

オフィスマーケット

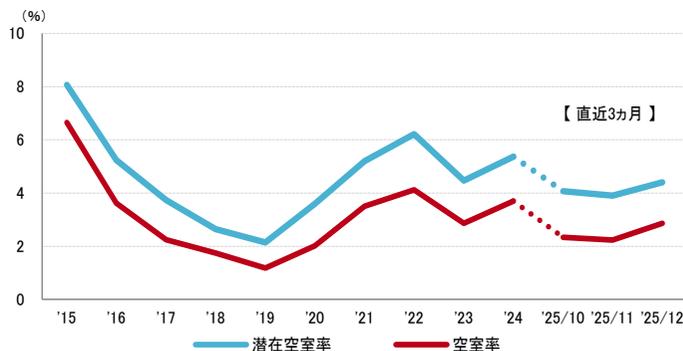
2025年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 6カ月ぶりで上昇 「中央区」は1.8ポイントの大幅な上昇

図表1

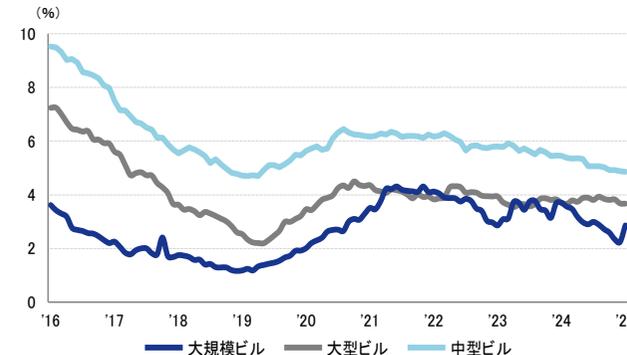
空室率は前月比プラス0.62ポイントの2.86%となり、6カ月ぶりで上昇した。空室を抱えて竣工した新築ビルが主な上昇要因だが、契約手続き中の区画もあり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「中央区」が前月比プラス1.8ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.51ポイントの4.41%となった。オフィス需要は拡張等の前向きな移転が中心となっている。募集面積の低下を受け、主要エリア内の築年数の経過したビルでも成約事例が増えている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
空室率	2.72%	2.59%	2.34%	2.24%	2.86%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↑
潜在空室率	4.31%	4.25%	4.07%	3.90%	4.41%

資料1 規模別空室率



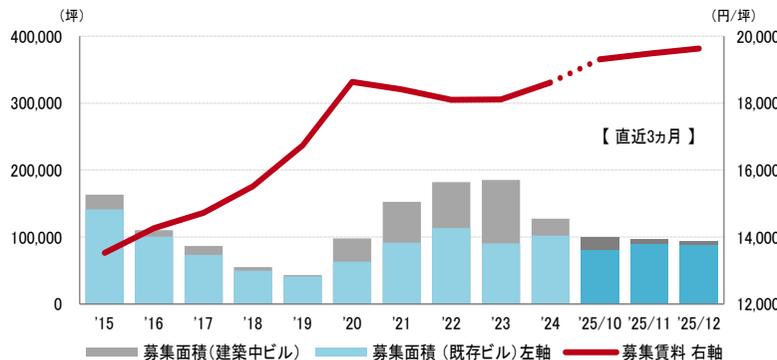
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
大規模ビル	2.7%	2.6%	2.3%	2.2%	2.9%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
中型ビル	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%

募集賃料 3カ月連続で上昇 緩やかな上昇傾向が続く

図表2

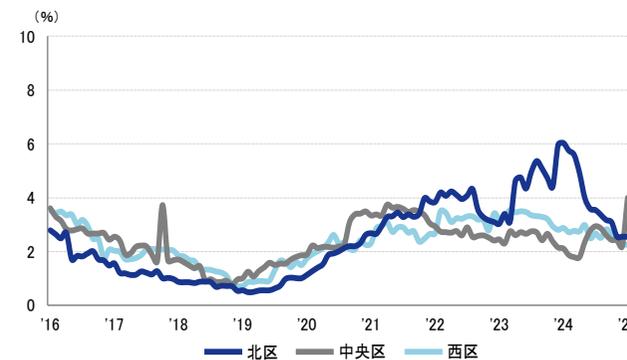
募集賃料は前月比プラス145円/坪の19,626円/坪と、3カ月連続で上昇した。賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集賃料 (共益費込)	19,199円/坪	19,100円/坪	19,309円/坪	19,481円/坪	19,626円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↑
募集面積	103,582坪	102,402坪	99,354坪	96,308坪	94,347坪

資料2 主要3区 空室率



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
北区	3.2%	3.1%	2.6%	2.6%	2.6%
中央区	2.6%	2.4%	2.4%	2.2%	4.0%
西区	2.8%	2.7%	2.4%	2.3%	2.3%

