

東京、名古屋のグレードA空室率はともに0.7%に低下 大阪のグレードA賃料が過去最高値を更新

▼ -0.3pp 前期比 東京グレードA空室率 Q4	▲ +3.3% 前期比 東京グレードA賃料 Q4	▲ +0.8pp 前期比 大阪グレードA空室率 Q4	▲ +3.7% 前期比 大阪グレードA賃料 Q4	▼ -0.4pp 前期比 名古屋グレードA空室率 Q4	▲ +1.6% 前期比 名古屋グレードA賃料 Q4
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	------------------------------

東京：グレードA賃料は約17年ぶりの4万円台に上昇

－ 今期（Q4）の空室率はオールグレードで対前期比-0.5ポイントの1.6%。グレードAは同-0.3ポイントの0.7%と2020年Q3以来、約5年ぶりに1%を下回った。都心部のビルのほか、周辺部の大型ビルでまとまった空室が消化された。賃料は今期も全てのグレードで高い上昇率が続いた。グレードAは対前期比+3.3%の41,050円/坪、2009年Q1以来の4万円台に乗せた。

大阪：オールグレードに加えて、グレードA賃料も過去最高値を更新

－ 今期の空室率はオールグレードで対前期比-0.1ポイントの2.2%。新規供給が空室を残したものの、築浅物件を中心に新規開設や人材採用強化のためのグレードアップ移転、拡張移転などがみられた。賃料はグレードAで対前期比+3.7%の26,950円/坪、他グレードに比べ上昇率が高く、2020年Q1の過去最高値を更新。オールグレードも前期に続き過去最高値を更新した。

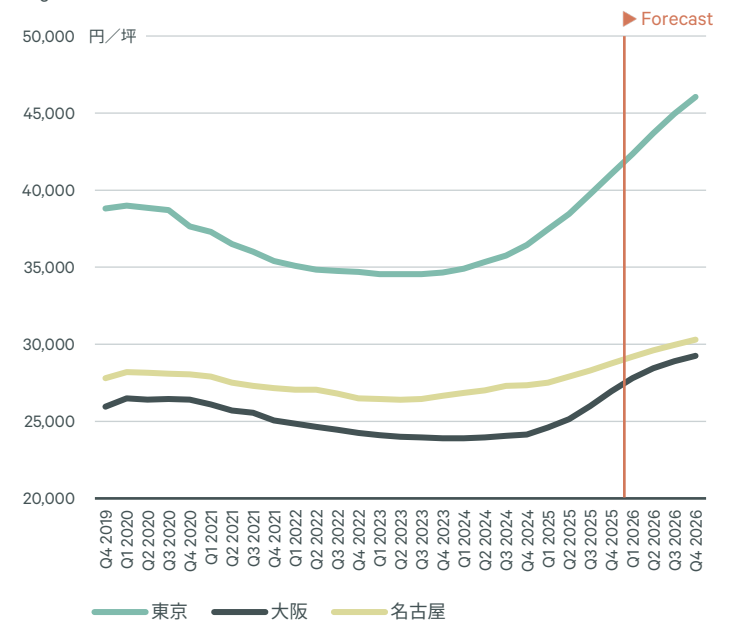
名古屋：グレードAの空室率は0.7%、6年ぶりに1%を下回る

－ 今期の空室率はオールグレードで対前期比-0.1ポイントの2.3%。グレードAでは同-0.4ポイントの0.7%と、2019年Q4以来、6年ぶりに1%を下回った。IT関連を中心に、オフィスの拡張やグレードアップを目的とした移転が散見された。賃料はグレードAとオールグレードで前期に続き過去最高値を更新した。空室消化とともに募集賃料を引き上げる動きは強まっている。

地方都市：全ての都市で賃料上昇、福岡も過去最高値を更新

－ 今期のオールグレード空室率は、10都市中5都市で対前期比低下、4都市で上昇、1都市で横ばい。供給要因で空室率が上昇した都市はあったものの、既存ビルで拡張やグレードアップ移転などが散見され、全国的に需要は底堅く推移した。オールグレード賃料は全ての都市で上昇、福岡は過去最高値を更新した。好立地でグレードの高い物件が賃料上昇を牽引している。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所: CBRE, Q4 2025

