

# 賃料は全国13都市全てで2期連続の上昇

## 東京、名古屋のグレードAの新規供給はほぼ満室稼働

|                          |                |                       |                |                       |                |
|--------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| ▶ $\pm 0.0\text{pp}$ 前期比 | ▲ $+5.4\%$ 前期比 | ▲ $+0.2\text{pp}$ 前期比 | ▲ $+3.4\%$ 前期比 | ▼ $-0.6\text{pp}$ 前期比 | ▲ $+5.2\%$ 前期比 |
| 東京グレードA空室率 Q3            | 東京グレードA賃料 Q3   | 大阪グレードA空室率 Q3         | 大阪グレードA賃料 Q3   | 名古屋グレードA空室率 Q3        | 名古屋グレードA賃料 Q3  |

### 東京：グレードA空室率是对前期比横ばいの0.6%、4期連続で1%を下回る

- － 今期 (Q3) のオールグレード空室率是对前期比 $-0.1$ ポイントの1.3%。グレードAは同横ばいの0.6%と4期連続で1%を下回った。今期のグレードAの新規供給は計3棟でほぼ100%稼働で竣工した。オフィスの環境改善や拡張の需要は依然として旺盛である。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是对前期比 $+5.4\%$ と過去2番目に高い上昇率となった。

### 大阪：グレードA賃料は調査開始以来初の3万円超え

- － 今期のオールグレード空室率是对前期比 $+0.2$ ポイントの2.0%。新規供給のほか二次空室の発生が上昇要因となったものの、引き続きテナント需要は堅調でグレードアップ移転や館内増床がみられた。賃料は今期も全てのグレードで上昇。グレードA是对前期比 $+3.4\%$ の30,150円/坪と、初の3万円台に乗せた。梅田エリアを中心に高額賃料の物件が賃料上昇を牽引した。

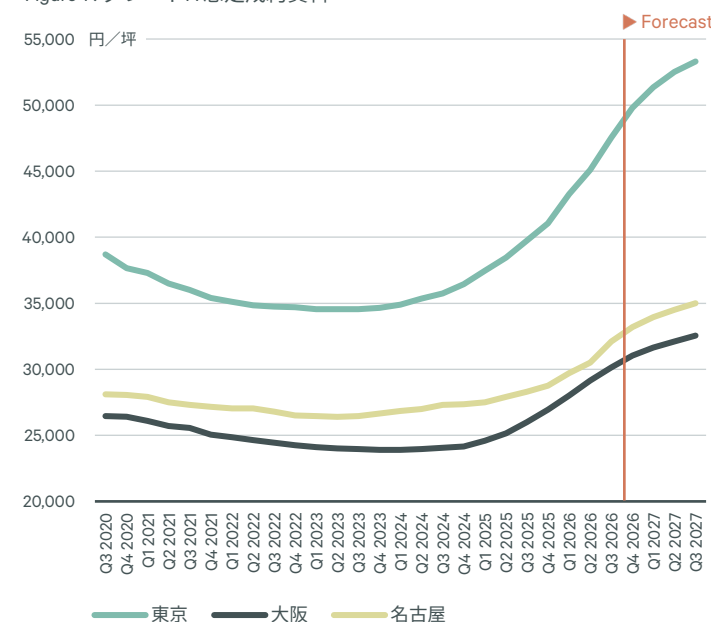
### 名古屋：賃料はいずれのグレードも上昇率が加速

- － 今期のオールグレード空室率是对前期比 $-0.1$ ポイントの1.9%。新規供給はグレードAビル1棟で、グレードアップ移転や自社ビルからの移転などによりほぼ満室で竣工。既存ビルでは、グレードを問わず館内増床で空室消化が進んだ。賃料はいずれのグレードも上昇率が加速した。グレードA是对前期比 $+5.2\%$ と過去3番目に高い上昇率で、市場全体の賃料上昇を牽引した。

