

オフィスマーケット

2026年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月ぶりの上昇
「中央区」は前月比プラス0.6ポイント

図表1

空室率は前月比プラス0.27ポイントの2.24%と、7カ月ぶりの上昇となった。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっているが、商談中の募集床が多いことから、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「中央区」が前月から0.6ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.20ポイントの3.97%だった。テナントの移転に向けた動きは、引き続き拡張等の前向きな動きが中心となっている。

募集賃料 10カ月連続で上昇
2000年以降の最高値更新が継続

図表2

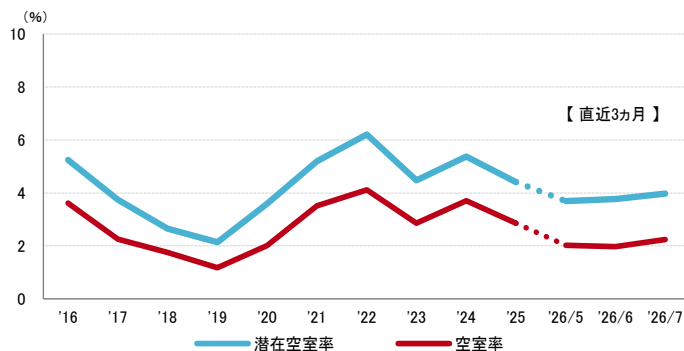
募集賃料は前月比プラス174円／坪の21,095円／坪となった。賃料は10カ月連続で上昇し、2000年以降の最高値更新が継続している。

支店長の視点

来年、再来年の新規供給は低水準に止まる見込みで品薄感が強い一方、オフィス需要は活発な状況が続いている。特に大口テナントにとっては選択肢が限定的になっており、当初の希望エリアを広げて移転を検討するケースが多い。そのため、まとまった面積の募集床を抱える好立地の既存ビルには、テナントの引き合いが集中している。

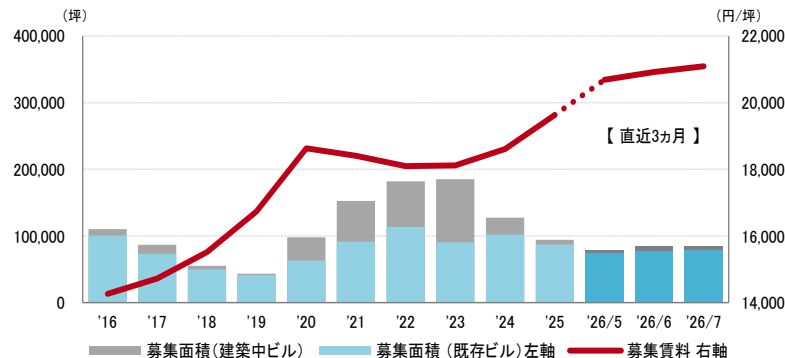
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：2000年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率



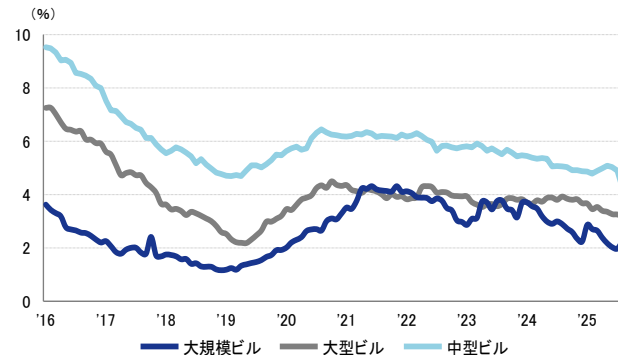
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
空室率	2.38%	2.17%	2.02%	1.97%	2.24%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	4.09%	3.91%	3.69%	3.77%	3.97%

図表2 募集賃料&募集面積



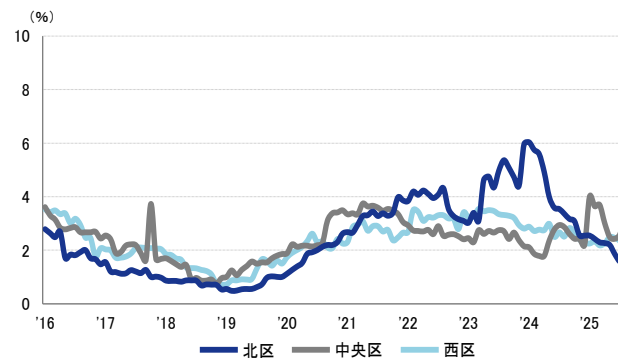
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
募集賃料 (円/坪)	20,133	20,427	20,683	20,921	21,095
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	86,746	83,574	79,033	83,972	84,969

資料1 規模別空室率



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
大規模ビル	2.4%	2.2%	2.0%	2.0%	2.2%
大型ビル	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%
中型ビル	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.3%

