

## オフィスマーケット

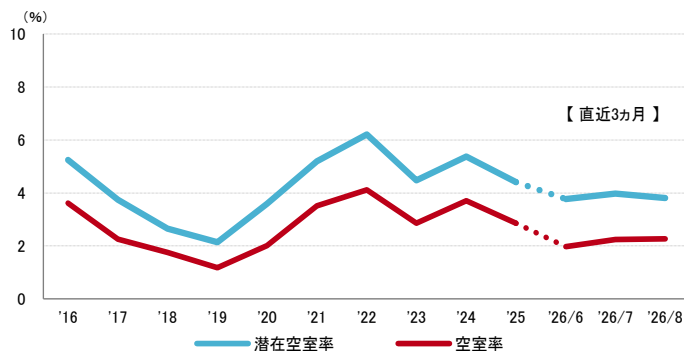
2026年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい  
オフィス需要は堅調

図表1

空室率は前月比プラス0.03ポイントの2.27%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約により空室が生じた一方、分室の開設や貸主の自社使用で空室消化が進み、前月からはわずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの3.81%だった。新築ビルへの移転や拡張等の前向きな移転需要が多く、オフィス需要は堅調な状況が続いている。

図表1 空室率&amp;潜在空室率



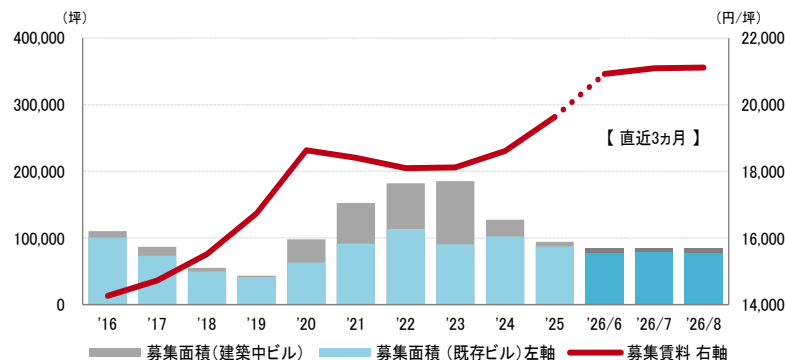
|            | 2026/4 | 2026/5 | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率        | 2.17%  | 2.02%  | 1.97%  | 2.24%  | 2.27%  |
| 【矢印：対前月比較】 | ↓      | ↓      | →      | ↑      | →      |
| 潜在空室率      | 3.91%  | 3.69%  | 3.77%  | 3.97%  | 3.81%  |

募集賃料 11ヵ月連続で上昇  
2000年以降の最高値更新が続く

図表2

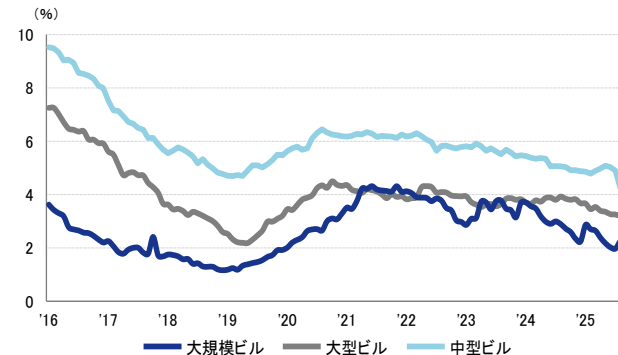
募集賃料は前月比プラス18円／坪の21,113円／坪と、11ヵ月連続で上昇した。上昇傾向が継続し、2000年以降の最高値更新が続いている。

図表2 募集賃料&amp;募集面積



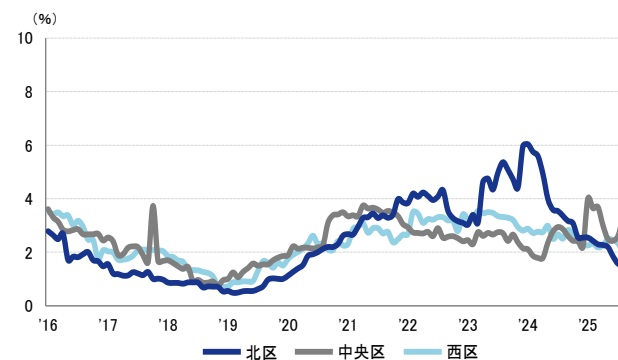
|            | 2026/4 | 2026/5 | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 募集賃料 (円/坪) | 20,427 | 20,683 | 20,921 | 21,095 | 21,113 |
| 【矢印：対前月比較】 | ↑      | ↑      | ↑      | ↑      | →      |
| 募集面積 (坪)   | 83,574 | 79,033 | 83,972 | 84,969 | 85,250 |

資料1 規模別空室率



|       | 2026/4 | 2026/5 | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 2.2%   | 2.0%   | 2.0%   | 2.2%   | 2.3%   |
| 大型ビル  | 3.4%   | 3.3%   | 3.3%   | 3.2%   | 3.2%   |
| 中型ビル  | 5.1%   | 5.0%   | 4.9%   | 4.3%   | 4.1%   |

資料2 主要3区 空室率



|     | 2026/4 | 2026/5 | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 北区  | 2.2%   | 1.9%   | 1.6%   | 1.5%   | 1.6%   |
| 中央区 | 2.5%   | 2.4%   | 2.6%   | 3.2%   | 3.4%   |
| 西区  | 2.5%   | 2.5%   | 2.3%   | 2.0%   | 2.0%   |

