

オールグレード空室率は三大都市全てで2%台前半、賃料は大阪と名古屋で過去最高値を更新

▼ **-0.4pp** 前期比 東京グレードA空室率 Q3
▲ **+3.4%** 前期比 東京グレードA賃料 Q3
▼ **-0.7pp** 前期比 大阪グレードA空室率 Q3
▲ **+3.4%** 前期比 大阪グレードA賃料 Q3
▼ **-0.3pp** 前期比 名古屋グレードA空室率 Q3
▲ **+1.4%** 前期比 名古屋グレードA賃料 Q3

東京：グレードA賃料は2007年Q3以来の高い伸び率

- 今期 (Q3) のオールグレード空室率は対前期比-0.4ポイントの2.1%。グレードAは同-0.4ポイントの1.0%と需給は極めて逼迫。都心の大型空室は引き合いが多く、品薄感が強まっている。賃料は今期も全てのグレードで上昇。グレードAは対前期比+3.4%の39,750円/坪と、2007年Q3以来の高い上昇率で、直近のピークである2020年Q1の39,000円/坪を上回った。

大阪：オールグレードの賃料は過去最高値を更新

- 今期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-0.3ポイントの2.3%。1棟の新規供給が空室を残して竣工したものの、既存ビルで順調に空室消化が進んだ。賃料は全てのグレードで上昇。オールグレードは対前期比+1.4%の14,760円/坪、2020年Q3の過去最高値を更新。グレードAでは梅田エリアだけでなく、他エリアでも賃料水準が引き上げられた。

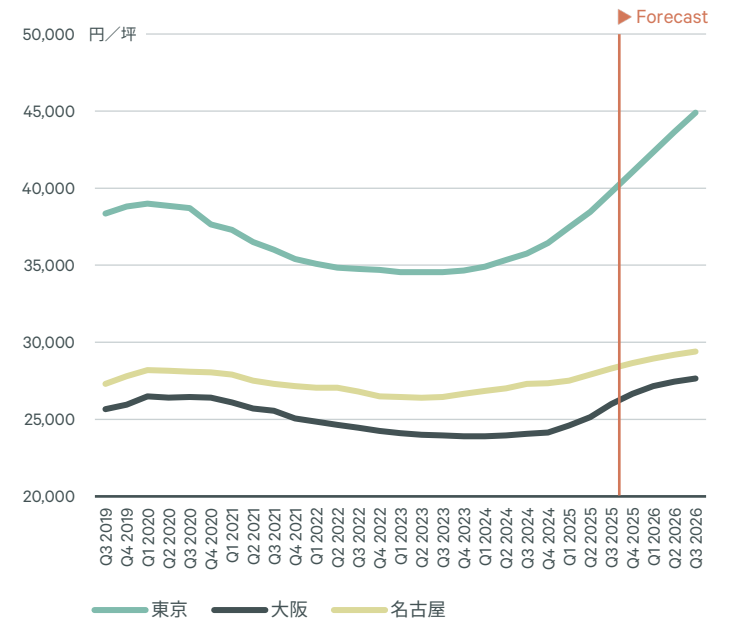
名古屋：グレードA、オールグレードの賃料はいずれも過去最高値を更新

- 今期のオールグレード空室率は対前期比-0.7ポイントの2.4%と、2021年Q2以来、約4年ぶりに3%を下回った。幅広い業種で、館内増床、分室開設、拡張や立地改善移転などで空室消化が進んだ。賃料は今期も全てのグレードで上昇。グレードAで対前期比+1.4%の28,300円/坪、オールグレードで同+0.8%の14,390円/坪、いずれも調査開始以来の過去最高値を更新。

地方都市：既存ビルでの空室消化が順調、全国的にテナントの需要は底堅い

- 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、3都市で上昇、2都市で横ばい。グレードアップや立地改善、拡張や建て替えによる移転、館内増床などで空室消化が進んだ。オールグレード賃料は、金沢を除く9都市で対前期比上昇。中でも横浜、仙台、高松は上昇率が高く、対前期比で1%以上の上昇。札幌、さいたま、広島は3都市では今期も賃料が過去最高値を更新した。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所: CBRE, Q3 2025