東京

グレードA賃料は約17年ぶりの4万円台に上昇

今期(Q4)の空室率は全てのグレードで低下、オールグレードで対前期比-0.5ポイントの1.6%となった。業容拡大や出社回帰を背景としたオフィスの拡張や分室開設、グレードアップ移転などが幅広い業種で散見された。今期の新規供給はグレードB以下を中心に計7棟、面積は過去平均の約3割にとどまる1.4万坪だったのに対し、新規需要は供給を大きく上回る5.5万坪となった。2025年は通年で旺盛な需要が続く、年間新規需要は33.6万坪と、調査開始以来の最大値を更新した。グレードAの空室率は対前期比-0.3ポイントの0.7%と2020年Q3以来、約5年ぶりに1%を下回った。空室を残していたわずかなビルで空室消化が進んだ。グレードAマイナスは低下幅が最も大きく、同-0.7ポイントの1.9%。大型空室を抱えていた周辺部の複数のビルでまとまった空室が消化された。今後の開発でも内定が進んでいる。2026年のオールグレードの新規供給は過去年間平均よりやや多い19.7万坪。このうち7割弱を占めるグレードAの内定率は2025年12月末時点で7割超と推定される。一方、移転元の潜在空室を物色するテナントも増えており、新規供給による二次空室の発生は限定的とみられる。このため、空室率はグレードを問わず今後も逼迫した水準が続こう。

今期の賃料はグレードAで対前期比+3.3%の41,050円/坪と2009年Q1以来の4万円台に乗せた。また、グレードAマイナスは同+4.8%の27,300円/坪と、上昇率は2005年Q1以降で最大となった。2024年以降、グレードAとの賃料格差が拡大してきたことなどを要因に、賃料水準が大きく引き上げられた。今後もタイトな需給を背景に、賃料は上昇が続こう。グレードA賃料は向こう1年間で+12.2%を見込む。

大阪

オールグレードに加えて、グレードA賃料も過去最高値を更新

今期の空室率は、グレードAで対前期比+0.8ポイントの3.7%。新規供給物件1棟が空室を残して竣工したことが上昇の主因。しかし築浅物件では大型の新規開設や人材採用の強化を目的としたグレードアップ移転がみられた。依然としてオフィスの環境改善や拡張移転などテナントの積極的な動きは衰えていない。グレードAの供給は向こう5年間予定されていないため、空室率は低下を辿ると見込まれる。グレードBでは同-0.3ポイントの1.4%、5期連続の低下となった。新規供給物件1棟がまとまった空室を残して竣工した。一方で、築浅ビルを筆頭に

多くの既存ビルで立地改善や拡張移転、自社ビルからの移転など100坪を超える移転事例が散見された。この結果、オールグレードでも同-0.1ポイントの2.2%となった。

賃料は今期もすべてのグレードで上昇した。特にグレードAの上昇率は対前期比+3.7%と高く、対前年同期比では2005年の調査開始以来、過去最高の+11.6%となった。賃料は26,950円/坪と2020年Q1の過去最高値を更新した。オフィスの環境改善を志向するテナントの賃料水準に対する許容度は高まっている。今後の新規供給や潜在空室も少ないことから、リーシングが好調な新築物件や新たに発生した希少な空室を抱える物件などで募集賃料が引き上げられている。オールグレードでは同+1.6%の15,000円/坪と、前期に続き過去最高値を更新した。エリアや築年数に関わらず、賃料水準の底上げがみられている。今後はいずれのグレードも新規供給が限られているため、需給はさらにタイト化すると想定される。グレードA賃料は向こう1年間で+8.5%と予想する。

名古屋

グレードAの空室率は0.7%、6年ぶりに1%を下回る

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2.3%。IT関連を中心に、オフィスの拡張やグレードアップを目的とした移転が散見された。グレードAは同-0.4ポイントの0.7%、2019年Q4以来、6年ぶりに1%を下回った。空室がわずかに残っていた複数のビルにおいて館内増床などで空室消化が進んだ。グレードBは同横ばいの2.6%。今期の新規供給はグレードBビル1棟のみで、比較的高稼働で竣工した。既存ビルでは賃料が割安なビルをはじめとして拡張移転などで空室消化が進んだものの、減床や集約による空室が発生した。2026年はグレードAを中心に、既存ストックの約4%に相当する計4棟2.7万坪の大量供給が控えている。しかし、自社ビルからの移転や建て替え移転などで内定が進み、すでに複数のビルがほぼ満床と推定される。二次空室の発生も限定的とみられ、今後、大きく需給が緩む可能性は低い。

