

オフィスマーケット

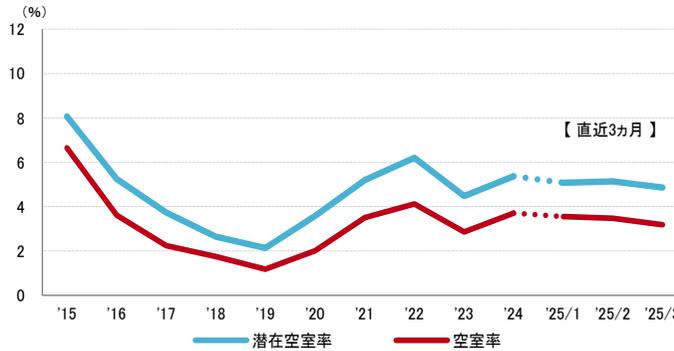
2025年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続の低下 「北区」は0.7ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.29ポイントの3.18%となり、3カ月連続の低下となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「北区」が前月比マイナス0.7ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.27ポイントの4.87%となった。オフィス需要は拡張や統合等の前向きな移転が中心で、館内増床の事例も引き続き多い。

図表1 空室率&潜在空室率



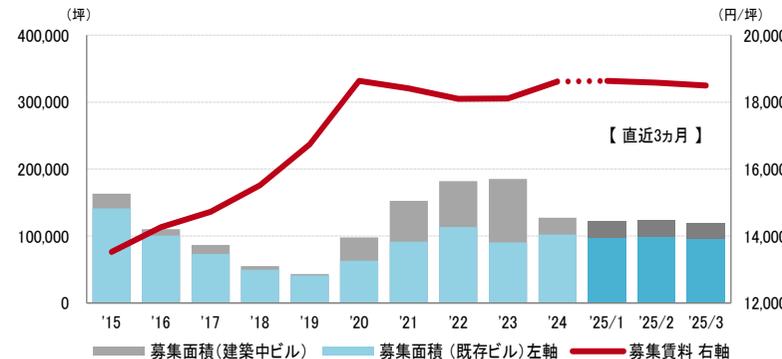
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
空室率	3.69%	3.70%	3.56%	3.47%	3.18%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	→	↓
潜在空室率	5.34%	5.37%	5.08%	5.14%	4.87%

募集賃料 2カ月連続で小幅に下落 18,000円/坪台半ばの水準を維持

図表2

募集賃料は前月比マイナス85円/坪の18,497円/坪となった。2カ月連続で下落したが小幅な動きに止まり、18,000円/坪台半ばの水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積



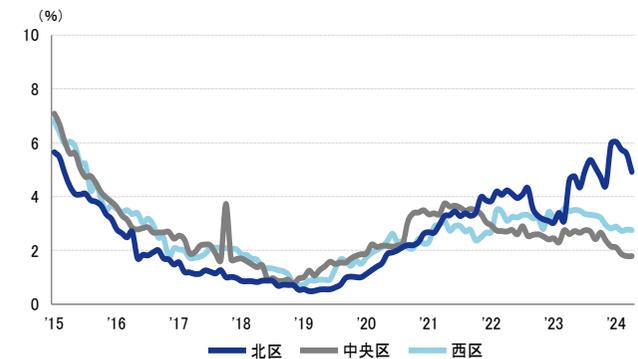
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集賃料 (共益税込)	18,642円/坪	18,607円/坪	18,633円/坪	18,582円/坪	18,497円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	129,888坪	127,587坪	122,562坪	123,412坪	118,695坪

資料1 規模別空室率



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
大規模ビル	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.2%
大型ビル	3.8%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%
中型ビル	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%

資料2 主要3区 空室率



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
北区	6.0%	6.0%	5.8%	5.6%	4.9%
中央区	2.2%	2.1%	1.9%	1.8%	1.8%
西区	2.8%	2.9%	2.7%	2.8%	2.8%

支店長の視点

需要が活発であることに加え、主要エリアでは募集床に品薄感が漂い始めている。梅田や御堂筋沿い等の好立地で競争力が高いビルに限られるが、新規募集にあたって募集賃料を従前より引き上げるケースが増えている。需要の拡大傾向が続けば同様の動きが広がる可能性はあり、今後の動向が注目される。