東京

グレードA賃料は2007年Q3以来の高い伸び率

今期(Q3)のオールグレード空室率は対前期比-0.4ポイントの2.1%。面積帯に限らず、人材確保や出社回帰を背景としたオフィスの環境改善や拡張の需要は依然として強い。特に都心の大型空室は引き合いが多く、品薄感が強まっている。グレードAは同-0.4ポイントの1.0%と需給は極めて逼迫。グレードAマイナスは同-0.8ポイントの2.6%と、全グレードで空室率の低下幅が最も大きかった。今期の新規供給は計8棟、面積は過去平均の半分弱の約2万坪。このうちグレードAとグレードAマイナスの各1棟は、グレードアップ移転や分室開設などの需要を取り込み、いずれもほぼ満室で竣工した。既存ビルでは、規模を問わず、館内増床や分室開設、拡張やグレードアップ移転が幅広い業種で散見され、新たに発生した空室は限定的だった。都心での賃料上昇に伴い、割安感が出てきた周辺部の大型ビルでも空室消化が進んだ。まとまった空室が確保できるビルに限られる中、都心の大型開発に対する引き合いはさらに強まるだろう。2026年竣工予定のグレードAビルの内定率は2025年9月末時点で7割超と推定され、2027年以降に竣工予定の大型ビルでも内定テナントが増えてきている。

賃料は今期も全てのグレードで上昇、いずれも前期から上昇率が加速した。グレードAは対前期比+3.4%の39,750円/坪と、2007年Q3以来の高い上昇率(+4.6%)で、直近のピークである2020年Q1の39,000円/坪を上回った。募集床の減少や周辺の賃料相場の上昇などにより、募集賃料を引き上げる動きは強まっている。今後もタイトな需給が続くとみられ、賃料は上昇が続こう。グレードA賃料は向こう1年間で+13.0%を見込む。

大阪

オールグレードの賃料は過去最高値を更新

今期の空室率は、全てのグレードで低下した。オールグレードで対前期比-0.3ポイントの2.3%。新規供給物件1棟が空室を残して竣工したものの、既存ビルで順調に空室消化が進んだ。グレードAでは対前期比-0.7ポイントの2.9%。引き続き、築浅ビルで新規開設やグレードアップ、立地改善など大型移転が複数みられた。グレードBは同-0.4ポイントの1.7%と、2021年Q1以来の1%台に低下した。複数の築浅ビルに加えて、築古物件の中でも賃料が手頃かつ付帯設備の充実した大型の物件で新規開設や拡張移転を理由とした100坪を超える移転が散

見された。いずれのグレードも顕在化した空室はわずかだった。テナントの業種や面積帯のニーズに偏りはなく、堅調な需要が続いている。

今期の賃料は、全てのグレードで5期連続の上昇。いずれも上昇率は加速した。オールグレードでは対前期比+1.4%の14,760円/坪、2020年Q3の過去最高値を更新した。グレードAは同+3.4%の26,000円/坪と6年ぶりに3%を超える大幅な上昇となった。テナントの旺盛な需要を背景に、梅田エリアだけでなく、他エリアでも賃料水準が引き上げられている。グレードBは同+1.7%の15,300円/坪。空室が限られている中、好立地で築浅など競争力のある賃料水準の高い物件を中心に上昇した。今後の供給は限られており、すべてのグレードで需給タイトな状況が続くと見込む。グレードA賃料は向こう1年間で+6.3%と予想する。

名古屋

グレードA、オールグレードの賃料はいずれも過去最高値を更新

今期の空室率は全てのグレードで低下した。オールグレードは対前期比-0.7ポイントの2.4%と、2021年Q2以来、約4年ぶりに3%を下回った。IT関連をはじめ幅広い業種で、館内増床、分室開設、拡張や立地改善移転のほか、自社ビル建て替えに伴う移転などが散見された。グレードAは同-0.3ポイントの1.1%。新たに発生した空室はわずかで、名駅エリアの物件を中心に空室が消化された。グレードBは同-0.8ポイントの2.6%。長らくまとまった空室を残していた物件を中心に空室消化が進んだ。一方、グレードBを含む中規模以下のビルでは、今期、集約などによる解約区画の発生がやや目立った。ただし、すでに後継テナントが内定済みの区画も少なからず見られ、顕在化する空室は限定的と考えられる。また、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2.7万坪の供給が控えているものの、多くのビルで内定が進み、すでにほぼ満床と推定されるビルも複数見られている。堅調な需要を背景に、市場全体の空室率は今後も低位安定して推移するだろう。

