

### オフィスマーケット

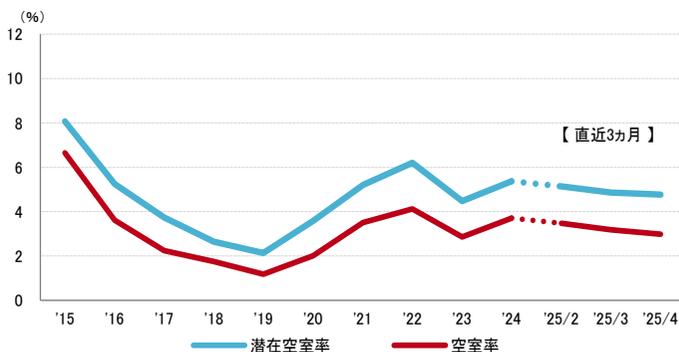
2025年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 2023年12月以来の2%台 「北区」は0.9ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.20ポイントの2.98%と、4か月連続で低下し2023年12月以来の2%台となった。前月に続き、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだことが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0.9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0.10ポイントの4.77%となった。オフィス需要は引き続き活発な状況で、昨年竣工した新築ビルは概ねテナント誘致の目途が付いている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
空室率	3.70%	3.56%	3.47%	3.18%	2.98%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↓
潜在空室率	5.37%	5.08%	5.14%	4.87%	4.77%

資料1 規模別空室率



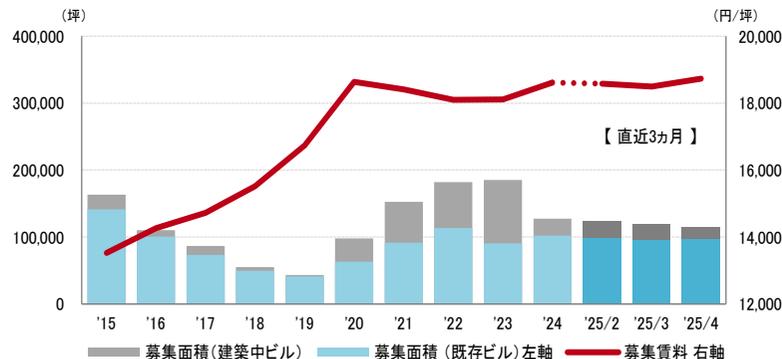
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
大規模ビル	3.7%	3.6%	3.5%	3.2%	3.0%
大型ビル	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.9%
中型ビル	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%

#### 募集賃料 3か月ぶりの上昇 18,000円/坪台での動きが継続

図表2

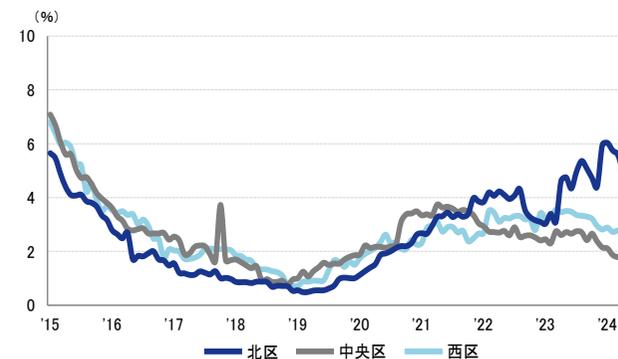
募集賃料は前月比プラス236円/坪の18,733円/坪と、3か月ぶりで上昇した。募集賃料は18,000円/坪台での動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集賃料 (共益費込)	18,607円/坪	18,633円/坪	18,582円/坪	18,497円/坪	18,733円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積	127,587坪	122,562坪	123,412坪	118,695坪	115,224坪

資料2 主要3区 空室率



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
北区	6.0%	5.8%	5.6%	4.9%	4.0%
中央区	2.1%	1.9%	1.8%	1.8%	2.4%
西区	2.9%	2.7%	2.8%	2.8%	3.0%

#### 支店長の視点

昨年竣工した大規模ビルでは自社ビルから移転する企業が多く見られた。退去後の自社ビルは、売却やリニューアル工事を実施し、賃貸オフィスとする動きが始めている。足元の需要が活発な一方、来年以降の新規供給は低水準に止まる。そのため、立地条件が優れたビルは上昇する工事費を考慮しても賃貸オフィスとして収益性が見込める模様だ。

