

オフィスマーケット

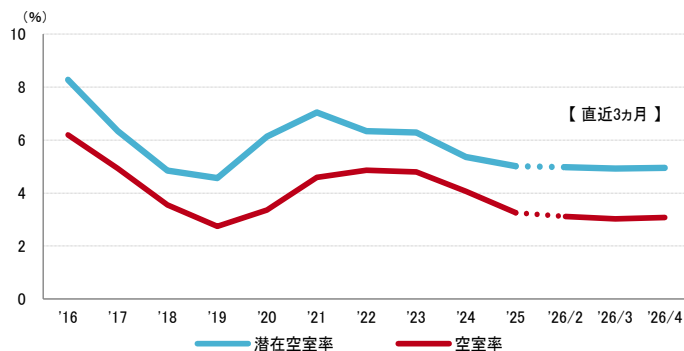
2026年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月ぶりの上昇も小幅な動き 大口の面積帯は募集床が限定的

図表1

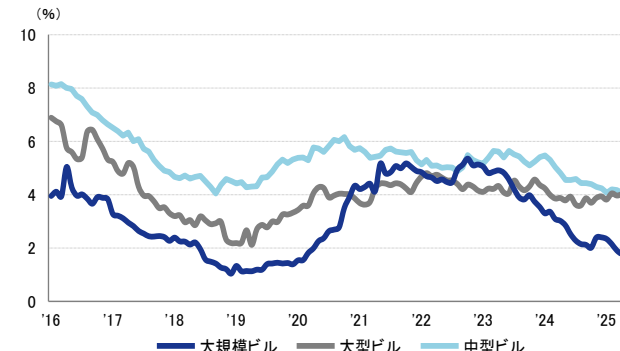
空室率は前月比プラス0.05ポイントの3.08%となった。空室を抱えた新築ビルが竣工した一方、分室の開設や立地改善を目的とした移転等で空室床の消化が進んだ。空室率は5カ月ぶりに上昇したものの、小幅な動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントの4.95%となった。オフィス需要は前向きな動きが中心で活発な状況が続く、特に大口の面積帯は募集床が限定的となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
空室率	3.26%	3.24%	3.11%	3.03%	3.08%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
潜在空室率	5.01%	5.01%	4.98%	4.92%	4.95%

資料1 規模別空室率



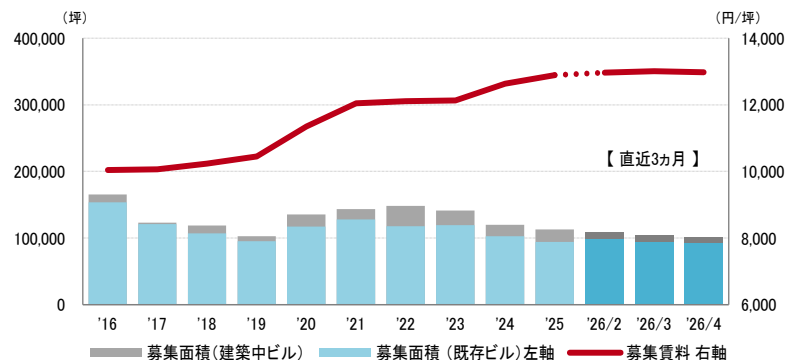
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
大規模ビル	2.3%	2.2%	1.9%	1.8%	2.0%
大型ビル	3.8%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%
中型ビル	4.1%	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%

募集賃料 8カ月ぶりの下落 13,000円/坪前後で推移

図表2

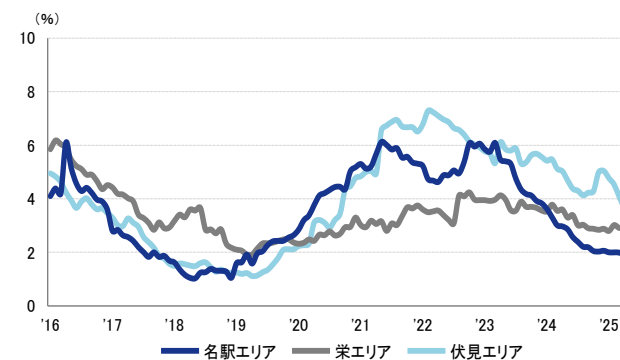
募集賃料は前月比マイナス33円/坪の12,974円/坪となった。8カ月ぶりで下落したもののわずかな動きに止まり、賃料は13,000円/坪前後で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集賃料 (共益税込)	12,885円/坪	12,913円/坪	12,963円/坪	13,007円/坪	12,974円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	113,227坪	109,438坪	107,957坪	104,722坪	101,849坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
名駅エリア	2.0%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
栄エリア	2.8%	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%
伏見エリア	4.8%	4.5%	4.1%	3.7%	3.4%