### 地方都市：10都市全てで賃料上昇が継続、仙台は過去最高値を更新

- － 今期のオールグレード空室率は10都市中7都市で対前期比低下、2都市で上昇、1都市で横ばい。前期に続きビルのグレードアップや立地改善移転、分室開設、館内増床などで空室消化が進み、総じて堅調な需要が続いた。オールグレード賃料は2期連続で10都市全てで対前期比上昇となった。需給の逼迫を背景に、立地や築年数を問わず賃料底上げの動きが広がっている。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所: CBRE, Q3 2026

## 東京

### グレードA空室率是对前期比横ばいの0.6%、4期連続で1%を下回る

今期（Q3）のオールグレード空室率是对前期比－0.1ポイントの1.3%。今期の新規供給は計7棟、過去平均の約1.7倍に相当する7.3万坪だったのに対し、新規需要は8.8万坪と需要超過となった。幅広い業種でオフィスの環境改善や拡張の需要は依然として旺盛である。グレードAの空室率は同横ばいの0.6%と4期連続で1%を下回った。グレードAの新規供給は計3棟、過去平均の3倍弱に相当する6.7万坪で、近隣企業のグレードアップ移転などの需要を取り込み、全体ではほぼ100%の稼働率で竣工した。既存ビルでは、空室を残していたわずかなビルで空室消化が進んだ。一方、都心部ではグレードを問わずまとまった空室が払底しつつある。このため、周辺部での大型移転や、複数のビルでオフィス床を分散して確保する動きも引き続きみられている。グレードAマイナスでは、まとまった空室を抱える周辺部のビルを中心にグレードアップ移転などで空室消化が進み、空室率は同－0.1ポイントの1.8%。グレードBでは今期の新築ビル2棟がいずれも高稼働で竣工したほか、既存ビルでは分室開設などで空室が消化され、同－0.1ポイントの1.2%となった。

今後もグレードを問わず需給の逼迫は続こう。グレードAは、来期も1棟の竣工が控えているものの、募集床は残り少ない。2027年竣工のグレードAの内定率は、2026年9月末時点ですでに7割弱と推定される。また、既存ビルではグレードを問わず、新築ビルへの移転などによる潜在的な二次空室が散見されている。ただし、都心部のビルを中心に引き合いは多く、需給が大きく緩む可能性は低い。

賃料は今期も全てのグレードで高い上昇率が続いた。中でも、グレードAは2026年Q1と同率の対前期比＋5.4%と、2006年Q2に次ぐ過去2番目に高い上昇率となった。再開発が続く八重洲・日本橋エリアや、賃料水準が最も高い丸の内・大手町エリアが賃料上昇を牽引した。物件の選択肢が限られる中、時間をかけても高値で成約を目指す貸主が徐々に増えており、テナントも賃料上昇を許容せざるを得ない状況が続いている。大幅な賃料引き上げによって引き合いがやや鈍ったビルも一部でみられたものの、需給の逼迫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＋12.1%を見込む。

## 大阪

### グレードA賃料は調査開始以来初の3万円超え

今期のオールグレード空室率是对前期比＋0.2ポイントの2.0%。空室率の上昇は2024年Q1以来2年半ぶり。新規供給に加え、二次空室の発生が上昇の要因となった。ただし、テナント需要は引き続き堅調である。グレードAは同＋0.2ポイントの2.6%。築浅ビルへの移転に伴う大型の二次空室が発生したことで空室率はわずかに上昇した。一方、グレードアップ移転や館内増床などによる空室消化もみられた。ただし、その多くが300坪以下の中小型事例であった。グレードBは同＋0.2ポイントの1.6%。新規供給物件が一定の空室を残して竣工したことが主因。ただし、竣工後に引き合いは増えており、今後、空室消化は順調に進むとみられる。

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是对前期比＋3.4%の30,150円／坪と、初の3万円台に乗せた。旺盛なオフィス環境改善ニーズを背景に、築浅大型ビルが集積する梅田エリアを中心に高額賃料の物件が賃料上昇を牽引している。グレードA賃料は向こう1年間で＋8.0%と予想する。

