

オフィスマーケット

2025年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で低下 「北区」2022年1月以来の2%台が目前

図表1

空室率は前月比マイナス0.13ポイントの2.59%となり、3カ月連続で低下した。主要エリアの新築ビルや築年数の経過したビルで空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「北区」で2022年1月以来の2%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.25%だった。

中心部では募集床の品薄感が強まっていることから、周辺エリアや築年数の経過したビルに需要が滲み出しており、成約に向けた話が進む事例が増えている。

募集賃料 前月から小幅な下落 19,000円/坪台で推移

図表2

募集賃料は前月比マイナス99円/坪の19,100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り、19,000円/坪台で推移している。

支店長の視点

資材価格の上昇と人手不足を背景に、移転時の内装や原状回復の工事費用が高騰し、工事期間も長期化している。そのため、内装設備が含まれるセットアップオフィスを検討するテナントが増えている。移転時の内装工事費用の圧縮や入居前工事期間の短縮になる点が評価されており、今後もセットアップオフィスの需要および供給が増加するとみられる。

※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル

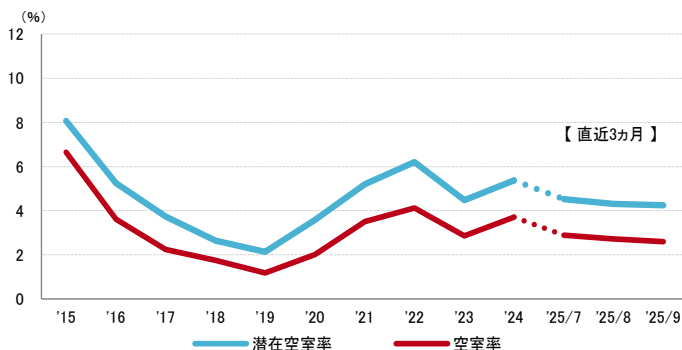
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合

※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合

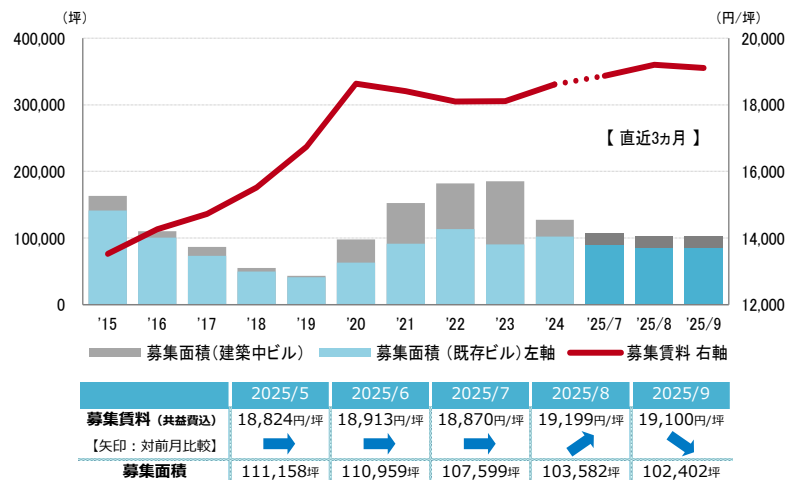
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計

