

### オフィスマーケット

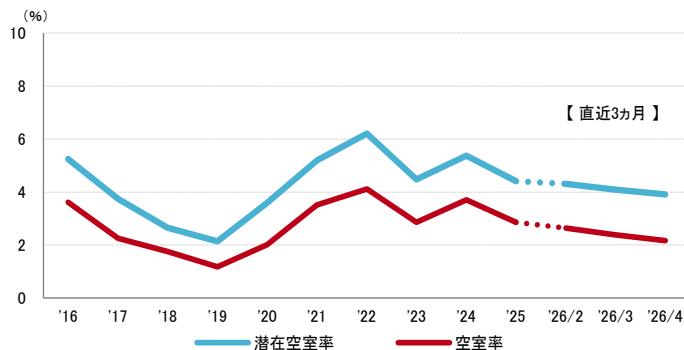
2026年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 4カ月連続で低下 「中央区」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

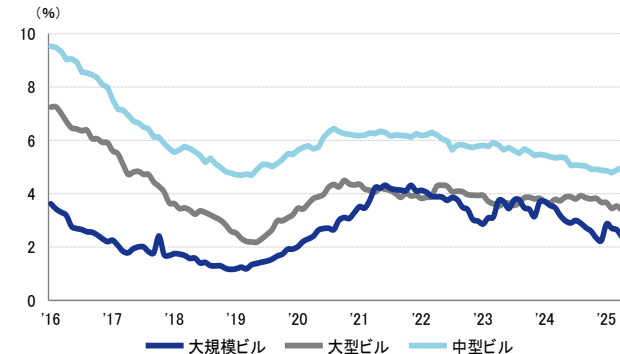
空室率は前月比マイナス0.21ポイントの2.17%となり、4カ月連続で低下した。前月に続き新築ビルでまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となっている。エリア別では「中央区」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの3.91%となった。オフィス需要は旺盛な状態が続いている。自社ビルから賃貸ビルへの移転需要も引き続き多い。

図表1 空室率&潜在空室率



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
空室率	2.86%	2.70%	2.64%	2.38%	2.17%
[矢印: 対前月比較]	↑	↓	→	↓	↓
潜在空室率	4.41%	4.33%	4.31%	4.09%	3.91%

資料1 規模別空室率



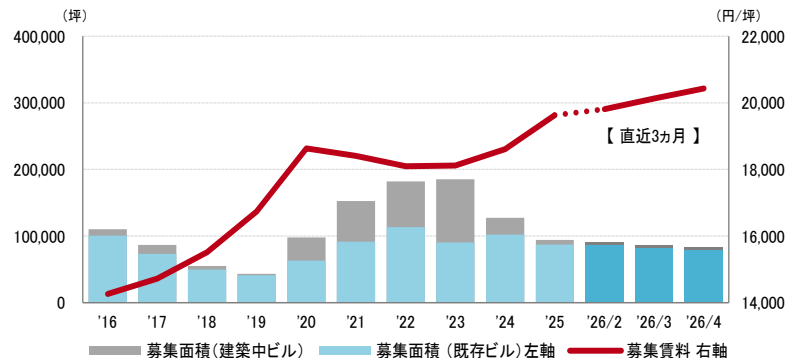
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
大規模ビル	2.9%	2.7%	2.6%	2.4%	2.2%
大型ビル	3.7%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%
中型ビル	4.9%	4.8%	4.9%	5.0%	5.1%

#### 募集賃料 7カ月連続で上昇 緩やかな上昇傾向が続く

図表2

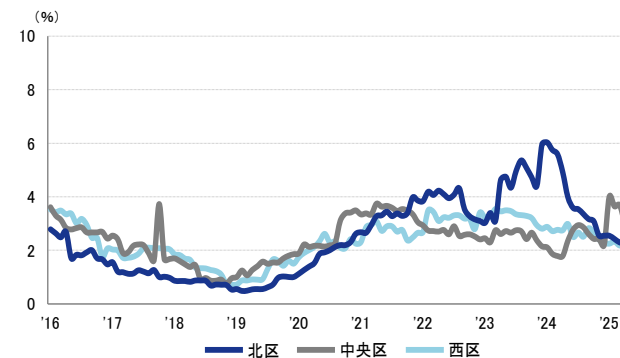
募集賃料は前月比プラス294円/坪の20,427円/坪となった。賃料は7カ月連続で上昇し、緩やかな上昇傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集賃料 (共益費込)	19,626円/坪	19,694円/坪	19,810円/坪	20,133円/坪	20,427円/坪
[矢印: 対前月比較]	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	94,347坪	92,086坪	90,366坪	86,746坪	83,574坪

資料2 主要3区 空室率



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
北区	2.6%	2.4%	2.3%	2.3%	2.2%
中央区	4.0%	3.6%	3.7%	3.0%	2.5%
西区	2.3%	2.3%	2.2%	2.3%	2.5%

