

オフィスマーケット

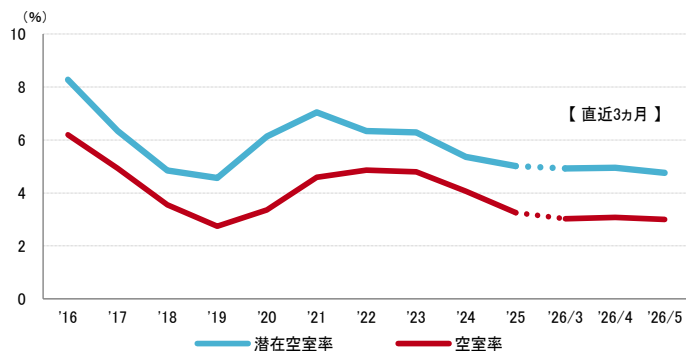
2026年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 2020年6月以来の2%台が目前

図表1

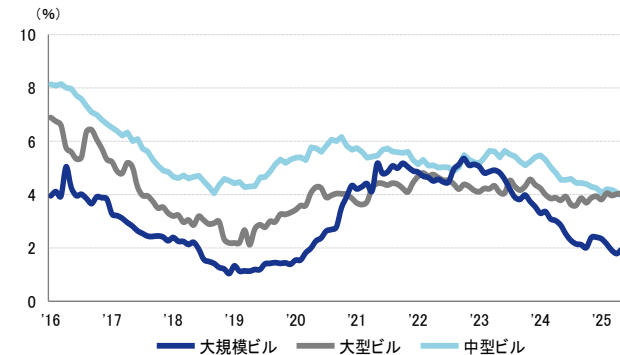
空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.00%となり、前月から小幅に低下した。主要エリアでの館内増床や建替えに伴う移転等で空室床の消化が進んだ。空室率は2020年6月以来の2%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.19ポイントの4.76%となった。オフィス需要は幅広い業種で活発な状況にある。特に、拡張や立地改善、ビルグレードアップが目的の大口需要の動きが活発化している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	3.24%	3.11%	3.03%	3.08%	3.00%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
潜在空室率	5.01%	4.98%	4.92%	4.95%	4.76%

資料1 規模別空室率



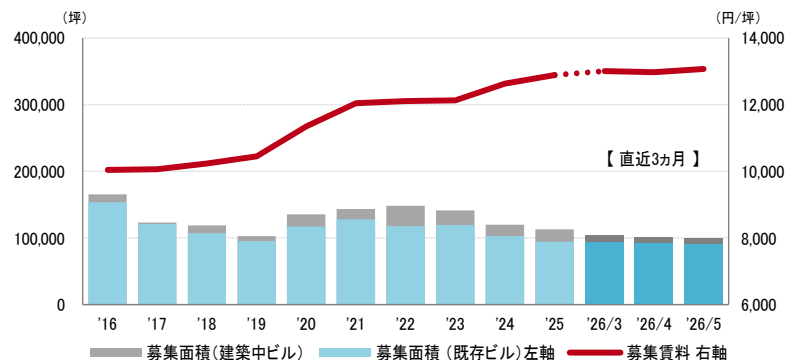
	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
大規模ビル	2.2%	1.9%	1.8%	2.0%	2.0%
大型ビル	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%
中型ビル	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%

募集賃料 前月から上昇 13,000円/坪前後での横ばい傾向

図表2

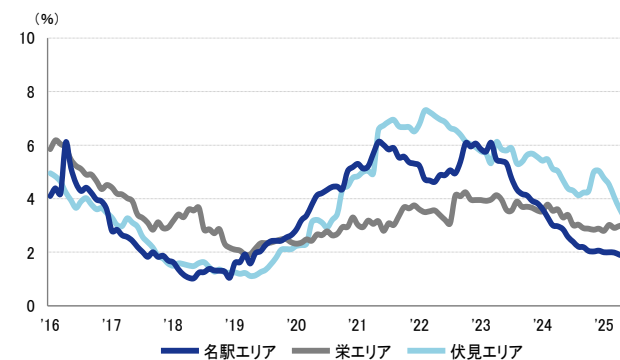
募集賃料は前月比プラス102円/坪の13,076円/坪となった。賃料は前月から上昇し、13,000円/坪前後での横ばい傾向が見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料 (円/坪)	12,913	12,963	13,007	12,974	13,076
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積 (坪)	109,438	107,957	104,722	101,849	100,104

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
名駅エリア	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%	1.6%
栄エリア	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%	2.9%
伏見エリア	4.5%	4.1%	3.7%	3.4%	3.6%

