

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 前月から小幅な上昇 新築・築浅ビルはリーシングが長期化傾向

図表1

空室率は前月比プラス0.04ポイントの5.15%となり、前月から小幅に上昇した。主要エリア内での拠点集約に伴う解約や撤退等で現空床が生じている。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの6.70%だった。テナントの移転に向けた動きは、小口の面積帯が中心となっている。大口の需要は限定的なことから、新築・築浅ビルでは引き続きリーシング活動が長期化する傾向にある。

募集賃料 6カ月ぶりで下落 12,000円/坪前半で推移

図表2

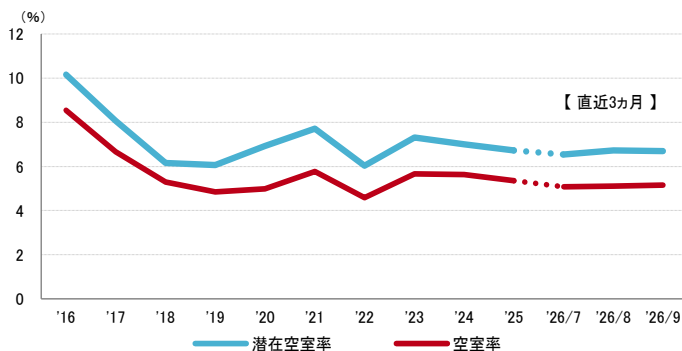
募集賃料は前月比マイナス222円/坪の12,157円/坪となった。6カ月ぶりで下落したものの、12,000円/坪前半で推移している。

支店長の視点

主要エリア内のサービスオフィスは概ね高い稼働率であり、拠点を増やす事業者もみられる。新築・築浅ビルではテナント誘致に時間を要する傾向が続くが、サービスオフィスは新規開設や通常オフィスからの移転需要を吸収し、比較的順調に成約が進んでいる。移転時の内装工事費用の圧縮や工事にかかる期間を短縮できる点がテナントに評価されており、今後もサービスオフィスへの需要は堅調とみられる。

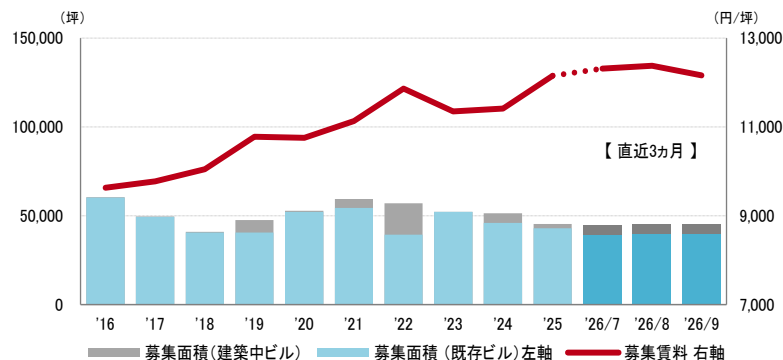
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1994年1月1日

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	5.10%	5.11%	5.08%	5.11%	5.15%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	6.78%	6.69%	6.54%	6.72%	6.70%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



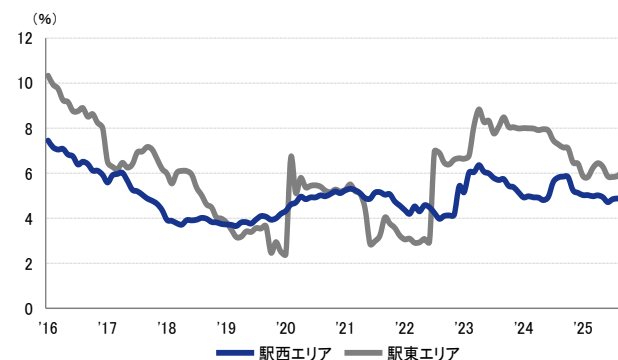
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
募集賃料 (円/坪)	12,148	12,163	12,315	12,379	12,157
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	42,603	45,086	44,603	45,463	45,314

資料1 規模別空室率



	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
大規模ビル	4.5%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%
大型ビル	4.8%	4.8%	4.6%	4.8%	4.9%
中型ビル	5.6%	5.5%	5.1%	5.0%	5.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

