

### オフィスマーケット

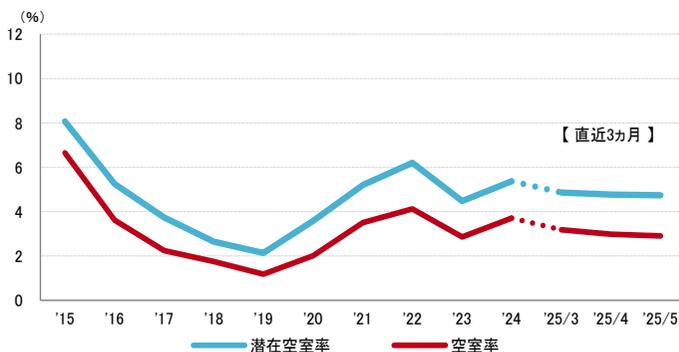
2025年5月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 5カ月連続の低下 「西区」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

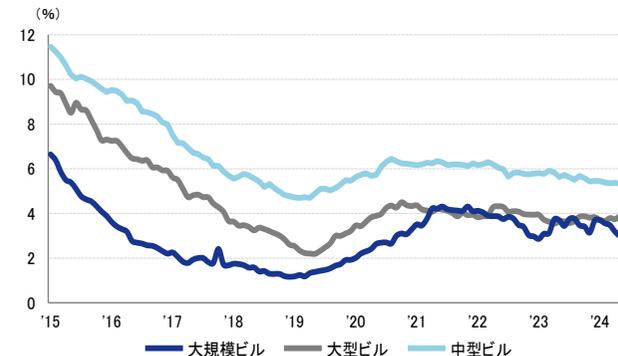
空室率は前月比マイナス0.08ポイントの2.90%と、5カ月連続での低下となった。前月に続き、主要エリアの新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでいる。エリア別では「西区」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.74%となった。立地条件に優れた値ごろ感のあるビルでは空室消化が進んでおり、大口の募集床には品薄感が漂い始めている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
空室率	3.56%	3.47%	3.18%	2.98%	2.90%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	5.08%	5.14%	4.87%	4.77%	4.74%

資料1 規模別空室率



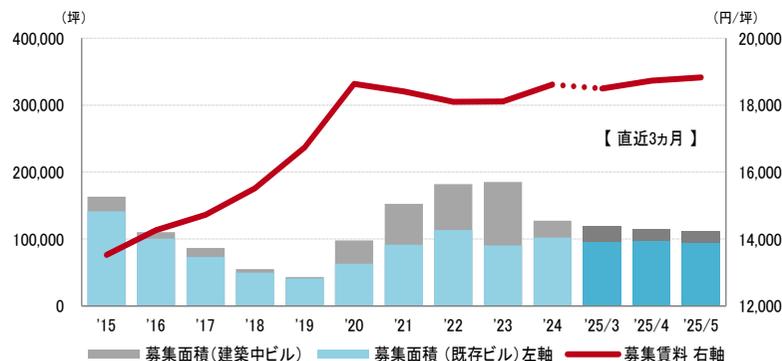
	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
大規模ビル	3.6%	3.5%	3.2%	3.0%	2.9%
大型ビル	3.7%	3.8%	3.7%	3.9%	3.9%
中型ビル	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.1%

#### 募集賃料 前月から小幅な動き 18,000円/坪台後半で推移

図表2

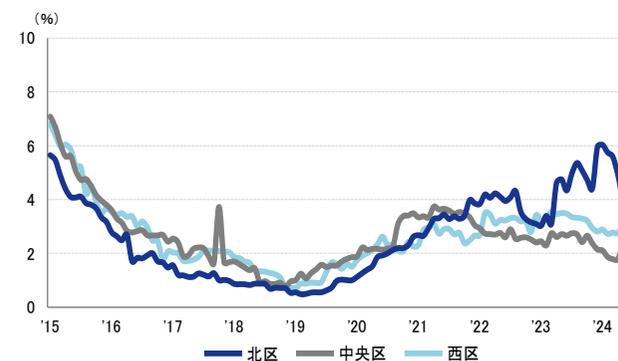
募集賃料は前月比プラス91円/坪の18,824円/坪となった。前月から小幅な動きに止まり、募集賃料は18,000円/坪台後半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集賃料 (円/坪)	18,633	18,582	18,497	18,733	18,824
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	122,562	123,412	118,695	115,224	111,158

資料2 主要3区 空室率



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
北区	5.8%	5.6%	4.9%	4.0%	3.6%
中央区	1.9%	1.8%	1.8%	2.4%	2.8%
西区	2.7%	2.8%	2.8%	3.0%	2.5%

