

東京グレードAの賃料上昇率は対前期比+5.4% 2006年Q2の過去最高値+5.5%に次ぐ高い上昇率

▶ ±0.0pp 前期比 東京グレードA空室率 Q1	▲ +5.4% 前期比 東京グレードA賃料 Q1	▼ -0.7pp 前期比 大阪グレードA空室率 Q1	▲ +3.9% 前期比 大阪グレードA賃料 Q1	▲ +0.4pp 前期比 名古屋グレードA空室率 Q1	▲ +3.3% 前期比 名古屋グレードA賃料 Q1
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	------------------------------

東京：グレードAとグレードAマイナスの賃料はともに過去2番目に高い上昇率

– 今期 (Q1) のオールグレード空室率は対前期比-0.1ポイントの1.5%。新規供給は過去四半期平均の2倍超に相当する10.3万坪で、新規需要はこれを上回る11.4万坪となった。今期もオフィスの環境改善や拡張の動きが幅広い業種で散見された。賃料は全てのグレードで上昇が加速。グレードAとグレードAマイナスはともに四半期ベースで過去2番目に高い上昇率となった。

大阪：賃料は全てのグレードで上昇が加速、グレードBは過去最高値を更新

– 今期のオールグレード空室率は対前期比-0.2ポイントの2.0%。面積帯にかかわらずテナントの活発な動きが続いた。グレードAは同-0.7ポイントの3.0%。複数の築浅ビルで立地改善や拡張などを目的とした移転により空室消化が進んだ。賃料は全てのグレードで上昇が加速。中でもグレードBの賃料は同+3.9%の16,150円/坪と、2008年Q1の過去最高値を更新した。

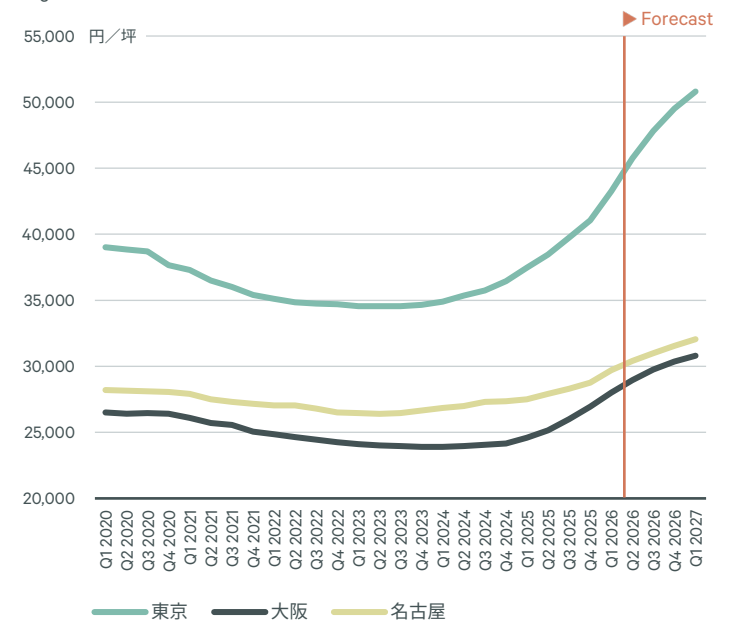
名古屋：グレードAの新規供給2棟はいずれも9割前後の高稼働で竣工

– 今期のオールグレード空室率は対前期比-0.1ポイントの2.2%。新規供給はグレードAビル2棟のみ、計1.6万坪の大量供給となったものの、建て替えや集約など大型移転の需要を取り込み、ともに9割前後の高稼働で竣工した。賃料は全てのグレードで上昇、グレードAは上昇率が加速した。グレードAビルは前期から軒並み賃料水準が上昇、市場全体の水準を押し上げた。

地方都市：オーナーは強気の姿勢、全国的に賃料の底上げが進む

– 今期のオールグレード空室率は、10都市中7都市で対前期比低下、2都市で上昇、1都市で横ばい。オフィスの環境改善を目的とした移転が多く、全国的にテナント需要は引き続き堅調。オールグレード賃料は、金沢を除く全ての都市で対前期比上昇となった。札幌、さいたま、広島、福岡は今期も過去最高値を更新。賃料設定においてオーナーの強気姿勢が続いている。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所: CBRE, Q1 2026

