

OFFICE MARKET REPORT

2026.04

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

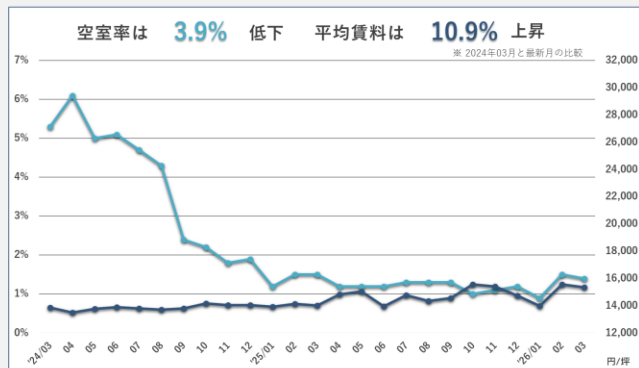
面積：基準階面積50坪以上の物件が対象

※想定平均賃料は弊社独自算出の想定成約賃料

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03月との比較

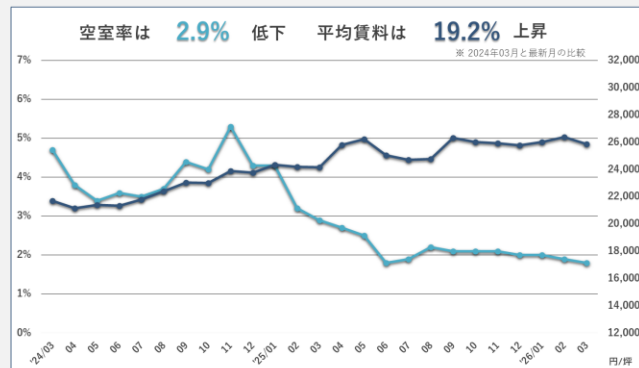
■ 新大阪駅エリア



年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
空室率	1.0%	1.1%	1.2%	0.9%	1.5%	1.4%
想定賃料	15,555円	15,421円	14,754円	13,987円	15,573円	15,363円

新大阪駅エリアの2026年03月度の平均空室率は1.4%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-3.9%となっている。また2026年03月度の想定賃料は15,363円/坪であり、前月比-1.4%(-210円/坪)、2年前の同月比で+10.9%(+1,514円/坪)となっている。

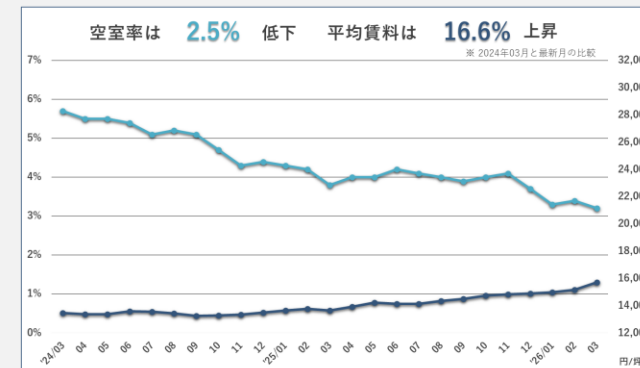
■ 梅田駅エリア



年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
空室率	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
想定賃料	26,003円	25,934円	25,788円	26,003円	26,371円	25,874円

梅田駅エリアの今月度の平均空室率は1.8%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.9%となっている。また今月度の想定賃料は25,874円/坪であり、前月比-1.9%(-497円/坪)、2年前の同月比で+19.2%(+4,169円/坪)となっている。

■ 本町駅エリア

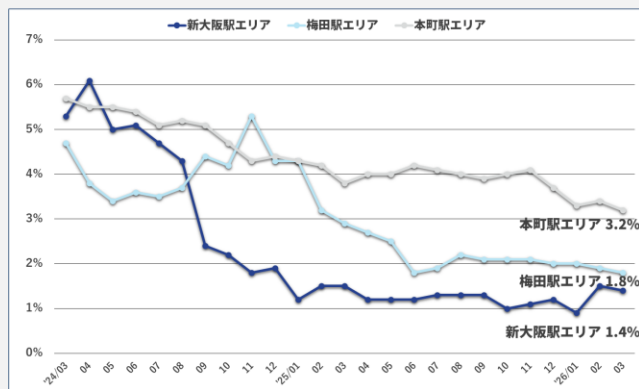


年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
空室率	4.0%	4.1%	3.7%	3.3%	3.4%	3.2%
想定賃料	14,745円	14,841円	14,891円	14,997円	15,173円	15,728円