※統計開始日：2000年1月1日

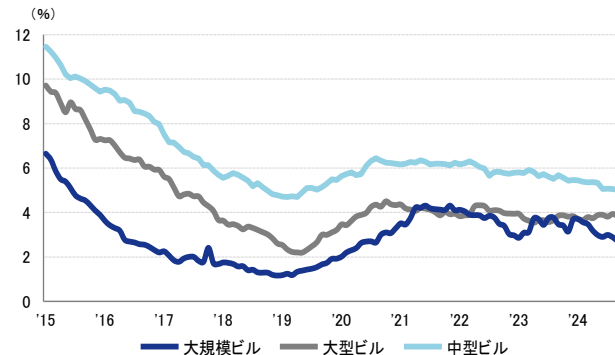
図表1 空室率&潜在空室率



図表2 募集賃料&募集面積



資料1 規模別空室率



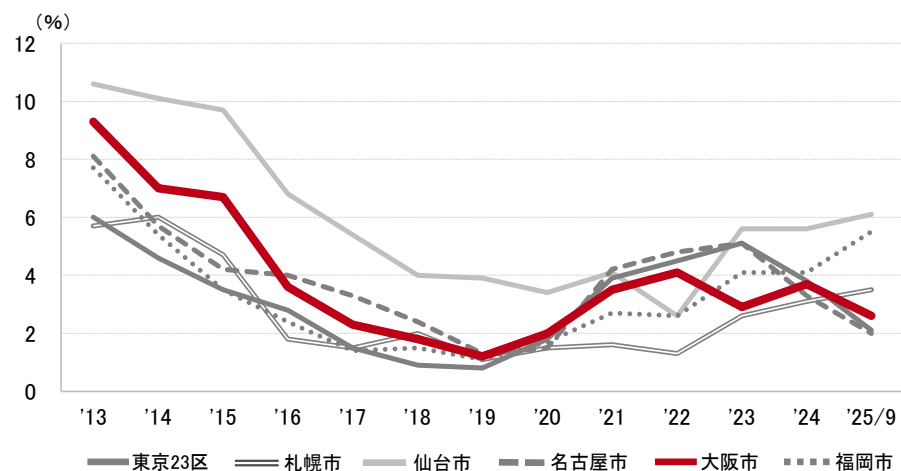
資料2 主要3区 空室率



2025年9月末現在および各年12月31日時点

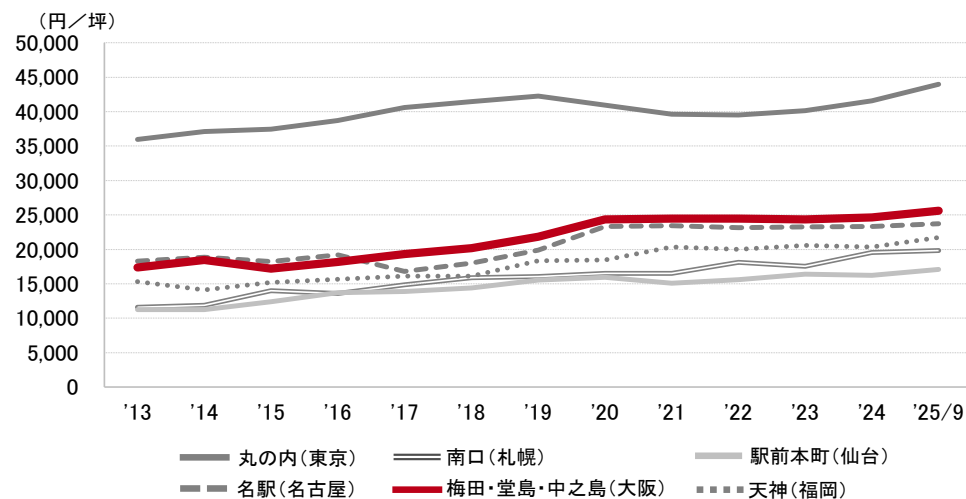
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.1 %	3.5 %	6.1 %	2.0 %	2.6 %	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)
43,972 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	23,724 円/坪	25,625 円/坪	21,694 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	25,625	17,470	17,298	14,303
南森町	14,760	11,946	11,673	10,797
淀屋橋・本町	20,907	14,524	12,932	12,019
北浜・堺筋本町	15,375	13,406	10,922	10,616
天満橋・谷町	12,667	12,125	10,274	9,533
心斎橋・長堀橋・なんば	17,605	15,875	14,195	11,366
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,459	12,353	11,528	10,678
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,158	10,881	9,350	8,500
新大阪	16,352	14,147	10,979	11,229
天王寺	19,000	11,500	11,214	9,620
募集面積 (坪)	92,607	40,400	30,458	21,344
募集棟数	213	293	524	555

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,747	12,901	11,947	10,754
京都市	19,044	15,341	15,049	11,933
奈良市	9,750	10,938	10,750	9,333
岡山市	15,128	11,448	12,125	10,033
広島市	13,943	11,528	10,603	11,644
高松市	12,960	9,316	8,900	6,500
松山市	15,000	10,639	9,273	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	10,745	8,677
募集面積 (坪)	68,932	32,320	30,467	23,282
募集棟数	180	257	370	456

※ 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