資料2 主要3区 空室率

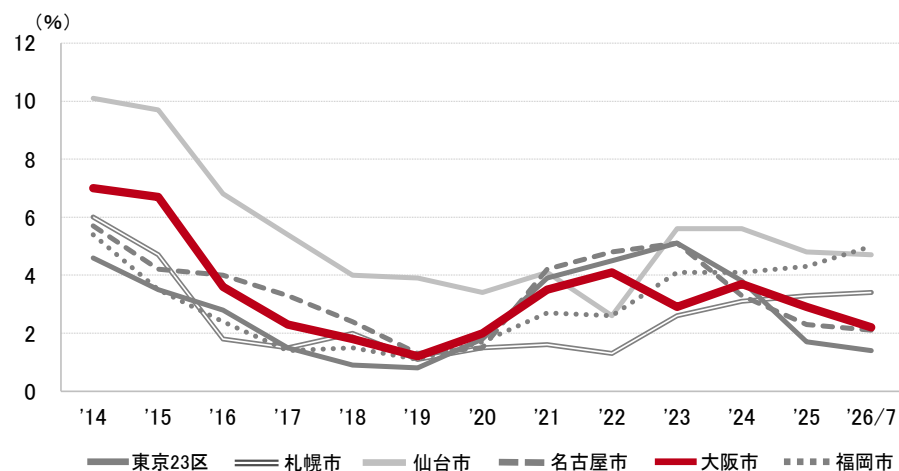


	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
北区	2.3%	2.2%	1.9%	1.6%	1.5%
中央区	3.0%	2.5%	2.4%	2.6%	3.2%
西区	2.3%	2.5%	2.5%	2.3%	2.0%

2026年7月末現在および各年12月31日時点

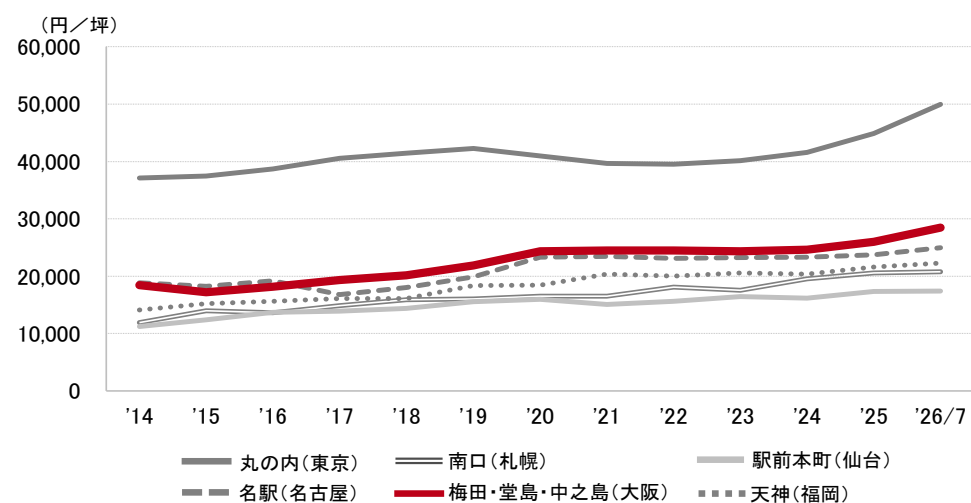
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.7 %	2.1 %	2.2 %	5.0 %



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)
49,972 円/坪	20,791 円/坪	17,445 円/坪	24,968 円/坪	28,492 円/坪	22,303 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	28,492	17,949	16,686	14,782
南森町	15,967	12,629	12,363	10,812
淀屋橋・本町	22,571	15,778	13,794	12,331
北浜・堺筋本町	15,980	13,675	12,008	11,487
天満橋・谷町	15,500	13,055	10,514	9,805
心斎橋・長堀橋・なんば	19,617	16,424	13,309	13,429
肥後橋・西区本町・四ツ橋	15,294	13,228	12,760	11,259
千里中央	14,937	-	-	-
江坂	14,750	11,674	10,375	6,500
新大阪	18,777	14,878	11,777	11,740
天王寺	19,000	10,700	12,164	10,227
募集面積 (坪)	72,090	31,880	25,152	19,656
募集棟数	214	266	426	510

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,130	12,915	12,135	10,884
京都市	19,136	15,774	13,803	12,727
奈良市	9,125	11,138	11,750	8,525
岡山市	15,422	11,417	12,314	8,415
広島市	14,521	11,642	10,131	12,642
高松市	13,400	9,232	8,375	7,500
松山市	15,000	10,971	9,478	7,664
和歌山市	12,000	9,586	8,351	6,000
大津市・守山市・草津市	14,307	10,554	10,591	8,875
募集面積 (坪)	73,316	28,629	26,431	22,813
募集棟数	176	237	350	435

※ 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