

オフィスマーケット

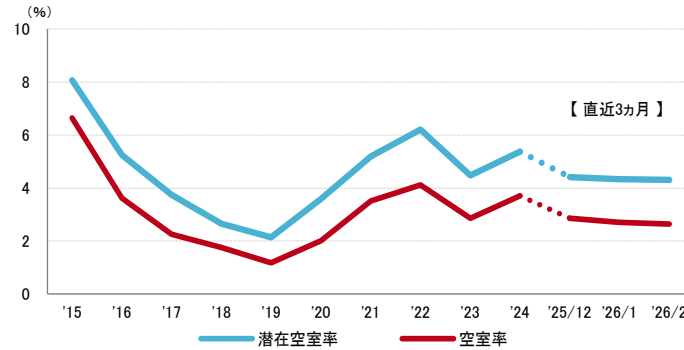
2026年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 小幅な低下 拡張等の前向きな需要が多い状況が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.64%と、前月から小幅に低下した。自社ビルからの移転や館内増床等により空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの4.31%となった。テナントの移転に向けた動きは拡張等の前向きな需要が多い状況が続いている。採用活動での優位性確保を目的に、自社ビルから立地やビルグレードの優れた賃貸オフィスビルへ移転するケースが散見される。

図表1 空室率&潜在空室率



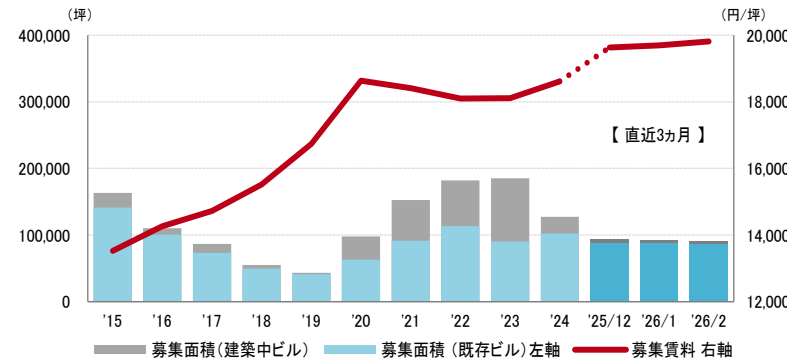
	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
空室率	2.34%	2.24%	2.86%	2.70%	2.64%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	→
潜在空室率	4.07%	3.90%	4.41%	4.33%	4.31%

募集賃料 5カ月連続で上昇 20,000円/坪台が視野に

図表2

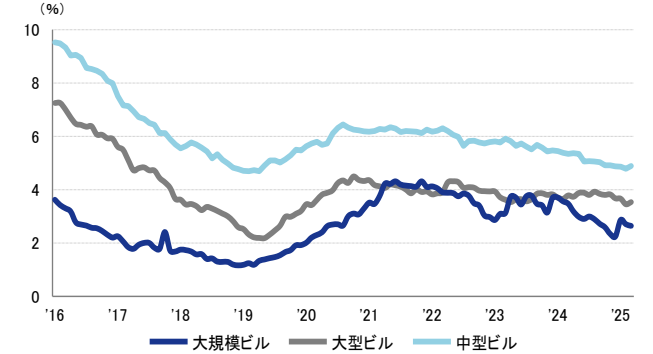
募集賃料は前月比プラス116円/坪の19,810円/坪と、5カ月連続で上昇した。賃料は緩やかな上昇傾向が続き、20,000円/坪台が視野に入りつつある。

図表2 募集賃料&募集面積



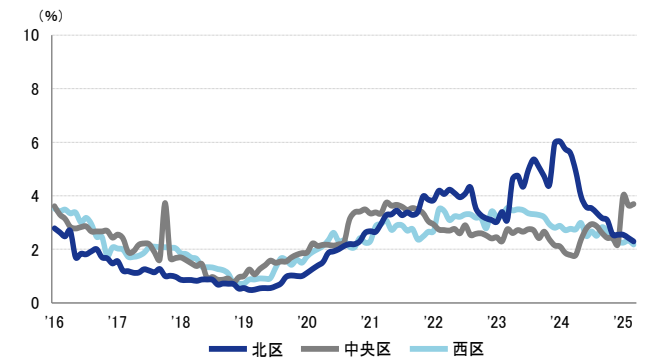
	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
募集賃料 (共益費込)	19,309円/坪	19,481円/坪	19,626円/坪	19,694円/坪	19,810円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	99,354坪	96,308坪	94,347坪	92,086坪	90,366坪

資料1 規模別空室率



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
大規模ビル	2.3%	2.2%	2.9%	2.7%	2.6%
大型ビル	3.8%	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%
中型ビル	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.9%

資料2 主要3区 空室率



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
北区	2.6%	2.6%	2.6%	2.4%	2.3%
中央区	2.4%	2.2%	4.0%	3.6%	3.7%
西区	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.2%