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+1.4%の28,300円/坪、オールグレードは同+0.8%の14,390円/坪と、いずれも調査開始以来の過去最高値を更新した。賃料帯を問わず、空室の減少とともに募集賃料を引き上げる動きが続いた。ただし、昨今の賃料上昇により、グレードAをはじめとする高額帯のビルではテナントの予算を上回るケースも見られはじめているため、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+3.9%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)

既存ビルでの空室消化が順調、全国的にテナントの需要は底堅い

今期(Q3)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、3都市で上昇、2都市で横ばいとなった。空室率が低下した5都市のうち最も低下幅が大きかったのは、前期に引き続き横浜で、対前期比-1.0ポイントの4.3%となった。既存ビルで自社ビルからの大型移転がみられたことや、館内拡張、新規開設などで空室消化が進んだ。次いで、福岡が同-0.6ポイントの4.0%。前期に竣工した複数の物件で100坪以上の移転が散見された。これらの移転理由としては、グレードアップや立地改善、拡張移転のほか、建て替えによる移転も複数あり、引き続きテナント需要は底堅い。

一方、空室率が上昇した3都市のうち、札幌と金沢は新規供給が上昇の主因。札幌は計3,000坪の供給が空室を残して竣工したが、既存ビルでグレードアップ移転などにより大きく空室が消化されたため、上昇幅は対前期比+0.2ポイントにとどまった。金沢は、既存の市場規模の3%にあたる面積の新規供給が空室を残して竣工したため、同+1.5ポイントの上昇。金沢駅周辺の好立地かつ大型の複数の既存物件で人材採用強化を目的とした郊外からの移転や拡張移転などがみられたものの、供給が需要を上回った。京都は+0.8ポイントの上昇。1棟の新規供給は、供給の少ない京都での新規開設や拡張移転などの需要を吸収し、満室で竣工した。上昇の主因は、既存ビルで館内縮小や集約移転などによる空室が発生したため。ただし、これら空室が発生した物件のうち、好立地の物件では既に複数の引き合いがみられている。

全国的に賃料の上昇が続く

今期のオールグレード賃料は、金沢を除く9都市で対前期比上昇した。上昇率は横浜、仙台、高松の3都市で対前期比1%以上となった。そのうち横浜と仙台はそれぞれ2020年Q1と2019年Q4以来の1%を超える上昇率。横浜は横浜駅周辺や関内の賃料水準が平均並みか、やや低い複数の物件で賃料が上昇した。仙台では空室の少なくなった高額帯の築浅大型ビルで大幅に賃料が引き上げられた。全国的に、賃料が下がった物件は殆どみられていない。なお、札幌、さいたま、広島の3都市では今期も賃料が過去最高値を更新した。

