

オフィスマーケット

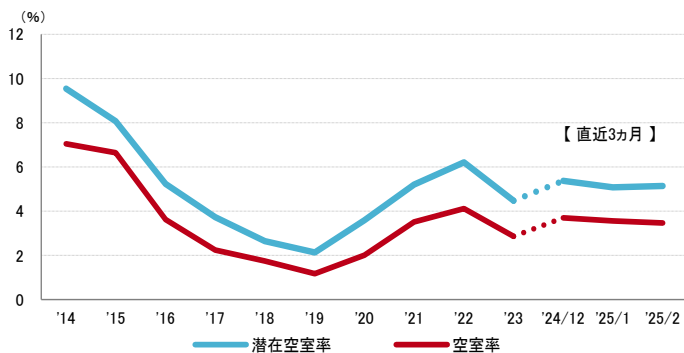
2025年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続の低下 幅広い業種で需要は活発

図表1

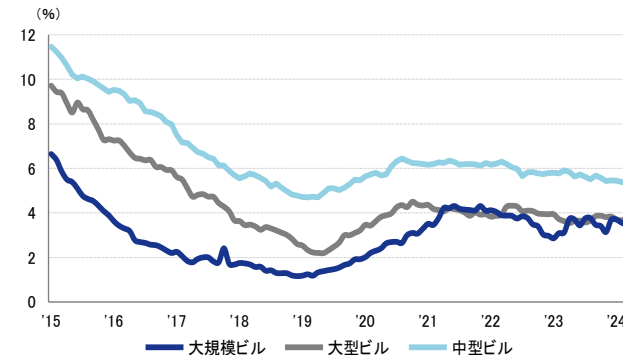
空室率は前月比マイナス0.09ポイントの3.47%となり、2カ月連続で低下した。新築・築浅ビルでテナント誘致が進んだことに加え、比較的大口の館内増床もあったことが主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントの5.14%となった。幅広い業種で需要は活発な状況にある。好立地かつ値ごろ感のあるビルでは、成約に向けた話が進んでいるケースが多く、空室率が示す以上に品薄感が漂いつつある。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	3.14%	3.69%	3.70%	3.56%	3.47%
[矢印: 対前月比較]	↓	↑	→	↓	→
潜在空室率	4.93%	5.34%	5.37%	5.08%	5.14%

資料1 規模別空室率



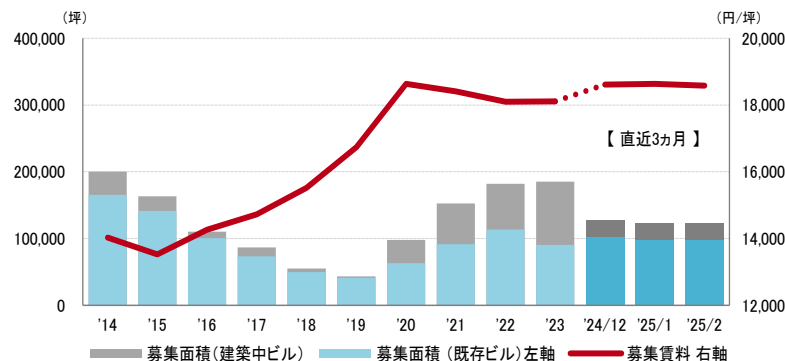
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
大規模ビル	3.1%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%
大型ビル	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.8%
中型ビル	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%

募集賃料 横ばい傾向 前月から小幅な下落

図表2

募集賃料は前月比マイナス51円/坪の18,582円/坪となった。前月から下落したものの小幅な動きに止まっており、横ばい傾向が見られる。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料 (共益税込)	18,707円/坪	18,642円/坪	18,607円/坪	18,633円/坪	18,582円/坪
[矢印: 対前月比較]	→	→	→	→	→
募集面積	140,413坪	129,888坪	127,587坪	122,562坪	123,412坪

資料2 主要3区 空室率



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
北区	4.4%	6.0%	6.0%	5.8%	5.6%
中央区	2.4%	2.2%	2.1%	1.9%	1.8%
西区	2.9%	2.8%	2.9%	2.7%	2.8%

支店長の視点

昨年は大量供給、今年も過去10年平均を上回る新規供給だが、来年以降は低水準に止まる見込みだ。加えて、中心部の値ごろ感のある既存ビルでは空室消化が進んでいる。そのため、千坪超のまとまった面積を必要とするテナントには、新築・築浅ビルに大口の募集がある今のタイミングで移転を検討すべきとの認識が広がりつつある。正式募集の区画だけでなく、解約見込みも含めて情報収集を行うテナントが多くなっている。