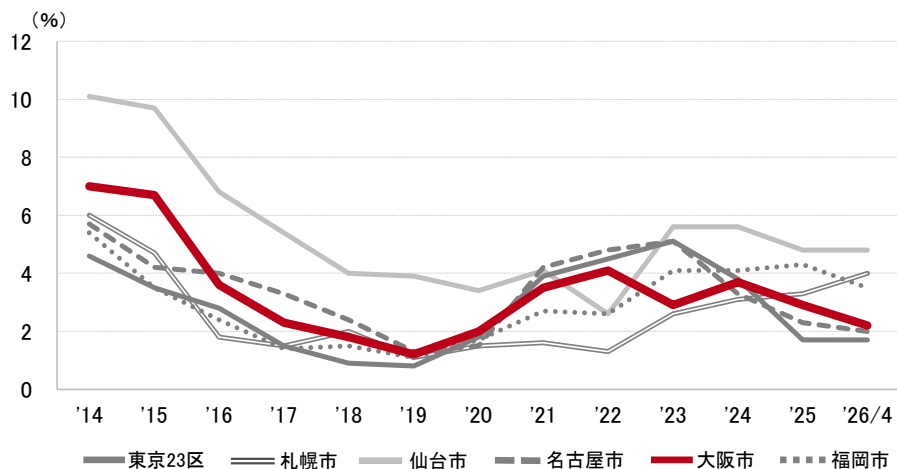
#### 支店長の視点

自社ビルから賃貸ビルへ移転する場合、以前は築年数の経過した自社ビルは売却され、マンション等に建替えられるケースが一般的だった。近年は採用活動での優位性確保やコミュニケーションの促進といった移動機を背景に、建替え時期を迎えていない自社ビルからの移転が増えている。そのため、移転元の自社ビルを賃貸ビルとして運用する事例も見られ、募集床の品薄感が強い中、市場に新たな循環がはじまっている。

- ※ 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

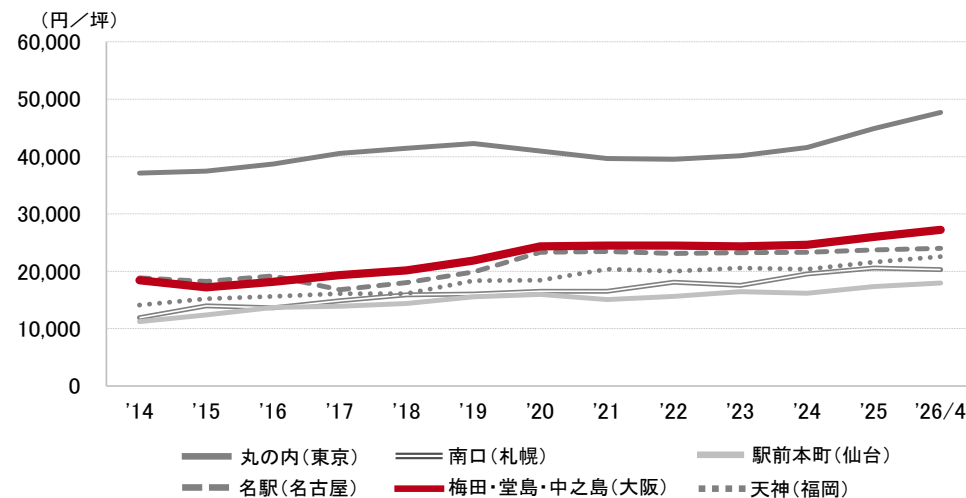
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	4.0%	4.8%	2.0%	2.2%	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)
47,719 円/坪	20,277 円/坪	17,995 円/坪	24,023 円/坪	27,205 円/坪	22,572 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	27,205	17,790	16,811	13,421
南森町	15,300	12,435	12,999	11,410
淀屋橋・本町	22,125	15,562	13,898	12,101
北浜・堺筋本町	15,849	13,767	11,123	11,507
天満橋・谷町	16,333	12,528	10,083	9,892
心斎橋・長堀橋・なんば	18,842	16,231	12,762	12,782
肥後橋・西区本町・四ツ橋	15,000	13,000	12,449	12,190
千里中央	14,400	-	-	-
江坂	13,556	11,516	9,222	8,500
新大阪	17,950	14,600	11,496	11,105
天王寺	19,000	10,750	11,238	10,805
募集面積 (坪)	71,516	33,754	30,436	21,496
募集棟数	217	279	509	539

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,269	13,238	11,801	11,411
京都市	18,413	15,581	14,025	12,270
奈良市	8,833	11,262	12,200	8,685
岡山市	15,255	12,423	12,635	9,230
広島市	14,418	11,593	10,206	11,675
高松市	13,400	9,207	9,000	7,500
松山市	15,000	10,706	9,413	8,915
和歌山市	12,000	9,438	8,209	6,898
大津市・守山市・草津市	14,307	9,813	10,468	9,690
募集面積 (坪)	64,117	30,660	27,259	23,343
募集棟数	182	240	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