東京

グレードAとグレードAマイナスの賃料はともに過去2番目に高い上昇率

今期 (Q1) のオールグレード空室率は対前期比-0.1ポイントの1.5%。新規供給は過去四半期平均の2倍超に相当する10.3万坪で、新規需要はこれを上回る11.4万坪となった。今期も業容拡大や採用強化を背景としたオフィスの環境改善や拡張の動きが幅広い業種で散見された。グレードAの空室率は対前期横ばいの0.7%。今期の新規供給2棟は、グレードアップや集約移転の受け皿となり、ともに8割超の高稼働で竣工した。既存ビルでは数千坪の大型の分室開設もみられた。グレードAマイナスは同-0.2ポイントの1.7%。今期の新規供給2棟のうち1棟は、近隣のほかエリア外からも大型移転の需要を取り込み、ほぼ満室で竣工した。その他、築浅ビルを中心に、都心部、周辺部を問わず分室開設や拡張移転などで空室消化が進んだ。

今後も空室率はいずれのグレードも逼迫した水準が続こう。昨今の移転による解約区画は、館内増床等で早々に後継テナントが決定するケースが多い。また、2026年Q2からQ4に竣工予定のグレードAビル4棟全体の内定率は、2026年3月末時点で9割弱と推定される。さらに、2027年、2028年のオールグレードの新規供給はそれぞれ11.2万坪、13.0万坪と、過去年間平均より3~4割程度少ない見込みである。

今期の賃料は全てのグレードで前期から上昇率が加速した。中でもグレードAとグレードAマイナスはそれぞれ対前期比+5.4%、+5.1%。ともに世界金融危機前の過去最高値、2006年Q2の+5.5%、2004年Q2の+5.2%に次ぐ2番目に高い上昇率となった。都心の築浅大型ビルの空室は品薄感が強まっており、成約賃料が吊り上がるとともに、近隣の賃料相場を押し上げている。周辺部の割安なビルでも賃料水準が大幅に上昇した。今後も賃料は力強い上昇が続こう。グレードA賃料は向こう1年間で+17.5%を見込む。

大阪

賃料は全てのグレードで上昇が加速、グレードBは過去最高値を更新

今期のオールグレード空室率は、対前期比-0.2ポイントの2.0%。面積帯に関わらずテナントの活発な動きは継続している。グレードAでは同-0.7ポイントの3.0%。複数の築浅ビルで順調に空室消化が進んだ。立地環境改善や拡張などを目的とした100坪を超える移転事例が散見された。また、今期新たに発生した空室はほとんどなかった。引き続きテナントの需要

は旺盛なため、築浅物件への移転による大型の解約区画に対する引き合いは多く、今後、移転元での空室の発生は限定的であろう。グレードBでは同横ばいの1.4%。今期2棟の新規供給のうち1棟はやや空室を残して竣工。もう1棟は近隣の複数テナントの需要を取り込み高稼働で竣工した。また築年数に関わらず、既存ビルでも新設や館内増床などで空室が消化された。

賃料は全てのグレードで対前期比の上昇率が3%を超えた。オールグレードとグレードBで上昇率が3%を超えるのは、いずれも2020年Q1以来6年ぶり。特にグレードBの賃料は同+3.9%の16,150円/坪と、2008年Q1の過去最高値を更新。また、グレードAは対前期比+3.9%と3期連続で3%を超える高い上昇率を維持した。高額賃料物件が牽引する形で、それ以外の物件でも満遍なく賃料が引き上げられている。一方、テナントの間でも賃料上昇に対する許容度が高まってきているため、募集賃料から値下げをせずに成約に至るケースも多くみられる。今後の新規供給は2030年末までの合計でも約1.1万坪にとどまる。今後も逼迫した需給を背景に賃料の上昇は続こう。グレードA賃料は向こう1年間で+10.0%を予想する。

名古屋

グレードAの新規供給2棟はいずれも9割前後の高稼働で竣工

今期のオールグレード空室率は対前期比-0.1ポイントの2.2%、新規供給はグレードAビル2棟のみ計1.6万坪で過去四半期平均の約5倍となった。グレードAの既存ストックに対しては9%に相当する大量供給となった。しかし、近隣からの建て替えや集約による大型移転のほか、グレードアップや拡張移転など幅広い業種の需要を取り込み、いずれも9割前後の高稼働で竣工した。この結果、グレードAの空室率は同+0.4ポイントの1.1%と小幅上昇にとどまった。一方、新規供給のなかったグレードBでは同-0.3ポイントの2.3%。新たに発生した空室はわずかで、賃料が割安なビルを中心に拡張やグレードアップ移転などで順調に空室消化が進んだ。2026年は下期にもグレードA、グレードBの各1棟、計1.1万坪の新規供給が控えている。ただし、2026年3月末時点でいずれも9割以上の高稼働での竣工が見込まれている。移転元ではすでに有力な引き合いがいくつかあり、需給が大きく緩む可能性は低い。