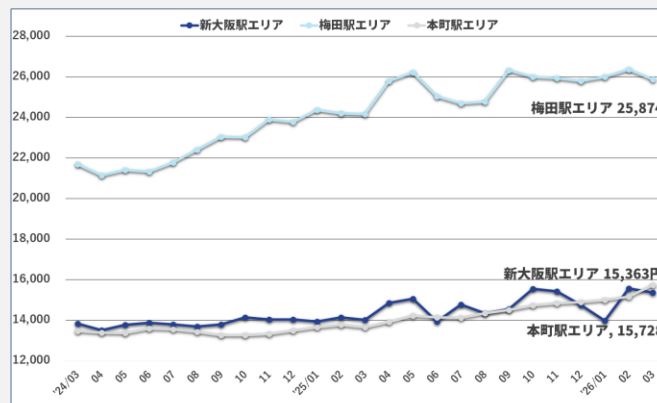
本町駅エリアの度の平均空室率は3.2%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.5%となっている。また度の想定賃料は15,728円/坪であり、前月比-1.4%(+556円/坪)、2年前の同月比で+16.6%(+2,250円/坪)となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



想定賃料



2026年3月期の空室率について、調査した3区のうち、全てのエリアで前月と比較して低下している。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3.9%の低下をしている。

2026年3月期の賃料水準について、調査した3区のうち、本町駅エリアを除く2区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19.2%の上昇をしている。

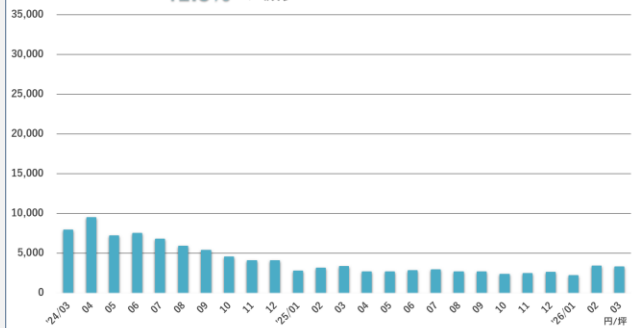
大阪主要エリアの募集面積

※グラフ上の%は2026年03月との比較

■ 新大阪駅エリア

募集面積は **41.5%** に減少

※ 2024年03月と最新月の比較



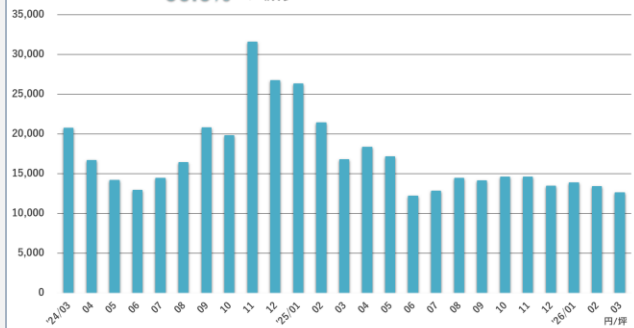
年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
募集面積	2,330坪	2,424坪	2,587坪	2,193坪	3,366坪	3,280坪

新大阪駅エリアの2026年03月度の募集面積は3,280坪であり、前月比-2.6%、1年前の同月比で+41.5%となっている。

■ 梅田駅エリア

募集面積は **60.6%** に減少

※ 2024年03月と最新月の比較



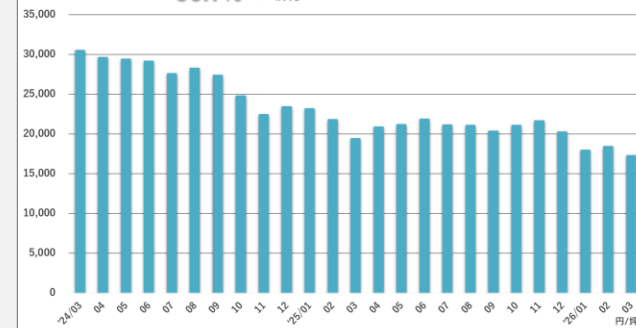
年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
募集面積	14,570坪	14,582坪	13,412坪	13,826坪	13,383坪	12,583坪

梅田駅エリアの2026年03月度の募集面積は12,583坪であり、前月比-6.0%、1年前の同月比で+60.6%となっている。

■ 本町駅エリア

募集面積は **56.7%** に減少

※ 2024年03月と最新月の比較

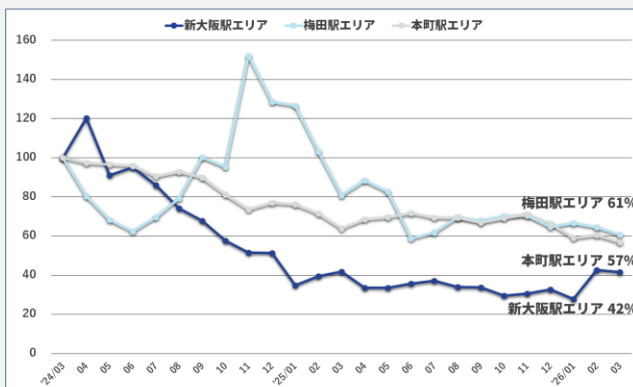


年月	'25/10	11	12	'26/01	02	03
募集面積	21,079坪	21,651坪	20,239坪	17,976坪	18,446坪	17,308坪

本町駅エリアの2026年03月度の募集面積は17,308坪であり、前月比-6.2%、1年前の同月比で+56.7%となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



2026年3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60.6%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

