

オフィスマーケット

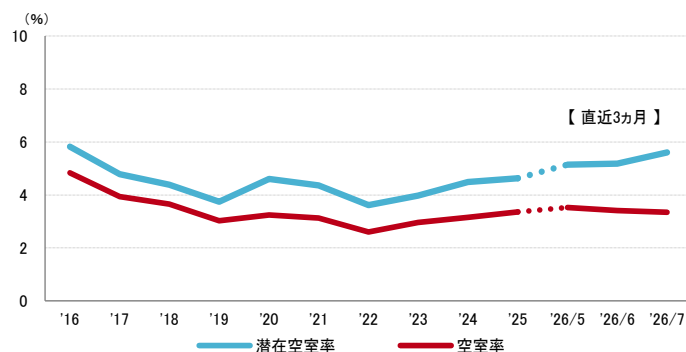
2026年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下
大口の二次空室が生じ潜在空室率は上昇

図表1

空室率は前月比マイナス0.06ポイントの3.35%となり、前月から小幅に低下した。新規開設や拡張移転等で空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比プラス0.43ポイントの5.61%だった。新築ビルに移転したテナントの大口の二次空室が生じたことが上昇要因となっている。テナントの移転に向けた動きは小口の面積帯が中心だったが、大口の面積帯についても物件情報の問い合わせや物件見学が増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



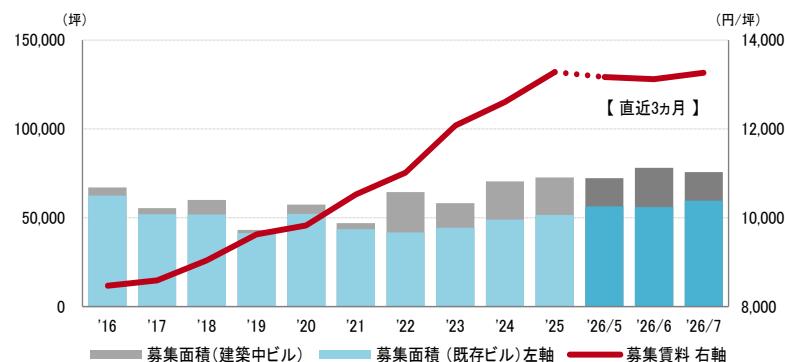
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
空室率	3.40%	3.54%	3.53%	3.41%	3.35%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	↓	→
潜在空室率	4.84%	5.17%	5.14%	5.18%	5.61%

募集賃料 5ヵ月ぶりの上昇
横ばい傾向が続く

図表2

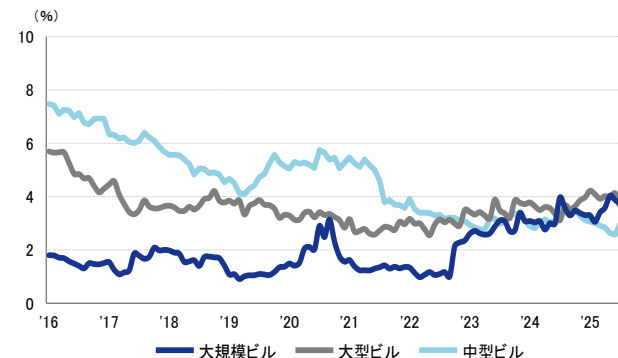
募集賃料は前月比プラス152円/坪の13,267円/坪となった。5ヵ月ぶりの上昇だが、13,000円/坪台前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



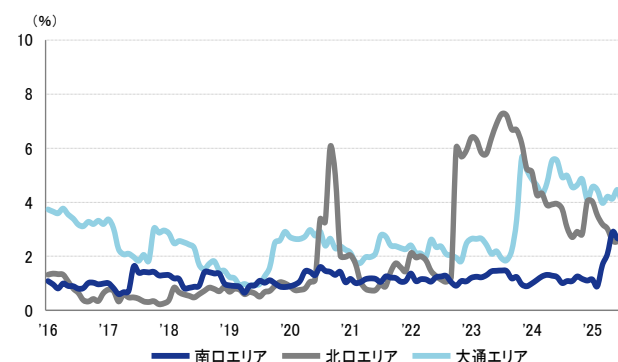
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
募集賃料 (円/坪)	13,297	13,253	13,163	13,115	13,267
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↑
募集面積 (坪)	71,645	72,829	72,252	78,076	75,644