賃料は今期も全てのグレードで上昇、グレードAとオールグレードは前期に続き過去最高値を更新した。グレードAは対前期比+1.6%と、前期に続き全グレードで上昇率が最も高かった。グレードを問わず周辺の賃料相場の上昇やコスト転嫁などを理由に、募集賃料を引き上げる動きは強まっている。募集床がわずかとなった大型開発の中には、賃料を大幅に引き上げるビルもみられている。その一方、グレードAをはじめ、賃料が高額帯のビルを検討できるテナントは限られつつあるため、今後、賃料の上昇率はやや鈍化する可能性がある。グレードA賃料は向こう1年間で+5.4%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需要は底堅い

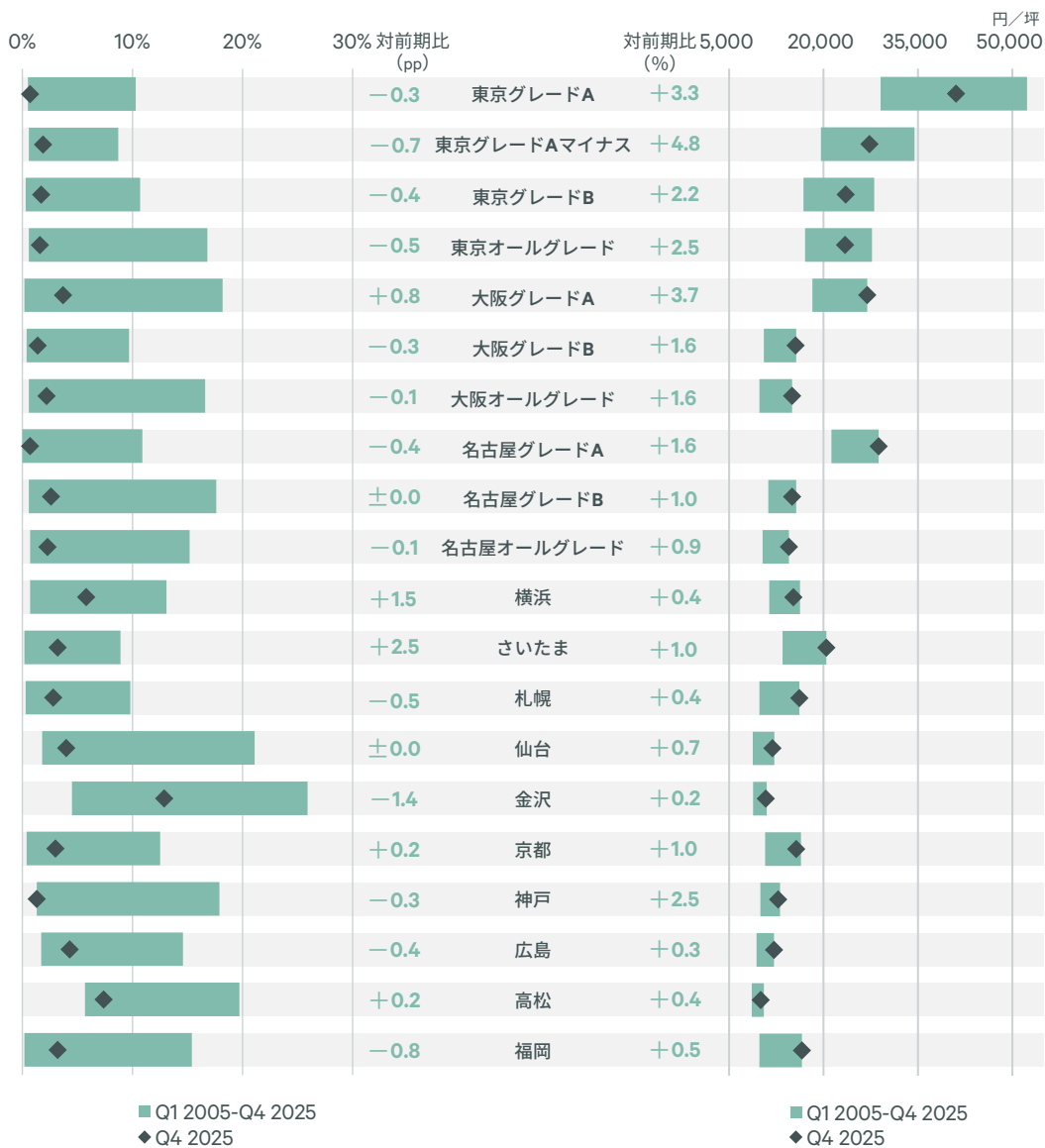
今期(Q4)のオールグレード空室率は、10都市中5都市で対前期比低下、4都市で上昇、1都市で横ばいとなった。全国的にテナント需要は底堅く推移している。今期供給のなかった金沢、神戸、福岡は既存ビルで順調に空室消化が進み、空室率は低下した。福岡では対前期比-0.8ポイントの3.2%。複数の築浅物件を中心に大型の集約移転や拡張、グレードアップ移転のほか、立ち退き移転もみられた。札幌と広島は新規供給があったにもかかわらず空室率は低下。札幌は対前期比-0.5ポイントの2.8%。新規供給物件がまとまった空室を残して竣工したものの、複数の築浅物件で、グレードアップ、拡張移転などが散見された。広島は同-0.4ポイントの4.3%。新規供給物件が高稼働で竣工したことに加え、築古ビルを含む多くの既存ビルで、郊外からの立地改善や拡張移転、館内増床などで空室が消化された。

