

## オフィスマーケット

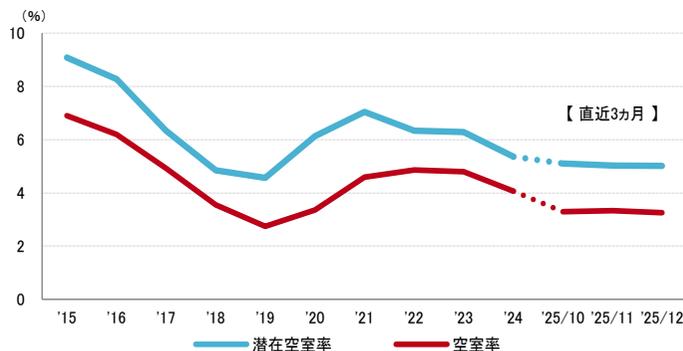
2025年12月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 3カ月ぶりで小幅な低下 「名駅」は1%台が目前に迫る

図表1

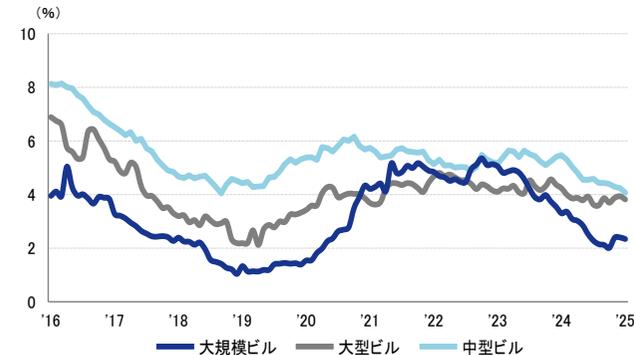
空室率は前月比マイナス0.07ポイントの3.26%となり、3カ月ぶりで小幅に低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでいる。エリア別の「名駅」は2020年3月以来の1%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの5.01%だった。主要エリアの新築・築浅ビルや好立地の優良な既存ビルでは品薄感が強まっている一方、築年数が経過したビルではテナント誘致に時間を要する傾向が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
空室率	3.21%	3.13%	3.29%	3.33%	3.26%
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	→	→
潜在空室率	4.91%	4.85%	5.10%	5.03%	5.01%

資料1 規模別空室率



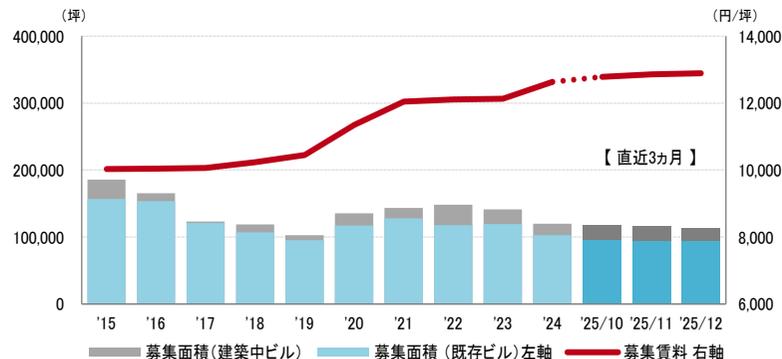
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
大規模ビル	2.1%	2.0%	2.4%	2.4%	2.3%
大型ビル	3.9%	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%
中型ビル	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%

### 募集賃料 4カ月連続の上昇 13,000円/坪台が迫る

図表2

募集賃料は前月比プラス32円/坪の12,885円/坪と、4カ月連続の上昇となった。賃料は緩やかな上昇傾向であり、13,000円/坪台が迫っている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集賃料 (共益費込)	12,693円/坪	12,719円/坪	12,786円/坪	12,853円/坪	12,885円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↗	↗	→
募集面積	114,312坪	114,977坪	117,703坪	115,837坪	113,227坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
名駅エリア	2.2%	2.1%	2.0%	2.1%	2.0%
栄エリア	2.9%	2.9%	2.8%	2.9%	2.8%
伏見エリア	4.2%	4.3%	5.0%	5.0%	4.8%

