

オフィスマーケット

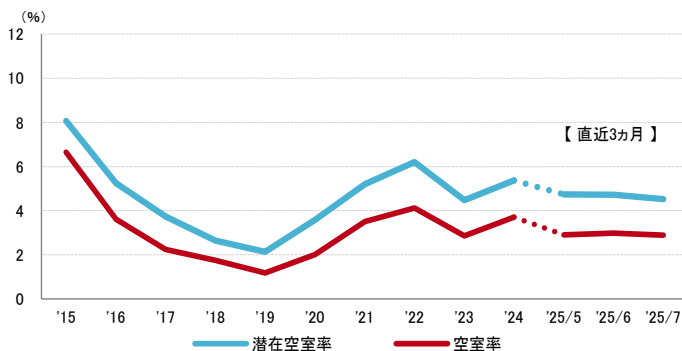
2025年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下
主要エリアの募集床には品薄感が漂う

図表1

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの2.89%となり、前月から小幅に低下した。昨年から今年にかけて竣工した新築・築浅ビルを中心に、オフィス環境の改善を目的とした移転等で空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.21ポイントの4.52%だった。オフィス需要は引き続き前向きな動きが中心となっている。新築ビルに移転したテナントによる大口の二次空室も生じていないことから、主要エリアの募集床には品薄感が漂っている。

図表1 空室率&潜在空室率



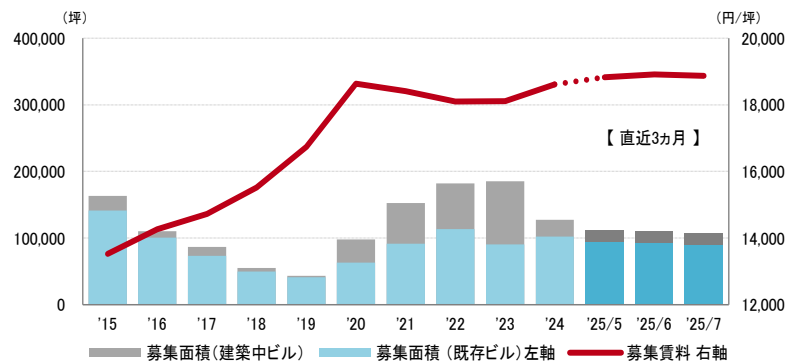
	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
空室率	3.18%	2.98%	2.90%	2.99%	2.89%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	↓
潜在空室率	4.87%	4.77%	4.74%	4.73%	4.52%

募集賃料 前月から小幅な下落
18,000円／坪台後半での横ばい傾向

図表2

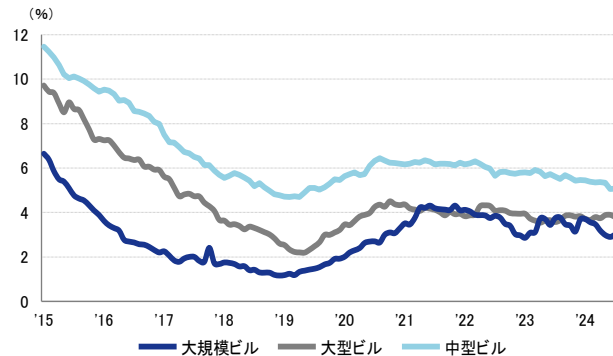
募集賃料は前月比マイナス43円／坪の18,870円／坪となった。前月から下落したものの小幅な動きに止まっており、18,000円／坪台後半での横ばい傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
募集賃料 (円/坪)	18,497	18,733	18,824	18,913	18,870
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	118,695	115,224	111,158	110,959	107,599

資料1 規模別空室率



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
大規模ビル	3.2%	3.0%	2.9%	3.0%	2.9%
大型ビル	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%
中型ビル	5.4%	5.3%	5.1%	5.1%	5.1%

資料2 主要3区 空室率



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
北区	4.9%	4.0%	3.6%	3.5%	3.4%
中央区	1.8%	2.4%	2.8%	2.9%	2.9%
西区	2.8%	3.0%	2.5%	2.7%	2.5%

