

### オフィスマーケット

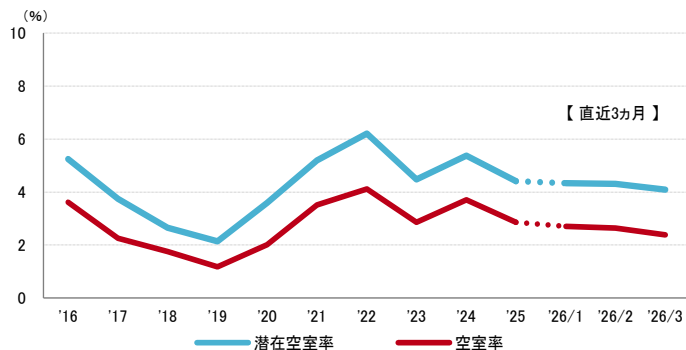
2026年3月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月連続で低下 「中央区」は0.7ポイントの大幅な低下

図表1

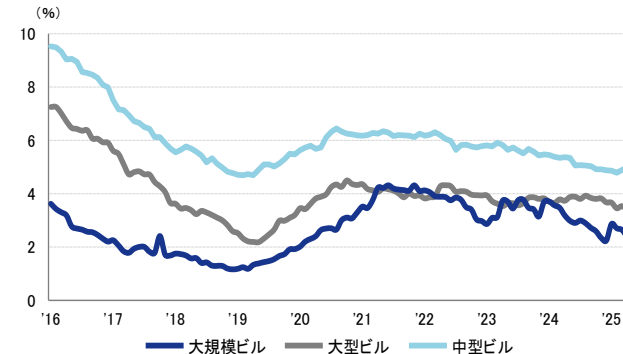
空室率は前月比マイナス0.26ポイントの2.38%となり、3カ月連続で低下した。新築ビルでまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となっている。エリア別では「中央区」が前月比マイナス0.7ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.22ポイントの4.09%となった。品薄感が一層強まっており、希望条件に合う物件が無いために移転計画を見合わせるテナントが増えている。

図表1 空室率&潜在空室率



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	2.24%	2.86%	2.70%	2.64%	2.38%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
潜在空室率	3.90%	4.41%	4.33%	4.31%	4.09%

資料1 規模別空室率



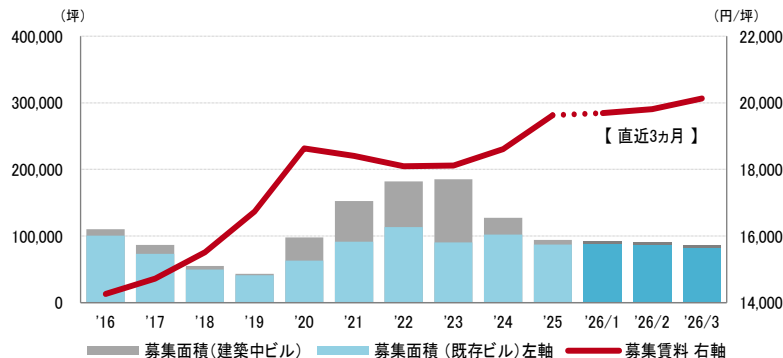
	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
大規模ビル	2.2%	2.9%	2.7%	2.6%	2.4%
大型ビル	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.4%
中型ビル	4.9%	4.9%	4.8%	4.9%	5.0%

#### 募集賃料 6カ月連続で上昇 20,000円/坪を上回る

図表2

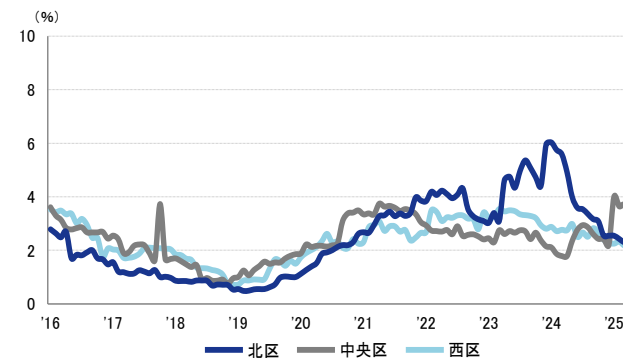
募集賃料は前月比プラス323円/坪の20,133円/坪と、6カ月連続で上昇した。緩やかな上昇傾向が継続し、2000年以降で初めて20,000円/坪を上回っている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料 (共益税込)	19,481円/坪	19,626円/坪	19,694円/坪	19,810円/坪	20,133円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	96,308坪	94,347坪	92,086坪	90,366坪	86,746坪

資料2 主要3区 空室率



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
北区	2.6%	2.6%	2.4%	2.3%	2.3%
中央区	2.2%	4.0%	3.6%	3.7%	3.0%
西区	2.3%	2.3%	2.3%	2.2%	2.3%

