

OFFICE MARKET REPORT

2026.02

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

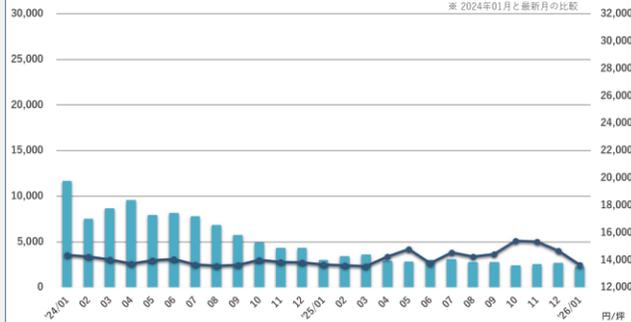
※想定平均賃料は弊社独自算出の想定成約賃料

※ 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

■ 新大阪駅エリア

募集面積は **19.5%** に減少 平均賃料は **5.1%** 低下

※ 2024年01月と最新月の比較



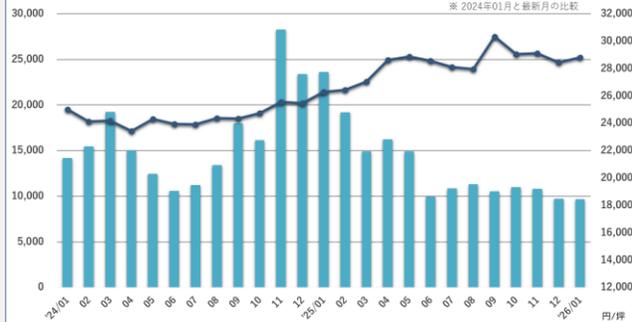
年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
募集面積	2,751坪	2,746坪	2,404坪	2,499坪	2,661坪	2,268坪
想定賃料	14,254円	14,426円	15,421円	15,354円	14,688円	13,654円

新大阪駅エリアの2026年01月度の募集面積は2,268坪であり、前月比-14.8%、1年前の同月比で+19.5%となっている。また2026年01月度の想定賃料は13,654円/坪であり、前月比-7.1%(-1,033円/坪)、1年前の同月比で-5.1%(-733円/坪)となっている。

■ 梅田駅エリア

募集面積は **68.2%** に減少 平均賃料は **15.1%** 低下

※ 2024年01月と最新月の比較



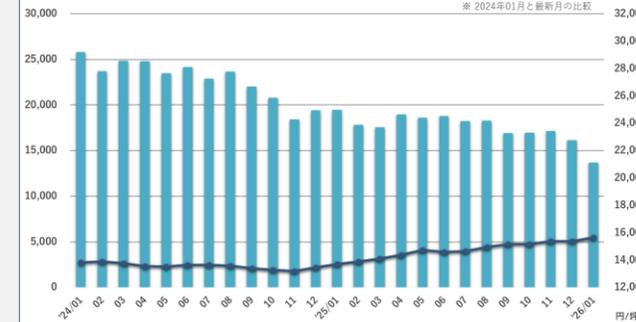
年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
募集面積	11,252坪	10,516坪	10,940坪	10,765坪	9,661坪	9,629坪
想定賃料	27,948円	30,333円	29,043円	29,109円	28,457円	28,804円

梅田駅エリアの2026年01月度の募集面積は9,629坪であり、前月比-0.4%、1年前の同月比で+68.2%となっている。また2026年01月度の想定賃料は28,804円/坪であり、前月比+1.2%(+348円/坪)、1年前の同月比で+15.1%(+3,786円/坪)となっている。

■ 本町駅エリア

募集面積は **52.8%** に減少 平均賃料は **13.1%** 低下

※ 2024年01月と最新月の比較

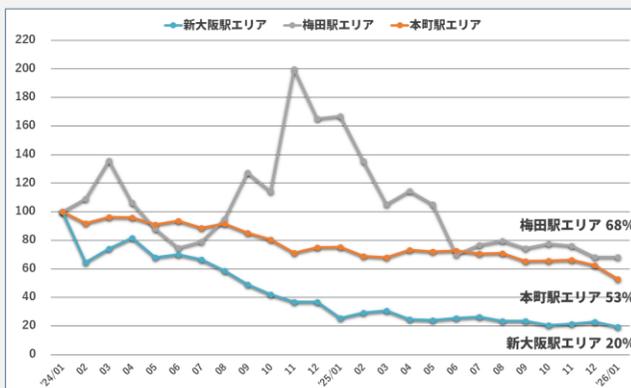


年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
募集面積	18,262坪	16,866坪	16,921坪	17,081坪	16,120坪	13,632坪
想定賃料	14,957円	15,171円	15,174円	15,386円	15,388円	15,653円

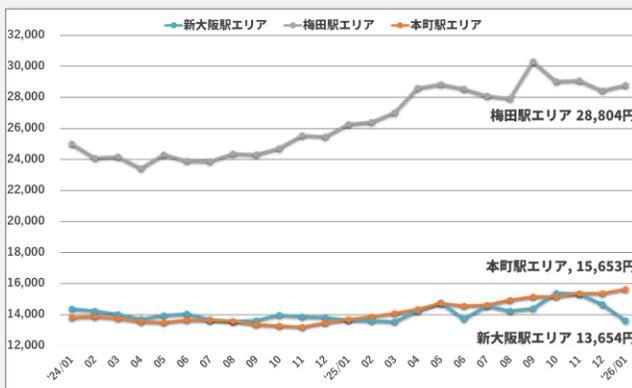
本町駅エリアの2026年01月度の募集面積は13,632坪であり、前月比-15.5%、1年前の同月比で+52.8%となっている。また2026年01月度の想定賃料は15,653円/坪であり、前月比+1.7%(+265円/坪)、1年前の同月比で+13.1%(+1,817円/坪)となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



想定賃料



2026年1月期の募集面積について、調査した3駅のうち、全てのエリアで低下している。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。最も変動の大きい梅田駅エリアでは68.2%上昇をしている。

2026年1月期の賃料水準について、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上昇している。2年前の同月比で、調査した3駅のうち、新大阪駅エリアを除く2駅で上昇している。最も変動の大きい梅田駅エリアでは15.1%上昇をしている。