支店長の視点

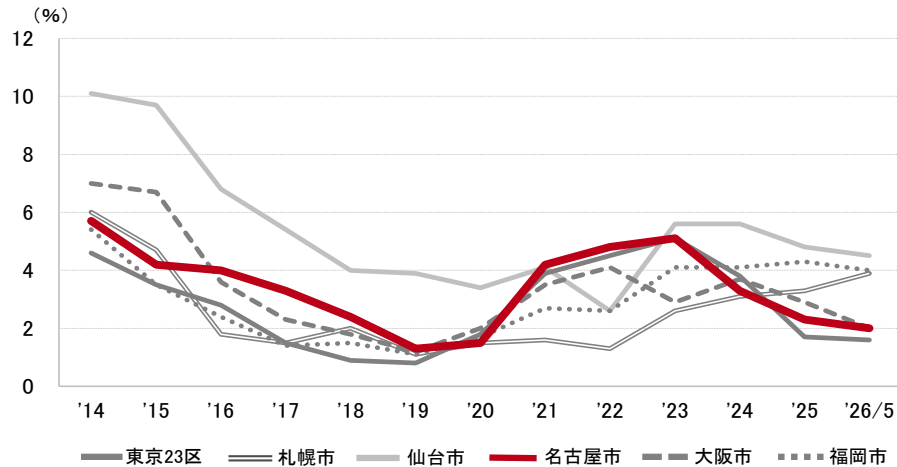
2026年の新規供給は約3万坪となる見込みだが、竣工予定の大規模ビルはテナント誘致の目途が立ちつつある。そのため、2027年竣工予定のビルがリーシング活動の中心になっており、好立地のビルから内定が進むとみられる。加えて、来年以降の供給量は低水準に止まる予定で、今後は新築・築浅ビルの選択肢が一段と限定的となる可能性が高い。テナント側には今が意思決定のタイミングとの認識が広がっている。

※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5月末現在および各年12月31日時点

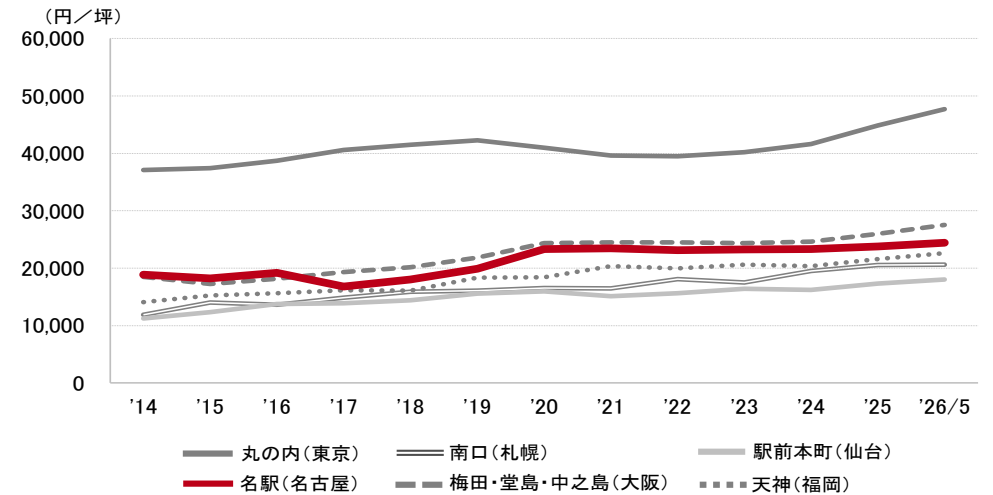
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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	24,428	18,420	14,306	13,550
名古屋駅西	18,833	15,200	11,720	11,433
栄	16,991	13,624	12,891	11,950
伏見	16,974	13,762	12,062	11,183
中区周辺	13,200	11,125	9,917	8,833
千種	10,500	11,000	9,496	9,454
募集面積 (坪)	35,009	18,343	10,999	8,373
募集棟数	110	113	180	198

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	11,143	9,250	9,708
静岡市	13,296	10,470	9,147	8,225
浜松市	13,005	9,570	7,752	10,244
津市・四日市市	12,786	10,456	9,394	-
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	9,690	9,446	7,797
富山市	11,105	9,063	7,350	-
長野市	10,736	9,920	9,626	9,681
松本市	9,950	10,283	10,000	-
募集面積 (坪)	19,421	18,075	11,539	2,613
募集棟数	75	126	134	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