Figure 2: 空室率 都市別比較

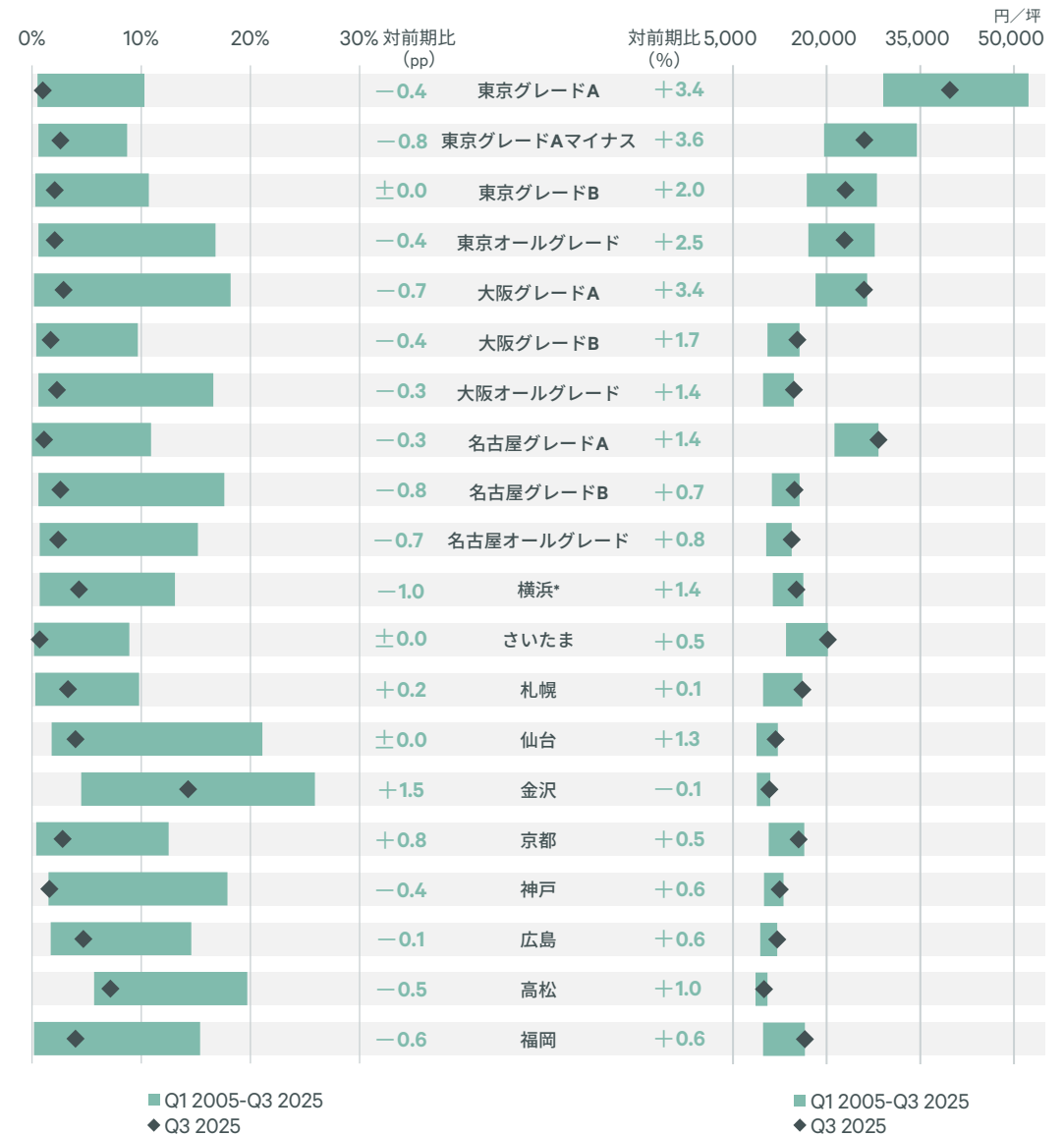
