

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

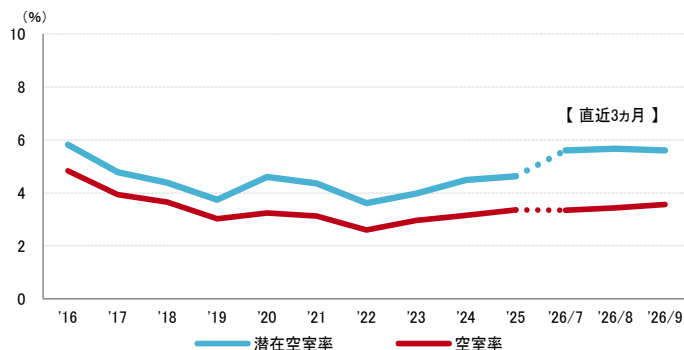
空室率 2カ月連続の上昇
3%台半ばでの小幅な動きが継続

図表1

空室率は前月比プラス0.13ポイントの3.57%となり、2カ月連続の上昇となった。拠点集約や縮小移転により比較的大口の現空床が生じ、主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの5.61%だった。

空室率は3%台半ばでの小幅な動きが継続するものの、オフィス需要は幅広い業種で活発化しており、物件見学が増加している。大口需要の動きも増えつつある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



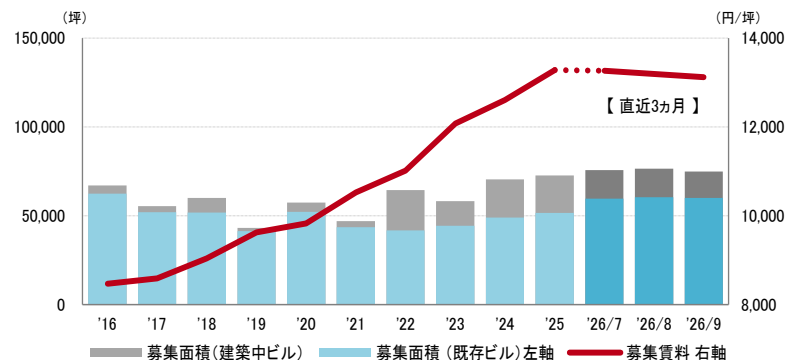
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
空室率	3.53%	3.41%	3.35%	3.44%	3.57%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.14%	5.18%	5.61%	5.67%	5.61%

募集賃料 2カ月連続の下落
13,000円／坪台前半で推移

図表2

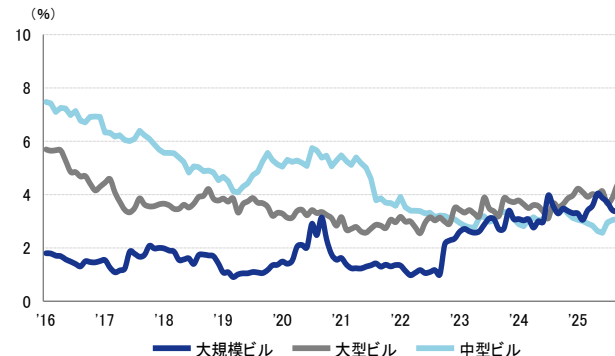
募集賃料は前月比マイナス72円／坪の13,122円／坪となった。2カ月連続で下落したがわずかな動きに止まり、賃料は13,000円／坪台前半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



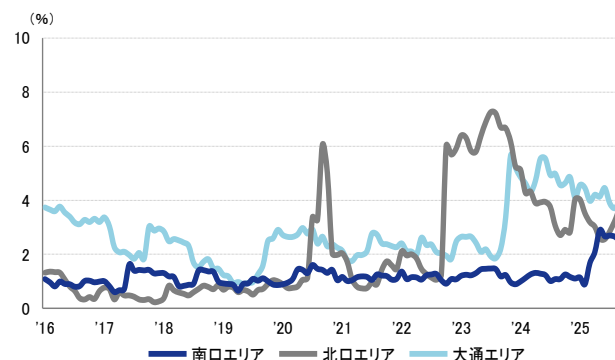
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
募集賃料（共益税込）	13,163円/坪	13,115円/坪	13,267円/坪	13,194円/坪	13,122円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	72,252坪	78,076坪	75,644坪	76,561坪	74,921坪

