

オフィスマーケット

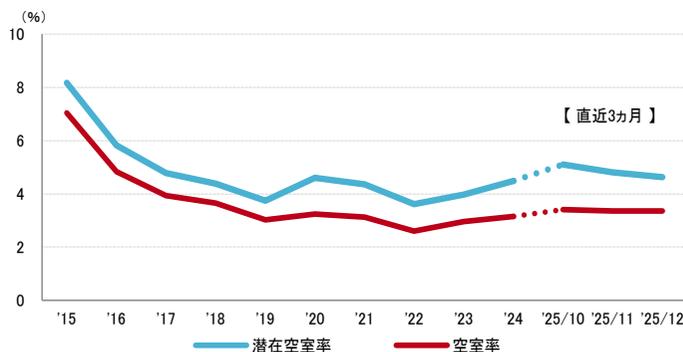
2025年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から横ばい 「大通」は0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

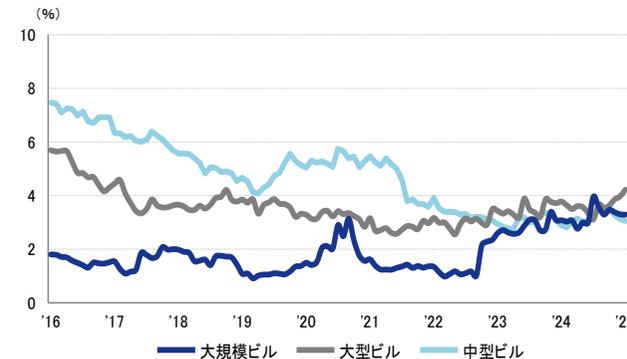
空室率は前月から横ばいの3.36%となった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、主要エリアで昨年竣工したビルを中心に空室床の消化が進んだ。エリア別では「大通」が前月比プラス0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの4.63%だった。
テナントの移転に向けた動きは、小口の面積帯を中心に活発な状況が続いている。

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	3.37%	3.45%	3.41%	3.36%	3.36%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	4.70%	5.12%	5.11%	4.81%	4.63%

資料1 規模別空室率



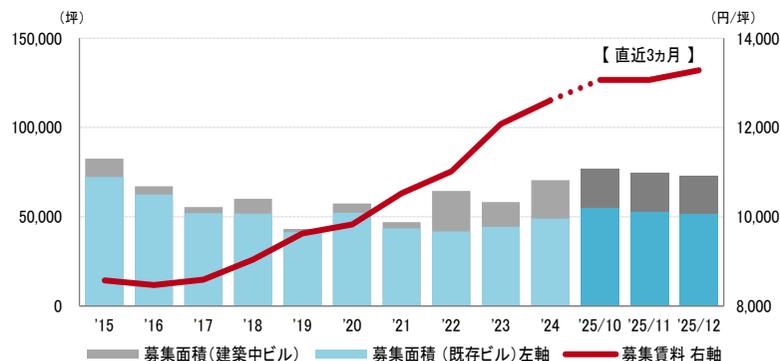
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
大規模ビル	3.3%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%
大型ビル	3.5%	3.6%	3.9%	4.0%	4.2%
中型ビル	3.5%	3.5%	3.3%	3.1%	3.1%

募集賃料 7カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

図表2

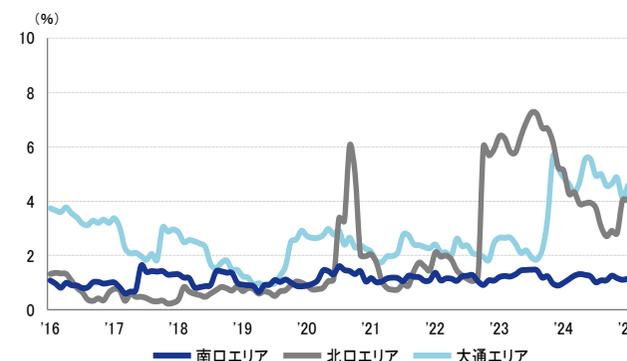
募集賃料は前月比プラス217円/坪の13,283円/坪と、7カ月連続の上昇となった。統計開始以来の最高値更新が続いている。