## 名古屋

### 賃料はいずれのグレードも上昇率が加速

今期のオールグレード空室率是对前期比－0.1ポイントの1.9%。新規供給はグレードAビル1棟で、近隣からのグレードアップ移転や自社ビルからの移転などによりほぼ満室で竣工した。グレードAは既存ビルでも館内増床などで空室消化が進み、空室率は同－0.6ポイントの0.6%と1%を下回った。グレードBは同横ばいの1.7%。集約や減床などで空室が発生した一方、築浅ビルを中心に館内増床などで空室消化が進んだ。今後の新規供給については、グレードAは2026年9月末時点で具体的な計画はなく、グレードBが中心となる。ただし、その多くで内定が進んでおり、良質なビルの募集床は限られてきている。

今期の賃料はいずれのグレードも上昇率が加速した。中でもグレードA是对前期比＋5.2%の32,100円／坪と過去3番目の高い上昇率となった。グレードAでは4万円台での成約も徐々にみられはじめており、市場全体の賃料水準を押し上げている。逼迫した需給を背景に今後も賃料は上昇が続こう。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)

一部の都市で空室率上昇も、テナント需要は底堅く推移

今期 (Q3) 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都市で横ばいだった。なお、今期は10都市いずれも新規供給はなかった。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－1.1ポイントの10.4%、次いで広島で同－1.0ポイントの5.4%となった。両都市とも大型の築浅ビルで空室消化が大きく進んだことが低下の主因。人材の採用強化を目的とした立地改善やグレードアップ移転がみられたほか、広島では建て替えに伴う移転も複数みられた。両都市に次いで低下幅が大きかった札幌は同－0.8ポイントの3.3%。前期に竣工した物件でグレードアップ移転や分室開設などによりまとまった空室が消化された。その他既存ビルでは自社ビルからの移転も複数みられるなど、需要は堅調だった。

一方、京都では昨年竣工したビルへの移転に伴う二次空室が顕在化し、同+0.5ポイントの3.0%となった。仙台では同+0.1ポイントと、わずかに上昇した。部分解約などによる空室が発生したものの、拡張移転や館内増床など小型区画の動きは活発だった。

10都市全てで賃料上昇が継続、仙台は過去最高値を更新

今期のオールグレード賃料は、前期に引き続き、2期連続で10都市全てで対前期比上昇となった。上昇率が最も高かった都市は前期同様さいたまで、対前期比+2.8%と力強い上昇が続いた。空室が限られているため、高額帯物件のほか、賃料水準が平均並みかそれ以下の物件でも賃料が引き上げられている。次いで上昇率が高かったのは仙台で同+2.5%の12,630円／坪と過去最高値を更新。神戸では同+2.2%と、2期連続で2%を超える上昇となった。両都市ともに立地や築年数、スペックで劣る物件でも賃料底上げの動きが広がっている。今後も、オフィスの環境改善を目的としたテナントの旺盛な需要に支えられ、全国的に賃料の上昇は続く見通しである。

