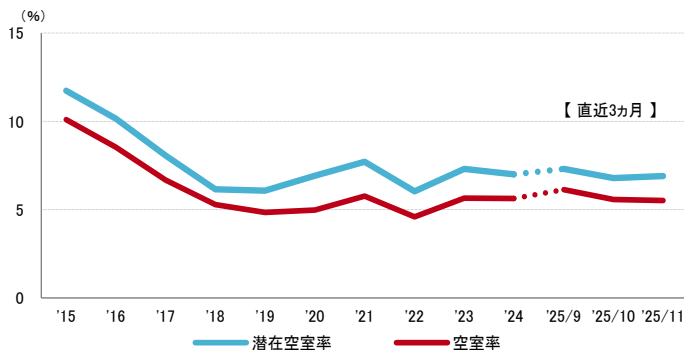
空室率 3カ月連続の低下 オフィス需要は引き続き堅調

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの5.51%となり、3カ月連続の低下となった。主要エリアでの館内増床や新規開設等で空室床の消化が進んでいる。規模別では「大規模」が前月から0.1ポイント低下し、4%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比プラス0.11ポイントの6.90%だった。

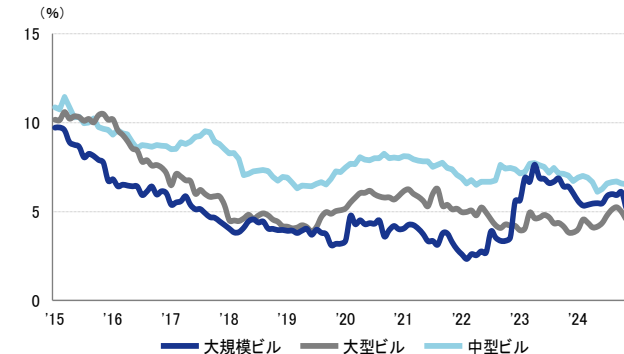
オフィス需要は引き続き堅調な一方、大口の募集床はテナント誘致に時間を要する傾向が見られる。

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	6.14%	6.16%	6.14%	5.58%	5.51%
【矢印：対前月比較】	↗	→	→	↘	→
潜在空室率	7.36%	7.37%	7.32%	6.79%	6.90%

資料1 規模別空室率



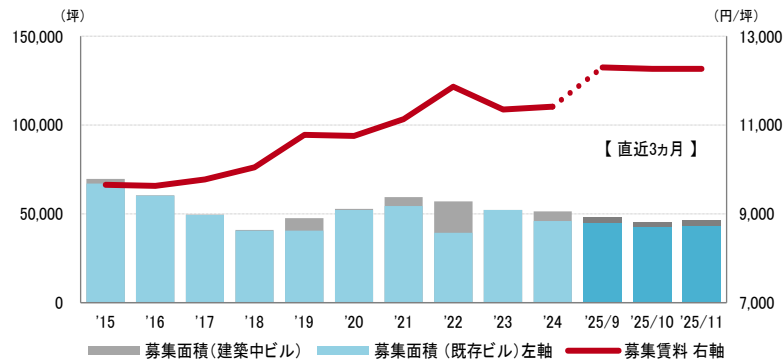
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
大規模ビル	6.0%	5.9%	6.1%	5.1%	5.0%
大型ビル	5.1%	5.2%	5.0%	4.6%	4.6%
中型ビル	6.7%	6.7%	6.6%	6.5%	6.6%

募集賃料 前月からほぼ横ばい 12,000円/坪前半で推移

図表2

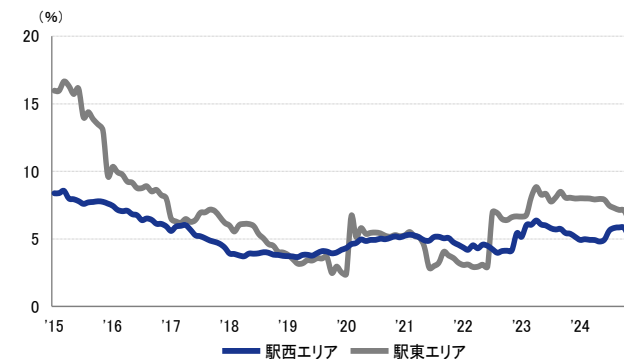
募集賃料は前月比プラス2円/坪の12,263円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、募集賃料は12,000円/坪前半で推移している。

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 (円/坪)	12,141	12,338	12,298	12,261	12,263
【矢印：対前月比較】	↗	↗	→	→	→
募集面積 (坪)	46,995	49,459	48,088	45,381	46,331

