

オフィスマーケット

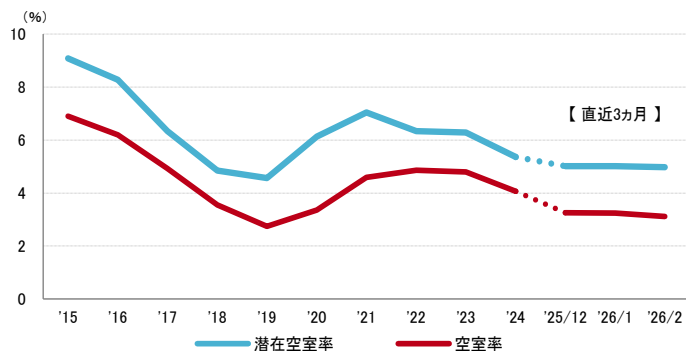
2026年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下 「大規模」は2021年2月以来の1%台

図表1

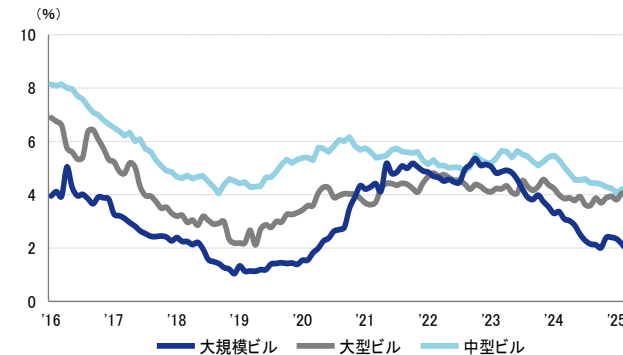
空室率は前月比マイナス0.13ポイントの3.11%となり、前月から小幅に低下した。主要エリアの大規模ビルを中心に、拡張やビルグレード改善目的の移転により空室消化が進み、主な低下要因となっている。規模別では「大規模」が2021年2月以来の1%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.98%だった。好立地の優良な既存ビルでは品薄感が強まっており、正式募集の区画だけでなく、解約見込みも含めて移転先を検討するテナントが増えてきている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
空室率	3.29%	3.33%	3.26%	3.24%	3.11%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	→	↓
潜在空室率	5.10%	5.03%	5.01%	5.01%	4.98%

資料1 規模別空室率



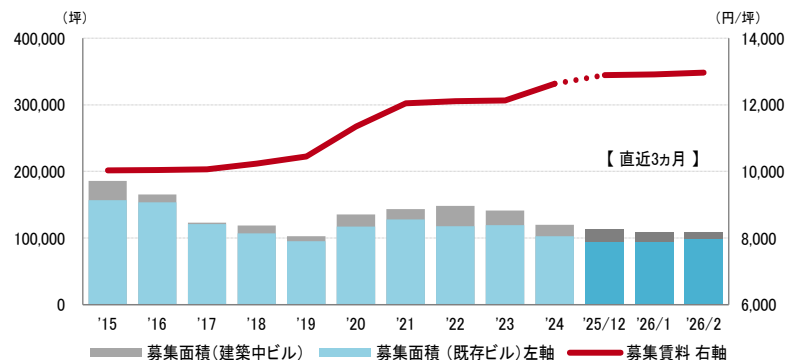
	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
大規模ビル	2.4%	2.4%	2.3%	2.2%	1.9%
大型ビル	3.9%	3.9%	3.8%	4.1%	4.0%
中型ビル	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%	4.2%

募集賃料 6カ月連続の上昇 13,000円/坪台目前で推移

図表2

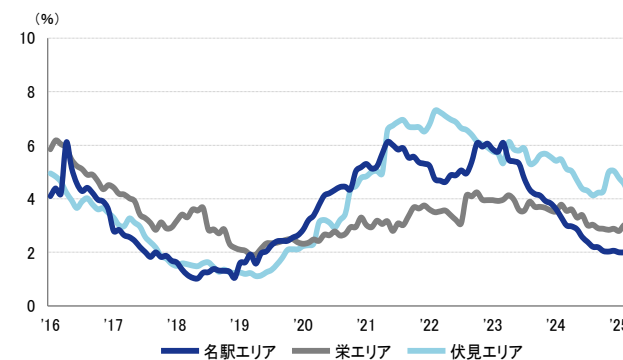
募集賃料は前月比プラス50円/坪の12,963円/坪となり、6カ月連続で上昇している。緩やかな上昇傾向が継続し、賃料は13,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
募集賃料（共益税込）	12,786円/坪	12,853円/坪	12,885円/坪	12,913円/坪	12,963円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	117,703坪	115,837坪	113,227坪	109,438坪	107,957坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
名駅エリア	2.0%	2.1%	2.0%	2.0%	2.0%
栄エリア	2.8%	2.9%	2.8%	3.0%	2.9%
伏見エリア	5.0%	5.0%	4.8%	4.5%	4.1%