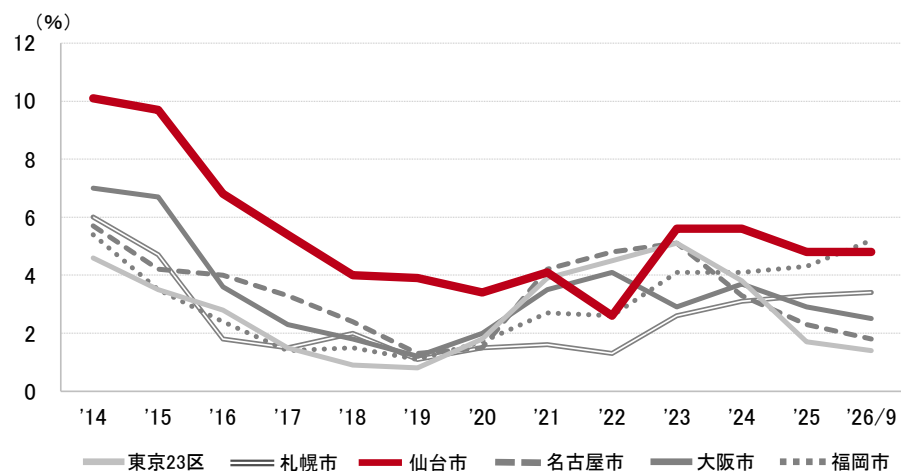


	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
駅西エリア	4.7%	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%
駅東エリア	5.9%	5.8%	5.9%	6.1%	6.4%

2026年9月末現在および各年12月31日時点

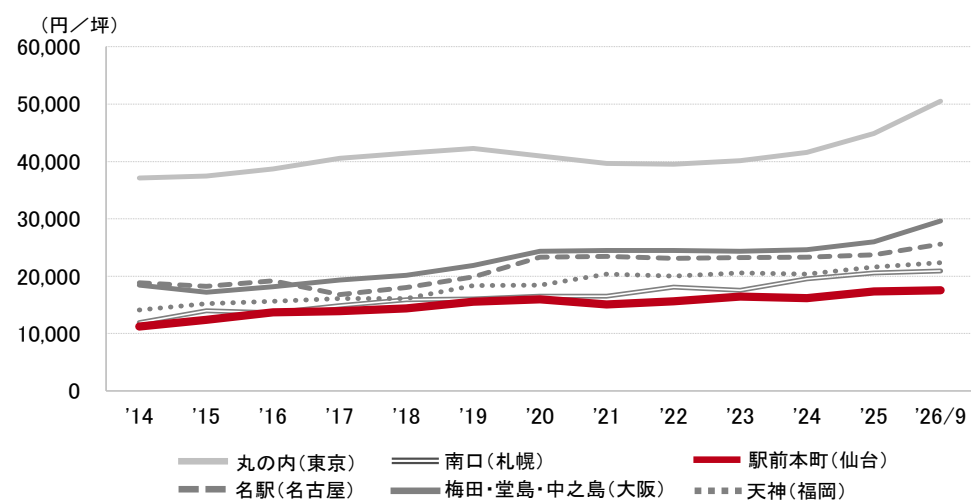
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

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)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	17,570	14,847	11,477	9,528
一番町周辺	15,389	10,739	9,879	9,936
県庁周辺	13,000	9,463	9,557	9,202
五橋	12,000	10,250	9,000	7,073
駅東	17,638	14,088	11,498	10,000
泉中央	15,500	9,400	8,388	-
流通・その他	9,300	8,033	6,877	-
募集面積 (坪)	22,140	7,843	6,423	4,044
募集棟数	61	77	120	99

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,375	8,400	8,750	-
八戸市	7,500	7,658	12,000	6,395
盛岡市	12,167	10,280	7,709	8,524
秋田市	8,601	8,954	8,325	-
山形市	11,750	8,875	8,625	8,000
福島市	10,167	8,245	6,183	-
郡山市	15,400	10,524	10,126	10,000
募集面積 (坪)	4,537	11,797	7,945	2,011
募集棟数	24	83	80	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