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
駅西エリア	5.8%	5.9%	5.8%	5.2%	5.1%
駅東エリア	7.3%	7.2%	7.1%	6.5%	6.4%

支店長の視点

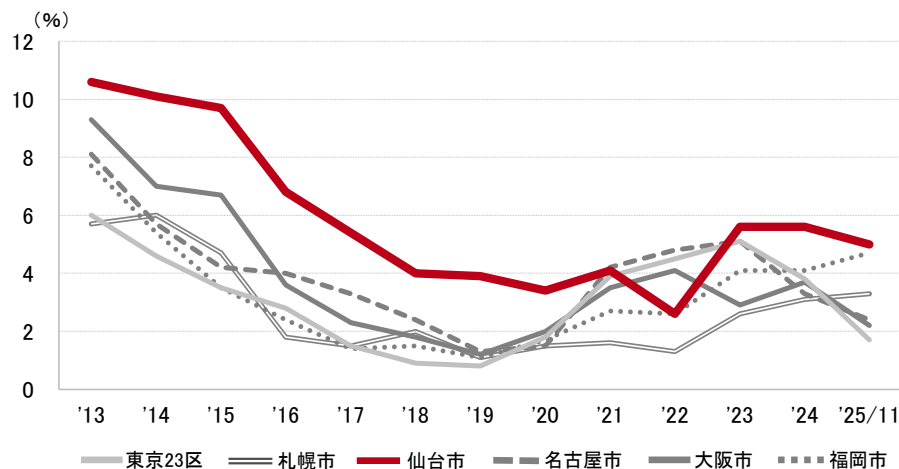
市内中心部では2023年から2024年にかけて8棟のオフィスビルが竣工したが、2棟は既に満室稼働しており、間もなく満室となるビルも複数控えている。これらのビルは、新築という希少性に加え、立地や面積、賃料水準等のバランスが良好な点も訴求力となっている。主要エリア内での移転だけでなく、周辺エリアからの移転需要も吸収し、順調にテナント誘致が進んでいる。

※ 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

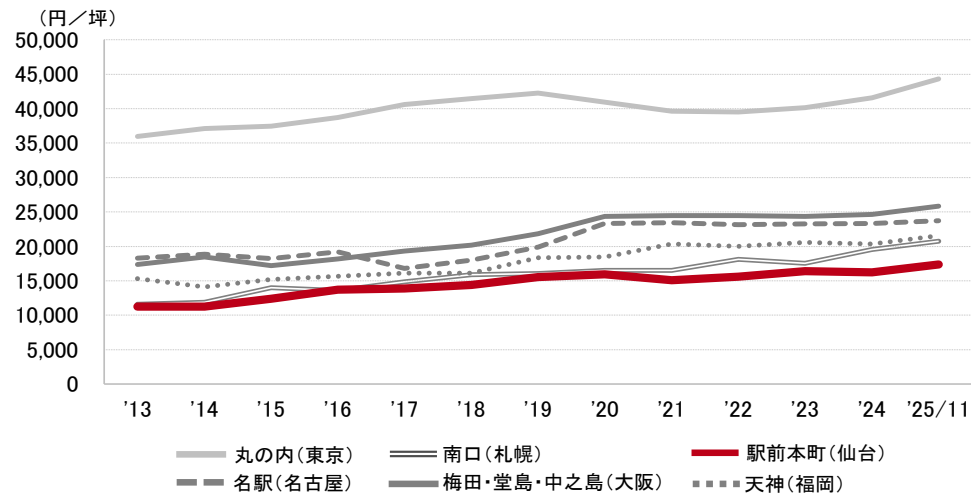
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	17,395	15,182	12,135	10,333
一番町周辺	15,462	10,152	11,338	9,540
県庁周辺	12,938	10,040	9,515	7,226
五橋	13,500	9,500	9,625	-
駅東	17,375	12,671	10,833	11,156
泉中央	15,500	10,500	8,699	7,469
流通・その他	9,096	8,198	8,724	-
募集面積 (坪)	17,562	9,723	7,231	4,528
募集棟数	60	79	129	107

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,600	8,167	8,000
八戸市	7,500	7,174	7,887	5,677
盛岡市	12,000	9,598	8,633	10,446
秋田市	10,075	9,521	9,129	7,261
山形市	11,750	9,111	9,250	8,000
福島市	10,500	8,235	-	6,125
郡山市	16,500	10,209	9,737	11,077
募集面積 (坪)	3,845	11,113	7,992	2,011
募集棟数	24	86	80	38

※ 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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「-」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

※ 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