

オフィスマーケット

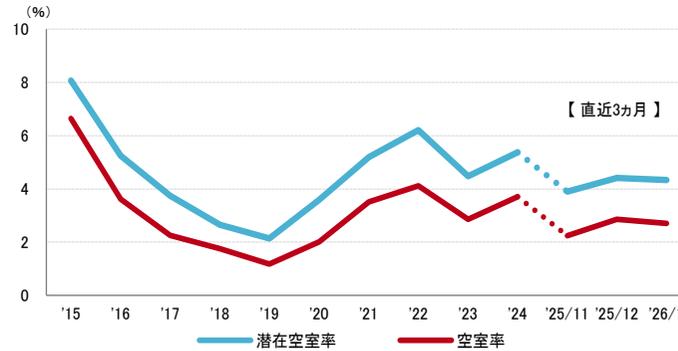
2026年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下 需要は拡張移転の割合が高い状況

図表1

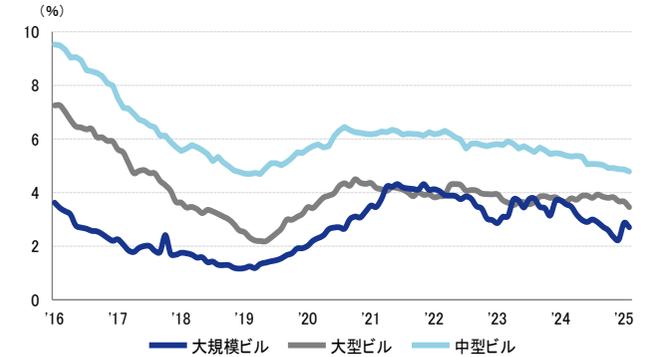
空室率は前月比マイナス0.16ポイントの2.70%と、前月から小幅に低下した。主要エリアの新築・築浅ビルだけでなく築年数の経過したビルでも空室消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.08ポイントの4.33%となった。オフィス需要は拡張移転の割合が高く、主要エリアでは品薄感が一段と強まっている。スペースを確保するため築年数が経過したビルでも成約が増えている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	2.59%	2.34%	2.24%	2.86%	2.70%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↓
潜在空室率	4.25%	4.07%	3.90%	4.41%	4.33%

資料1 規模別空室率

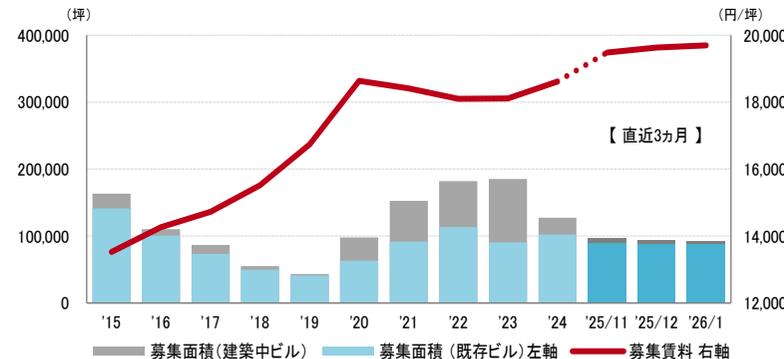


募集賃料 4カ月連続で上昇 引き続き緩やかな上昇傾向

図表2

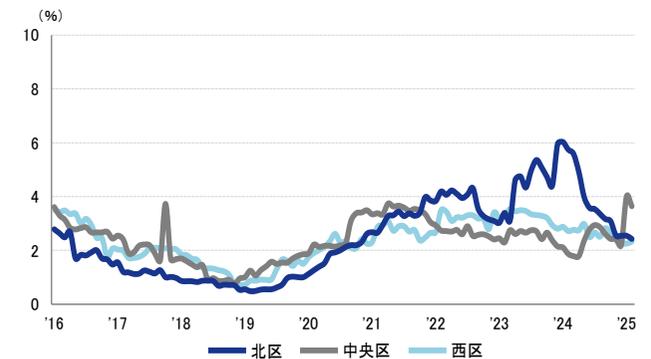
募集賃料は前月比プラス68円/坪の19,694円/坪と、4カ月連続で上昇した。賃料は引き続き緩やかな上昇傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料 (共益税込)	19,100円/坪	19,309円/坪	19,481円/坪	19,626円/坪	19,694円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↑
募集面積	102,402坪	99,354坪	96,308坪	94,347坪	92,086坪

資料2 主要3区 空室率



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
北区	3.1%	2.6%	2.6%	2.6%	2.4%
中央区	2.4%	2.4%	2.2%	4.0%	3.6%
西区	2.7%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%