## 支店長の視点

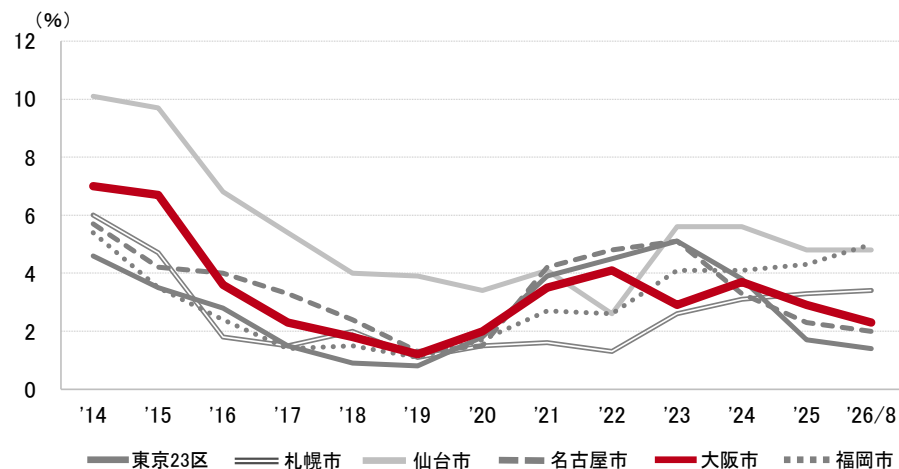
「(仮)日生伏見町ビル建替計画」では既存ビルの解体工事が開始された。地上14階建ての大規模ビルとなり、2030年夏頃の竣工を予定している。淀屋橋駅至近で、交通利便性に優れていることに加え、高度な安全性とBCP性能を備える計画となっている。主要エリアでは2027年から2029年にかけて低水準の供給が続く見込みで、希少な新築ビルとして高い注目が集まるとみられる。

※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8月末現在および各年12月31日時点

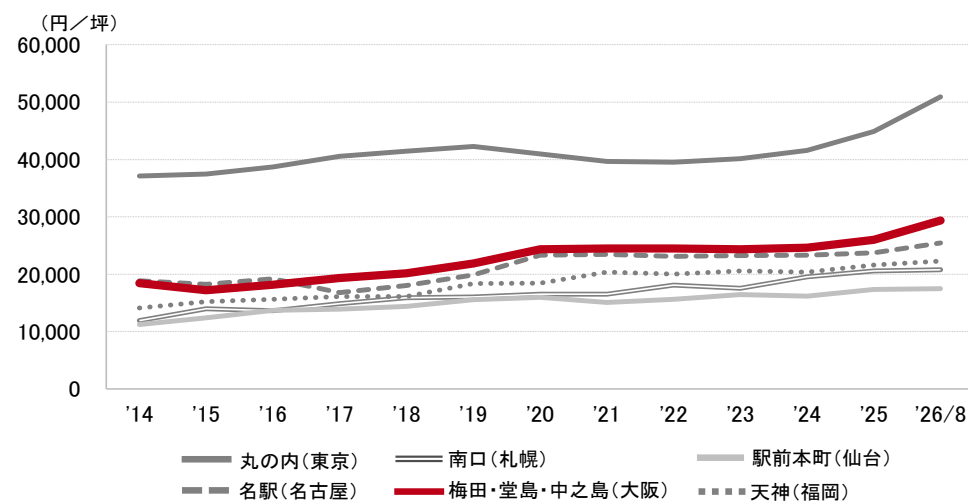
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1.4 % | 3.4 % | 4.8 % | 2.0 % | 2.3 % | 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<br>(東京) | 南口<br>(札幌) | 駅前本町<br>(仙台) | 名駅<br>(名古屋) | 梅田・堂島・中之島<br>(大阪) | 天神<br>(福岡) |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 50,918 円/坪  | 20,791 円/坪 | 17,495 円/坪   | 25,422 円/坪  | 29,381 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    | 29,381 | 17,682 | 16,519 | 14,342 |
| 南森町          | 16,133 | 12,700 | 12,471 | 10,550 |
| 淀屋橋・本町       | 22,653 | 16,195 | 13,947 | 12,516 |
| 北浜・堺筋本町      | 16,017 | 13,678 | 12,190 | 11,346 |
| 天満橋・谷町       | 15,500 | 13,284 | 10,581 | 9,863  |
| 心斎橋・長堀橋・なんば  | 20,136 | 16,447 | 13,348 | 13,647 |
| 肥後橋・西区本町・四ツ橋 | 15,294 | 13,274 | 12,814 | 11,173 |
| 千里中央         | 15,315 | -      | -      | -      |
| 江坂           | 14,417 | 11,640 | 10,250 | 11,791 |
| 新大阪          | 18,952 | 14,776 | 11,616 | 11,674 |
| 天王寺          | 19,000 | 10,600 | 11,631 | 10,096 |
| 募集面積 (坪)     | 69,401 | 30,696 | 25,077 | 17,845 |
| 募集棟数         | 203    | 264    | 422    | 467    |

| 近畿・四国・中国    | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 神戸市         | 15,173 | 12,605 | 11,870 | 11,258 |
| 京都市         | 19,169 | 15,938 | 13,936 | 12,519 |
| 奈良市         | 9,125  | 11,138 | 10,250 | 7,787  |
| 岡山市         | 15,422 | 11,501 | 12,391 | 8,415  |
| 広島市         | 14,463 | 11,601 | 10,239 | 12,263 |
| 高松市         | 13,400 | 9,150  | 8,634  | 5,754  |
| 松山市         | 15,000 | 11,125 | 9,448  | 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 | 11,269 | 8,875  |
| 募集面積 (坪)    | 78,537 | 28,407 | 25,112 | 22,135 |
| 募集棟数        | 174    | 240    | 345    | 426    |

※ 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