一方、空室率が上昇した4都市のうち、横浜とさいたまは新規供給が上昇の主因。横浜は関内の大型ビルが多くの空室を残して竣工したため、同+1.5ポイントの5.8%。既存ビルでは集約移転や100坪程度の新規開設などで空室が消化されたものの、大型移転は少なかった。さいたまは同+2.5ポイントの3.2%と大幅に上昇した。やや立地の弱いエリアで既存ストックの約4%に相当する大型ビルがまとまった空室を残して竣工した。一方で郊外からの立地環境改善や拡張移転などテナントのニーズは旺盛で、好立地で競争力のある物件の空室は極めて少ない。

すべての都市で賃料上昇、福岡も過去最高値を更新

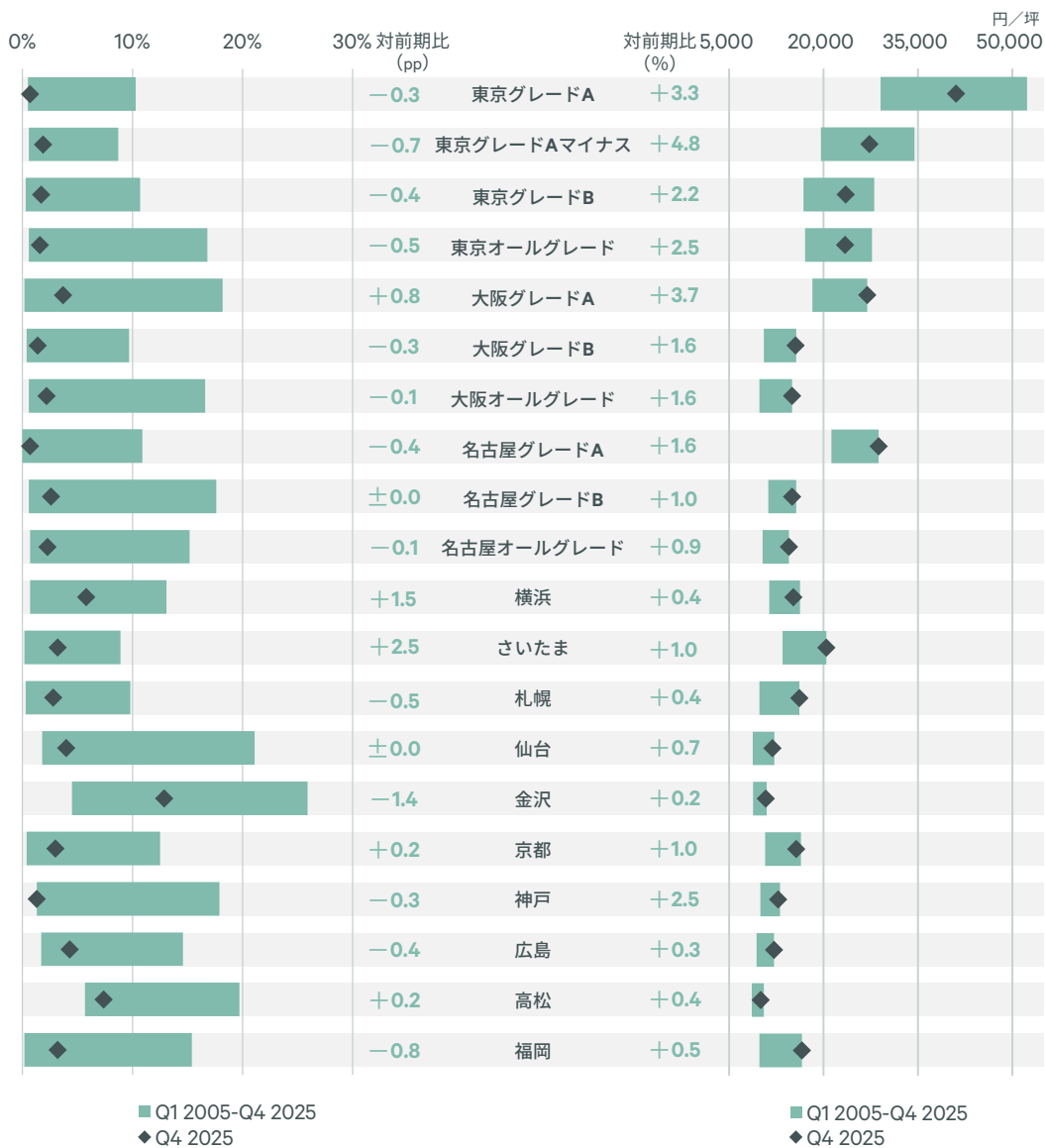
今期のオールグレード賃料は、すべての都市で対前期比、対前年同期比いずれも上昇となった。そのうち10都市で最も空室率が低い神戸では対前期比+2.5%、対前年同期比で+4.0%と上昇率が最も高かった。好立地で高額帯の物件の賃料上昇が相場を押し上げており、駅から離れた築古の物件でも募集賃料を引き上げる動きが複数みられた。今期は過去最高値を更新中の札幌、さいたま、広島の3都市に加えて、福岡も対前期比+0.5%の16,580円/坪と2020年Q2の過去最高値を更新した。福岡では好立地でグレードの高い物件の供給が続いている。今後の開発物件も含めて30,000円/坪を超える価格帯の物件が増えており、これらの物件が全体の賃料上昇を牽引している。

