

オフィスマーケット

2025年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続で低下
「北区」は2022年1月以来の2%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.25ポイントの2.34%となり、4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」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下で2022年1月以来の2%台となった。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの4.07%だった。幅広い業種において前向きな移転需要が中心となっている。活発な需要を背景に募集面積は2020年12月以来で10万坪を下回り、品薄感が一段と強まっている。

募集賃料 再び上昇
緩やかな上昇傾向

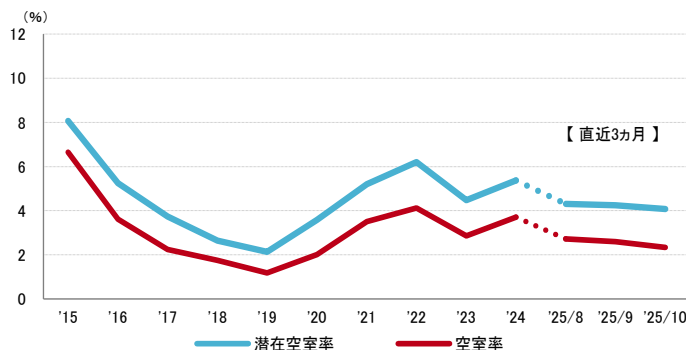
図表2

募集賃料は前月比プラス209円/坪の19,309円/坪と、再び上昇した。賃料は緩やかな上昇傾向にある。

支店長の視点

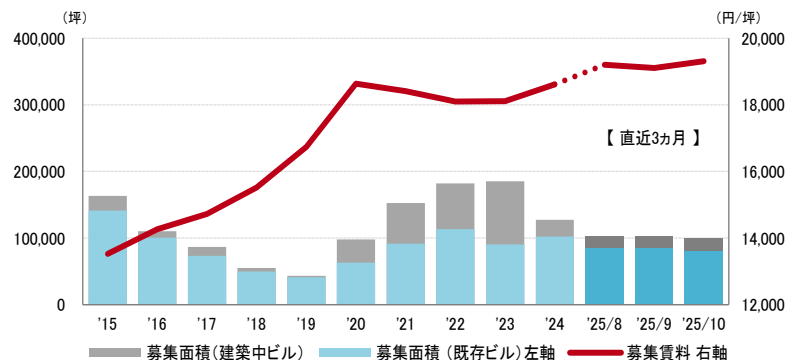
新大阪駅周辺では大口の募集床及び新規供給が限定的な水準となっている。そのため、エリア特性の垣根を越えて新大阪エリアから梅田や淀屋橋等の新築・築浅ビルへ移転する大口案件が散見される。事業展開を見据えてのまとまったスペースの確保だけでなく、採用活動での優位性や企業イメージの向上といった狙いもあるとみられる。

図表1 空室率&潜在空室率



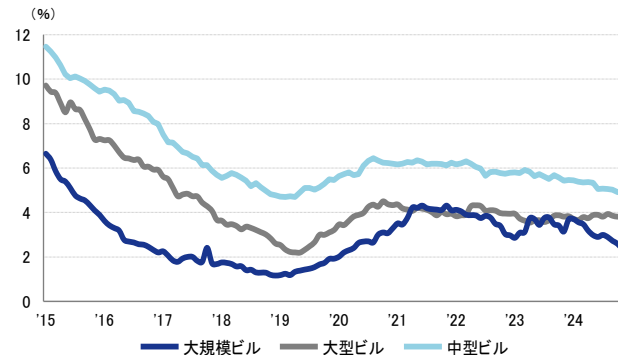
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
空室率	2.99%	2.89%	2.72%	2.59%	2.34%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	4.73%	4.52%	4.31%	4.25%	4.07%

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
募集賃料 (円/坪)	18,913	18,870	19,199	19,100	19,309
募集面積 (坪)	110,959	107,599	103,582	102,402	99,354

資料1 規模別空室率



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
大規模ビル	3.0%	2.9%	2.7%	2.6%	2.3%
大型ビル	3.8%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%
中型ビル	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%

