

オフィスマーケット

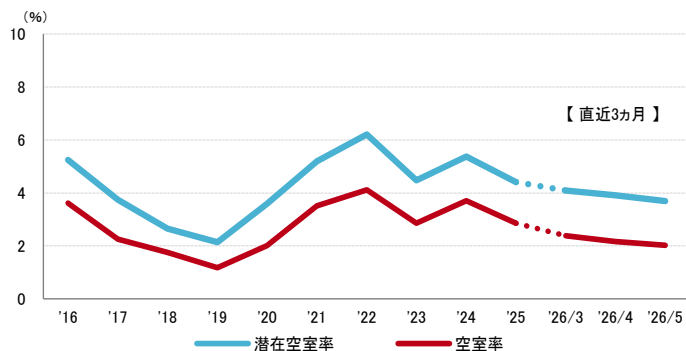
2026年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続の低下 2020年11月以来の1%台が目前に迫る

図表1

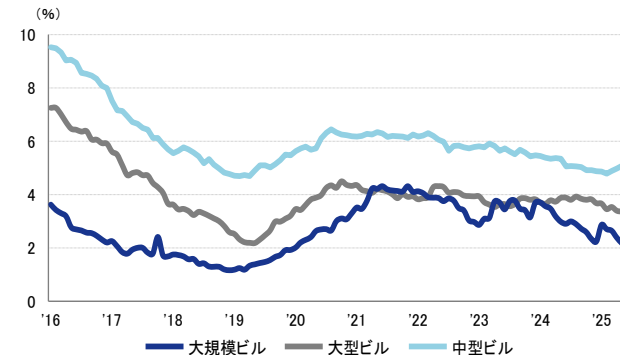
空室率は前月比マイナス0.15ポイントの2.02%で、5カ月連続の低下となった。築浅ビルでまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となっている。空室率は2020年11月以来の1%台が目前に迫っている。エリア別では「北区」が2021年5月以来の1%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.22ポイントの3.69%となった。テナントの移転に向けた動きは、拡張等の前向きな需要が多い状況が継続している。

図表1 空室率&潜在空室率



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	2.70%	2.64%	2.38%	2.17%	2.02%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	4.33%	4.31%	4.09%	3.91%	3.69%

資料1 規模別空室率



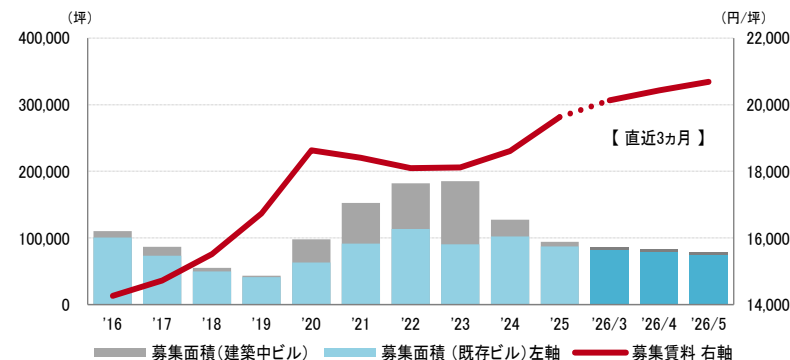
	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
大規模ビル	2.7%	2.6%	2.4%	2.2%	2.0%
大型ビル	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%
中型ビル	4.8%	4.9%	5.0%	5.1%	5.0%

募集賃料 8カ月連続で上昇 2000年以降の最高値更新が継続

図表2

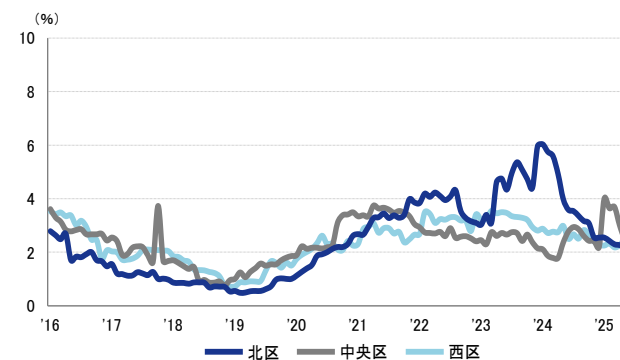
募集賃料は前月比プラス256円/坪の20,683円/坪となった。賃料は8カ月連続で上昇し、2000年以降の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料 (円/坪)	19,694	19,810	20,133	20,427	20,683
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	92,086坪	90,366坪	86,746坪	83,574坪	79,033坪

資料2 主要3区 空室率



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
北区	2.4%	2.3%	2.3%	2.2%	1.9%
中央区	3.6%	3.7%	3.0%	2.5%	2.4%
西区	2.3%	2.2%	2.3%	2.5%	2.5%

