

需要は旺盛も、受け皿となる空室は不足 テナントの賃料目線は上昇傾向

▼ -0.1pp 前期比
東京グレードA空室率 Q2

▲ +4.3% 前期比
東京グレードA賃料 Q2

▼ -0.6pp 前期比
大阪グレードA空室率 Q2

▲ +4.1% 前期比
大阪グレードA賃料 Q2

▲ +0.1pp 前期比
名古屋グレードA空室率 Q2

▲ +2.7% 前期比
名古屋グレードA賃料 Q2

東京：前期に続きグレードA、グレードAマイナスが賃料上昇を牽引

- － 今期（Q2）のオールグレード空室率は対前期比－0.1ポイントの1.4%。今期もグレードアップや拡張移転、館内増床等で空室消化が進んだ。空室が限られてきたことを背景に既存ビルの解約区画や新規供給への引き合いも強まっている。賃料は全てのグレードで上昇。グレードAは対前期比＋4.3%、グレードAマイナスは同＋4.7%と高い上昇率が続き、賃料上昇を牽引した。

大阪：賃料は8期連続、全てのグレードで上昇

- － 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1.8%。今期は100坪前後の中小型面積の移転が多かったものの、需要は堅調。グレードAでは同－0.6ポイントの2.4%。築浅ビルにおいて自社ビルからの大型移転で空室が消化された。賃料は今期も全てのグレードで上昇、過去最高値を更新した。中でもグレードAは対前期比＋4.1%と今期も高い上昇率を維持した。

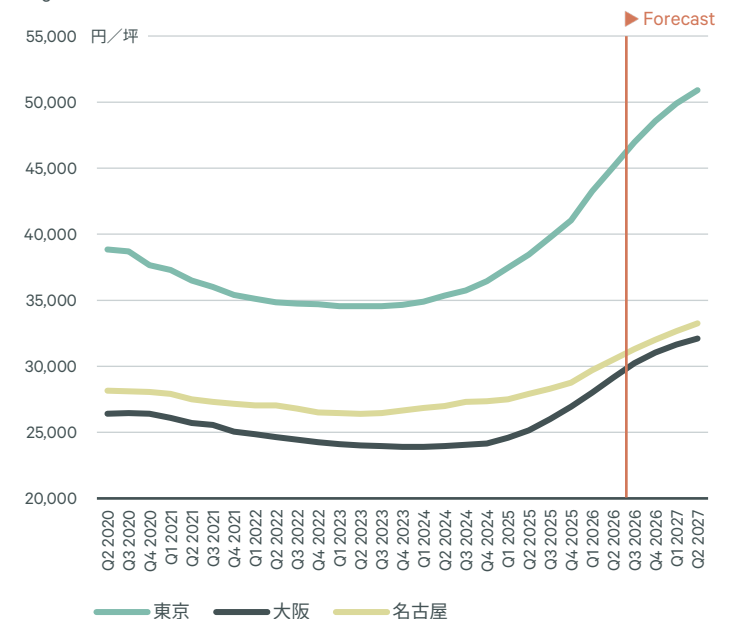
名古屋：グレードA賃料は史上初の3万円超え

- － 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%。グレードBを中心に空室消化が進んだことが低下の主因。グレードAでは複数の築浅ビルで空室が消化された一方、一部のビルで二次空室が発生し同＋0.1ポイントの1.2%。賃料は全てのグレードで上昇。グレードAは対前期比＋2.7%の30,500円／坪と、前期に続き過去最高値を更新、初の3万円台に乗せた。

地方都市：旺盛な需要を背景に、需給タイトな都市では賃料上昇が加速

- － 今期のオールグレード空室率は10都市中6都市で対前期比低下、4都市で上昇。オフィスの環境改善や拡張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10都市全てで対前期比上昇。さいたま、神戸など需給タイトな都市では賃料上昇が加速。コスト上昇への理解が進み、テナントはより高い賃料を許容するようになってきている。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所: CBRE, Q2 2026

東京

前期に続きグレードA、グレードAマイナスが賃料上昇を牽引

今期（Q2）のオールグレード空室率は対前期比－0.1ポイントの1.4%。新規供給はグレードB以下の計4棟0.9万坪、新規需要は1.3万坪と過去四半期平均の3割にとどまった。需要の受け皿となる空室が限られてきたことで空室消化ペースが鈍化したとみられる。しかし、幅広い業種でオフィスのグレードアップ、拡張ニーズは依然として旺盛である。グレードAの空室率は対前期比－0.1ポイントの0.6%と3期連続で1%を下回った。空室を残していたわずかなビルでグレードアップ移転や館内増床などによって空室が消化された。グレードAマイナスは同＋0.2ポイントの1.9%。建替計画の工期見直しにより、都心の一部のビルでまとまった区画が再募集となったことが上昇の主因。しかし、品薄感の強い都心の大型空室ゆえに引き合いは多く、消化に時間はかからないとみられる。また、都心部のほか賃料が割安な周辺部でも築浅ビルを中心に拡張移転や分室開設などで空室消化が進んだ。グレードBは同－0.4ポイントの1.3%。今期の新規供給2棟のうち大型の1棟は満室で竣工した。その他、まとまった空室を抱えていた既存ビルにおいて自社ビル建て替えや拡張による移転で空室が消化された。

