

OFFICE MARKET REPORT

2026.03

大阪エリアの募集物件分析



HATARABA



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

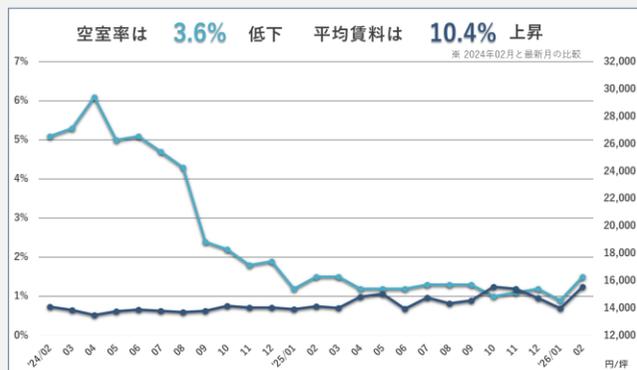
面積：基準階面積50坪以上の物件が対象

※想定平均賃料は弊社独自算出の想定成約賃料

大阪主要エリアの空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2026年02月との比較

■ 新大阪駅エリア



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	1.3%	1.0%	1.1%	1.2%	0.9%	1.5%
想定賃料	14,551円	15,555円	15,421円	14,754円	13,987円	15,573円

新大阪駅エリアの2026年02月度の平均空室率は1.5%であり、前月比+0.6%、2年前の同月比で-3.6%となっている。また2026年02月度の想定賃料は15,573円/坪であり、前月比+11.3%(+1,586円/坪)、2年前の同月比で+10.4%(+1,474円/坪)となっている。

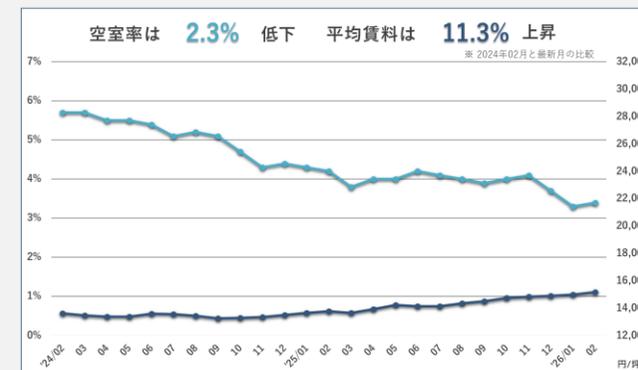
■ 梅田駅エリア



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	2.1%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%
想定賃料	26,319円	26,003円	25,934円	25,788円	26,003円	26,371円

梅田駅エリアの今月度の平均空室率は1.9%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.3%となっている。また今月度の想定賃料は26,371円/坪であり、前月比+1.4%(+367円/坪)、2年前の同月比で+20.9%(+4,561円/坪)となっている。

■ 本町駅エリア

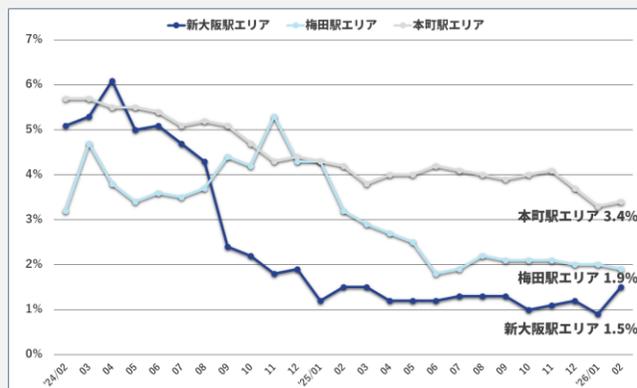


年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	3.9%	4.0%	4.1%	3.7%	3.3%	3.4%
想定賃料	14,511円	14,745円	14,841円	14,891円	14,997円	15,173円

本町駅エリアの度の平均空室率は3.4%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で-2.3%となっている。また度の想定賃料は15,173円/坪であり、前月比+11.3%(+176円/坪)、2年前の同月比で+11.3%(+1,550円/坪)となっている。

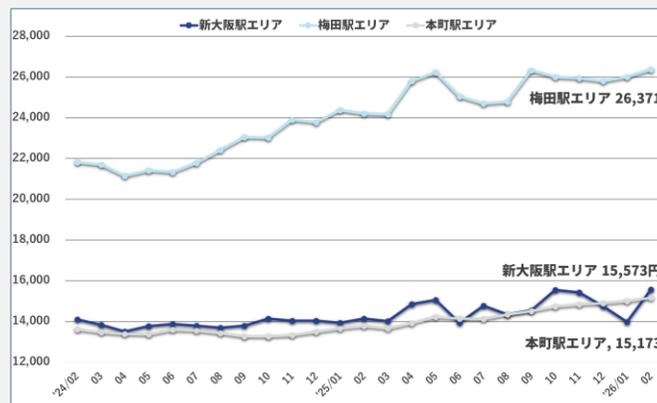
■ 3エリア比較

募集面積



※今月号よりデータ集計方法を変更いたしました

想定賃料



2026年2月期の空室率について、調査した3区のうち、梅田駅エリアを除く2区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区のうち、全てのエリアで低下している。最も変動の大きい新大阪駅エリアでは3.6%の低下をしている。

