Office Market 11

Nov. 2026 名古屋市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

オフィスマーケット

2026年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 大口の面積帯で選択肢が限定的

図表1

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの2.89%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルを中心に空室消化が進んだ一方、自社ビルからの退去等で現空床が生じ、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.75%だった。
オフィス需要は前向きな動きが中心となっている。各種条件のバランスが優れたビルでは品薄感が一段と強まっており、主要エリアでは大口の面積帯で選択肢が限定的となっている。

募集賃料 4ヵ月ぶりでわずかに下落 13,000円／坪前後での横ばい傾向

図表2

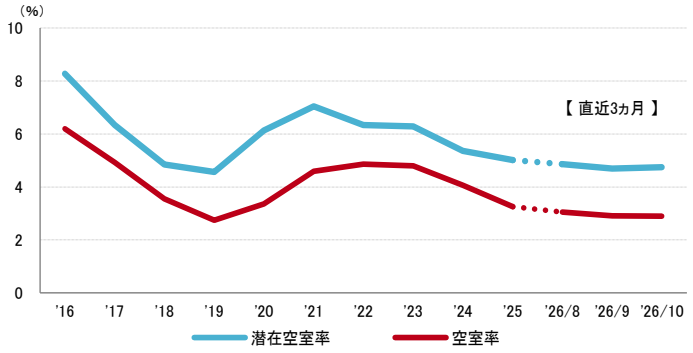
募集賃料は前月比マイナス62円／坪の13,140円／坪となった。4ヵ月ぶりで下落したものの、13,000円／坪前後での横ばい傾向にある。

支店長の視点

2027年1月に竣工を迎える栄エリアの大規模ビル「THE PEAK HIGASHISAKURA」は順調にテナント誘致が進み、既に高い内定率となっている。高岳駅至近の桜通り沿いに位置し、交通利便性・視認性が高い。加えて、テナント専用ラウンジや貸会議室といったアメニティも充実しており、集約や拡張移転の需要を吸収している模様だ。

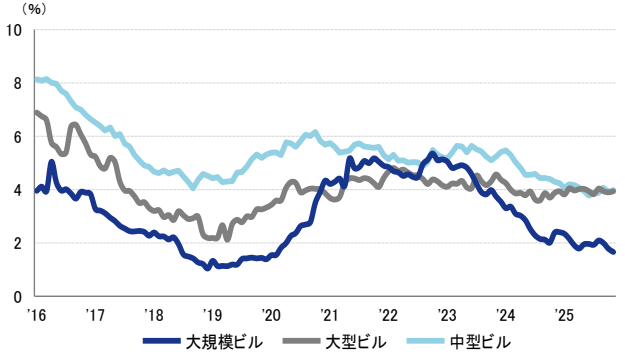
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率（全規模）



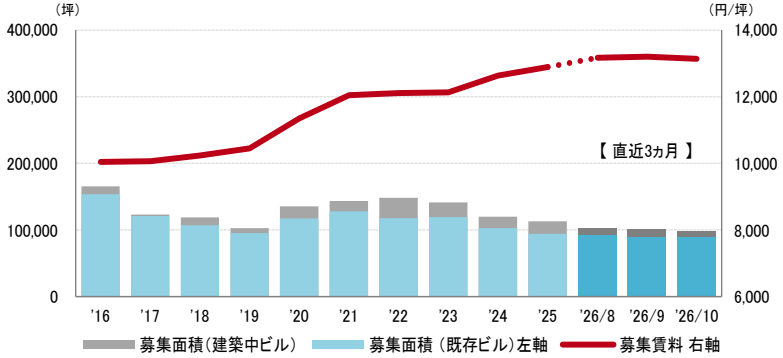
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	3.00%	3.10%	3.05%	2.91%	2.89%
【矢印：対前月比較】	➡	↗	➡	↘	➡
潜在空室率	4.85%	4.95%	4.86%	4.70%	4.75%

資料1 規模別空室率



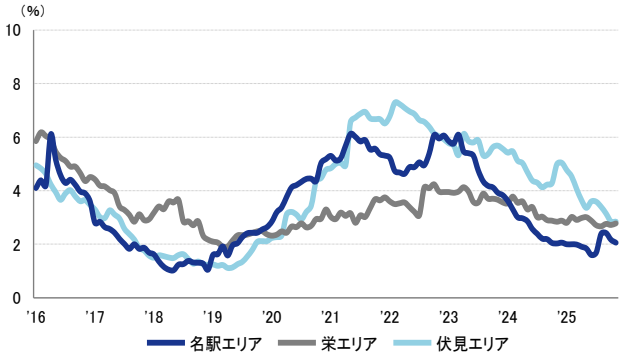
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
大規模ビル	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	1.7%
大型ビル	3.8%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%
中型ビル	3.9%	3.9%	4.1%	3.9%	4.0%