空室が払底しつつある中、既存ビルの解約区画や今後の新規供給に対する引き合いも強まっている。特に都心部の大型区画は、解約が出て館内増床等で早々に消化されるケースが多い。また、2026年下期に竣工予定のグレードAビル4棟全体の内定率は、2026年6月末時点で9割超と推定される。2027年竣工予定の開発でも内定は順調に進んでいる。

賃料は今期も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＋4.3%、グレードAマイナスは同＋4.7%と高い上昇率が続き、賃料上昇を牽引した。需給の逼迫や物価上昇などを背景に、貸主の賃料引き上げに対するマインドは依然として強い。時間をかけてもできるだけ高値で成約を目指す貸主も増えてきた。物件の選択肢が限られる中、テナントの賃料上昇に対する許容度も高まる傾向にある。今後も逼迫した需給とともに賃料は上昇が続こう。グレードA賃料は向こう1年間で＋12.9%を見込む。

大阪

賃料は8期連続、全てのグレードで上昇

今期の空室率は、オールグレードで対前期比－0.2ポイントの1.8%。約5年ぶりに2%を下回っ

た。全体的に今期は100坪前後の中小型面積の移転が多かったものの、需要は堅調だ。グレードAは同－0.6ポイントの2.4%。築浅物件で自社ビルからの移転による大型の空室消化がみられたことが低下の主因。グレードBは2期連続横ばいの1.4%。フロア面積の小さい築古物件で、縮小移転や撤退などによる空室が発生した。一方で、グレードBの中でも築年数に関わらず比較的大型の物件ではテナントのオフィス環境改善や拡張移転などで空室が消化された。移転ニーズは旺盛で、空室が顕在化する前に成約に至るケースも多い。

賃料は今期も全てのグレードで上昇し、過去最高値を更新した。中でもグレードAは対前期比＋4.1%の29,150円／坪と、引き続き高い上昇率を維持した。引き合いの多い梅田エリアを中心に4万円を超える成約事例も出てきている。グレードBでは同＋2.2%の16,500円／坪。特にグレードBの中でも付帯設備の充実した大型物件はテナントの引き合いも多く、賃料引き上げが進んでいる。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＋10.1%と予想する。

名古屋

グレードA賃料は史上初の3万円超え

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%。今期は新規供給がなく、グレードBを中心に空室消化が進んだことが低下の主因。グレードAは同＋0.1ポイントの1.2%。複数の築浅ビルで空室が消化された一方、一部のビルで新築ビルへの移転によるまとまった二次空室が発生した。ただし、この二次空室は有力な引き合いがあり、早々に消化されるとみられる。グレードBでは同－0.6ポイントの1.7%。築浅・好立地ビルのほか築古で賃料が割安なビルでも空室消化が進んだ。IT関連やメーカーなどの集約・拡張移転、館内増床などがみられた。一方、2026年下期にはグレードA、グレードB各1棟の竣工が控えており、2026年6月末時点でいずれも9割超の高稼働で竣工が見込まれている。既存・未竣工ビルともに募集区画が限られてきており、今後、テナントの動きはやや鈍化する可能性がある。

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＋2.7%の30,500円／坪と、前期に続き過去最高値を更新、初の3万円台に乗せた。一部のグレードAビルでは4万円台での募集も見られはじめたものの、引き合いは多い。この動きが他のグレードAビルにも影響し、賃料の上値を引き上げている。今後もグレードAが市場全体の賃料上昇を牽引しよう。グレードA賃料は向こう1年間で＋9.0%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)

テナントのオフィス環境改善需要が継続、空室消化を後押し

今期 (Q2) のオールグレード空室率は、10都市中6都市で対前期比低下、4都市で上昇した。地方都市でも引き続き需要は堅調だ。空室率が低下した6都市のうち最も低下幅が大きかったのはさいたまで、対前期比－1.2ポイントの1.5%となった。昨年竣工した大型の新築ビルで拠点集約・拡張移転や自社ビルからの移転など積極的な理由での移転事例が多くみられ、空室消化が大幅に進んだ。神戸は同－0.4ポイントの0.8%。三大都市を含む全都市の中で最も低く、1%を下回ったのは調査開始以来初めて。その他の都市でも大型面積の動きは少なかったものの、テナントの業種に偏りなく、50坪前後の小型区画が館内増床などで着実に消化されている。

