

オフィスマーケット

2025年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月ぶりで小幅な上昇
幅広い業種で前向きな移転需要が中心

図表1

空室率は前月比プラス0.09ポイントの2.99%となり、6カ月ぶりで小幅な上昇となった。築年数の経過したビルや周辺部のビルで現空床が生じたことが主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.73%となった。

幅広い業種で前向きな移転需要が中心となっている。特に主要エリアの好立地かつ値ごろ感のあるビルではテナント誘致が進み、募集床の品薄感が漂っている。

募集賃料 3カ月連続で上昇
19,000円/坪台が目前に迫る

図表2

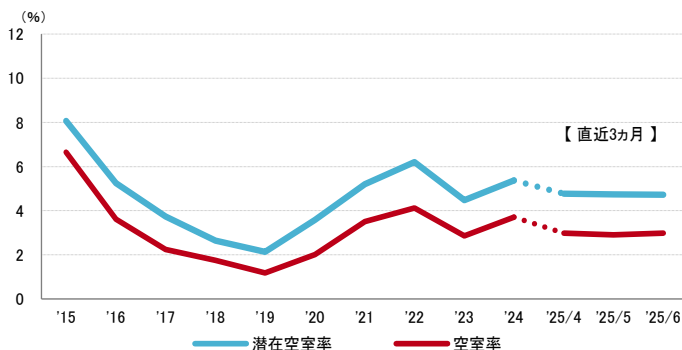
募集賃料は前月比プラス89円/坪の18,913円/坪と、3カ月連続で上昇した。19,000円/坪台が目前に迫りつつある。

支店長の視点

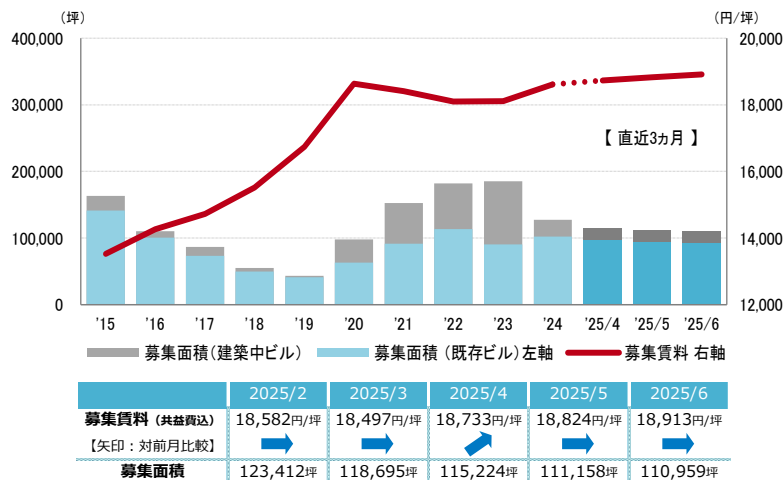
新築ビルのリーシングでは、分割対応を柔軟に行うことで比較的順調にテナント誘致が進む傾向にある。主要エリアの新築大規模ビルは賃料水準が高額なため、既存ビルからの移転に際しては面積を縮小しつつ総コストを抑えるケースが多い。近年竣工したビルは貸会議室やラウンジ等のアメニティが充実しており、その点も考慮して面積を圧縮しているとみられる。