今期も賃料は全てのグレードで上昇した。中でもグレードAは対前期比+3.3%と、前期の+1.6%から上昇率が加速した。グレードAビルは前期から軒並み賃料水準が上昇、この動きが他のグレードにも波及し、市場全体の水準を押し上げた。一方、品薄となった良質なオフィススペースを確保するため、賃料上昇に対する許容度を上げるテナントは増えている。今後も賃料は上昇が続くとみられ、グレードA賃料は向こう1年間で+7.9%を見込む。

地方都市

(札幌・仙台・さいたま・横浜・金沢・京都・神戸・高松・広島・福岡)

全国的にテナントの堅調な需要は継続

今期 (Q1) のオールグレード空室率は、10都市中7都市で対前期比低下、2都市で上昇、1都市で横ばいとなった。地方都市でもテナント需要は引き続き堅調である。空室率が低下した7都市のうち最も低下幅が大きかったのは金沢で、対前期比-0.8ポイントの12.1%。好立地の築浅物件ではグレードアップや郊外からの立地改善移転などで順調に空室消化が進んだ。次いで横浜と高松がともに同-0.6ポイントのそれぞれ5.2%と6.8%。横浜はみなとみらいエリアを中心に複数の築浅物件で、グレードアップや集約を目的とした移転や館内増床がみられた。

一方、空室率が上昇した広島と福岡はいずれも新規供給が上昇の主因。広島の今期の新築ビルは、過去最大の供給面積だった。グレードアップや立地改善、拠点集約移転などオフィスの環境改善に関する100坪以上の大型需要を取り込んだものの、やや空室を残して竣工。そのため、空室率は対前期比+2.0ポイントの6.3%となった。福岡は同+0.3ポイントの3.5%。2棟の供給のうち1棟が高稼働で竣工したことに加え、既存ビルでも順調に空室消化が進んだため上昇幅はわずかだった。札幌では1棟の供給が空室を抱えて竣工したものの、複数の築浅物件で空室消化が進み空室率は同横ばいの2.8%となった。

オーナーは強気の姿勢、全国的に賃料の底上げが進む

今期のオールグレード賃料は、金沢を除く全ての都市で対前期比上昇となった。札幌、さいたま、広島、福岡の4都市は今期も過去最高値を更新した。最も上昇率の高かった都市は仙台で対前期比+2.0%。賃料水準が平均並みかそれ以下の物件では、一部積極的な募集賃料の引き上げがみられた。次いで1%以上の上昇率となったのは京都と神戸。いずれも今後の新規供給が限られており、先行きの空室不足感を背景に、好立地の高額帯物件を中心に賃料が引き上げられた。

全国的に足元の底堅いテナント需要を背景に、オーナーは賃料設定において強気の姿勢を維持している模様。今後も新規供給の有無に関わらず全国的に緩やかな賃料上昇は続くと思込まれる。