一方、空室率が上昇した都市のうち、札幌と福岡はいずれも新規供給が上昇の主因。札幌は対前期比＋1.3ポイントの4.1%。今期は2棟約9,500坪で6期連続の新規供給。新規開設や拠点集約、グレードアップや拡張移転などがみられ、うち1棟は8割の高稼働で竣工した。しかし供給が続いていることから、立地の弱いビルでは空室消化がやや鈍っている。福岡の新規供給は2棟約1.1万坪。どちらの物件でも分散していた拠点やフロアを1つに集約かつ拡張する大型移転が複数みられた。既存ビルでは築浅の大型物件を中心に、拡張や立地改善、建て替えによる移転や自社ビルからの移転などがみられ、テナントの需要は底堅い。

旺盛な需要を背景に、需給タイトな都市では賃料上昇が加速

今期のオールグレード賃料は、10都市全てで対前期比上昇となった。コスト上昇への理解が進み、テナントはより高い賃料を許容するようになってきている。最も上昇率の高かった都市はさいたまで対前期比＋4.4%。高額帯賃料のビルが上昇を牽引し、東京や大阪のグレードAに並ぶ高い伸び率となった。希少な大型区画はテナントの引き合いも多く、高い賃料水準で成約した事例も複数あった。次いで神戸で同＋2.8%。極めてタイトな需給を背景に、オーナーも強気の姿勢。立地や築年数に関係なく、全体的に賃料水準が上昇している。今後も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)				
			Q2 2025	Q1 2026	Q2 2026	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)	Q2 2025	Q1 2026	Q2 2026	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	グレードA	全体	1.4%	0.7%	0.6%	－0.1	－0.8	38,450	43,250	45,100	+4.3	+17.3
	グレードA マイナス	全体	3.3%	1.7%	1.9%	+0.2	－1.4	25,150	28,700	30,050	+4.7	+19.5
	グレードB	全体	2.1%	1.7%	1.3%	－0.4	－0.8	22,550	24,250	24,850	+2.5	+10.2
	オールグレード	全体	2.5%	1.5%	1.4%	－0.1	－1.1	22,310	24,230	24,930	+2.9	+11.7
		主要5区	1.7%	1.0%	1.0%	±0.0	－0.7	23,650	25,730	26,440	+2.8	+11.8
大阪	グレードA	全体	3.6%	3.0%	2.4%	－0.6	－1.2	25,150	28,000	29,150	+4.1	+15.9
	グレードB	全体	2.1%	1.4%	1.4%	±0.0	－0.7	15,050	16,150	16,500	+2.2	+9.6
	オールグレード	全体	2.6%	2.0%	1.8%	－0.2	－0.8	14,550	15,540	15,820	+1.8	+8.7
名古屋	グレードA	全体	1.4%	1.1%	1.2%	+0.1	－0.2	27,900	29,700	30,500	+2.7	+9.3
	グレードB	全体	3.4%	2.3%	1.7%	－0.6	－1.7	14,750	15,150	15,300	+1.0	+3.7
	オールグレード	全体	3.1%	2.2%	2.0%	－0.2	－1.1	14,270	14,670	14,830	+1.1	+3.9
横浜	オールグレード	全体	5.3%	5.2%	4.7%	－0.5	－0.6	14,920	15,320	15,420	+0.7	+3.4
さいたま	オールグレード		0.7%	2.7%	1.5%	－1.2	+0.8	20,100	20,580	21,490	+4.4	+6.9
札幌	オールグレード		3.1%	2.8%	4.1%	+1.3	+1.0	16,100	16,190	16,300	+0.7	+1.2
仙台	オールグレード		4.0%	3.6%	3.3%	－0.3	－0.7	11,670	12,140	12,320	+1.5	+5.6
金沢	オールグレード		12.8%	12.1%	11.5%	－0.6	－1.3	10,820	10,810	10,830	+0.2	+0.1
京都	オールグレード		2.0%	2.8%	2.5%	－0.3	+0.5	15,430	15,920	15,990	+0.4	+3.6
神戸	オールグレード		2.0%	1.2%	0.8%	－0.4	－1.2	12,400	12,980	13,340	+2.8	+7.6
広島	オールグレード		4.8%	6.3%	6.4%	+0.1	+1.6	12,010	12,210	12,290	+0.7	+2.3
高松	オールグレード		7.7%	6.8%	6.9%	+0.1	－0.8	9,860	10,010	10,070	+0.6	+2.1
福岡	オールグレード		4.6%	3.5%	4.4%	+0.9	－0.2	16,390	16,690	16,850	+1.0	+2.8

*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](#) をご参照ください。
出所: CBRE, Q2 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：	6,500坪以上	4,500坪以上	－	－
	延 床 面 積：	10,000坪以上	7,000坪以上	2,000坪以上	2,000坪以上
	基準階面積：	500**坪以上	250坪以上 (グレードA除く)	200坪以上 (グレードA、 グレードAマイナス除く)	－ (グレードA除く)
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、 スペ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			

*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6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
yujii.wama@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

© 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。



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
J.NODE金沢IV
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
シンシヨールビル
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