資料1 規模別空室率



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
大規模ビル	3.6%	4.0%	3.9%	3.7%	3.4%
大型ビル	4.0%	4.0%	4.1%	3.7%	3.9%
中型ビル	2.8%	2.6%	2.6%	3.0%	3.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

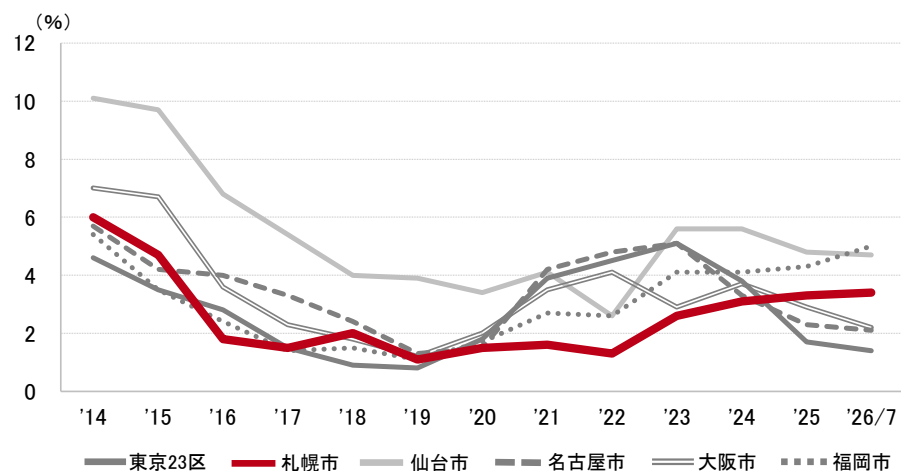


	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
南口エリア	2.1%	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%
北口エリア	3.0%	2.6%	2.6%	2.8%	3.2%
大通エリア	4.2%	4.1%	4.5%	3.9%	3.7%

2026年7月末現在および各年12月31日時点

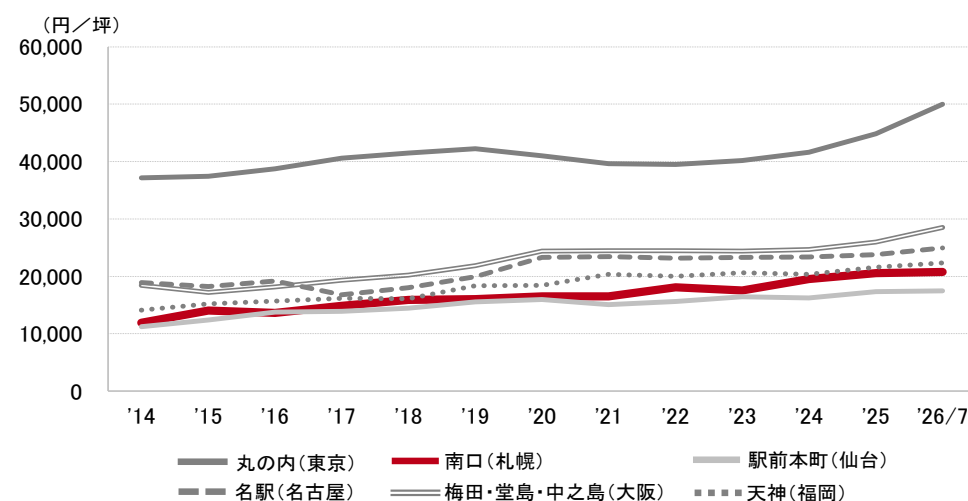
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.7 %	2.1 %	2.2 %	5.0 %



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)
49,972 円/坪	20,791 円/坪	17,445 円/坪	24,968 円/坪	28,492 円/坪	22,303 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	20,791	16,500	14,645	15,993
北口	19,143	16,917	14,978	-
大通	20,433	17,107	14,584	14,359
西1丁目	12,725	11,816	12,392	11,009
創成川東	16,100	13,906	11,012	10,500
募集面積（坪）	29,486	9,898	4,593	1,324
募集棟数	53	54	60	35

※ 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