

オフィスマーケット

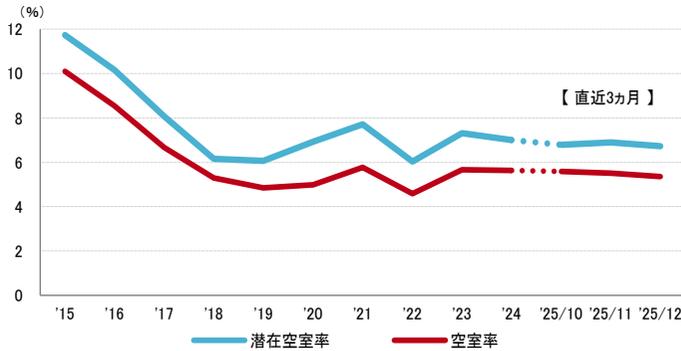
2025年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続の低下 「駅東」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.16ポイントの5.35%となり、4カ月連続の低下となった。主要エリアでの集約移転や分室開設等で空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「駅東」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの6.72%だった。テナントの移転に向けた動きは幅広い業種で堅調な状況となっている。一方、まとまった面積の募集床は引き続きリーシング活動が長期化する傾向にある。

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	6.16%	6.14%	5.58%	5.51%	5.35%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↓
潜在空室率	7.37%	7.32%	6.79%	6.90%	6.72%

資料1 規模別空室率



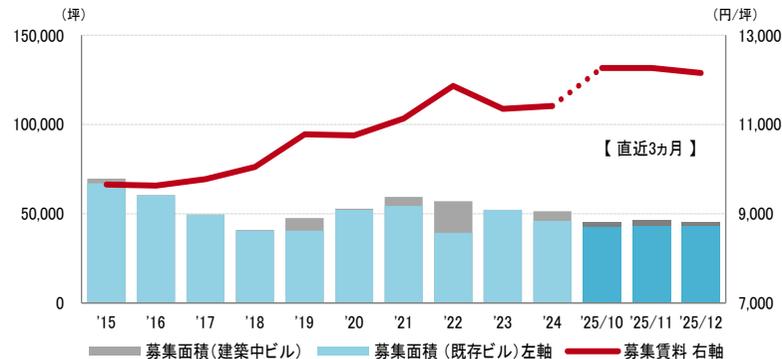
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
大規模ビル	5.9%	6.1%	5.1%	5.0%	4.8%
大型ビル	5.2%	5.0%	4.6%	4.6%	4.5%
中型ビル	6.7%	6.6%	6.5%	6.6%	6.2%

募集賃料 前月から下落 12,000円/坪前半での動きが続く

図表2

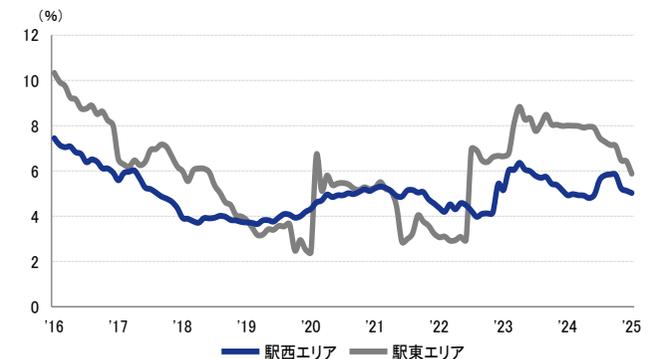
募集賃料は前月比マイナス109円/坪の12,154円/坪となった。前月から下落したものの、12,000円/坪前半での動きが続いている。

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 (円/坪)	12,338	12,298	12,261	12,263	12,154
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
募集面積 (坪)	49,459	48,088	45,381	46,331	45,354

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
駅西エリア	5.9%	5.8%	5.2%	5.1%	5.0%
駅東エリア	7.2%	7.1%	6.5%	6.4%	5.9%

