

### オフィスマーケット

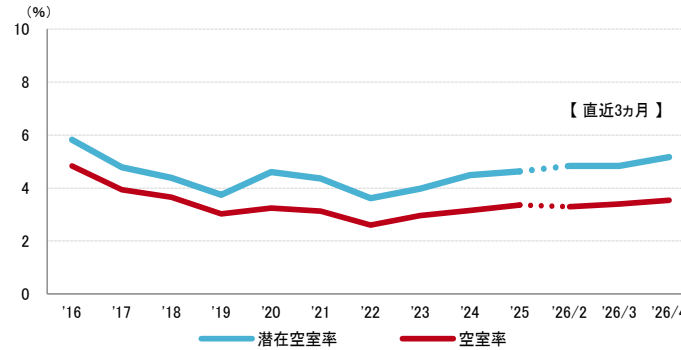
2026年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月連続で小幅な上昇 「南口」は0.8ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.14ポイントの3.54%となり、3カ月連続で小幅に上昇した。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。エリア別では「南口」が前月比プラス0.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.33ポイントの5.17%だった。テナントの移転に向けた動きは、幅広い業種において小口の面積帯が中心となっている。

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	3.36%	3.23%	3.30%	3.40%	3.54%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↑	↑
潜在空室率	4.63%	4.68%	4.84%	4.84%	5.17%

資料1 規模別空室率



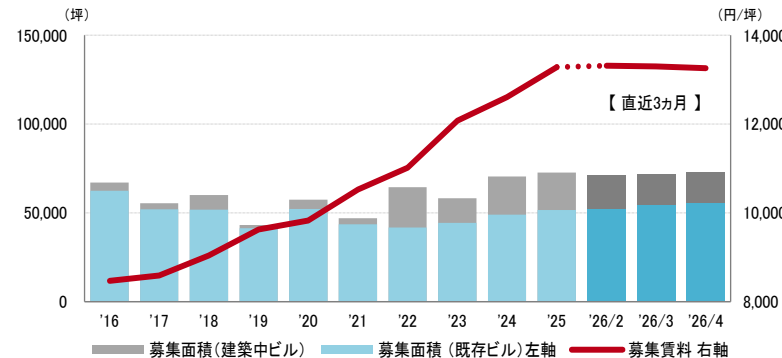
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
大規模ビル	3.3%	3.1%	3.4%	3.6%	4.0%
大型ビル	4.2%	4.1%	3.9%	4.0%	4.0%
中型ビル	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%	2.6%

#### 募集賃料 2カ月連続の小幅な下落 13,000円/坪前半での横ばい傾向

図表2

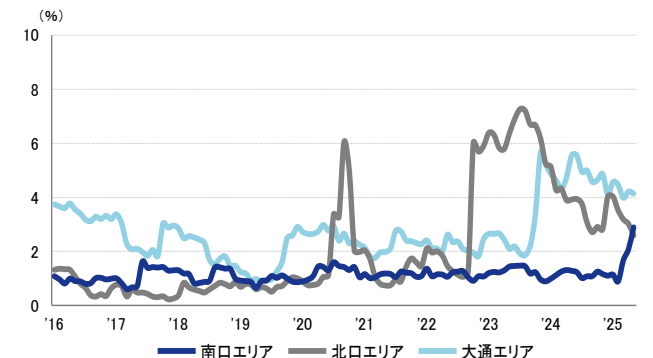
募集賃料は前月比マイナス44円/坪の13,253円/坪となった。2カ月連続で小幅に下落したがわずかな動きに止まり、13,000円/坪前半での横ばい傾向にある。

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 (共益費込)	13,283円/坪	13,236円/坪	13,315円/坪	13,297円/坪	13,253円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	↓
募集面積	72,731坪	71,959坪	70,988坪	71,645坪	72,829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
南口エリア	1.1%	0.9%	1.7%	2.1%	2.9%
北口エリア	4.0%	3.5%	3.2%	3.0%	2.6%
大通エリア	4.6%	4.5%	4.0%	4.2%	4.1%