Figure 2: 各都市のマーケット指標

			空室率 (%)					想定成約賃料 (円/坪)				
			Q1 2025	Q4 2025	Q1 2026	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)	Q1 2025	Q4 2025	Q1 2026	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	グレードA	全体	3.6%	0.7%	0.7%	±0.0	-2.9	37,450	41,050	43,250	+5.4	+15.5
	グレードA マイナス	全体	3.0%	1.9%	1.7%	-0.2	-1.3	24,700	27,300	28,700	+5.1	+16.2
	グレードB	全体	2.3%	1.7%	1.7%	±0.0	-0.6	22,250	23,500	24,250	+3.2	+9.0
	オールグレード	全体	3.0%	1.6%	1.5%	-0.1	-1.5	22,050	23,440	24,230	+3.4	+9.9
		主要5区	2.4%	1.1%	1.0%	-0.1	-1.4	23,340	24,890	25,730	+3.4	+10.2
大阪	グレードA	全体	4.0%	3.7%	3.0%	-0.7	-1.0	24,600	26,950	28,000	+3.9	+13.8
	グレードB	全体	2.0%	1.4%	1.4%	±0.0	-0.6	14,850	15,550	16,150	+3.9	+8.8
	オールグレード	全体	2.6%	2.2%	2.0%	-0.2	-0.6	14,420	15,000	15,540	+3.6	+7.8
名古屋	グレードA	全体	2.3%	0.7%	1.1%	+0.4	-1.2	27,500	28,750	29,700	+3.3	+8.0
	グレードB	全体	3.6%	2.6%	2.3%	-0.3	-1.3	14,650	15,000	15,150	+1.0	+3.4
	オールグレード	全体	3.5%	2.3%	2.2%	-0.1	-1.3	14,140	14,520	14,670	+1.0	+3.7
横浜	オールグレード	全体	5.8%	5.8%	5.2%	-0.6	-0.6	14,910	15,190	15,320	+0.9	+2.7
さいたま	オールグレード		0.6%	3.2%	2.7%	-0.5	+2.1	20,000	20,420	20,580	+0.8	+2.9
札幌	オールグレード		3.2%	2.8%	2.8%	±0.0	-0.4	16,040	16,180	16,190	+0.1	+0.9
仙台	オールグレード		3.8%	4.0%	3.6%	-0.4	-0.2	11,650	11,900	12,140	+2.0	+4.2
金沢	オールグレード		13.0%	12.9%	12.1%	-0.8	-0.9	10,800	10,830	10,810	-0.2	+0.1
京都	オールグレード		1.5%	3.0%	2.8%	-0.2	+1.3	15,370	15,670	15,920	+1.6	+3.6
神戸	オールグレード		2.4%	1.3%	1.2%	-0.1	-1.2	12,310	12,790	12,980	+1.5	+5.4
広島	オールグレード		5.0%	4.3%	6.3%	+2.0	+1.3	11,980	12,120	12,210	+0.7	+1.9
高松	オールグレード		7.1%	7.4%	6.8%	-0.6	-0.3	9,790	10,000	10,010	+0.1	+2.2
福岡	オールグレード		4.1%	3.2%	3.5%	+0.3	-0.6	16,320	16,580	16,690	+0.7	+2.3

*エリア別と過去の時系列データは有料となります。詳細は当社事業用不動産ポータルサイト [CREIS JAPAN](https://www.creis-japan.com) をご参照ください。
出所: CBRE, Q1 2026

各グレードの基本的な定義

	オールグレード				
	グレードA	グレードAマイナス	グレードB		
立地	東京：主要5区*中心 大阪、名古屋：オフィスエリア内	東京23区の オフィスエリア内	東京23区の オフィスエリア内	大阪市、名古屋市の オフィスエリア内	当社が独自に設定した 全国13都市の オフィスエリア内
規模	貸室総面積： 延床面積： 基準階面積：	4,500坪以上 7,000坪以上 250坪以上 (グレードA除く)	— 2,000坪以上 200坪以上 (グレードA、 グレードAマイナス除く)	— 2,000坪以上 — (グレードA除く)	— 1,000坪以上 —
築年数	概ね15年未満	新耐震基準に準拠したビル			
その他	原則として上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、スベック等を総合的に勘案して選定				

*主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 **大阪、名古屋は350坪以上

調査概要

調査対象	当社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル
調査時点	四半期：(1) 3月末 (2) 6月末 (3) 9月末 (4) 12月末 時点集計
空室率	空室は集計時点で即入居可能であるものを対象
想定成約賃料	対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料（共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない）
新規供給面積	各期間内に竣工したビルの賃貸面積
新規需要面積	各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差
グレードA対象ビル	東京：108棟 大阪：34棟 名古屋：15棟（2026年3月末時点）

Contacts

岩間 有史

シニアディレクター
オフィスチームリーダー
yuji.iwama@cbre.com

五十嵐 芳生

ディレクター
オフィスチーム
yoshitaka.igarashi@cbre.com

二之宮 久美子

シニアアナリスト
オフィスチーム
kumiko.ninomiya@cbre.com

羽仁 千夏

シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com

本社

東京都千代田区丸の内2-1-1
明治安田生命ビル
03 5288 9288

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

関西支社

大阪府大阪市北区大深町4-20
グランフロント大阪 タワーA
06 6292 1800

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

札幌

札幌市中央区北3条西4-1-1
日本生命札幌ビル
011 231 6931

広島

広島市中区袋町3-17
シンシヨービル
082 243 9321

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

福岡

福岡市中央区天神2-8-35
天神住友生命FJ
ビジネスセンター
092 686 6950

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、事業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。