※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：2000年1月1日

Office Market

3 Mar. 2025 大阪市 大規模ビル

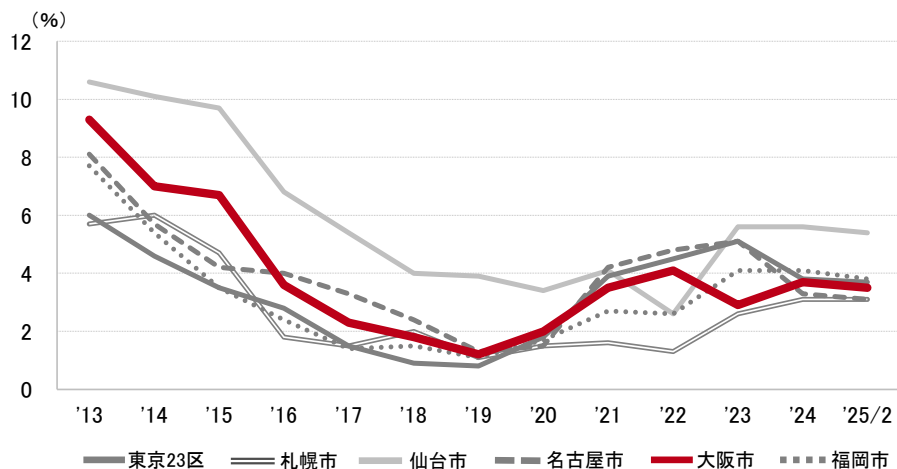
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年2月末現在および各年12月31日時点

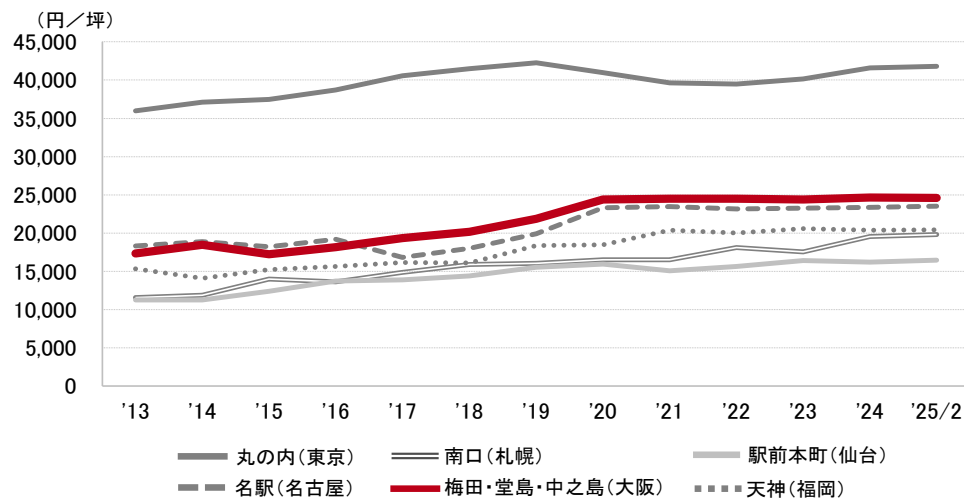
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.7%	3.1%	5.4%	3.1%	3.5%	3.8%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 円/坪	20,446 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	24,578	17,239	16,891	15,110
南森町	14,660	11,220	10,747	12,213
淀屋橋・本町	20,308	14,423	12,984	11,180
北浜・堺筋本町	15,300	12,892	11,469	10,078
天満橋・谷町	13,600	11,154	10,090	10,430
心斎橋・長堀橋・なんば	16,835	13,449	13,290	11,048
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,577	12,291	11,777	10,357
千里中央	14,442	-	-	-
江坂	13,583	10,875	9,091	-
新大阪	16,068	12,983	10,465	11,220
天王寺	-	11,333	10,245	12,216
募集面積 (坪)	110,062	39,182	32,140	20,593
募集棟数	219	315	513	529

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,039	12,960	11,950	10,702
京都市	18,513	15,708	14,391	11,837
奈良市	9,750	10,585	10,083	9,996
岡山市	14,454	11,886	12,250	8,682
広島市	13,726	11,748	10,096	11,101
高松市	13,100	9,214	8,899	7,908
松山市	12,833	11,045	9,883	8,658
和歌山市	13,500	9,003	8,402	7,701
大津市・守山市・草津市	13,139	10,078	10,419	-
募集面積 (坪)	65,322	33,062	32,264	22,250
募集棟数	174	263	366	430

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します