#### 支店長の視点

主要エリアではサービスオフィスの拠点増設が散見される。背景には需要のボリュームゾーンである30坪前後に加えて、50~70坪の面積帯での利用の増加が挙げられる。移転時の内装工事費用は上昇が続き、工事期間も従前より長期化する傾向にある。ベンチャー企業等、比較的短期間での拡張移転を想定する場合、内装工事を必要としないサービスオフィスのメリットが評価されている。

※ 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

6 Jun. 2025 大阪市 大規模ビル

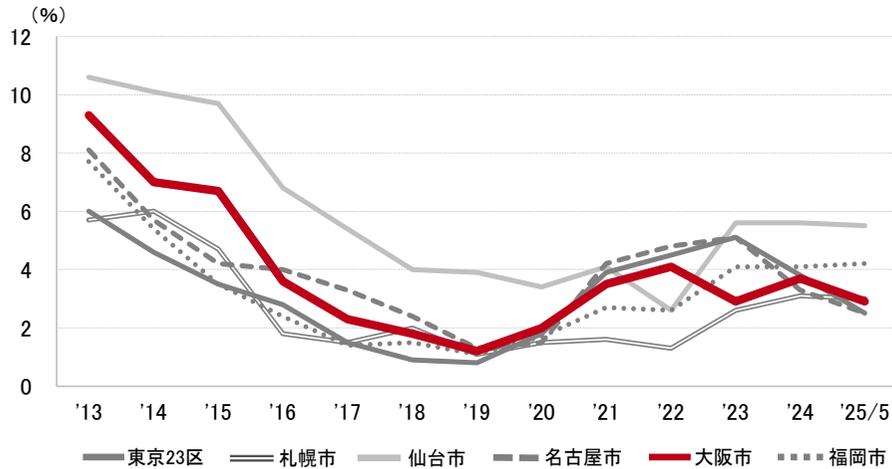
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年5月末現在および各年12月31日時点

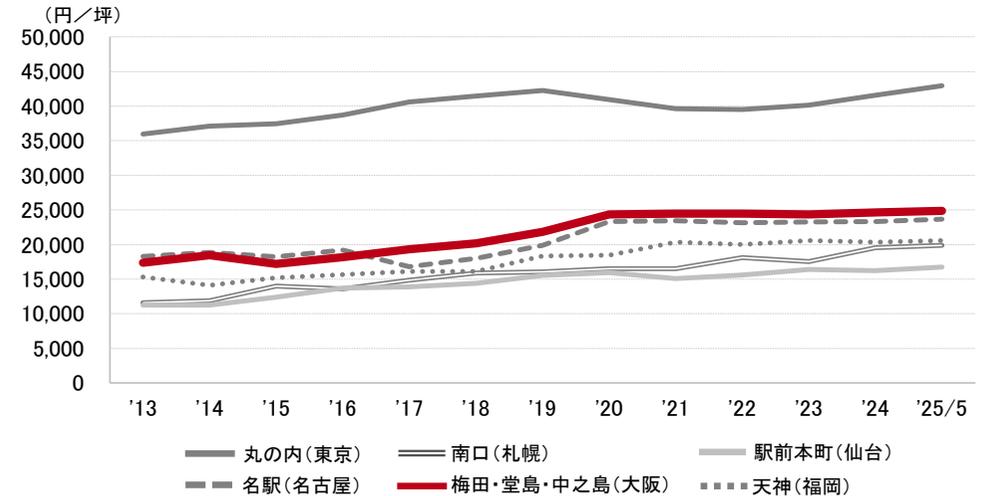
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.5%	3.0%	5.5%	2.5%	2.9%	4.2%



## 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)
42,943 円/坪	19,880 円/坪	16,758 円/坪	23,640 円/坪	24,844 円/坪	20,572 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	24,844	17,369	16,657	15,268
南森町	14,660	11,800	11,878	11,625
淀屋橋・本町	20,489	14,223	12,466	11,607
北浜・堺筋本町	15,611	13,265	11,174	11,291
天満橋・谷町	13,833	11,264	10,679	10,809
心斎橋・長堀橋・なんば	17,509	14,410	13,722	10,784
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,282	12,327	11,810	9,979
千里中央	14,368	-	-	-
江坂	12,991	10,986	9,596	-
新大阪	15,972	13,396	11,620	11,084
天王寺	25,000	11,429	9,777	11,391
募集面積 (坪)	96,580	41,153	30,167	21,062
募集棟数	218	312	501	540

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,516	12,725	11,783	10,060
京都市	18,178	15,608	14,772	12,188
奈良市	9,750	11,228	9,599	9,996
岡山市	15,204	11,152	12,250	4,686
広島市	13,203	11,724	10,385	11,273
高松市	12,960	9,221	8,900	8,633
松山市	15,000	10,633	9,597	7,902
和歌山市	13,500	9,142	9,625	7,485
大津市・守山市・草津市	14,242	10,470	10,439	9,961
募集面積 (坪)	62,585	32,435	30,509	22,591
募集棟数	172	264	374	440

※ 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)

※ 「ー」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