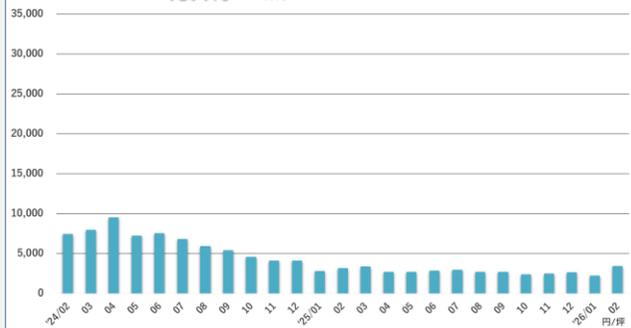
2026年2月期の賃料水準について、調査した3区のうち、全てのエリアで前月と比較して上昇している。2年前の同月比で、調査した3区のうち、全てのエリアで上昇している。最も変動の大きい梅田駅エリアでは20.9%の上昇をしている。

※データ抽出基準：基準階50坪以上のオフィスビルが対象

■ 新大阪駅エリア

募集面積は **45.4%** に減少

※ 2024年02月と最新月の比較



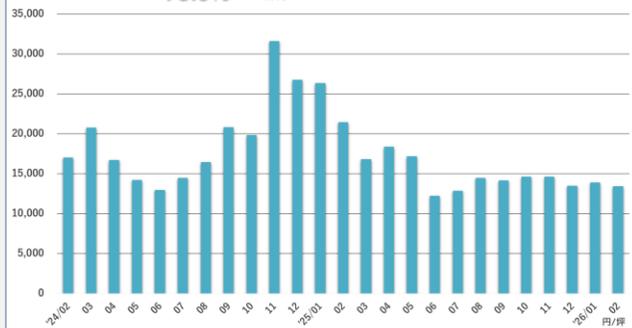
年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
募集面積	2,671坪	2,330坪	2,424坪	2,587坪	2,193坪	3,366坪

新大阪駅エリアの2026年02月度の募集面積は3,366坪であり、前月比+53.4%、1年前の同月比で+45.4%となっている。

■ 梅田駅エリア

募集面積は **78.9%** に減少

※ 2024年02月と最新月の比較



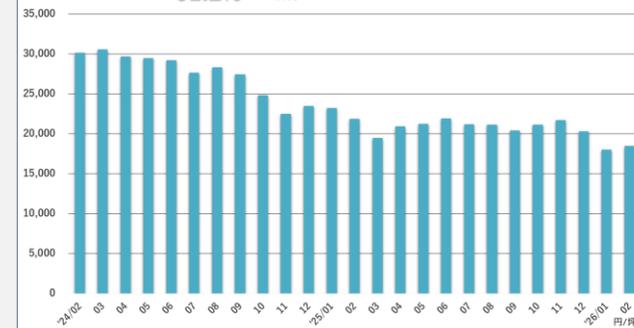
年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
募集面積	14,089坪	14,570坪	14,582坪	13,412坪	13,826坪	13,383坪

梅田駅エリアの2026年02月度の募集面積は13,383坪であり、前月比-3.3%、1年前の同月比で+78.9%となっている。

■ 本町駅エリア

募集面積は **61.2%** に減少

※ 2024年02月と最新月の比較

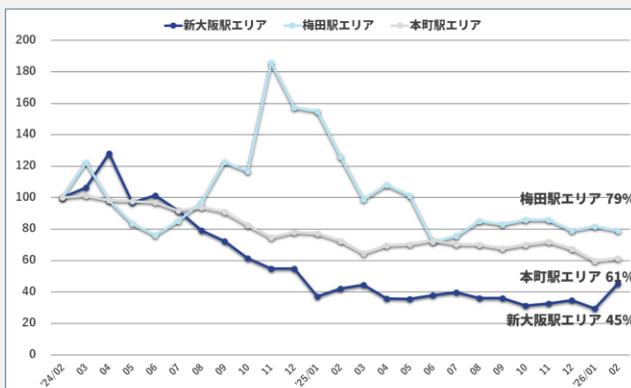


年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
募集面積	20,385坪	21,079坪	21,651坪	20,239坪	17,976坪	18,446坪

本町駅エリアの2026年02月度の募集面積は18,446坪であり、前月比+2.6%、1年前の同月比で+61.2%となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



※今月号よりデータ集計方法を変更いたしました

2026年2月期の募集面積について、調査した3駅のうち、梅田駅エリアを除く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、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78.9%上昇をしている。