#### 支店長の視点

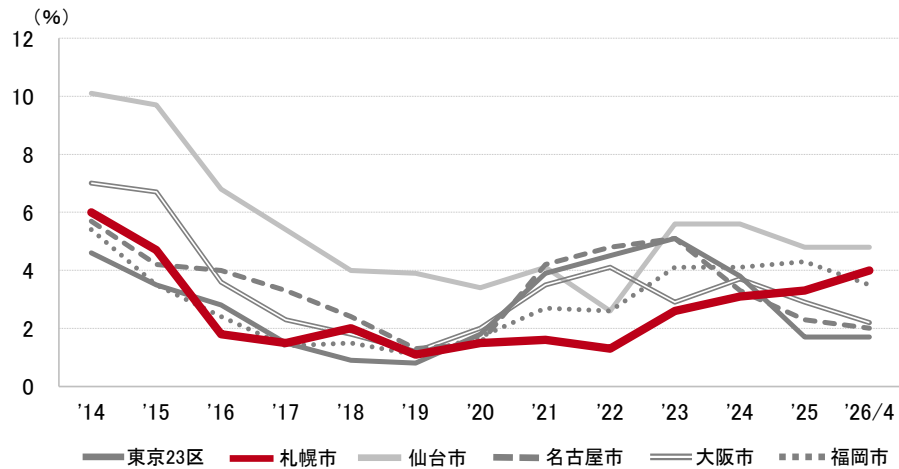
主要エリアの既存ビルは稼働率が高く、特に立地条件等の競争力が高い物件は、募集床が生じても従前より高い賃料水準で成約するケースが多い。一方、1万坪を超えるまとまった面積の新規供給は2023年から4年連続となる見込みで、新築・築浅ビルは選択肢が多い状況にある。新築ビルのリーシング活動は長期化する傾向にあるが、フリーレント等のキャンペーンの実施によりテナント誘致が進むケースも見られる。

- ※ 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

2026年4月末現在および各年12月31日時点

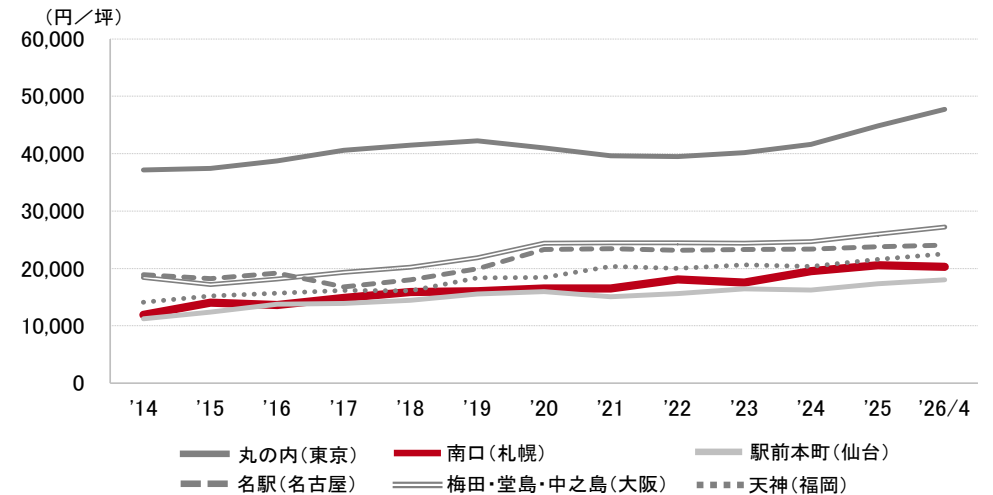
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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)

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	20,277	16,682	14,665	13,793
北口	18,571	16,574	15,448	-
大通	18,783	17,321	13,803	13,664
西1丁目	12,633	12,522	12,186	10,184
創成川東	16,100	14,019	11,249	10,951
募集面積 (坪)	28,795	9,350	3,764	1,149
募集棟数	56	46	56	38

※ 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)

※ 「-」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

※ 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