#### 支店長の視点

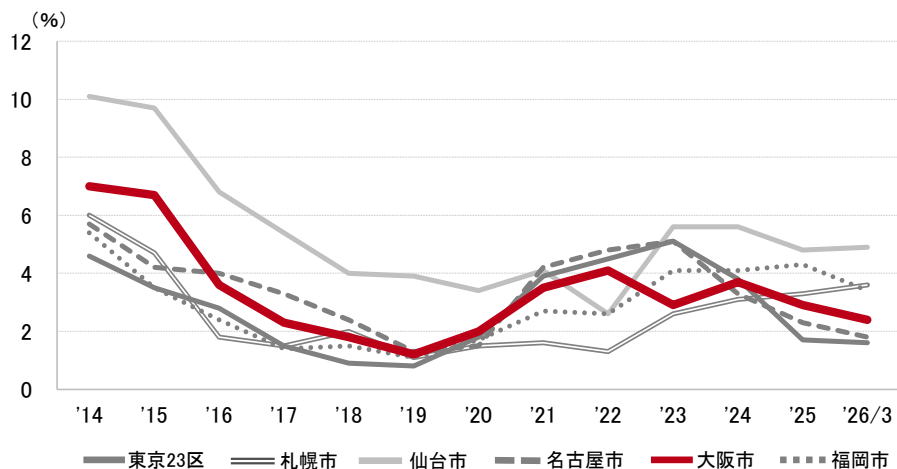
昨年12月竣工の「淀屋橋ゲートタワー」は自社ビルからの移転や近隣からの集約移転といった需要を吸収し、順調にテナント誘致が進んでいる。1フロア面積約1,100坪の巨大なフロアプレートが訴求力になっているとみられる。今後は1フロア面積が500坪を超えるようなビルの供給予定が無いことから、既存ビルにおいてもフロアプレートが大きなビルは、募集が開始されれば注目を集めやすい状況になっている。

- ※ 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

2026年3月末現在および各年12月31日時点

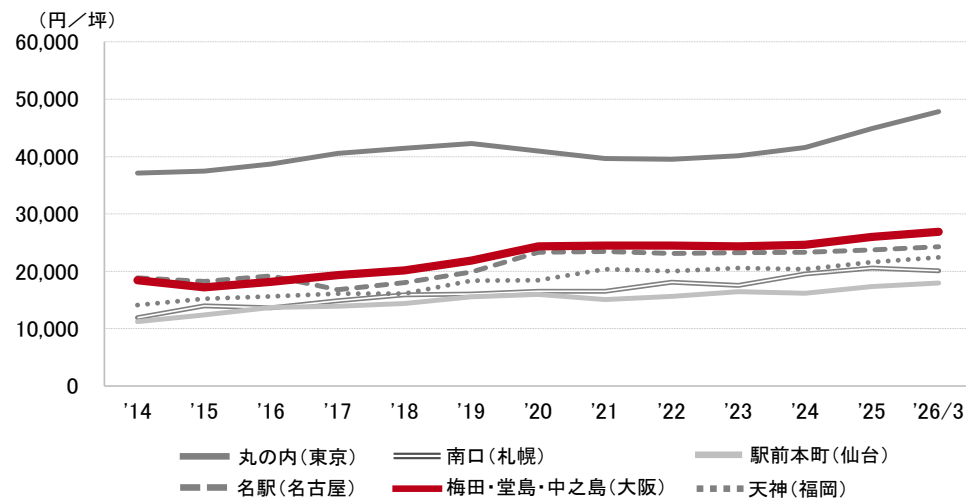
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



### 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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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	26,902	17,641	16,725	13,806
南森町	15,633	12,735	12,953	11,524
淀屋橋・本町	21,978	15,282	13,934	11,894
北浜・堺筋本町	15,775	13,678	10,872	11,780
天満橋・谷町	16,000	12,854	10,143	9,877
心斎橋・長堀橋・なんば	18,946	16,333	12,462	12,139
肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,778	12,921	12,320	12,193
千里中央	14,535	-	-	-
江坂	13,556	11,306	9,222	8,500
新大阪	16,985	14,457	11,452	11,285
天王寺	19,000	10,750	11,809	10,415
募集面積 (坪)	76,017	34,161	30,058	21,643
募集棟数	218	281	504	534

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,117	13,334	11,485	11,623
京都市	18,169	15,577	14,445	11,955
奈良市	8,833	11,190	12,200	10,000
岡山市	15,255	12,423	12,317	9,230
広島市	14,464	11,495	10,222	11,326
高松市	13,400	9,207	9,000	6,500
松山市	15,000	10,676	9,411	8,394
和歌山市	13,333	9,388	8,094	7,348
大津市・守山市・草津市	14,242	9,813	10,788	9,690
募集面積 (坪)	62,882	30,488	27,434	23,183
募集棟数	182	236	357	446

※ 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をお願い致します