資料2 主要3区 空室率



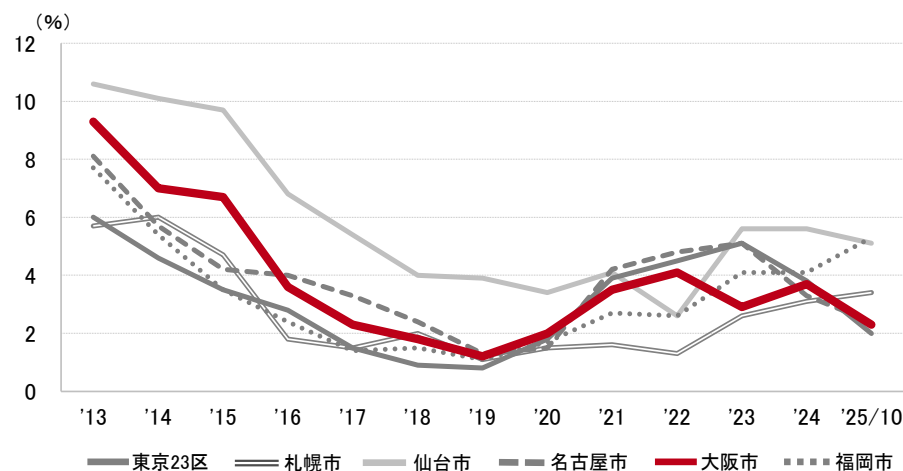
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
北区	3.5%	3.4%	3.2%	3.1%	2.6%
中央区	2.9%	2.9%	2.6%	2.4%	2.4%
西区	2.7%	2.5%	2.8%	2.7%	2.4%

※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10月末現在および各年12月31日時点

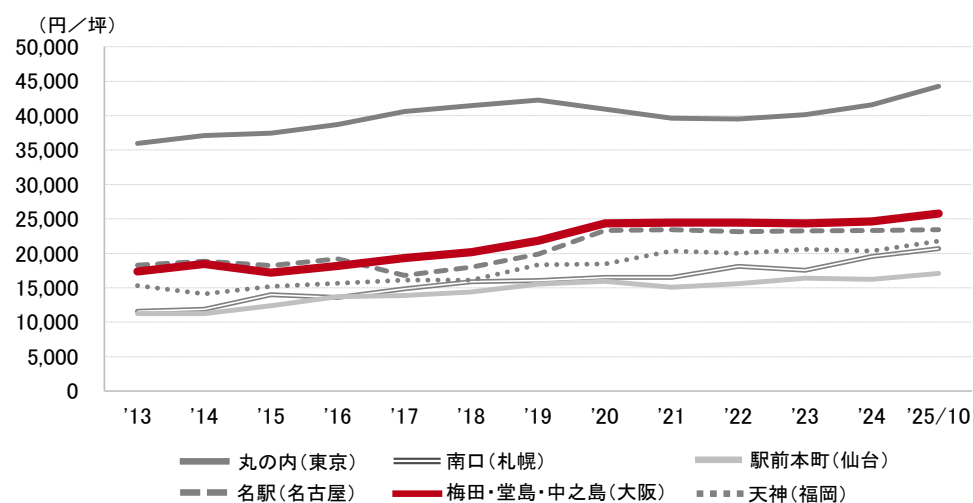
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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	25,777	17,627	17,034	14,126
南森町	14,760	12,825	12,534	11,072
淀屋橋・本町	21,345	14,558	13,163	11,608
北浜・堺筋本町	15,517	13,462	10,551	10,614
天満橋・谷町	12,002	11,946	10,402	9,825
心斎橋・長堀橋・なんば	18,033	16,080	13,870	12,217
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,576	12,402	11,421	10,807
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,206	10,881	9,400	8,500
新大阪	16,712	14,424	11,017	11,548
天王寺	19,000	11,500	11,971	9,620
募集面積 (坪)	88,914	39,067	30,579	21,362
募集棟数	203	297	527	555

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,791	12,993	11,711	10,588
京都市	18,972	15,507	14,981	11,797
奈良市	9,750	11,005	11,214	9,333
岡山市	15,130	11,540	12,313	10,033
広島市	14,010	11,317	10,579	11,795
高松市	13,100	9,340	8,100	6,500
松山市	15,000	10,667	9,165	8,242
和歌山市	13,500	8,956	8,222	-
大津市・守山市・草津市	14,242	10,383	10,809	8,677
募集面積 (坪)	69,161	31,639	30,206	23,310
募集棟数	182	256	368	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