

オフィスマーケット

2026年3月末現在および各年12月31日時点

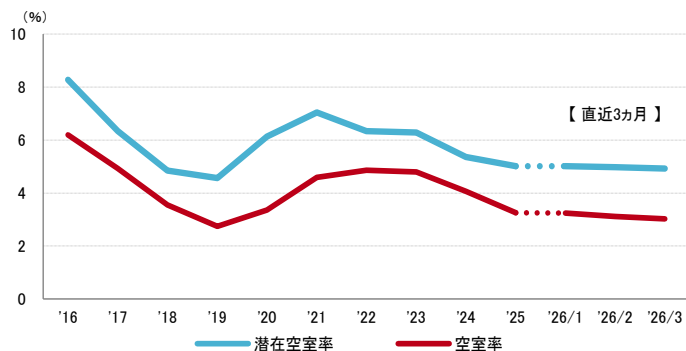
空室率 4カ月連続の低下 「名駅」は2020年3月以来の1%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.03%となり、4カ月連続で低下した。2020年6月以来の2%台が目前に迫っている。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に、館内増床やビルグレード改善目的の移転により空室消化が進んでいる。エリア別では「名駅」が2020年3月以来の1%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.92%だった。

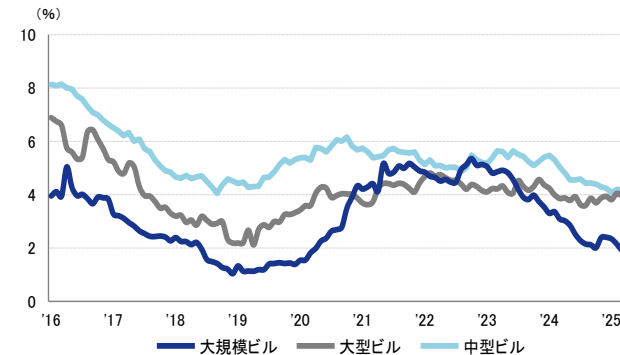
オフィス需要は活発な状況が続く一方、主要エリアの新築・築浅ビルでは一段と品薄感が強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	3.33%	3.26%	3.24%	3.11%	3.03%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↓
潜在空室率	5.03%	5.01%	5.01%	4.98%	4.92%

資料1 規模別空室率



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
大規模ビル	2.4%	2.3%	2.2%	1.9%	1.8%
大型ビル	3.9%	3.8%	4.1%	4.0%	4.0%
中型ビル	4.2%	4.1%	4.2%	4.2%	4.1%

募集賃料 7カ月連続の上昇 13,000円/坪台へ

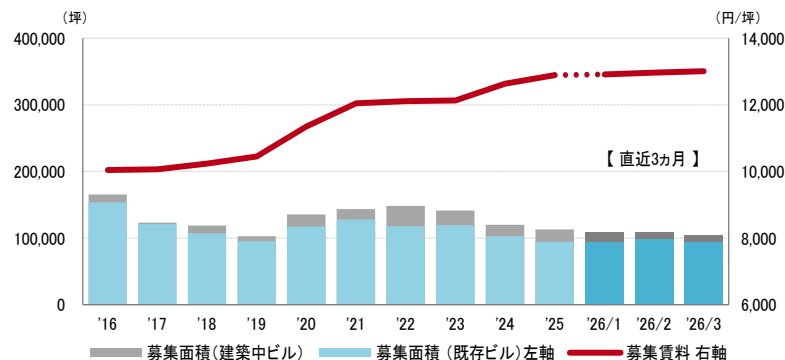
図表2

募集賃料は前月比プラス44円/坪の13,007円/坪となった。7カ月連続の上昇で緩やかな上昇傾向が続き、賃料は13,000円/坪台に上昇している。

支店長の視点

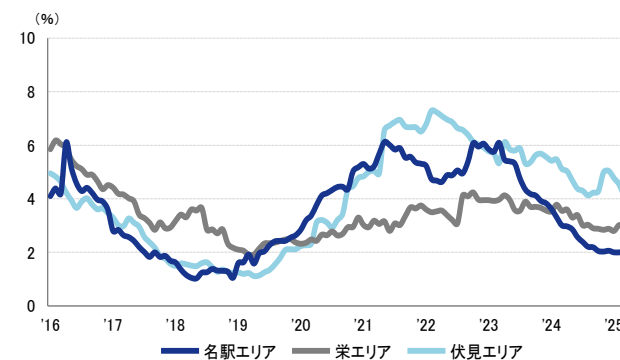
2026年第1四半期は今年の供給量のピークとなっており、3月には「ザ・ランドマーク名古屋栄」「栄トリッドスクエア」の2棟の大規模ビルが竣工した。今年には更に3棟の大規模ビルが竣工を控えているが、概ね順調にテナント誘致が進んでいる。竣工まで1年以上ある2027年竣工予定の建築中ビルにおいてもテナントの内定が進み、需要の先取りが見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料 (共益税込)	12,853円/坪	12,885円/坪	12,913円/坪	12,963円/坪	13,007円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	115,837坪	113,227坪	109,438坪	107,957坪	104,722坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