Figure 2: 空室率 都市別比較



出所: CBRE, Q4 2025

Figure 3: 想定成約賃料 都市別比較



出所: CBRE, Q4 2025

Figure 4: 各都市のマーケット指標

			空室率 (%)					想定成約賃料 (円/坪)				
			Q4 2024	Q3 2025	Q4 2025	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)	Q4 2024	Q3 2025	Q4 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	グレードA	全体	4.2	1.0	0.7	-0.3	-3.5	36,450	39,750	41,050	+3.3	+12.6
		丸の内大手町	0.7	0.0	0.0	+0.0	-0.7	47,350	50,650	52,250	+3.2	+10.3
	グレードAマイナス	全体	3.4	2.6	1.9	-0.7	-1.5	24,300	26,050	27,300	+4.8	+12.3
	グレードB	全体	2.6	2.1	1.7	-0.4	-0.9	21,950	23,000	23,500	+2.2	+7.1
	オールグレード	全体	3.5	2.1	1.6	-0.5	-1.9	21,780	22,860	23,440	+2.5	+7.6
		主要5区	2.8	1.4	1.1	-0.3	-1.7	23,030	24,240	24,890	+2.7	+8.1
		丸の内大手町	0.8	0.1	0.1	±0.0	-0.7	40,120	43,060	45,020	+4.6	+12.2
		神田飯田橋	2.0	1.1	1.2	+0.1	-0.8	20,750	21,830	22,400	+2.6	+8.0
		八重洲日本橋	2.3	1.0	0.7	-0.3	-1.6	22,930	24,060	24,660	+2.5	+7.5
		六本木赤坂	10.0	1.9	1.4	-0.5	-8.6	25,610	27,030	27,690	+2.4	+8.1
		虎ノ門汐留	2.2	1.7	1.1	-0.6	-1.1	25,060	26,600	27,270	+2.5	+8.8
		新宿	2.0	1.2	1.1	-0.1	-0.9	22,950	24,140	24,740	+2.5	+7.8
		渋谷恵比寿	1.1	1.0	0.8	-0.2	-0.3	25,220	26,400	27,120	+2.7	+7.5
		品川 ^{*2}	2.5	2.0	1.7	-0.3	-0.8	21,110	22,000	22,500	+2.3	+6.6
	大崎 ^{*2}	2.6	3.3	2.4	-0.9	-0.2	19,100	20,210	20,880	+3.3	+9.3	
大阪	グレードA	全体	4.9	2.9	3.7	+0.8	-1.2	24,150	26,000	26,950	+3.7	+11.6
	グレードB	全体	2.4	1.7	1.4	-0.3	-1.0	14,750	15,300	15,550	+1.6	+5.4
	オールグレード	全体	3.1	2.3	2.2	-0.1	-0.9	14,310	14,760	15,000	+1.6	+4.8
		梅田	7.6	4.1	3.4	-0.7	-4.2	21,870	23,130	23,600	+2.0	+7.9
		堂島	1.4	0.8	0.7	-0.1	-0.7	17,810	18,380	18,610	+1.3	+4.5
		中之島	1.3	0.7	0.6	-0.1	-0.7	19,650	20,440	21,370	+4.5	+8.8
		淀屋橋	1.1	4.0	7.0	+3.0	+5.9	17,260	17,640	17,930	+1.6	+3.9
		本町	4.1	2.8	2.5	-0.3	-1.6	14,300	14,700	14,810	+0.7	+3.6
		新大阪	1.5	1.0	0.9	-0.1	-0.6	14,770	15,270	15,690	+2.8	+6.2
		名古屋	グレードA	全体	3.8	1.1	0.7	-0.4	-3.1	27,350	28,300	28,750