※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

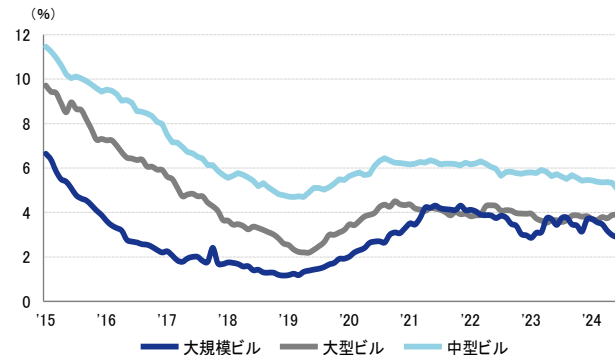
図表1 空室率&潜在空室率



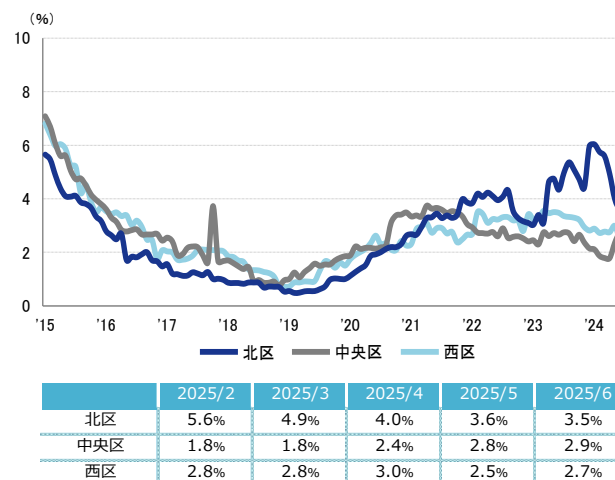
図表2 募集賃料&募集面積



資料1 規模別空室率



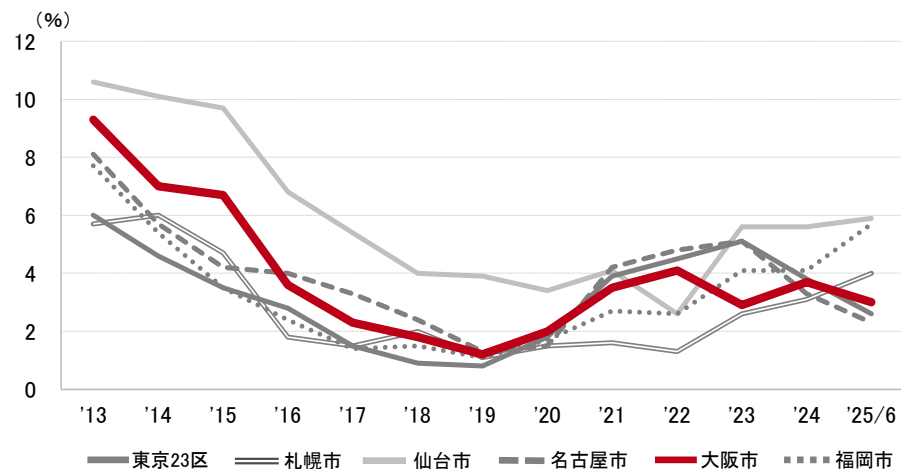
資料2 主要3区 空室率



2025年6月末現在および各年12月31日時点

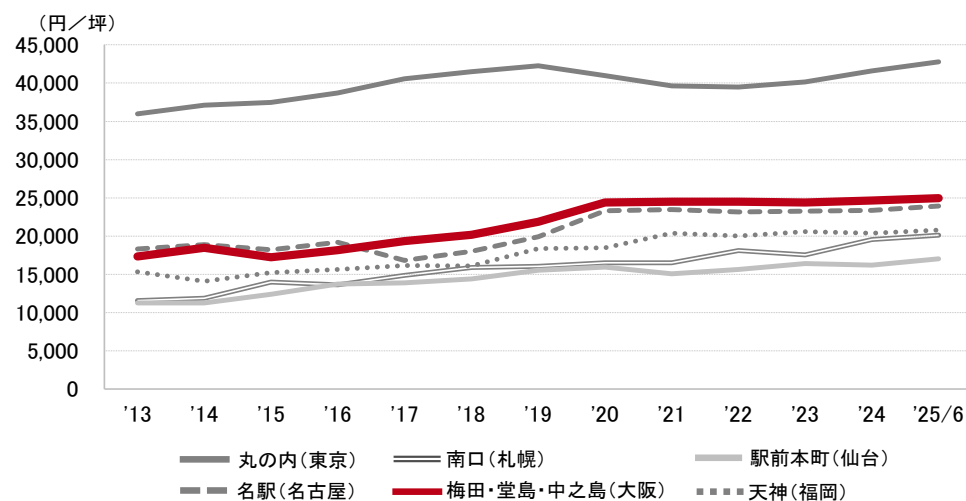
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6 %	4.0 %	5.9 %	2.3 %	3.0 %	5.7 %



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)
42,758 円/坪	20,110 円/坪	17,020 円/坪	23,939 円/坪	24,933 円/坪	20,790 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	24,933	17,552	16,637	14,592
南森町	14,660	11,800	11,885	11,291
淀屋橋・本町	20,907	14,274	12,634	11,410
北浜・堺筋本町	15,712	13,373	10,964	10,669
天満橋・谷町	13,833	11,625	10,403	10,607
心斎橋・長堀橋・なんば	17,714	14,457	14,134	10,962
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,400	12,411	11,842	10,327
千里中央	14,368	-	-	-
江坂	12,991	11,026	9,875	-
新大阪	15,679	13,733	11,108	10,935
天王寺	25,000	11,500	9,951	11,391
募集面積 (坪)	96,837	42,902	30,561	21,345
募集棟数	216	307	511	543

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,390	12,725	12,031	10,595
京都市	18,776	15,439	15,039	11,992
奈良市	9,750	11,041	9,462	9,000
岡山市	15,204	11,229	12,250	14,144
広島市	13,511	11,507	10,381	11,298
高松市	12,960	9,269	8,900	8,500
松山市	15,000	10,688	9,356	7,460
和歌山市	13,500	9,142	9,643	7,485
大津市・守山市・草津市	14,242	10,750	10,319	10,474
募集面積 (坪)	64,274	31,623	30,141	22,890
募集棟数	176	262	374	449

※ 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