

## オフィスマーケット

2025年11月末現在および各年12月31日時点

## 空室率 5カ月連続の低下 潜在空室率は2021年2月以来の3%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの2.24%で、5カ月連続の低下となった。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に空室の消化が進み、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0.17ポイントの3.90%となり、2021年2月以来の3%台に低下している。新築・築浅ビルや優良な既存ビルの空室消化が進み、主要エリアでは品薄感が強まっている。

## 募集賃料 2カ月連続で上昇 上昇傾向が継続

図表2

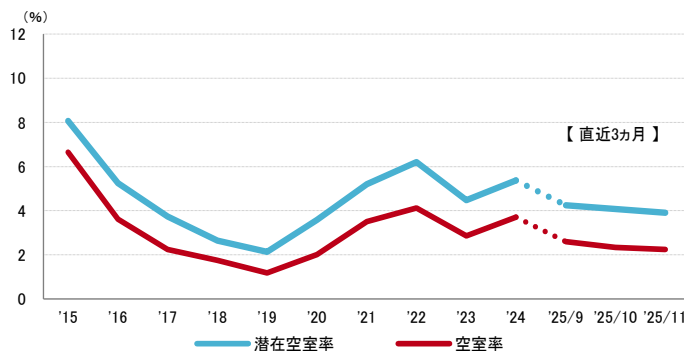
募集賃料は前月比プラス172円/坪の19,481円/坪と、2カ月連続で上昇した。需給バランスの引き締まりを背景に、賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。

## 支店長の視点

淀屋橋では今年2棟の大規模ビルが供給された。5月に竣工した「淀屋橋ステーションワン」はテナント確保の目途が付きつつあり、12月竣工の「淀屋橋ゲートタワー」も順調にテナント誘致が進んでいる。いずれも建替えビルのため、以前入居していたテナントが複数戻ることに加え、エリア内での移転需要も吸収している。主要エリアの既存ビルでは大口の募集床が品薄な中、1フロア面積が約600坪、約1,100坪と希少性の高いフロア面積も訴求力となっている。

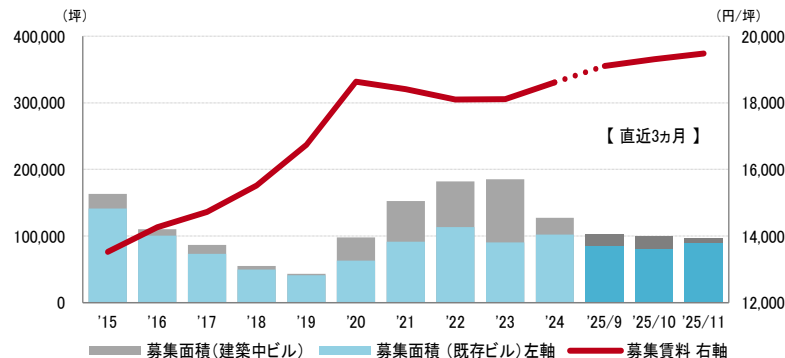
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
※統計開始日：2000年1月1日

図表1 空室率&amp;潜在空室率



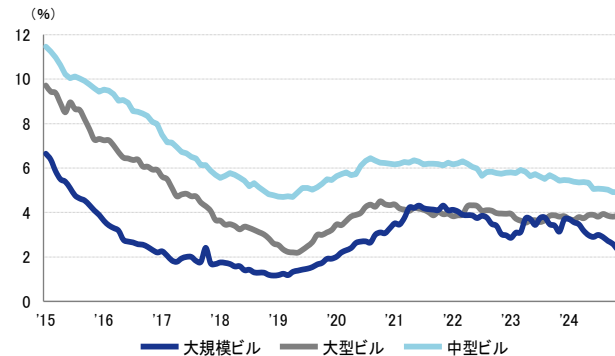
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
空室率	2.89%	2.72%	2.59%	2.34%	2.24%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	4.52%	4.31%	4.25%	4.07%	3.90%

図表2 募集賃料&amp;募集面積



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集賃料 (円/坪)	18,870	19,199	19,100	19,309	19,481
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	107,599	103,582	102,402	99,354	96,308

資料1 規模別空室率



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
大規模ビル	2.9%	2.7%	2.6%	2.3%	2.2%
大型ビル	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%
中型ビル	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%