支店長の視点

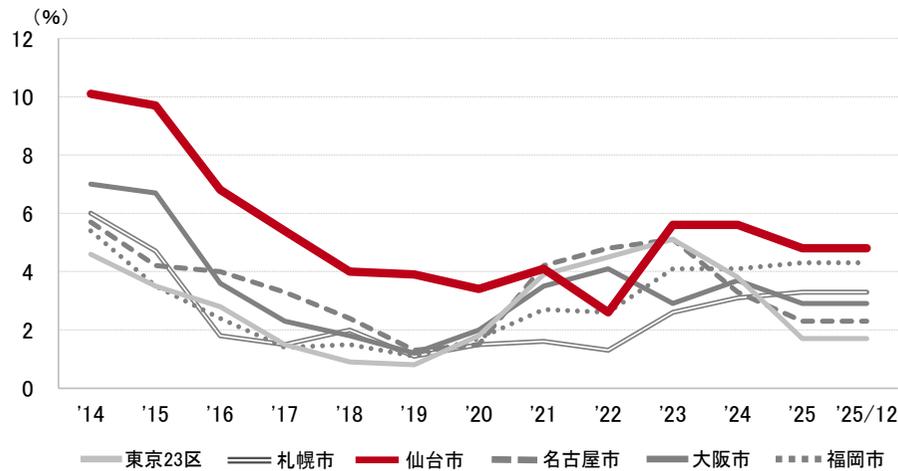
2026年の新規供給は1,000坪を下回る見込みとなっている。オフィス需要は堅調な一方で供給量が低水準に止まることから、直近数年間に竣工した新築・築浅ビルの募集床は、今年中にはテナント誘致の目途が立つとみられる。加えて、2027年3月までは大規模ビルの供給が予定されておらず、今後は需給バランスの引き締め傾向が一層強まると考えられる。

※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

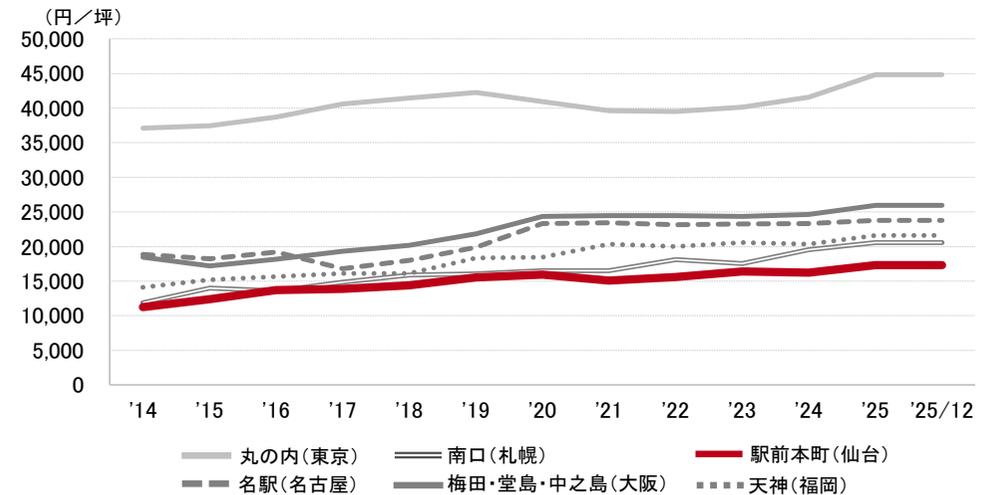
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	17,325	14,435	12,244	10,925
一番町周辺	14,964	10,466	10,671	9,540
県庁周辺	12,938	10,037	9,617	8,049
五橋	13,500	9,500	9,625	6,500
駅東	17,375	12,713	11,643	10,525
泉中央	15,500	10,167	8,699	7,469
流通・その他	9,096	8,332	8,189	-
募集面積 (坪)	17,329	9,451	6,843	4,483
募集棟数	61	80	126	104

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,600	8,625	8,000
八戸市	7,500	7,174	8,705	4,959
盛岡市	11,833	9,382	8,633	9,871
秋田市	11,133	9,308	9,129	7,261
山形市	11,750	8,875	9,250	8,000
福島市	10,500	8,175	8,092	6,386
郡山市	16,500	10,388	10,565	10,615
募集面積 (坪)	3,766	11,173	8,455	1,988
募集棟数	23	88	81	37

※ 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