※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

5 May 2025 大阪市 大規模ビル

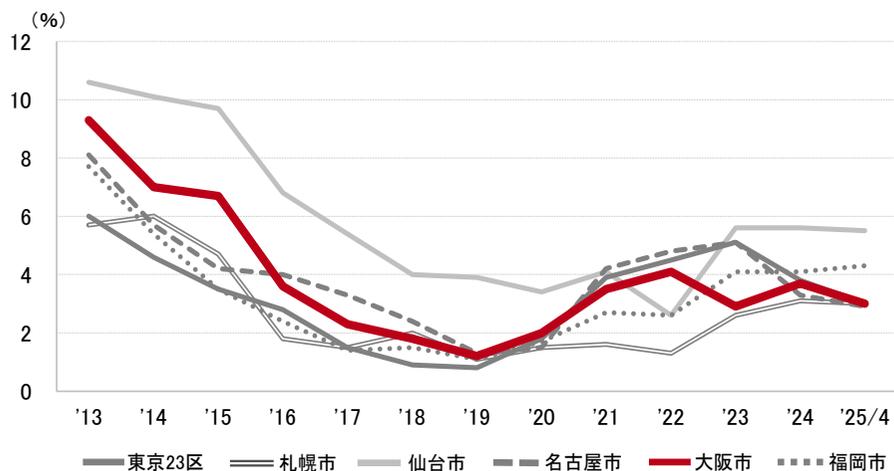
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年4月末現在および各年12月31日時点

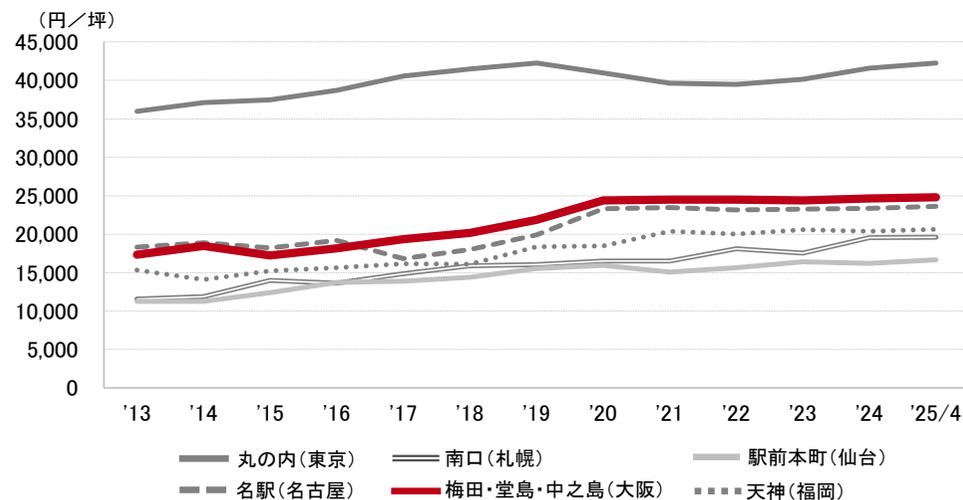
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.0%	3.0%	5.5%	2.9%	3.0%	4.3%



## 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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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	24,825	17,065	16,857	15,317
南森町	14,660	12,141	11,565	12,175
淀屋橋・本町	20,698	14,368	12,728	11,096
北浜・堺筋本町	15,611	13,175	11,535	10,908
天満橋・谷町	13,833	11,356	9,886	10,923
心斎橋・長堀橋・なんば	16,645	14,023	13,423	10,386
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,425	12,294	11,727	9,687
千里中央	14,368	-	-	-
江坂	12,658	10,938	9,397	-
新大阪	16,078	13,380	11,092	11,039
天王寺	-	11,333	10,227	11,391
募集面積 (坪)	101,650	41,771	31,422	20,427
募集棟数	218	309	514	527

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,231	12,736	11,844	10,667
京都市	18,141	15,865	14,271	12,201
奈良市	9,750	11,335	9,782	9,996
岡山市	15,204	11,152	12,250	4,686
広島市	13,200	11,588	10,429	11,426
高松市	13,100	9,257	8,900	8,633
松山市	15,000	10,654	9,939	8,274
和歌山市	13,500	9,142	9,000	7,485
大津市・守山市・草津市	13,695	10,470	10,451	9,542
募集面積 (坪)	65,336	31,364	31,473	22,735
募集棟数	175	262	371	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