

OFFICE MARKET REPORT

2026.01

大阪エリアの募集物件分析



大阪エリアの 募集面積 想定平均賃料推移

データ抽出条件

物件エリア：御堂筋線

新大阪駅 / 梅田駅 / 本町駅

竣工：各月に竣工済の物件が対象

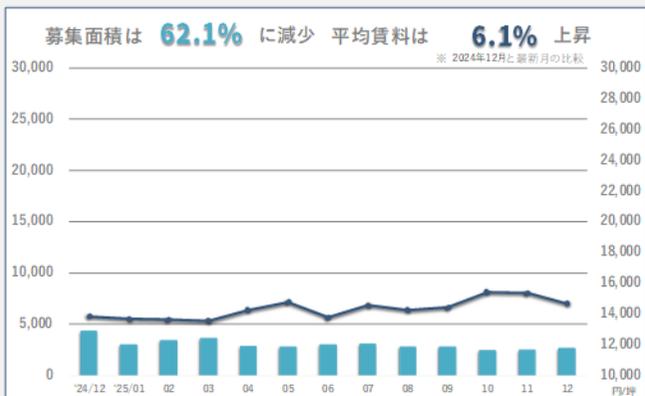
面積：基準階面積50坪以上の物件が対象

※想定平均賃料は弊社独自算出の想定成約賃料

※ 2024年4月より抽出方法および算出方法の見直しを行いました

※グラフ上の%は2024年12月との比較

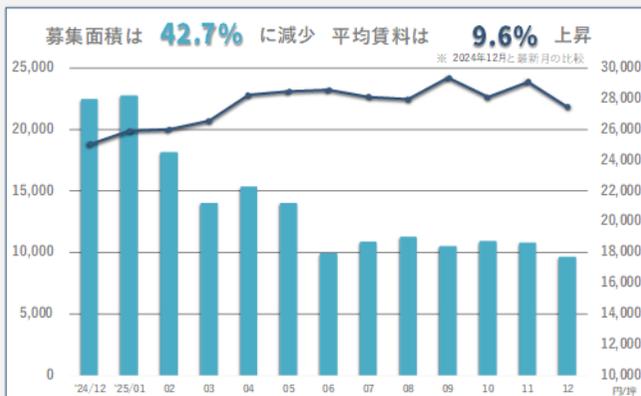
■ 新大阪駅エリア



年月	'25/07	08	09	10	11	12
募集面積	3,089坪	2,751坪	2,746坪	2,404坪	2,499坪	2,661坪
想定賃料	14,576円	14,254円	14,426円	15,421円	15,354円	14,688円

新大阪駅エリアの2025年12月度の募集面積は2,661坪であり、前月比+6.5%、1年前の同月比で+62.1%となっている。
また2025年12月度の想定賃料は14,688円/坪であり、前月比-4.4%(-667円/坪)、1年前の同月比で+6.1%(+845円/坪)となっている。

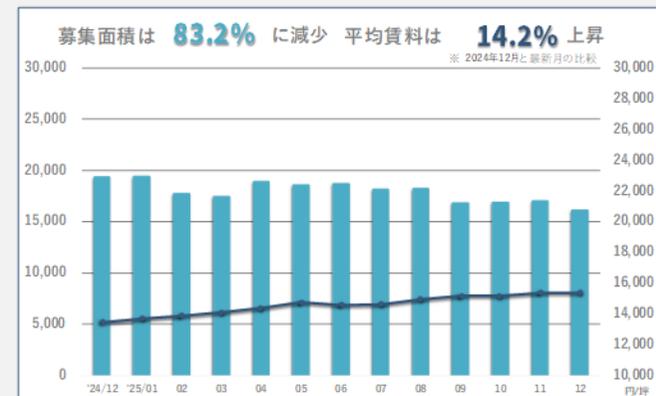
■ 梅田駅エリア



年月	'25/07	08	09	10	11	12
募集面積	10,823坪	11,252坪	10,456坪	10,879坪	10,765坪	9,600坪
想定賃料	28,119円	27,948円	29,350円	28,091円	29,109円	27,477円

梅田駅エリアの2025年12月度の募集面積は9,600坪であり、前月比-10.9%、1年前の同月比で+42.7%となっている。
また2025年12月度の想定賃料は27,477円/坪であり、前月比-5.7%(-1,631円/坪)、1年前の同月比で+9.6%(+2,423円/坪)となっている。

■ 本町駅エリア

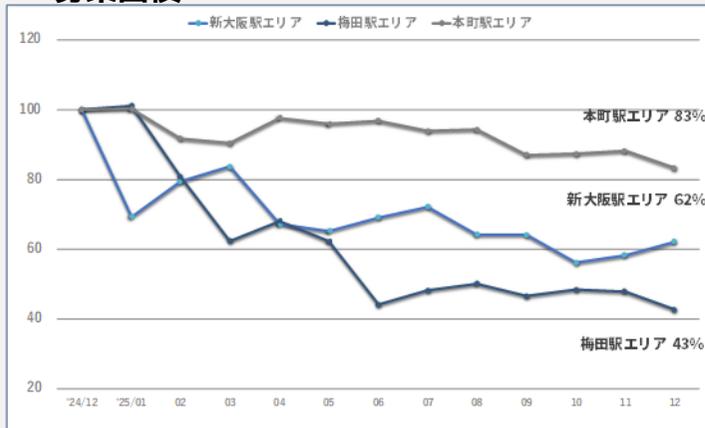


年月	'25/07	08	09	10	11	12
募集面積	18,189坪	18,262坪	16,866坪	16,921坪	17,081坪	16,120坪
想定賃料	14,639円	14,957円	15,171円	15,174円	15,386円	15,388円

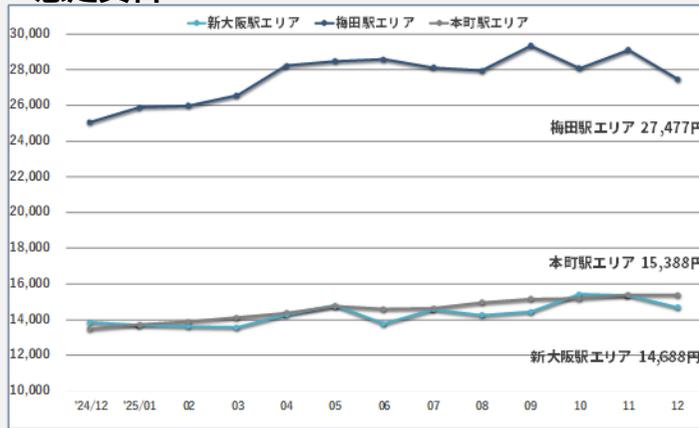
本町駅エリアの2025年12月度の募集面積は16,120坪であり、前月比-5.7%、1年前の同月比で+83.2%となっている。
また2025年12月度の想定賃料は15,388円/坪であり、前月比±0%(+2円/坪)、1年前の同月比で+14.2%(+1,914円/坪)となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



想定賃料



2025年12月期の募集面積について、調査した3駅のうち、新大阪駅エリアを除く2駅で前月と比較して低下している。
2年前の同月比で、調査した3駅のうち、全てのエリアで低下している。
最も変動の大きい本町駅エリアでは83.2%上昇をしている。

2025年12月期の賃料水準について、調査した3駅のうち、本町駅エリアを除く2駅で前月と比較して低下している。
2年前の同月比で、調査した3駅のうち、全てのエリアで上昇している。
最も変動の大きい本町駅エリアでは14.2%上昇をしている。