支店長の視点

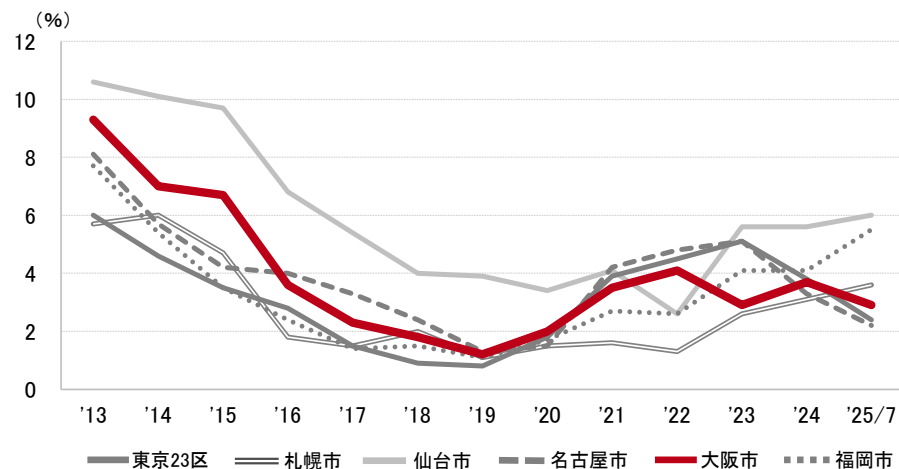
5月に竣工した淀屋橋駅直結の大規模ビル「淀屋橋ステーションワン」は、商業ゾーンのランドオープンを迎え、賑わいを生んでいる。オフィスの現地見学も活発に行われており、幅広い面積帯でテナントの引き合いが増加している。足元の堅調な需要を背景に、テナント誘致が順調に進んでいるとみられる。

※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

2025年7月末現在および各年12月31日時点

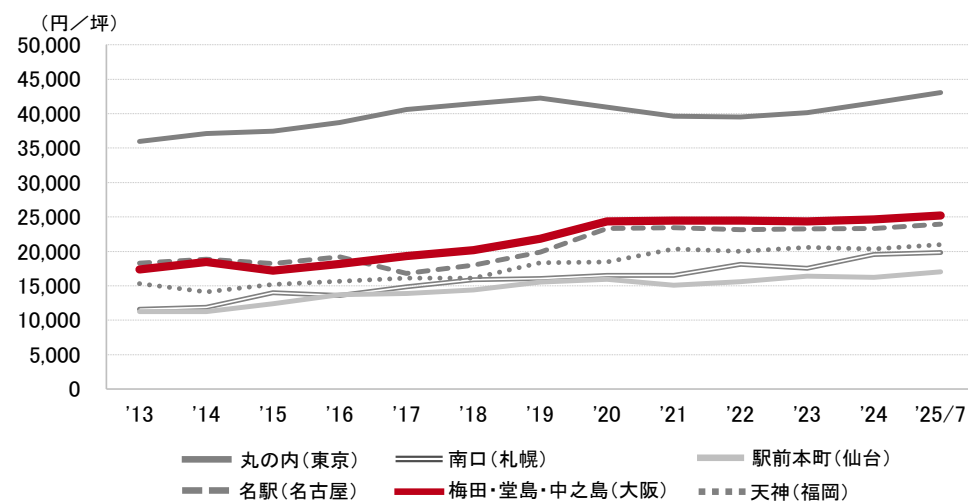
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.4 %	3.6 %	6.0 %	2.2 %	2.9 %	5.5 %



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)
43,043 円/坪	19,825 円/坪	17,020 円/坪	23,965 円/坪	25,221 円/坪	20,990 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	25,221	17,634	16,617	14,056
南森町	14,860	11,835	11,875	11,308
淀屋橋・本町	20,810	14,512	13,007	11,607
北浜・堺筋本町	15,447	13,342	10,720	10,809
天満橋・谷町	13,400	11,971	10,455	10,323
心斎橋・長堀橋・なんば	17,557	15,458	14,073	11,190
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,400	12,339	11,989	10,474
千里中央	14,201	-	-	-
江坂	12,991	10,975	9,313	10,500
新大阪	15,658	13,747	11,062	10,754
天王寺	19,000	11,500	10,532	11,391
募集面積 (坪)	94,797	41,574	30,828	21,213
募集棟数	216	296	510	540

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,637	12,815	11,920	10,604
京都市	19,008	15,542	15,188	12,038
奈良市	9,750	10,934	9,462	9,000
岡山市	15,731	11,677	12,250	14,144
広島市	13,761	11,490	10,340	11,775
高松市	12,960	9,407	8,900	6,500
松山市	15,000	10,765	9,356	7,460
和歌山市	13,500	9,142	9,010	7,485
大津市・守山市・草津市	14,242	10,750	10,663	10,474
募集面積 (坪)	65,677	32,358	30,250	23,037
募集棟数	178	264	370	448

※ 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