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)	12,963円/坪	12,967円/坪	13,060円/坪	13,066円/坪	13,283円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	66,297坪	67,253坪	76,946坪	74,343坪	72,731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
南口エリア	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%
北口エリア	2.7%	2.9%	2.8%	4.0%	4.0%
大通エリア	4.6%	4.6%	4.9%	4.1%	4.6%

支店長の視点

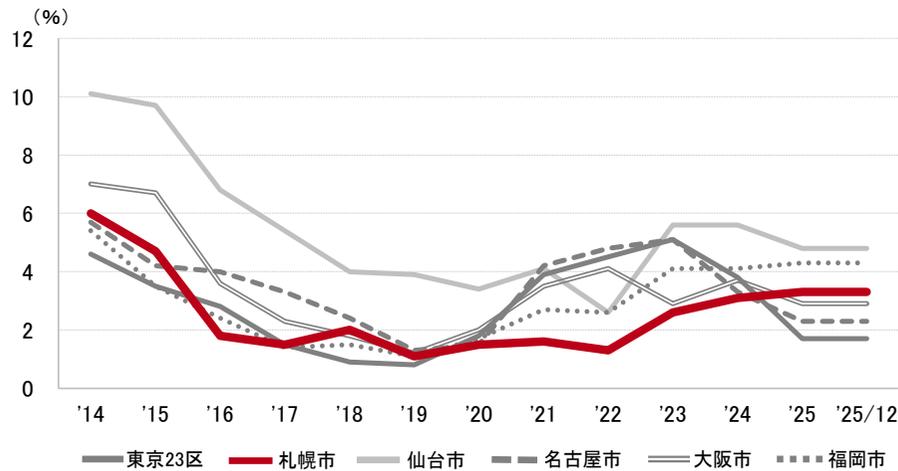
今年の新規供給は約1.3万坪の予定で、4年連続して1万坪を超えるまとまった供給量となる。過去数年間で竣工したビルの一部では募集床が残ることから、移転を検討するテナントにとっては立地やビルグレード、賃料水準等の点で新築・築浅ビルの選択肢が多い状況にある。建築中ビルでは物件見学が可能になってから引き合いが増える傾向にあるため、募集中の建築中ビルも竣工が近づくに従い成約が進むものと期待される。

※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

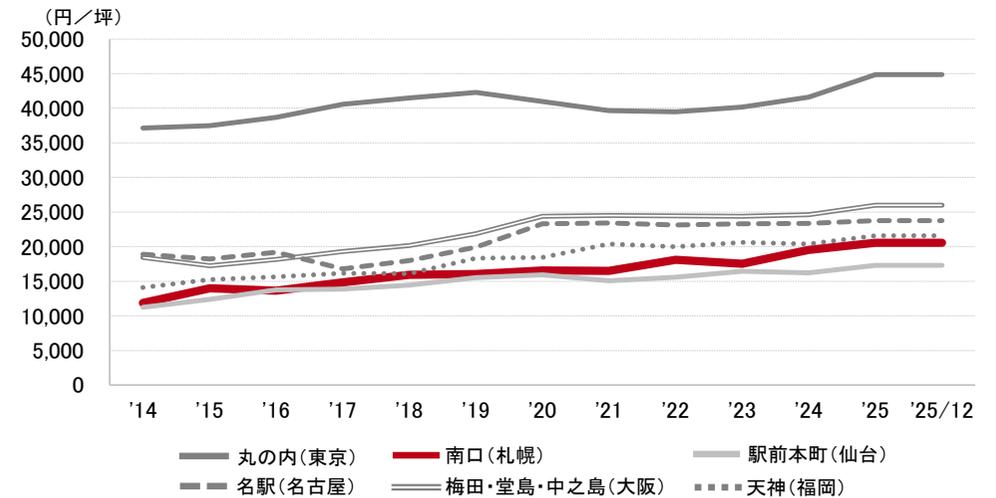
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	20,573	16,818	15,625	15,221
北口	18,556	16,667	13,903	9,579
大通	18,758	17,562	13,727	12,857
西1丁目	11,950	10,950	11,715	9,388
創成川東	16,800	14,026	10,575	9,111
募集面積 (坪)	30,233	7,710	3,579	1,104
募集棟数	54	46	55	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)

※ 「一」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