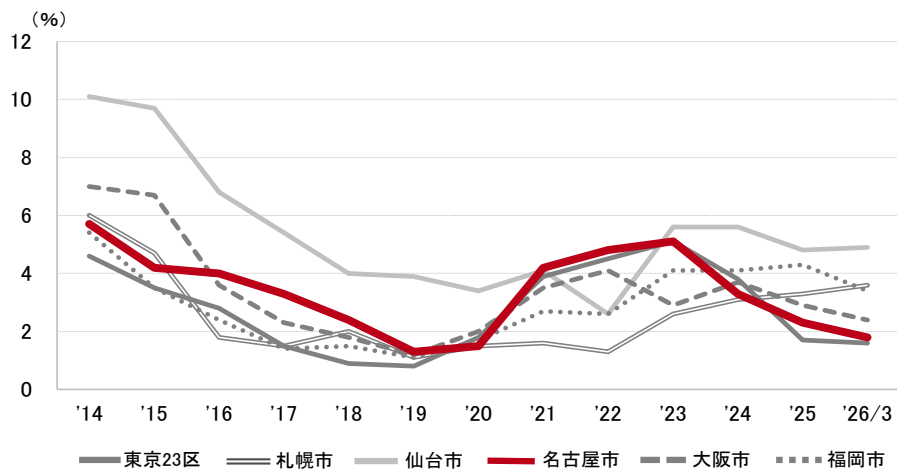


	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
名駅エリア	2.1%	2.0%	2.0%	2.0%	1.9%
栄エリア	2.9%	2.8%	3.0%	2.9%	3.0%
伏見エリア	5.0%	4.8%	4.5%	4.1%	3.7%

2026年3月末現在および各年12月31日時点

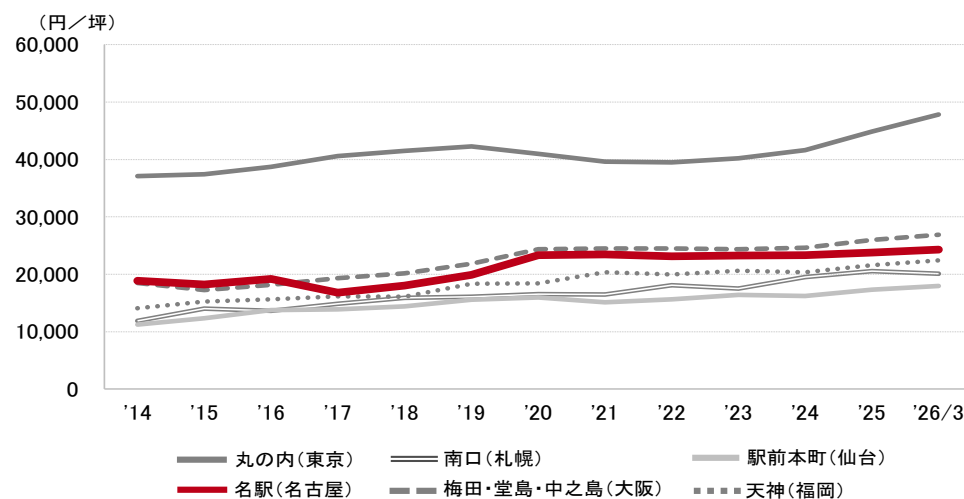
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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	24,271	17,938	13,771	13,899
名古屋駅西	18,500	15,360	12,800	11,706
栄	16,620	13,472	12,679	12,382
伏見	16,814	13,711	12,189	11,040
中区周辺	13,200	10,969	10,310	9,509
千種	12,750	10,800	8,974	9,478
募集面積 (坪)	38,259	19,581	10,991	8,674
募集棟数	112	116	185	197

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,687	9,667	9,708
静岡市	13,015	10,587	9,601	8,558
浜松市	13,005	9,555	8,550	-
津市・四日市市	12,800	10,106	10,328	8,500
岐阜市	12,400	10,124	8,500	10,500
福井市	10,900	9,250	7,787	-
金沢市	14,291	10,068	10,057	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	10,000	-
募集面積 (坪)	19,209	18,763	11,936	2,405
募集棟数	75	124	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