グレードB	全体	4.2	2.6	2.6	±0.0	-1.6	14,600	14,850	15,000	+1.0	+2.7	
オールグレード	全体	4.3	2.4	2.3	-0.1	-2.0	14,080	14,390	14,520	+0.9	+3.1	
	名駅	3.3	1.7	1.3	-0.4	-2.0	18,610	18,960	19,180	+1.2	+3.1	
	伏見丸の内	6.1	3.3	3.7	+0.4	-2.4	13,010	13,290	13,420	+1.0	+3.2	
	栄	4.2	2.7	2.2	-0.5	-2.0	13,360	13,660	13,750	+0.7	+2.9	
	名古屋東	1.3	1.4	1.3	-0.1	±0.0	10,450	10,730	10,780	+0.5	+3.2	
横浜	オールグレード	全体	6.5	4.3	5.8	+1.5	-0.7	14,850	15,130	15,190	+0.4	+2.3
		横浜駅周辺	2.2	2.6	3.0	+0.4	+0.8	15,590	15,870	15,960	+0.6	+2.4
		みなとみらい	9.7	5.4	4.9	-0.5	-4.8	18,870	19,270	19,350	+0.4	+2.5
		関内	2.1	3.0	14.2	+11.2	+12.1	11,930	12,160	12,170	+0.1	+2.0
さいたま	オールグレード	0.7	0.7	3.2	+2.5	+2.5	19,870	20,210	20,420	+1.0	+2.8	
札幌	オールグレード ^{*1}	3.2	3.3	2.8	-0.5	-0.4	15,980	16,120	16,180	+0.4	+1.3	
仙台	オールグレード	3.9	4.0	4.0	±0.0	+0.1	11,630	11,820	11,900	+0.7	+2.3	
金沢	オールグレード	14.3	14.3	12.9	-1.4	-1.4	10,760	10,810	10,830	+0.2	+0.7	
京都	オールグレード	1.9	2.8	3.0	+0.2	+1.1	15,370	15,510	15,670	+1.0	+2.0	
神戸	オールグレード	2.3	1.6	1.3	-0.3	-1.0	12,300	12,480	12,790	+2.5	+4.0	
広島	オールグレード	3.3	4.7	4.3	-0.4	+1.0	11,960	12,080	12,120	+0.3	+1.3	
高松	オールグレード	7.8	7.2	7.4	+0.2	-0.4	9,810	9,960	10,000	+0.4	+1.9	
福岡	オールグレード	4.8	4.0	3.2	-0.8	-1.6	16,230	16,490	16,580	+0.5	+2.2	

^{*1}「札幌」の空室率については、2024年第2四半期まで遡りして対象サンプルを2棟追加したことに伴い、同期まで遡り修正をいたしました。
^{*2}2025年第1四半期から、東京のサブマーケットのうち「品川・田町」と「大崎」については、対象サンプルを一部変更したことに伴い、空室率を過去に遡って再集計しました。

出所: CBRE, Q4 2025

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：	6,500坪以上 10,000坪以上 500**坪以上	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)
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

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：13棟（2025年12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

© 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
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

横浜

横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル
045 316 4311