

オフィスマーケット

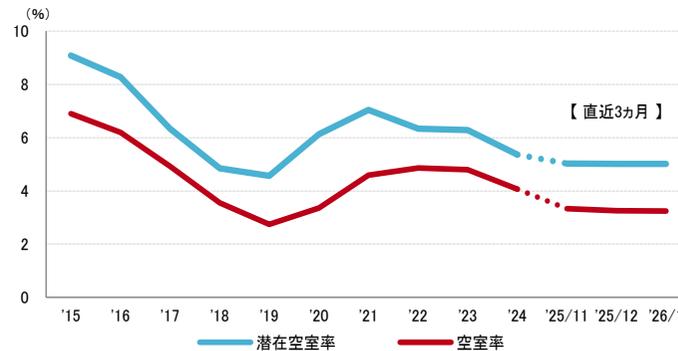
2026年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 条件のバランスが優れたビルは品薄感

図表1

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの3.24%となり、前月からほぼ横ばいだった。集約や立地改善目的の移転により空室消化が進んだ一方、新築ビル等で現空床が生じ、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月から横ばいの5.01%だった。オフィス需要は前向きな動きが中心となっている。各種条件のバランスが優れた既存ビルでは強い品薄感が続いており、1つの区画に複数の引き合いが集まる事例が増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	3.13%	3.29%	3.33%	3.26%	3.24%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	→
潜在空室率	4.85%	5.10%	5.03%	5.01%	5.01%

資料1 規模別空室率



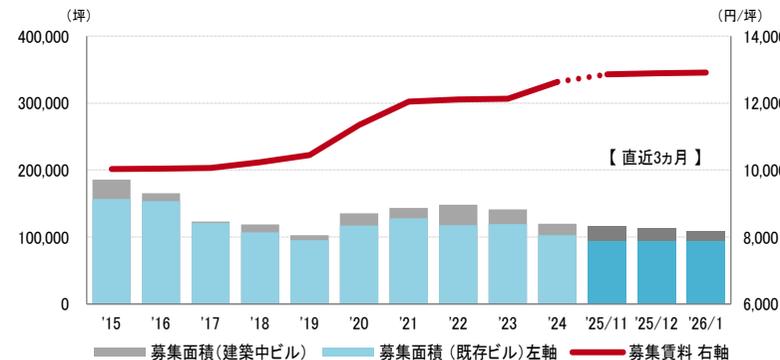
	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
大規模ビル	2.0%	2.4%	2.4%	2.3%	2.2%
大型ビル	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%	4.1%
中型ビル	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%

募集賃料 5カ月連続の上昇 13,000円/坪台が目前に迫る

図表2

募集賃料は前月比プラス28円/坪の12,913円/坪と、5カ月連続の上昇となった。緩やかな上昇傾向が続き、13,000円/坪台が目前に迫っている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料 (共益税込)	12,719円/坪	12,786円/坪	12,853円/坪	12,885円/坪	12,913円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	→
募集面積	114,977坪	117,703坪	115,837坪	113,227坪	109,438坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
名駅エリア	2.1%	2.0%	2.1%	2.0%	2.0%
栄エリア	2.9%	2.8%	2.9%	2.8%	3.0%
伏見エリア	4.3%	5.0%	5.0%	4.8%	4.5%

