

オフィスマーケット

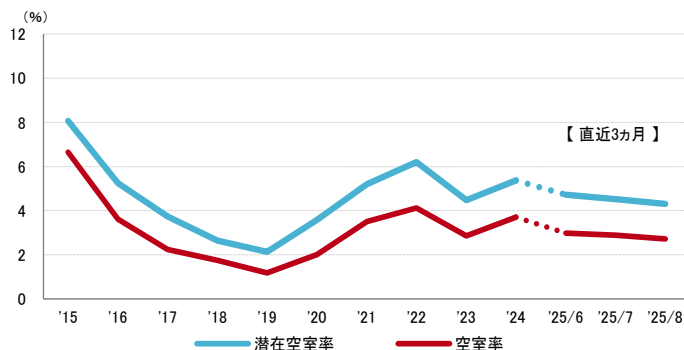
2025年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で低下
新築・築浅ビルを中心に空室消化が進む

図表1

空室率は前月比マイナス0.17ポイントの2.72%となり、2カ月連続で低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に新規開設や館内増床等で空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.21ポイントの4.31%となった。分室の開設や立地改善等を目的とした前向きな移転が活発な状況が続いている。昨年竣工したビルは概ねテナント誘致の目途が付きつつある。

図表1 空室率&潜在空室率



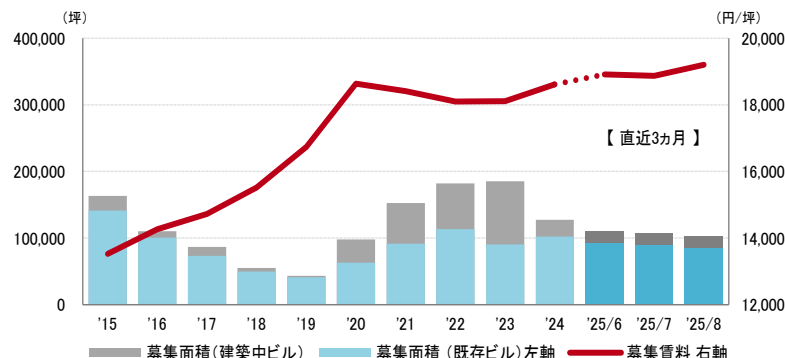
	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
空室率	2.98%	2.90%	2.99%	2.89%	2.72%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	4.77%	4.74%	4.73%	4.52%	4.31%

募集賃料 再び上昇
2000年12月以来の19,000円／坪台

図表2

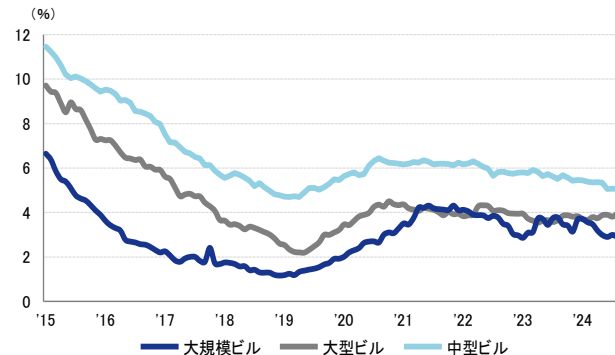
募集賃料は前月比プラス329円／坪の19,199円／坪と、再び上昇した。賃料は2000年12月以来で19,000円／坪台を回復している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
募集賃料 (共益費込)	18,733円/坪	18,824円/坪	18,913円/坪	18,870円/坪	19,199円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↓	↑
募集面積	115,224坪	111,158坪	110,959坪	107,599坪	103,582坪

資料1 規模別空室率



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
大規模ビル	3.0%	2.9%	3.0%	2.9%	2.7%
大型ビル	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	3.9%
中型ビル	5.3%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%

資料2 主要3区 空室率



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
北区	4.0%	3.6%	3.5%	3.4%	3.2%
中央区	2.4%	2.8%	2.9%	2.9%	2.6%
西区	3.0%	2.5%	2.7%	2.5%	2.8%