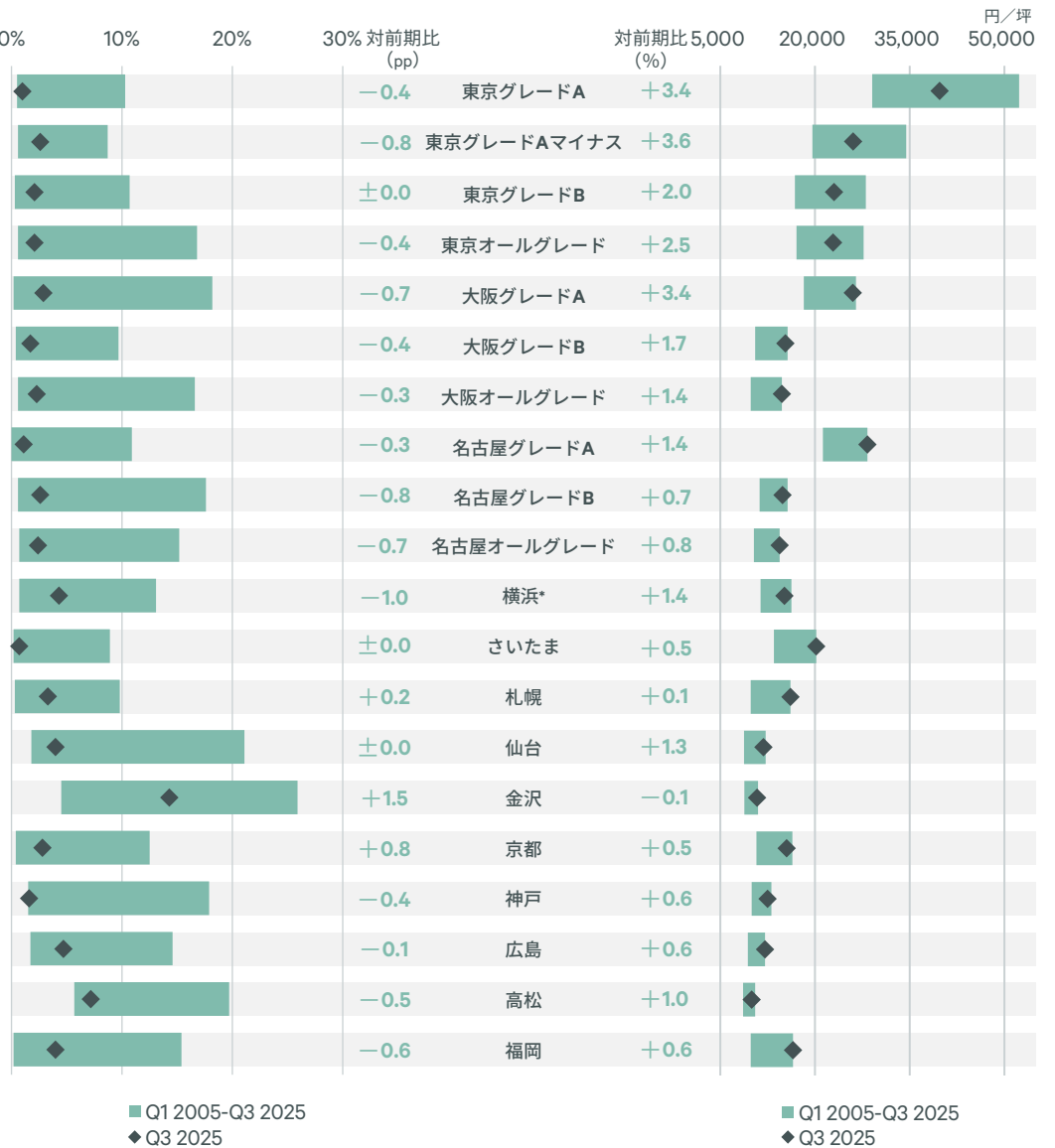