資料1 規模別空室率



	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
大規模ビル	3.9%	3.7%	3.4%	3.4%	3.4%
大型ビル	4.1%	3.7%	3.9%	4.4%	4.5%
中型ビル	2.6%	3.0%	3.0%	3.1%	3.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

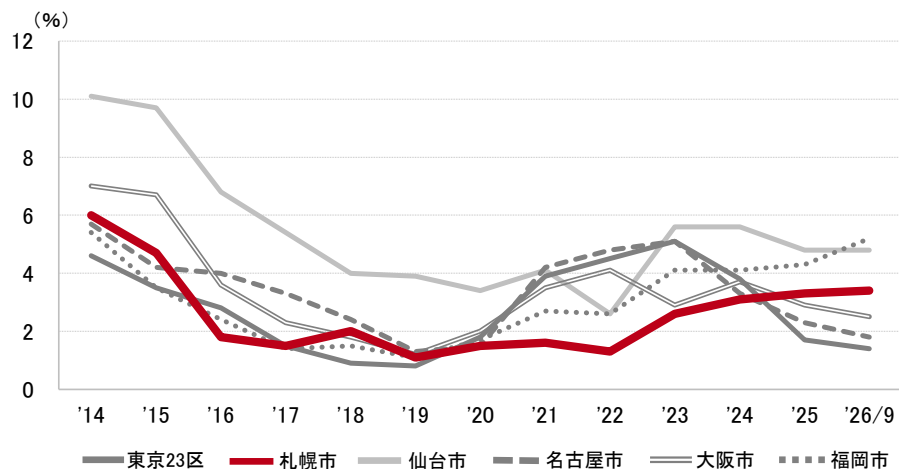


	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
南口エリア	2.7%	2.7%	2.7%	2.5%	2.7%
北口エリア	2.6%	2.8%	3.2%	3.6%	2.9%
大通エリア	4.5%	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%

2026年9月末現在および各年12月31日時点

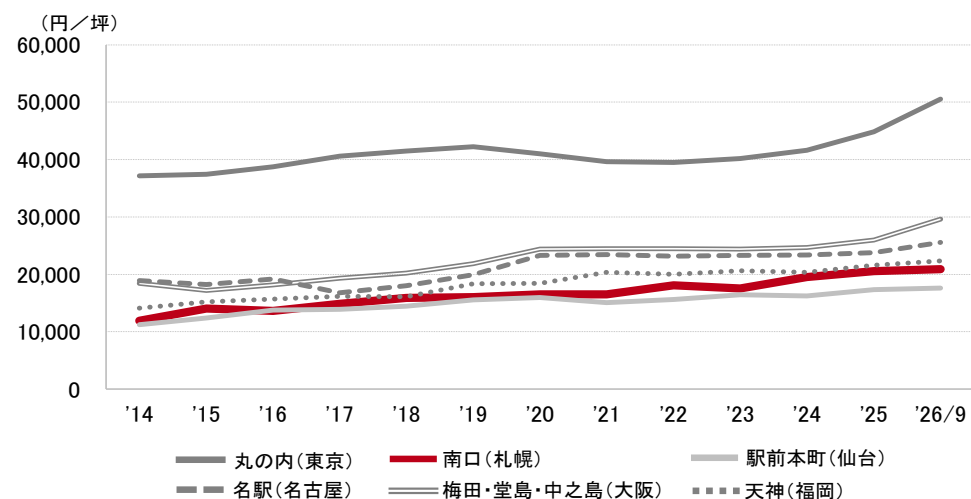
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

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）

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	20,922	16,273	13,973	15,993
北口	19,125	16,917	14,938	-
大通	19,218	17,536	14,350	14,093
西1丁目	12,975	11,197	12,392	9,735
創成川東	16,100	14,149	13,521	10,090
募集面積（坪）	29,288	10,373	4,371	1,266
募集棟数	53	56	57	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