支店長の視点

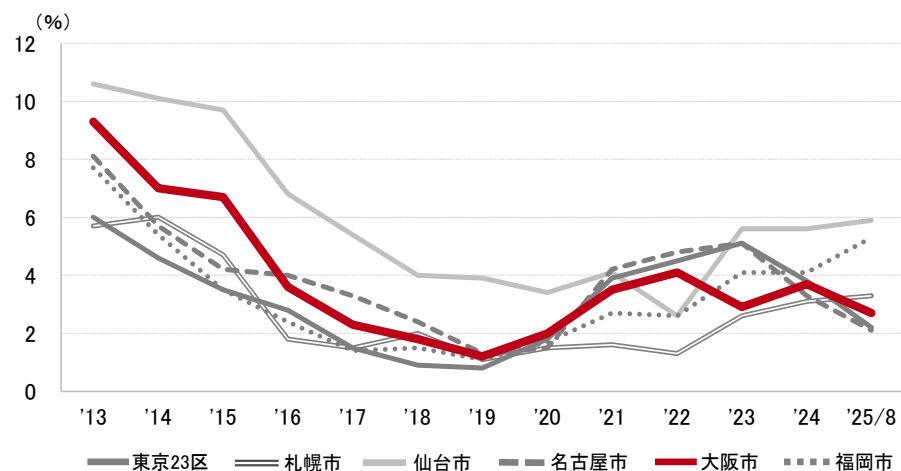
主要3区の空室率は、中央区・西区が2%台の低水準で推移し、北区も2%台が目前に迫っている。成約に向けた話が進んでいる募集棟も多いことから、空室率が示す以上にマーケットでは品薄感が強まっている。需給バランスの引き締まりを背景に、好立地の優良な既存ビルでは継続賃料の値上げだけでなく、新規募集に際しても賃料水準を引き上げる動きが広がっている。

※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

2025年8月末現在および各年12月31日時点

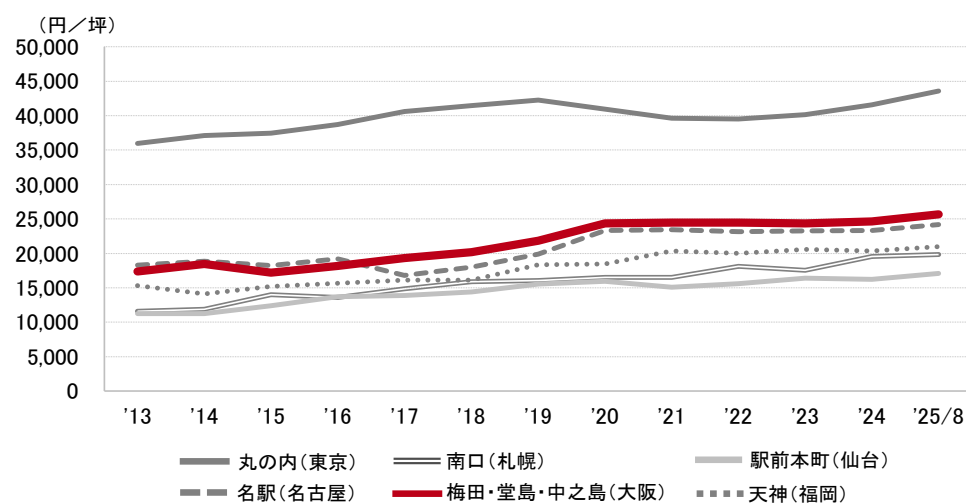
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.2 %	3.3 %	5.9 %	2.1 %	2.7 %	5.3 %



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）
43,609 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	24,190 円/坪	25,664 円/坪	20,972 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	25,664	17,656	16,933	13,867
南森町	14,760	11,946	11,621	11,166
淀屋橋・本町	21,073	14,428	13,093	12,114
北浜・堺筋本町	15,463	13,348	10,720	10,627
天満橋・谷町	13,400	11,975	10,353	10,097
心斎橋・長堀橋・なんば	17,843	16,024	14,693	11,610
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,400	12,338	12,263	10,660
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,158	10,975	9,389	8,500
新大阪	16,292	14,032	10,938	10,554
天王寺	19,000	11,500	11,159	10,783
募集面積（坪）	93,439	40,571	30,990	21,127
募集棟数	215	296	517	550

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,678	12,912	11,903	10,923
京都市	19,044	15,408	15,339	11,804
奈良市	9,750	10,934	10,855	9,333
岡山市	16,003	11,677	12,600	10,033
広島市	14,010	11,552	10,306	11,767
高松市	12,960	9,316	8,900	6,500
松山市	15,000	10,694	9,191	8,095
和歌山市	13,500	9,142	8,800	7,975
大津市・守山市・草津市	14,242	10,335	10,720	8,677
募集面積（坪）	70,331	32,058	30,001	23,215
募集棟数	176	259	369	453

※ 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