### 支店長の視点

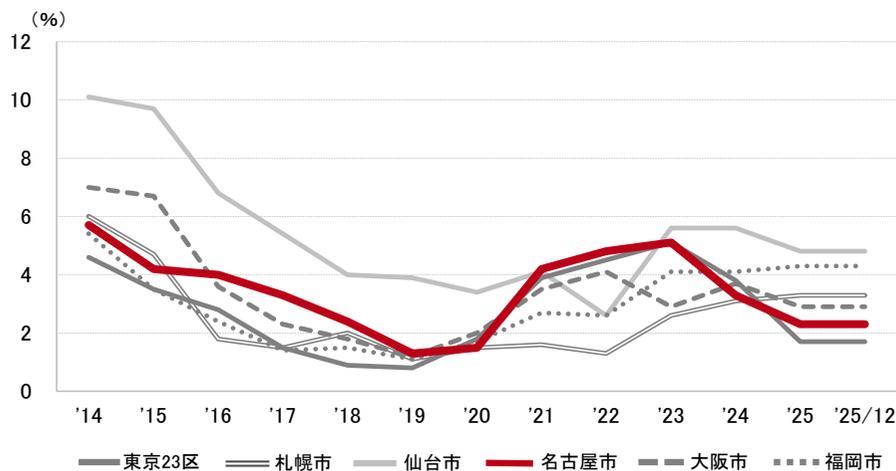
2025年は約6千坪と比較的低水準の供給量に止まったが、2026年は栄エリアを中心に約3万坪の大量供給が予定されている。多くのビルでテナント誘致が進み特に高い内定率にあることから、新規供給により需給バランスが大きく緩むことはないと思われる。また、今年の新築ビルに移転するテナントによる二次空室は足元では限定的な水準に止まっており、今後の動向が注目される。

※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12月末現在および各年12月31日時点

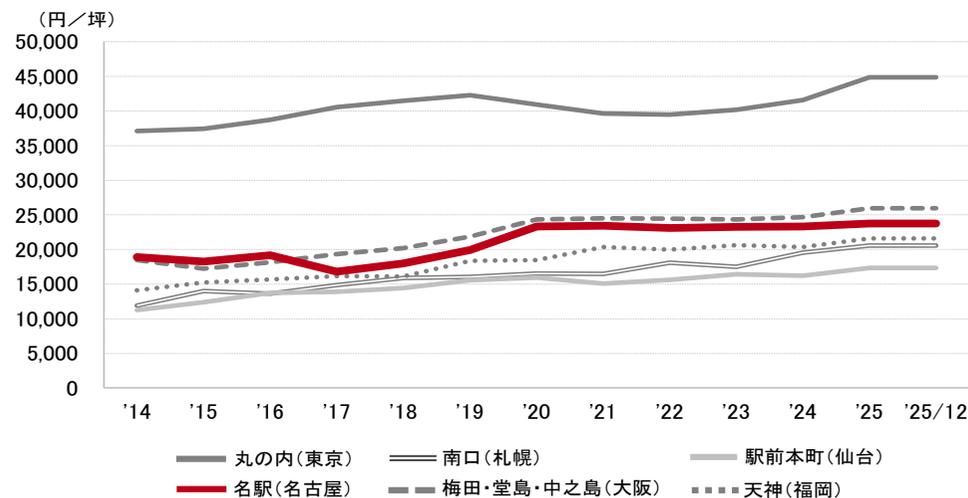
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	3.3%	4.8%	2.3%	2.9%	4.3%



### 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)
44,867 円/坪	20,573 円/坪	17,325 円/坪	23,764 円/坪	25,970 円/坪	21,600 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	23,764	18,037	14,390	14,134
名古屋駅西	17,833	16,133	13,267	12,145
栄	16,536	13,420	12,553	12,396
伏見	16,548	13,463	12,099	10,752
中区周辺	11,700	10,635	10,577	9,891
千種	12,750	10,800	9,350	9,265
募集面積 (坪)	46,691	19,226	11,421	9,002
募集棟数	111	118	185	204

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,500	9,968	9,708
静岡市	13,015	10,668	9,115	8,410
浜松市	13,005	9,514	8,650	-
津市・四日市市	12,917	9,647	9,622	8,250
岐阜市	11,750	9,949	7,407	9,750
福井市	10,900	9,250	7,529	-
金沢市	13,975	9,839	10,213	4,593
富山市	11,196	8,775	7,067	-
長野市	11,361	10,064	8,902	7,500
松本市	9,960	10,328	11,475	-
募集面積 (坪)	20,359	18,326	12,082	2,783
募集棟数	80	123	133	48

※ 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

※ 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

※ 「—」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