

オフィスマーケット

2026年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で小幅に低下
2020年6月以来の2%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.14ポイントの2.91%となり、2カ月連続で小幅に低下した。主要エリア内の新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。空室率は2020年6月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの4.70%だった。テナントの移転に向けた動きは拡張や立地改善等の前向きな動機が多い。主要エリアでは大口の募集床が限定的で品薄感が強い状況が続いている。

募集賃料 3カ月連続で小幅な上昇
13,000円/坪前後での動きが続く

図表2

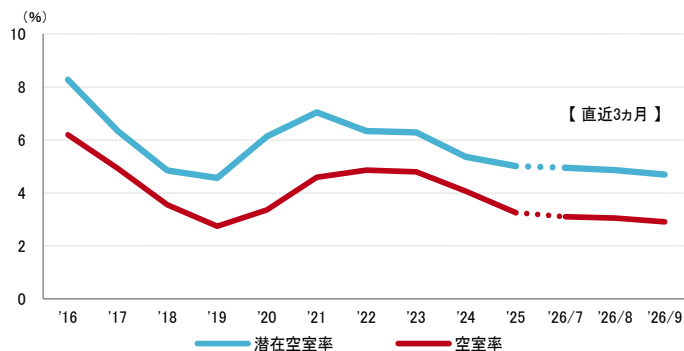
募集賃料は前月比プラス37円/坪の13,202円/坪となった。3カ月連続で小幅に上昇し、13,000円/坪前後での動きが続いている。

支店長の視点

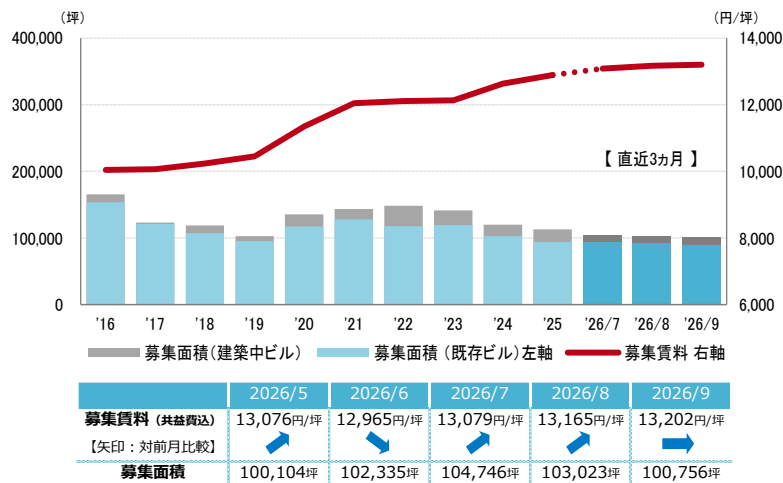
採用活動での優位性確保を希望するテナントが多く、好立地のビルには引き合いが集中している。加えて、品薄感が強まっていることから、名駅エリアに所在する好立地でハイグレードの大規模ビルでは、募集賃料が4万円/坪台半ばまで引上げられている。募集床が少なく、貸主側にとって適正在庫との認識も背景にあり、募集条件を一段と引き上げる積極的な姿勢が目立つ。

※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

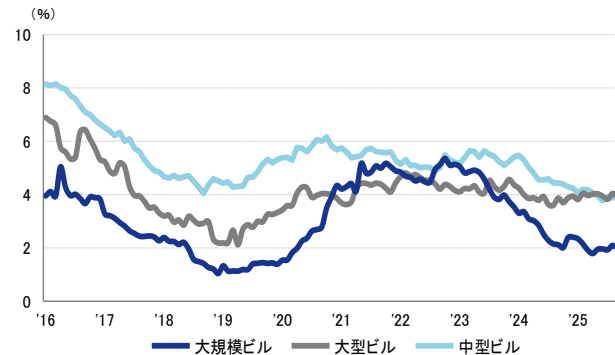
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



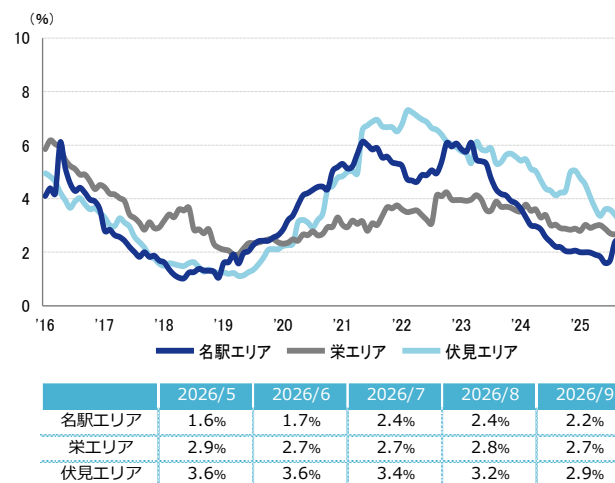
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