支店長の視点

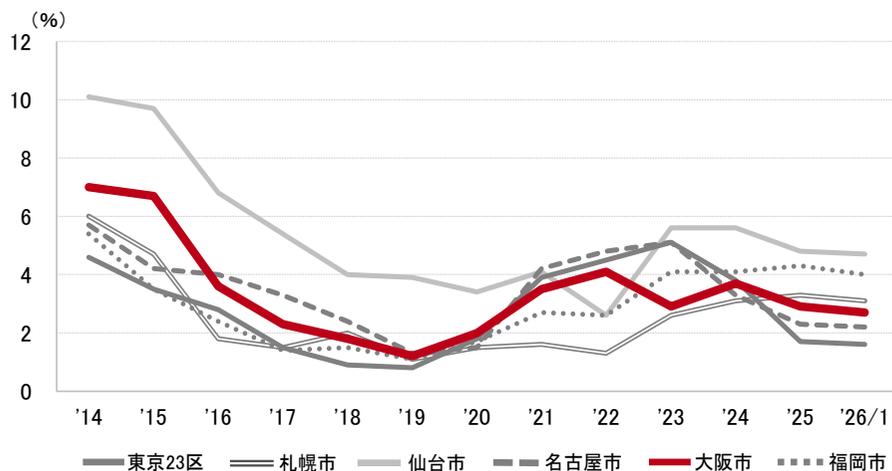
入居時の内装工事費の上昇や工事期間の長期化を背景に、主要エリアのフレキシブルオフィスが引き続き需要を集めている。中でもイベントやコミュニティ活動が活発な物件は人気が高く、交流を通してビジネスに繋がるケースも多いとみられる。入居しているベンチャー企業が安定成長の段階に到達し、通常の賃貸オフィスビルへ移転する事例も散見され、マーケットに好循環が生まれている。

- ※ 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

2026年1月末現在および各年12月31日時点

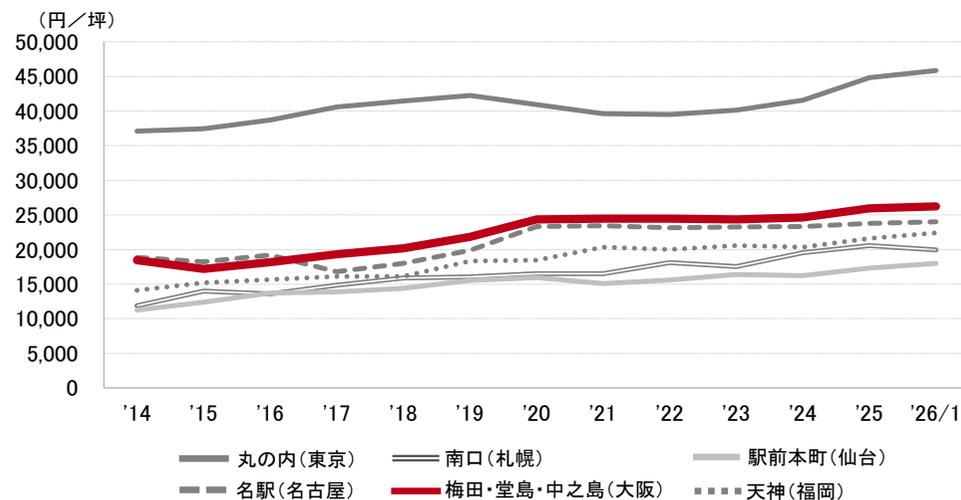
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.1%	4.7%	2.2%	2.7%	4.0%



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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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	26,224	18,071	17,307	14,480
南森町	15,300	12,705	12,827	11,625
淀屋橋・本町	21,442	15,026	13,563	11,807
北浜・堺筋本町	15,844	13,652	10,782	11,328
天満橋・谷町	12,503	12,108	10,177	9,850
心斎橋・長堀橋・なんば	18,791	16,720	12,897	12,142
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,639	12,671	11,923	11,405
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,491	11,263	9,300	8,500
新大阪	17,194	14,732	11,090	11,565
天王寺	19,000	11,929	12,082	10,610
募集面積 (坪)	81,024	34,517	29,881	22,018
募集棟数	211	276	519	557

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,072	13,310	11,690	10,644
京都市	18,757	15,445	15,356	12,433
奈良市	8,833	11,048	11,667	10,000
岡山市	15,214	12,457	11,669	9,230
広島市	14,507	11,496	10,513	11,522
高松市	13,100	9,102	8,833	6,500
松山市	15,000	10,667	8,691	8,576
和歌山市	13,333	8,931	8,205	7,348
大津市・守山市・草津市	14,242	10,047	10,913	9,690
募集面積 (坪)	65,033	30,841	28,647	22,998
募集棟数	183	241	358	445

※ 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