支店長の視点

新規供給は2024年が約9万坪、2025年には約3万坪と大量供給が続いていたが、2026年は3棟の大規模ビルが竣工するものの供給量は1万坪を下回る予定となっている。2027~2028年も非常に低水準の供給量に止まる見込みで、募集床の品薄感が強いことから、移転を検討するテナントにとって速やかな意思決定が迫られる状況となっている。

- ※ 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

Office Market

1 Jan. 2026 大阪市 大規模ビル

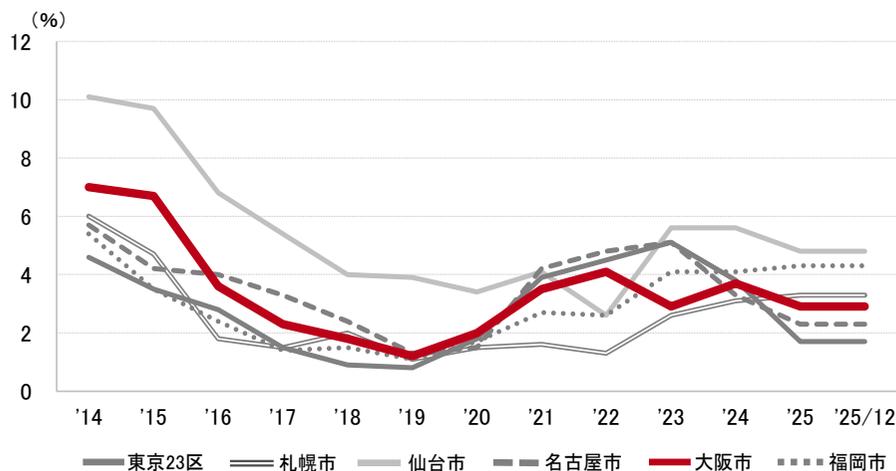
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年12月末現在および各年12月31日時点

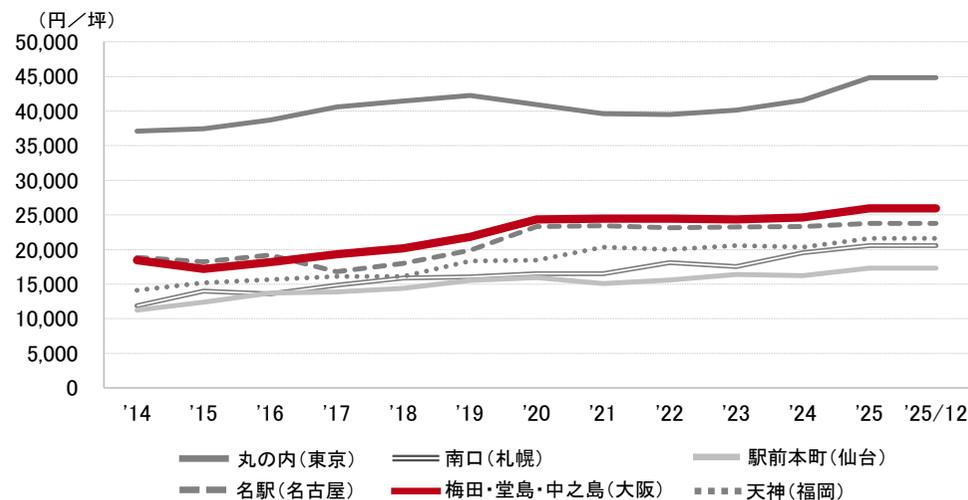
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	3.3%	4.8%	2.3%	2.9%	4.3%



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)
44,867 円/坪	20,573 円/坪	17,325 円/坪	23,764 円/坪	25,970 円/坪	21,600 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	25,970	17,659	17,914	14,869
南森町	15,300	12,835	12,471	12,128
淀屋橋・本町	21,568	14,925	13,316	11,959
北浜・堺筋本町	15,499	13,671	10,565	10,658
天満橋・谷町	12,503	12,054	10,059	9,795
心斎橋・長堀橋・なんば	18,510	16,446	14,262	11,186
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,639	12,622	11,920	11,258
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,491	11,023	9,200	8,500
新大阪	17,435	14,627	11,380	12,048
天王寺	19,000	11,500	11,971	10,610
募集面積 (坪)	84,579	36,489	30,093	21,778
募集棟数	201	282	523	548

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	14,959	13,068	11,691	10,718
京都市	19,025	15,601	15,881	12,547
奈良市	8,833	11,048	11,667	10,000
岡山市	15,214	12,168	11,817	8,127
広島市	14,645	11,623	10,465	12,288
高松市	13,100	9,207	8,833	6,500
松山市	15,000	10,694	8,669	8,623
和歌山市	13,333	8,756	8,075	7,348
大津市・守山市・草津市	14,242	10,240	10,690	8,733
募集面積 (坪)	67,666	31,553	29,826	23,471
募集棟数	182	242	362	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をお願い致します