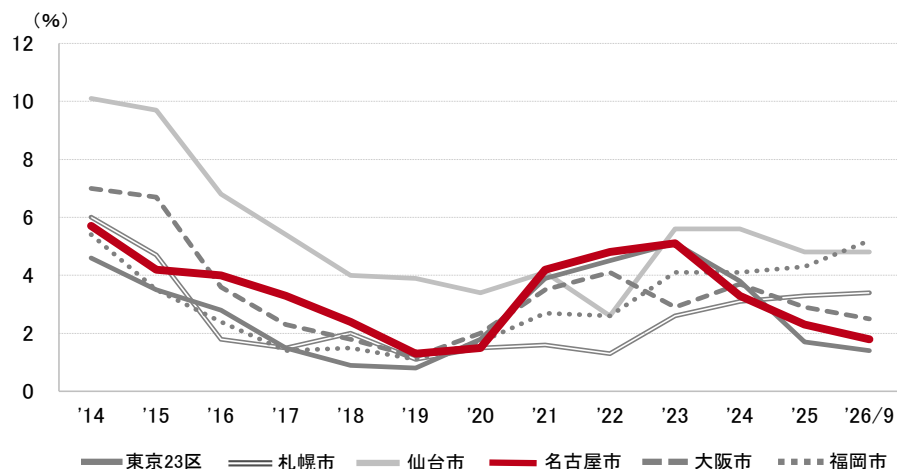
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2026年9月末現在および各年12月31日時点

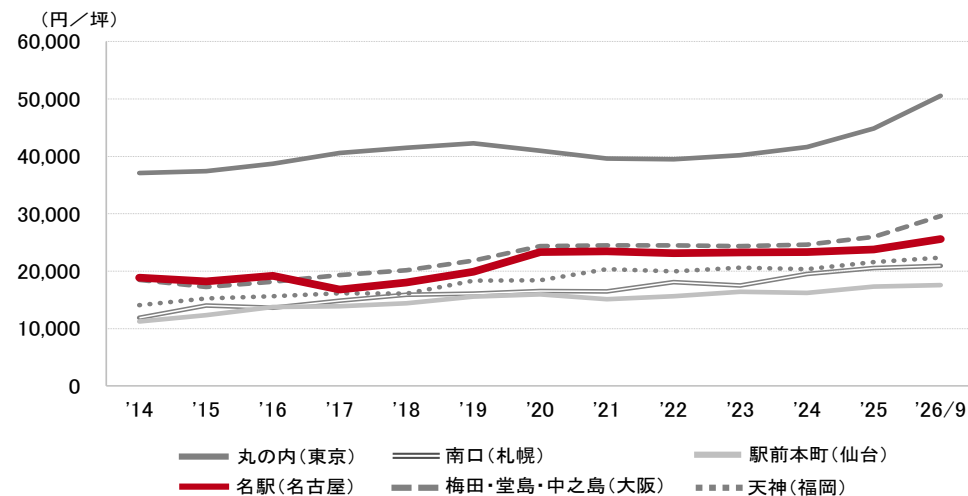
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.8 %	1.8 %	2.5 %	5.2 %



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)
50,520 円/坪	20,922 円/坪	17,570 円/坪	25,560 円/坪	29,625 円/坪	22,362 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	25,560	18,595	14,467	14,352
名古屋駅西	19,333	15,450	16,582	15,329
栄	16,922	13,726	12,666	12,718
伏見	17,229	14,412	12,240	11,220
中区周辺	11,500	10,558	10,554	9,518
千種	10,500	11,000	9,813	9,099
募集面積（坪）	31,666	20,047	10,947	8,443
募集棟数	101	109	174	198

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	11,000	9,250	-
静岡市	13,741	10,621	10,145	7,608
浜松市	13,383	10,303	8,500	-
津市・四日市市	12,786	10,674	9,684	7,800
岐阜市	12,400	9,926	8,100	10,500
福井市	10,900	9,375	7,887	-
金沢市	14,291	10,000	9,096	11,250
富山市	11,187	9,650	7,350	-
長野市	11,647	10,089	9,475	11,862
松本市	10,075	10,212	11,247	8,334
募集面積（坪）	18,319	18,990	11,589	2,632
募集棟数	75	126	136	53

※ 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