図表2 募集賃料＆募集面積（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集賃料（共益費込）	12,965円/坪	13,079円/坪	13,165円/坪	13,202円/坪	13,140円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↗	↗	➡	➡
募集面積	102,335坪	104,746坪	103,023坪	100,756坪	98,378坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
名駅エリア	1.7%	2.4%	2.4%	2.2%	2.1%
栄エリア	2.7%	2.7%	2.8%	2.7%	2.8%
伏見エリア	3.6%	3.4%	3.2%	2.9%	2.9%

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社　名古屋支店　名古屋市中区錦3-4-6 桜通大津第一生命ビルディング TEL：052-953-5521

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

Office Market 11

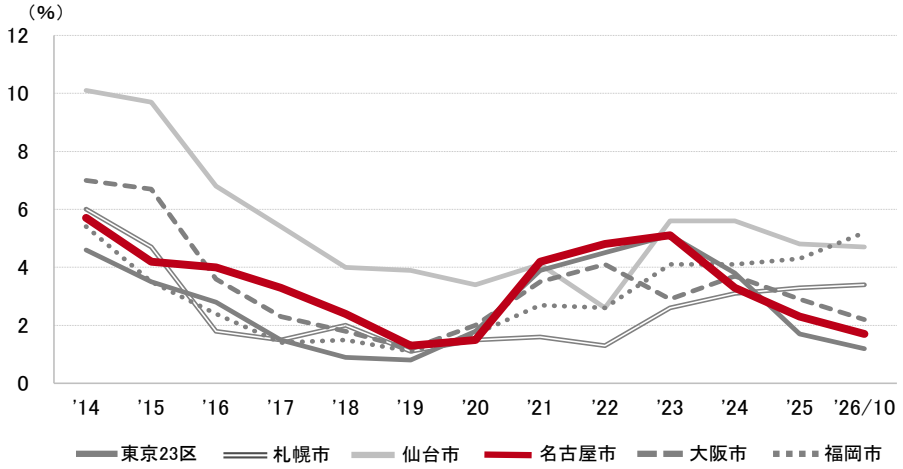
Nov. 2026 名古屋市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

2026年10月末現在および各年12月31日時点

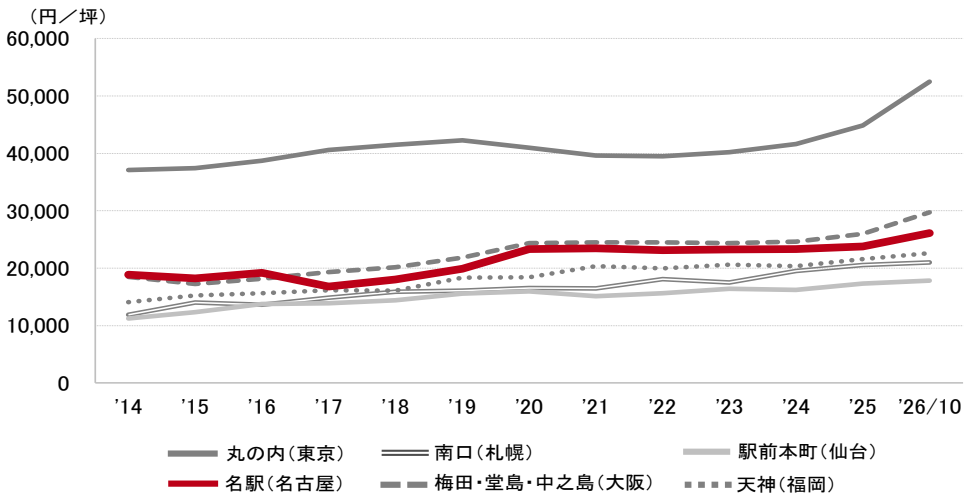
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2 %	3.4 %	4.7 %	1.7 %	2.2 %	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）
52,507 円/坪	20,991 円/坪	17,836 円/坪	26,135 円/坪	29,725 円/坪	22,597 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	26,135	18,595	14,309	14,192
名古屋駅西	19,000	15,450	16,682	14,663
栄	17,067	13,824	12,721	12,356
伏見	17,563	14,425	12,494	11,371
中区周辺	12,750	10,641	10,793	9,627
千種	10,500	11,400	9,786	9,099
募集面積（坪）	30,860	18,321	11,329	8,217
募集棟数	103	102	177	196

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	-	11,000	9,000	-
静岡市	14,014	10,887	9,194	8,033
浜松市	13,653	10,122	8,500	-
津市・四日市市	12,786	10,621	9,877	7,800
岐阜市	12,750	10,259	8,100	10,500
福井市	10,900	9,375	7,887	-
金沢市	14,291	9,567	9,096	9,897
富山市	11,187	9,850	7,350	-
長野市	11,647	10,089	9,475	11,862
松本市	10,125	10,141	11,247	8,334
募集面積（坪）	18,239	19,263	11,645	2,598
募集棟数	76	127	137	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