支店長の視点

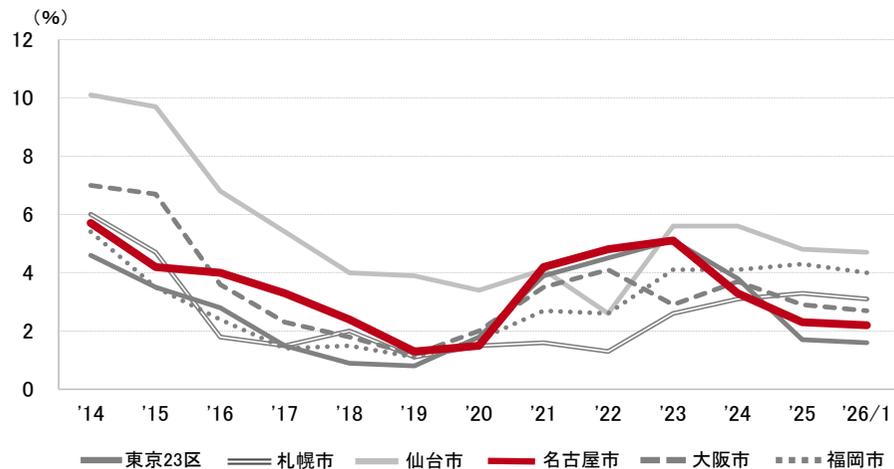
3月に竣工予定の「ザ・ランドマーク名古屋栄」は約211mの高さを誇り、行き交う人々の注目を集めている。地上41階地下4階建てのオフィス・ホテル・シネコン・商業施設からなる複合ビルで、ラグジュアリーホテル「コンラッド名古屋」が入居する。オフィス部分は既に高い内定率とみられ、栄エリアの賃料水準を牽引するビルとなっている。

※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

2026年1月末現在および各年12月31日時点

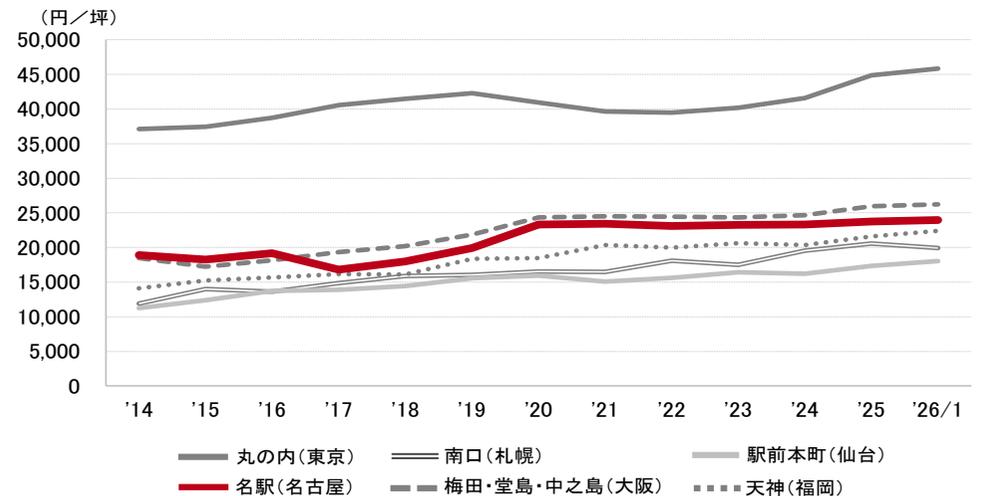
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.1%	4.7%	2.2%	2.7%	4.0%



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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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	23,989	17,808	14,049	14,092
名古屋駅西	17,500	15,360	12,800	12,145
栄	16,381	13,425	12,452	12,226
伏見	16,852	13,526	12,094	10,933
中区周辺	13,200	10,694	10,836	10,000
千種	12,750	10,800	9,400	9,379
募集面積 (坪)	42,887	19,949	11,778	8,783
募集棟数	113	116	185	197

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	10,587	9,476	8,558
浜松市	13,005	9,551	8,650	-
津市・四日市市	12,500	9,647	9,622	8,250
岐阜市	11,750	10,249	8,850	10,500
福井市	10,900	9,250	7,530	-
金沢市	13,975	9,839	9,513	4,593
富山市	11,196	8,775	7,350	-
長野市	11,361	9,920	9,751	7,500
松本市	9,950	10,197	11,475	-
募集面積 (坪)	19,656	18,563	12,181	2,406
募集棟数	76	124	135	46

※ 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