Figure 2: 各都市のマーケット指標

|      |            | 空室率 (%) |         |         |         |           |             |  | 想定成約賃料 (円／坪) |         |         |          |            |
|------|------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------|--|--------------|---------|---------|----------|------------|
|      |            |         | Q3 2025 | Q2 2026 | Q3 2026 | 対前期比 (pp) | 対前年同期比 (pp) |  | Q3 2025      | Q2 2026 | Q3 2026 | 対前期比 (%) | 対前年同期比 (%) |
| 東京   | グレードA      | 全体      | 1.0%    | 0.6%    | 0.6%    | ±0.0      | －0.4        |  | 39,750       | 45,100  | 47,550  | +5.4     | +19.6      |
|      | グレードA マイナス | 全体      | 2.6%    | 1.9%    | 1.8%    | －0.1      | －0.8        |  | 26,050       | 30,050  | 31,450  | +4.7     | +20.7      |
|      | グレードB      | 全体      | 2.1%    | 1.3%    | 1.2%    | －0.1      | －0.9        |  | 23,000       | 24,850  | 25,500  | +2.6     | +10.9      |
|      | オールグレード    | 全体      | 2.1%    | 1.4%    | 1.3%    | －0.1      | －0.8        |  | 22,860       | 24,930  | 25,760  | +3.3     | +12.7      |
|      |            | 主要5区    | 1.4%    | 1.0%    | 0.9%    | －0.1      | －0.5        |  | 24,240       | 26,440  | 27,370  | +3.5     | +12.9      |
| 大阪   | グレードA      | 全体      | 2.9%    | 2.4%    | 2.6%    | +0.2      | －0.3        |  | 26,000       | 29,150  | 30,150  | +3.4     | +16.0      |
|      | グレードB      | 全体      | 1.7%    | 1.4%    | 1.6%    | +0.2      | －0.1        |  | 15,300       | 16,500  | 16,650  | +0.9     | +8.8       |
|      | オールグレード    | 全体      | 2.3%    | 1.8%    | 2.0%    | +0.2      | －0.3        |  | 14,760       | 15,820  | 15,940  | +0.8     | +8.0       |
| 名古屋  | グレードA      | 全体      | 1.1%    | 1.2%    | 0.6%    | －0.6      | －0.5        |  | 28,300       | 30,500  | 32,100  | +5.2     | +13.4      |
|      | グレードB      | 全体      | 2.6%    | 1.7%    | 1.7%    | ±0.0      | －0.9        |  | 14,850       | 15,300  | 15,600  | +2.0     | +5.1       |
|      | オールグレード    | 全体      | 2.4%    | 2.0%    | 1.9%    | －0.1      | －0.5        |  | 14,390       | 14,830  | 15,170  | +2.3     | +5.4       |
| 横浜   | オールグレード    | 全体      | 4.3%    | 4.7%    | 4.6%    | －0.1      | +0.3        |  | 15,130       | 15,420  | 15,640  | +1.4     | +3.4       |
| さいたま | オールグレード    |         | 0.7%    | 1.5%    | 1.5%    | ±0.0      | +0.8        |  | 20,210       | 21,490  | 22,100  | +2.8     | +9.4       |
| 札幌   | オールグレード    |         | 3.3%    | 4.1%    | 3.3%    | －0.8      | ±0.0        |  | 16,120       | 16,300  | 16,370  | +0.4     | +1.6       |
| 仙台   | オールグレード    |         | 4.0%    | 3.3%    | 3.4%    | +0.1      | －0.6        |  | 11,820       | 12,320  | 12,630  | +2.5     | +6.9       |
| 金沢   | オールグレード    |         | 14.3%   | 11.5%   | 10.4%   | －1.1      | －3.9        |  | 10,810       | 10,830  | 10,860  | +0.3     | +0.5       |
| 京都   | オールグレード    |         | 2.8%    | 2.5%    | 3.0%    | +0.5      | +0.2        |  | 15,510       | 15,990  | 16,030  | +0.3     | +3.4       |
| 神戸   | オールグレード    |         | 1.6%    | 0.8%    | 0.6%    | －0.2      | －1.0        |  | 12,480       | 13,340  | 13,640  | +2.2     | +9.3       |
| 広島   | オールグレード    |         | 4.7%    | 6.4%    | 5.4%    | －1.0      | +0.7        |  | 12,080       | 12,290  | 12,440  | +1.2     | +3.0       |
| 高松   | オールグレード    |         | 7.2%    | 6.9%    | 6.5%    | －0.4      | －0.7        |  | 9,960        | 10,070  | 10,180  | +1.1     | +2.2       |
| 福岡   | オールグレード    |         | 4.0%    | 4.4%    | 4.0%    | －0.4      | ±0.0        |  | 16,490       | 16,850  | 16,990  | +0.8     | +3.0       |

\*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, Q3 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<br>大阪、名古屋：オフィスエリア内                           | 東京23区の<br>オフィスエリア内                           | 東京23区の<br>オフィスエリア内  | 大阪市、名古屋市の<br>オフィスエリア内             | 当社が独自に設定した<br>全国13都市の<br>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<br>(グレードA除く) | 200坪以上<br>(グレードA、<br>グレードAマイナス除く) | －<br>(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<br>とするが、ビルのランドマーク性、<br>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 | 東京：111棟    大阪：34棟    名古屋：16棟（2026年9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