Figure 3: 想定成約賃料 都市別比較



出所: CBRE, Q3 2025

出所: CBRE, Q3 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)				
			Q3 2024	Q2 2025	Q3 2025	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)	Q3 2024	Q2 2025	Q3 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	グレードA	全体	5.0	1.4	1.0	-0.4	-4.0	35,750	38,450	39,750	+3.4	+11.2
		丸の内大手町	0.9	0.2	0.0	-0.2	-0.9	45,850	49,050	50,650	+3.3	+10.5
	グレードAマイナス	全体	4.2	3.4	2.6	-0.8	-1.6	24,050	25,150	26,050	+3.6	+8.3
	グレードB	全体	2.7	2.1	2.1	±0.0	-0.6	21,800	22,550	23,000	+2.0	+5.5
	オールグレード	全体	4.0	2.5	2.1	-0.4	-1.9	21,620	22,310	22,860	+2.5	+5.7
		主要5区	3.3	1.7	1.4	-0.3	-1.9	22,860	23,650	24,240	+2.5	+6.0
		丸の内大手町	1.4	0.3	0.1	-0.2	-1.3	39,410	41,650	43,060	+3.4	+9.3
		神田飯田橋	2.4	1.3	1.1	-0.2	-1.3	20,600	21,370	21,830	+2.2	+6.0
		八重洲日本橋	2.7	1.4	1.0	-0.4	-1.7	22,830	23,450	24,060	+2.6	+5.4
		六本木赤坂	11.9	2.7	1.9	-0.8	-10.0	25,400	26,380	27,030	+2.5	+6.4
		虎ノ門汐留	2.5	1.6	1.7	+0.1	-0.8	24,930	25,900	26,600	+2.7	+6.7
		新宿	2.2	1.9	1.2	-0.7	-1.0	22,710	23,550	24,140	+2.5	+6.3
		渋谷恵比寿	1.3	0.9	0.9	±0.0	-0.4	25,120	25,670	26,400	+2.8	+5.1
		品川 ^{*2}	2.8	2.5	2.0	-0.5	-0.8	20,900	21,470	22,000	+2.5	+5.3
	大崎 ^{*2}	3.3	3.2	3.3	+0.1	±0.0	18,900	19,750	20,210	+2.3	+6.9	
大阪	グレードA	全体	5.6	3.6	2.9	-0.7	-2.7	24,050	25,150	26,000	+3.4	+8.1
	グレードB	全体	2.6	2.1	1.7	-0.4	-0.9	14,700	15,050	15,300	+1.7	+4.1
	オールグレード	全体	3.4	2.6	2.3	-0.3	-1.1	14,270	14,550	14,760	+1.4	+3.4
		梅田	7.2	4.6	4.1	-0.5	-3.1	21,800	22,570	23,130	+2.5	+6.1
		堂島	1.6	1.0	0.8	-0.2	-0.8	17,680	18,220	18,380	+0.9	+4.0
		中之島	1.7	1.0	0.7	-0.3	-1.0	19,570	20,130	20,440	+1.5	+4.4
		淀屋橋	1.4	4.6	4.0	-0.6	+2.6	17,200	17,420	17,640	+1.3	+2.6
		本町	4.7	4.2	2.8	-1.4	-1.9	14,320	14,490	14,700	+1.4	+2.7
		新大阪	4.2	1.0	1.0	±0.0	-3.2	14,690	14,990	15,270	+1.9	+3.9
		名古屋	グレードA	全体	4.4	1.4	1.1	-0.3	-3.3	27,300	27,900	28,300
グレードB	全体	4.2	3.4	2.6	-0.8	-1.6	14,500	14,750	14,850	+0.7	+2.4	
オールグレード	全体	4.3	3.1	2.4	-0.7	-1.9	14,010	14,270	14,390	+0.8	+2.7	
	名駅	4.2	2.1	1.7	-0.4	-2.5	18,510	18,810	18,960	+0.8	+2.4	
	伏見丸の内	5.3	4.1	3.3	-0.8	-2.0	12,940	13,190	13,290	+0.8	+2.7	
	栄	3.8	3.6	2.7	-0.9	-1.1	13,340	13,540	13,660	+0.9	+2.4	
	名古屋東	1.4	1.7	1.4	-0.3	±0.0	10,330	10,620	10,730	+1.0	+3.9	
横浜	オールグレード	全体	7.1	5.3	4.3	-1.0	-2.8	14,800	14,920	15,130	+1.4	+2.2
		横浜駅周辺	2.6	3.1	2.6	-0.5	±0.0	15,550	15,630	15,870	+1.5	+2.1
		みなとみらい	10.2	6.7	5.4	-1.3	-4.8	18,760	19,040	19,270	+1.2	+2.7
		関内	3.5	3.7	3.0	-0.7	-0.5	11,890	11,990	12,160	+1.4	+2.3
さいたま	オールグレード	0.9	0.7	0.7	±0.0	-0.2	19,840	20,100	20,210	+0.5	+1.9	
札幌	オールグレード ^{*1}	3.4	3.1	3.3	+0.2	-0.1	15,940	16,100	16,120	+0.1	+1.1	
仙台	オールグレード	4.2	4.0	4.0	±0.0	-0.2	11,560	11,670	11,820	+1.3	+2.2	
金沢	オールグレード	14.8	12.8	14.3	+1.5	-0.5	10,740	10,820	10,810	-0.1	+0.7	
京都	オールグレード	2.4	2.0	2.8	+0.8	+0.4	15,390	15,430	15,510	+0.5	+0.8	
神戸	オールグレード	2.2	2.0	1.6	-0.4	-0.6	12,160	12,400	12,480	+0.6	+2.6	
広島	オールグレード	3.4	4.8	4.7	-0.1	+1.3	11,940	12,010	12,080	+0.6	+1.2	
高松	オールグレード	7.0	7.7	7.2	-0.5	+0.2	9,870	9,860	9,960	+1.0	+0.9	
福岡	オールグレード	3.8	4.6	4.0	-0.6	+0.2	16,200	16,390	16,490	+0.6	+1.8	

^{*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, Q3 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：33棟 名古屋：13棟（2025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
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 2025. 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