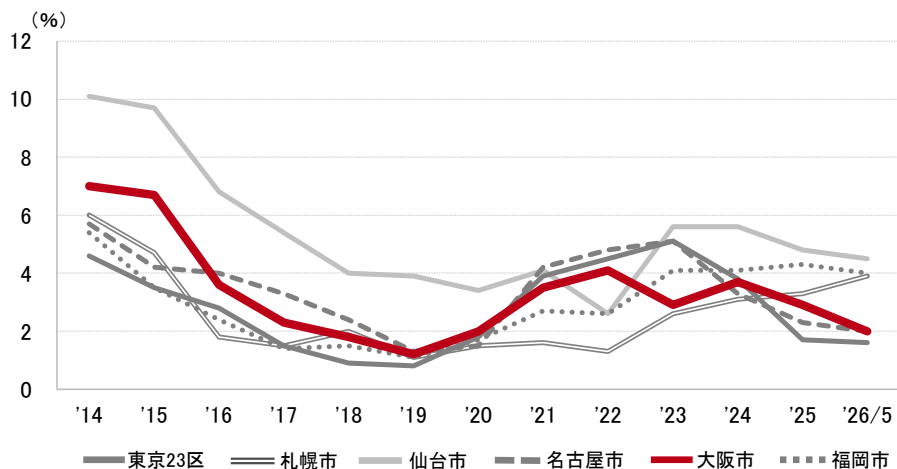
支店長の視点

7月に竣工を控える「大阪第二有楽ビル」の建替えプロジェクト「TAISEI MIDOSUJI TOWER」では、拡張や集約、環境改善、自社ビルからの移転等の様々な需要を吸収し、テナント誘致が順調に進んでいる。一般的には竣工時に5割程度の内定で順調とされるが、当該ビルの内定率は既に6割に達している。今後の新規供給は低水準のうえ、品薄感が一段と強くなっており、竣工前のタイミングで高水準の内定率となっている。

- ※ 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

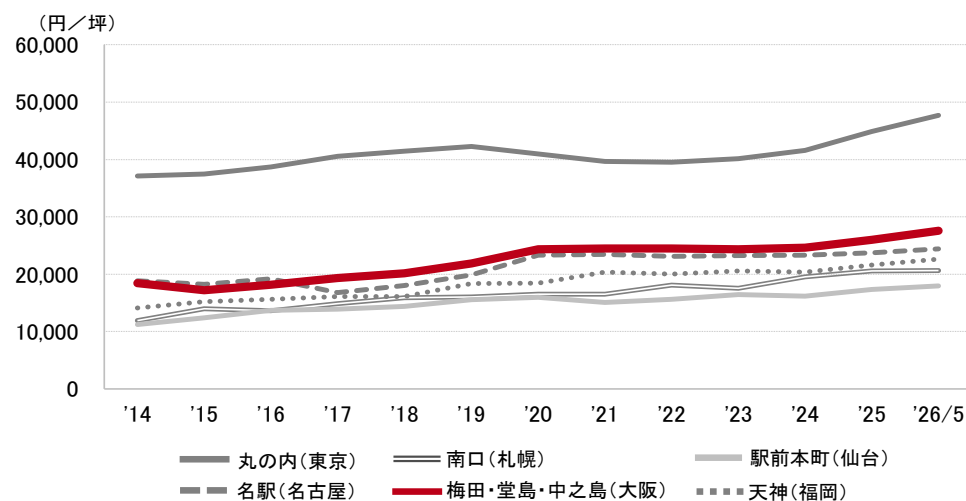
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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	27,546	18,002	16,651	14,263
南森町	15,633	12,510	12,931	11,143
淀屋橋・本町	22,223	15,645	13,902	12,123
北浜・堺筋本町	15,820	13,798	12,016	11,563
天満橋・谷町	16,333	12,766	10,273	9,855
心斎橋・長堀橋・なんば	18,842	16,375	12,830	13,226
肥後橋・西区本町・四ツ橋	15,467	13,081	12,912	12,064
千里中央	14,094	-	-	-
江坂	13,556	11,378	9,222	8,500
新大阪	18,271	14,669	11,549	11,161
天王寺	19,000	10,625	10,584	10,805
募集面積 (坪)	67,257	31,375	29,730	21,450
募集棟数	209	276	504	546

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,194	13,372	11,737	11,644
京都市	18,825	15,499	13,995	12,254
奈良市	8,833	11,207	12,200	8,685
岡山市	15,297	12,368	13,850	14,144
広島市	14,522	11,658	10,124	11,787
高松市	13,400	9,207	8,250	7,500
松山市	15,000	10,719	9,695	8,915
和歌山市	12,000	9,483	8,493	6,000
大津市・守山市・草津市	14,307	10,554	10,700	8,750
募集面積 (坪)	61,246	29,649	27,608	23,309
募集棟数	183	245	359	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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「-」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

※ 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