支店長の視点

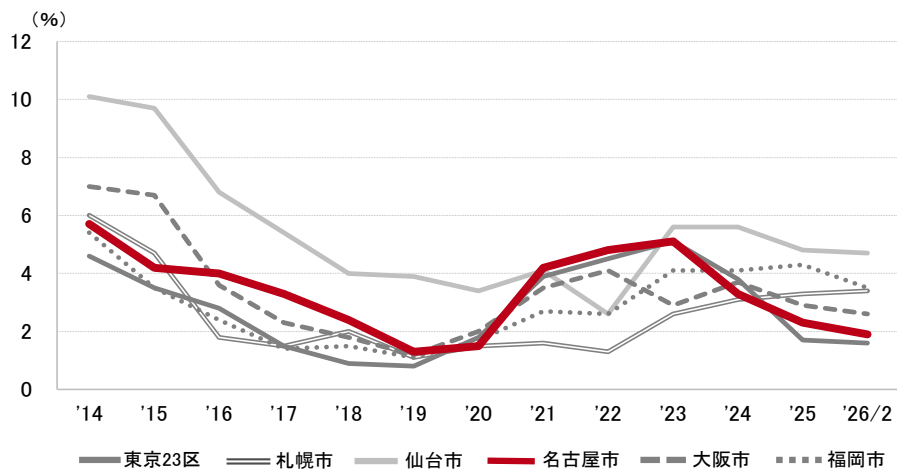
栄エリアでは今月「ザ・ランドマーク名古屋栄」と「栄トリッドスクエア」の2棟の大規模ビルが竣工を迎える。両ビルともにオフィス部分は順調にテナント誘致が進み、既に高い内定率にある模様だ。自社施設からの移転等により、二次空室の発生は供給量に対して低い水準に止まる可能性が高い。大口の面積を希望するテナントにとって選択肢は一段と狭まっている。

※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2月末現在および各年12月31日時点

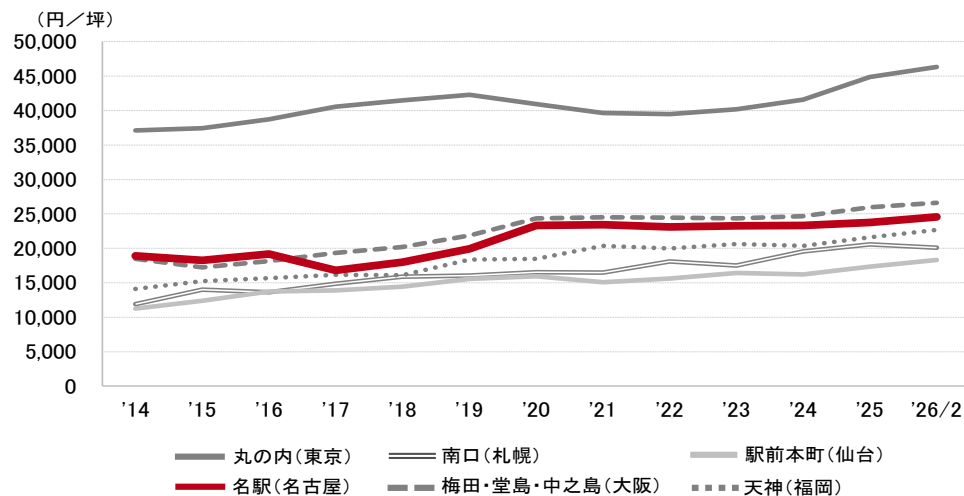
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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	24,570	17,938	13,630	14,226
名古屋駅西	18,500	15,360	12,800	11,706
栄	16,449	13,412	12,409	12,589
伏見	16,864	13,526	12,092	11,113
中区周辺	13,200	10,659	10,778	9,447
千種	12,750	10,800	9,177	9,522
募集面積 (坪)	42,081	19,442	11,898	8,713
募集棟数	112	112	190	193

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,611	9,968	9,708
静岡市	13,015	10,587	9,601	8,558
浜松市	13,005	9,551	8,650	-
津市・四日市市	12,500	10,044	10,328	8,500
岐阜市	11,750	10,249	8,500	10,500
福井市	10,900	9,250	7,787	-
金沢市	14,200	9,883	9,513	4,593
富山市	11,196	9,057	7,350	-
長野市	11,361	9,920	9,800	7,500
松本市	9,950	10,197	11,475	-
募集面積 (坪)	19,578	18,686	12,235	2,387
募集棟数	75	125	136	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