

オフィスマーケット

2026年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から上昇 御堂筋沿いの物件は品薄感が強い状況

図表1

空室率は前月比プラス0.18ポイントの2.45%となり、前月から上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことに加え、集約移転に伴う解約床が現空となり、主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.34ポイントの4.15%だった。オフィス需要は立地改善や拡張等の前向きな動きが中心となっている。御堂筋沿いの物件では品薄感が強く、解約床は館内テナントで早々に成約する事例が多い。

募集賃料 12ヵ月連続で上昇 2000年以降の最高値更新が継続

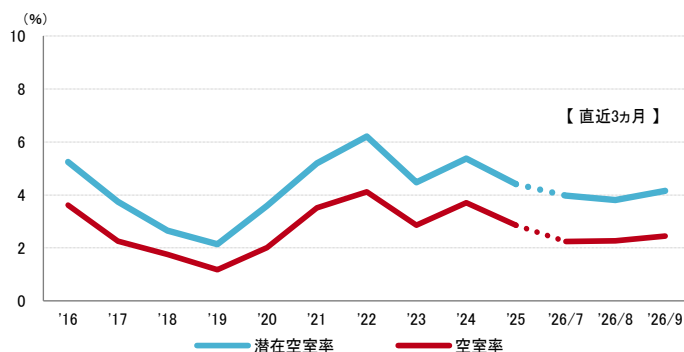
図表2

募集賃料は前月比プラス146円/坪の21,259円/坪と、12ヵ月連続で上昇した。賃料は上昇傾向が続き、2000年以降の最高値更新が継続している。

支店長の視点

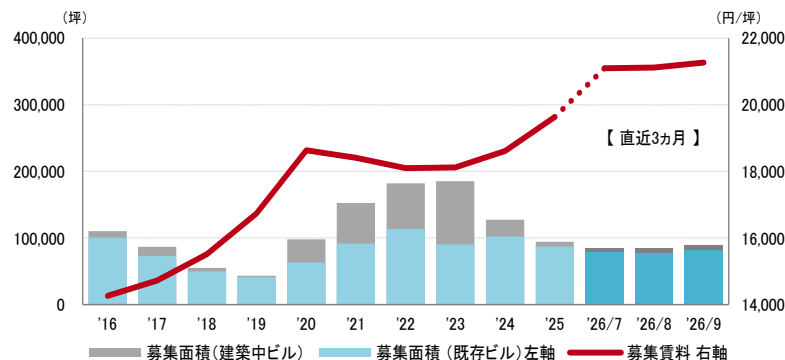
梅田から本町までの御堂筋沿いでは、募集床が限定的で賃料が高騰しており、足元では分室需要が目立っている。また、賃料水準が高額なことから、検討対象エリアを中之島からOBP等の東西に広げ、予算に合った物件を探すテナントも増加傾向にある。移転を検討するテナントの多くにとって、好立地かつ予算内の物件は選択肢が少なくなっている。

図表1 空室率&潜在空室率



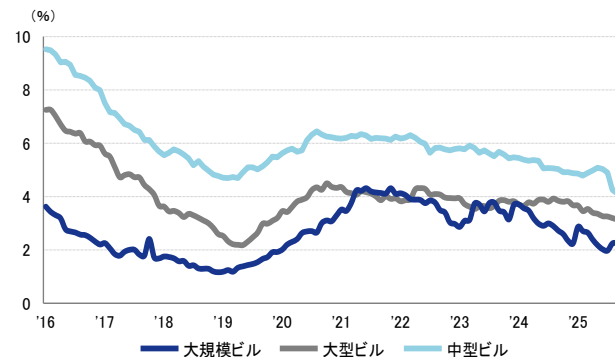
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
空室率	2.02%	1.97%	2.24%	2.27%	2.45%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↑
潜在空室率	3.69%	3.77%	3.97%	3.81%	4.15%

図表2 募集賃料&募集面積



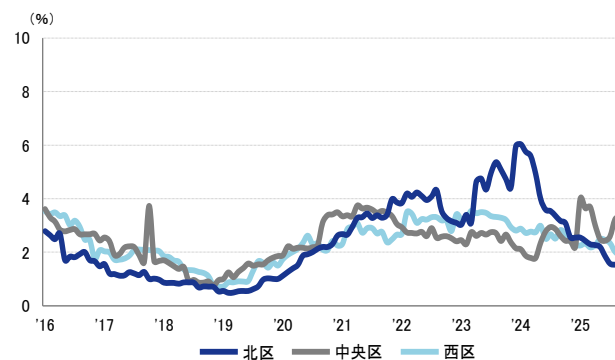
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
募集賃料 (円/坪)	20,683	20,921	21,095	21,113	21,259
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	79,033	83,972	84,969	85,250	89,625

資料1 規模別空室率



	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
大規模ビル	2.0%	2.0%	2.2%	2.3%	2.5%
大型ビル	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%
中型ビル	5.0%	4.9%	4.3%	4.1%	4.1%