資料2 主要3区 空室率

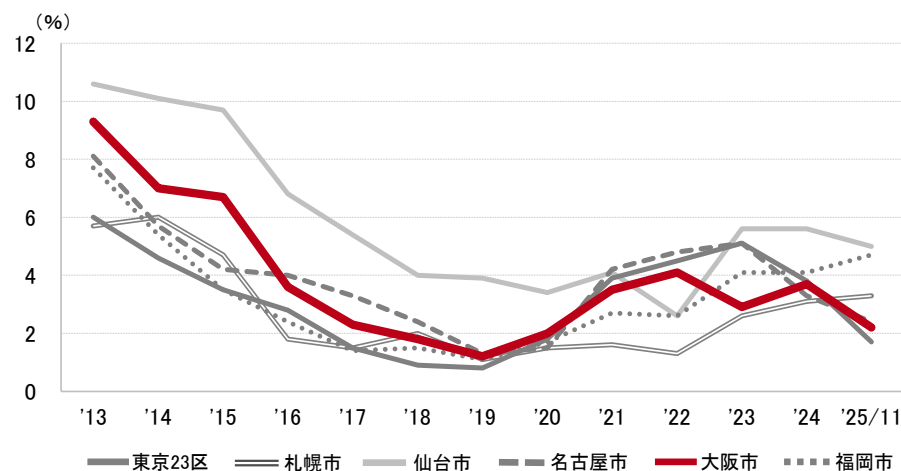


	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
北区	3.4%	3.2%	3.1%	2.6%	2.6%
中央区	2.9%	2.6%	2.4%	2.4%	2.2%
西区	2.5%	2.8%	2.7%	2.4%	2.3%

2025年11月末現在および各年12月31日時点

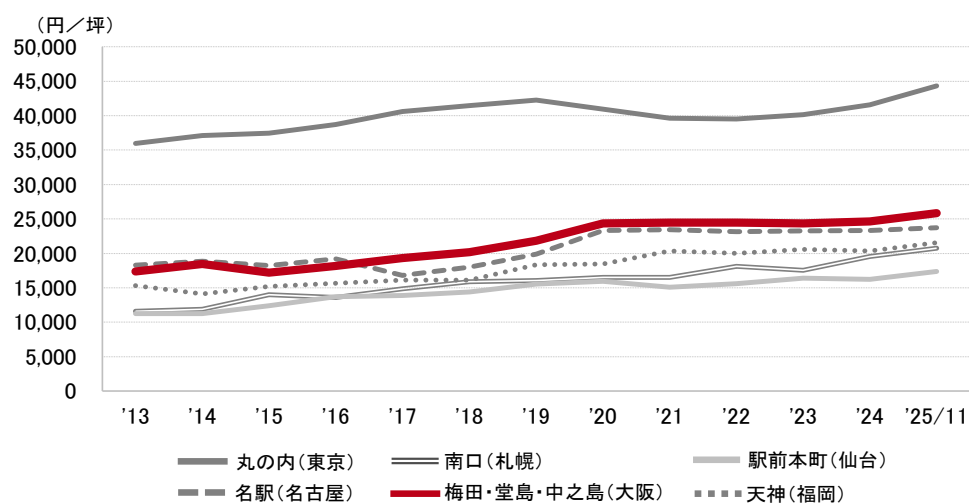
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7 %	3.3 %	5.0 %	2.4 %	2.2 %	4.7 %



## 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)
44,324 円/坪	20,739 円/坪	17,395 円/坪	23,709 円/坪	25,838 円/坪	21,567 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	25,838	17,760	17,180	14,720
南森町	15,160	12,825	12,492	11,568
淀屋橋・本町	21,560	14,633	13,148	12,177
北浜・堺筋本町	15,499	13,604	10,604	10,829
天満橋・谷町	12,002	11,946	10,202	9,771
心斎橋・長堀橋・なんば	18,176	16,184	13,628	12,716
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,635	12,548	11,658	10,907
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,408	11,023	9,111	8,500
新大阪	17,106	14,542	11,398	11,548
天王寺	19,000	11,500	11,971	10,610
募集面積 (坪)	86,701	38,431	30,415	22,119
募集棟数	203	298	525	558

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,947	13,049	11,745	10,441
京都市	18,972	15,633	15,931	12,424
奈良市	9,750	11,005	11,667	9,333
岡山市	15,130	11,540	12,313	10,033
広島市	14,042	11,386	10,522	12,209
高松市	13,100	9,207	8,375	6,500
松山市	15,000	10,667	8,644	8,623
和歌山市	13,500	8,956	8,222	-
大津市・守山市・草津市	14,242	10,240	10,901	8,733
募集面積 (坪)	67,340	31,861	29,597	23,146
募集棟数	182	248	365	451

※ 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