支店長の視点

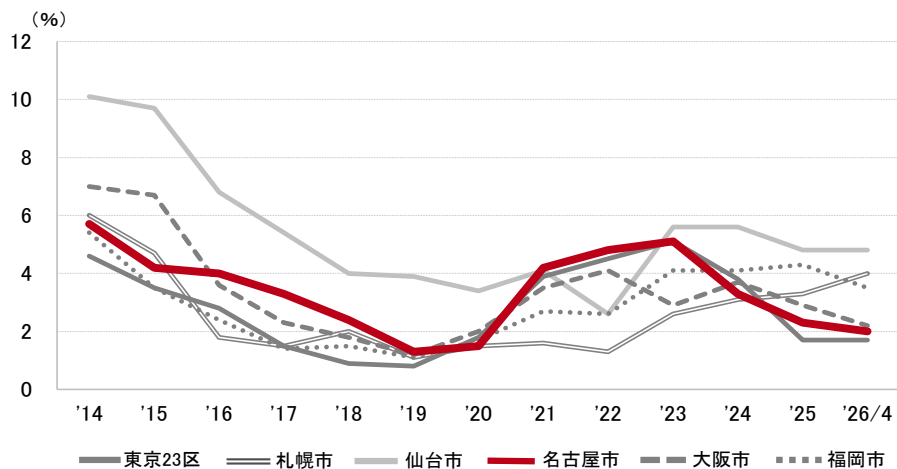
3月に竣工した2棟の大規模ビル「ザ・ランドマーク名古屋栄」「栄トリッドスクエア」はテナント誘致の目的が付きつつある。新築ビルへ移転したテナントの二次空室の発生は低水準で募集床の品薄感が一段と強まる中、7月に竣工予定の「明治安田名古屋駅前ビル」ではテナントの引き合いが増加している。ビルグレードや立地の改善、周辺部からの集約移転等の需要を集めており、高い内定率での竣工が見込まれる。

※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

2026年4月末現在および各年12月31日時点

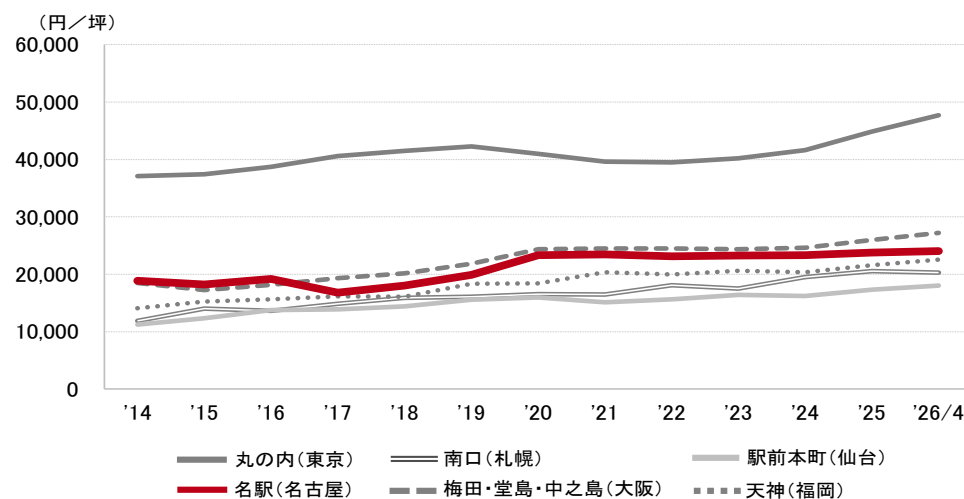
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	4.0%	4.8%	2.0%	2.2%	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)
47,719 円/坪	20,277 円/坪	17,995 円/坪	24,023 円/坪	27,205 円/坪	22,572 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	24,023	18,100	14,060	13,551
名古屋駅西	18,500	15,200	11,720	11,433
栄	16,961	13,613	12,778	12,196
伏見	16,872	13,742	12,037	11,151
中区周辺	13,200	10,905	10,488	9,292
千種	12,750	10,800	9,496	9,665
募集面積 (坪)	36,512	18,355	10,717	8,872
募集棟数	110	114	184	203

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	10,750	9,250	9,708
静岡市	13,115	10,470	8,941	8,432
浜松市	13,005	9,570	8,792	10,244
津市・四日市市	13,300	10,106	9,394	8,500
岐阜市	12,400	10,124	8,500	8,507
福井市	10,900	9,250	7,787	-
金沢市	14,291	9,650	9,442	4,593
富山市	11,105	9,057	7,350	-
長野市	11,361	9,920	9,626	9,681
松本市	9,950	10,283	10,000	-
募集面積 (坪)	19,381	18,930	11,860	2,598
募集棟数	75	126	138	51

※ 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