※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

4 Apr. 2025 大阪市 大規模ビル

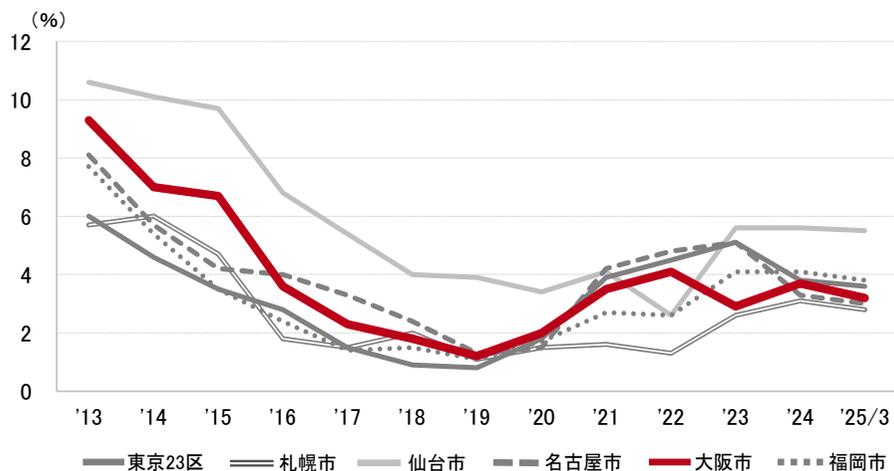
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年3月末現在および各年12月31日時点

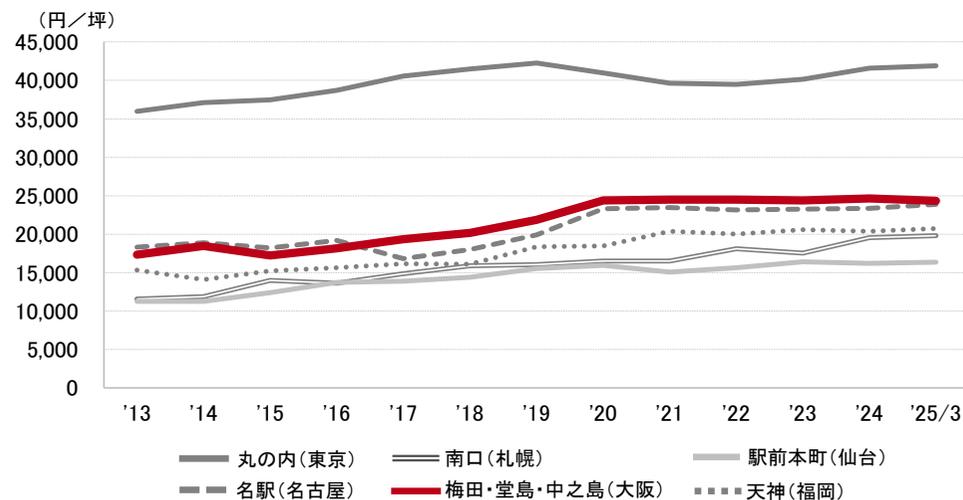
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.6%	2.8%	5.5%	3.0%	3.2%	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)
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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	24,322	17,353	17,178	15,786
南森町	14,550	11,783	10,780	12,318
淀屋橋・本町	20,463	14,307	12,953	11,130
北浜・堺筋本町	15,352	12,913	11,286	10,396
天満橋・谷町	13,750	11,070	10,043	11,120
心斎橋・長堀橋・なんば	16,532	13,858	13,501	10,706
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,550	12,258	11,629	10,096
千里中央	14,200	-	-	-
江坂	13,583	10,881	9,103	-
新大阪	16,229	13,213	10,769	11,039
天王寺	-	11,333	9,827	12,216
募集面積 (坪)	105,514	40,836	32,034	20,826
募集棟数	218	317	520	528

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,348	12,848	11,934	10,647
京都市	18,252	15,708	13,727	11,954
奈良市	9,750	11,335	10,083	9,996
岡山市	14,504	11,886	12,250	4,686
広島市	13,079	11,725	10,280	11,431
高松市	13,100	9,214	8,900	8,633
松山市	15,000	10,958	10,056	8,265
和歌山市	13,500	9,003	8,402	6,994
大津市・守山市・草津市	13,361	10,078	10,419	9,542
募集面積 (坪)	64,153	32,920	32,343	22,565
募集棟数	174	260	372	437

※ 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)

※ 「-」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

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 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