支店長の視点

募集床の品薄感が漂っており、テナント誘致に時間を要していた築年数の経過したビルでの成約が増えている。加えて、既存ビルの募集床ではテナント退去前の段階で後継テナントが決まるケースも増加している。オーナー側が賃料水準を引き上げる動きがマーケット全体に広がっている中、依然として新築・築浅ビルと既存ビルとで賃料水準に差があることも背景となっている。

- ※ 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

3 Mar. 2026 大阪市 大規模ビル

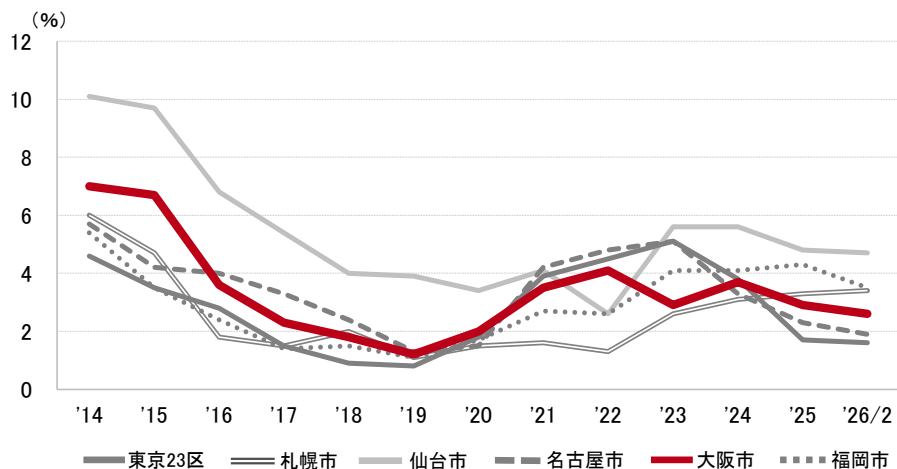
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2026年2月末現在および各年12月31日時点

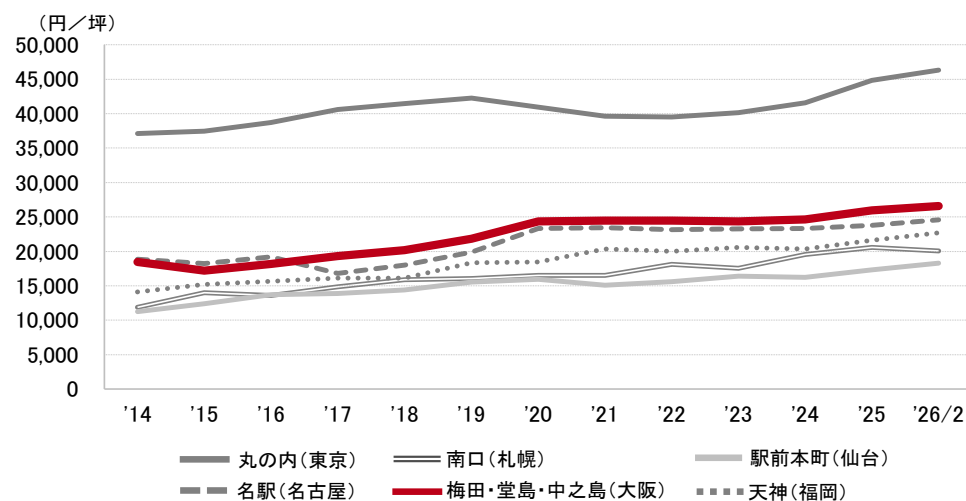
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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	26,590	17,696	16,984	14,982
南森町	15,300	12,705	12,932	11,444
淀屋橋・本町	21,478	15,151	13,899	12,005
北浜・堺筋本町	15,792	13,619	10,692	11,396
天満橋・谷町	13,669	12,377	10,298	9,995
心斎橋・長堀橋・なんば	18,904	16,648	12,953	12,383
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,658	12,653	12,405	11,831
千里中央	14,400	-	-	-
江坂	13,556	11,306	9,400	8,500
新大阪	16,905	14,140	11,182	11,349
天王寺	19,000	11,929	12,110	10,415
募集面積 (坪)	80,069	34,401	30,494	22,326
募集棟数	223	275	514	556

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,094	13,461	11,574	11,843
京都市	18,298	15,658	14,934	12,078
奈良市	8,833	11,048	11,667	10,000
岡山市	15,214	12,395	12,317	9,230
広島市	14,565	11,406	10,263	11,374
高松市	13,400	9,292	8,833	6,500
松山市	15,000	10,694	8,776	8,461
和歌山市	13,333	9,131	8,205	7,348
大津市・守山市・草津市	14,242	9,768	10,812	9,690
募集面積 (坪)	63,788	31,006	28,338	22,835
募集棟数	182	237	355	441

※ 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