資料2 主要3区 空室率



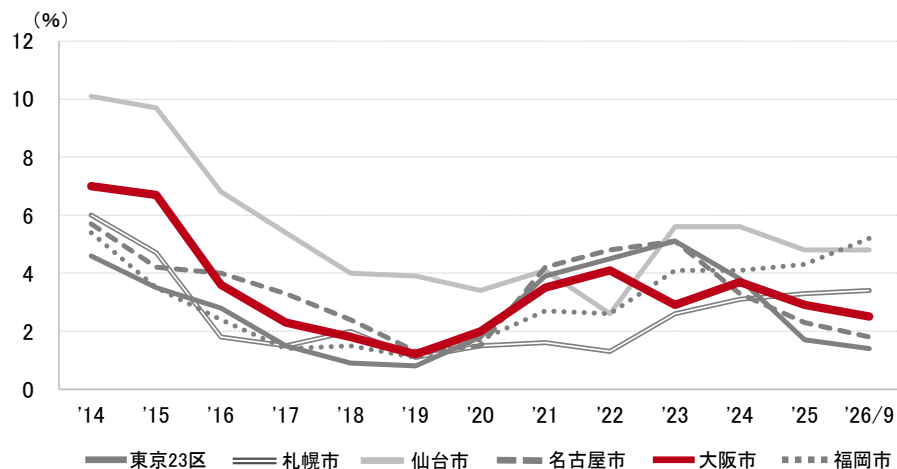
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
北区	1.9%	1.6%	1.5%	1.6%	1.8%
中央区	2.4%	2.6%	3.2%	3.4%	3.5%
西区	2.5%	2.3%	2.0%	2.0%	2.4%

※ 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9月末現在および各年12月31日時点

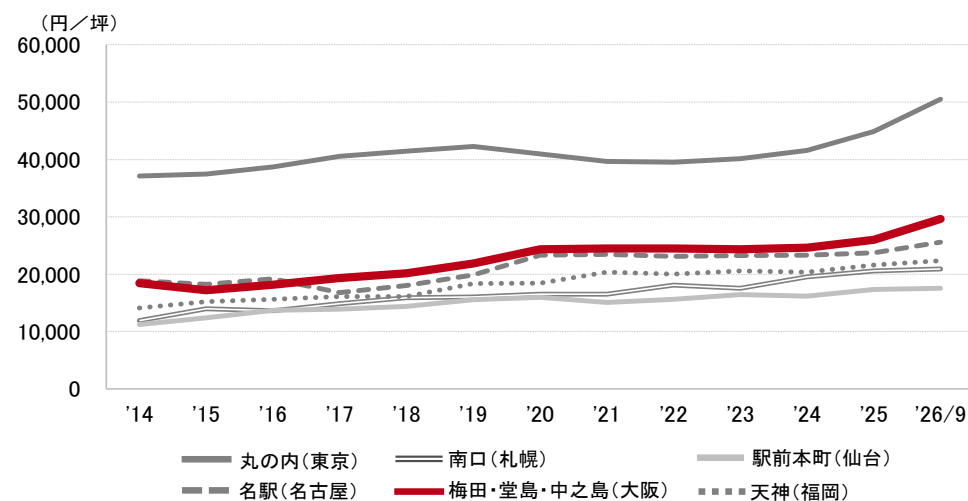
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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 %	1.8 %	2.5 %	5.2 %



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)
50,520 円/坪	20,922 円/坪	17,570 円/坪	25,560 円/坪	29,625 円/坪	22,362 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	29,625	17,744	17,516	14,319
南森町	16,133	12,451	12,172	10,364
淀屋橋・本町	22,872	16,225	14,193	12,622
北浜・堺筋本町	15,803	13,835	12,363	11,423
天満橋・谷町	15,750	13,473	10,616	9,790
心斎橋・長堀橋・なんば	20,136	16,610	13,417	13,874
肥後橋・西区本町・四ツ橋	15,278	13,066	12,907	11,083
千里中央	15,315	-	-	-
江坂	13,356	11,656	10,096	-
新大阪	19,368	14,699	11,630	11,722
天王寺	19,000	10,600	12,266	9,985
募集面積 (坪)	73,789	28,908	24,888	15,877
募集棟数	213	255	418	426

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,271	12,545	11,760	11,194
京都市	18,830	15,972	13,919	12,317
奈良市	9,125	11,138	10,067	8,205
岡山市	15,642	11,501	10,909	7,912
広島市	14,411	11,675	10,326	11,729
高松市	13,400	9,245	8,634	5,754
松山市	15,000	11,094	9,637	7,473
和歌山市	12,000	9,445	8,497	8,273
大津市・守山市・草津市	14,307	10,340	11,269	9,300
募集面積 (坪)	77,735	28,437	24,419	21,471
募集棟数	172	242	334	419

※ 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)

※ 「―」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