

OFFICE MARKET REPORT

2026.05

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

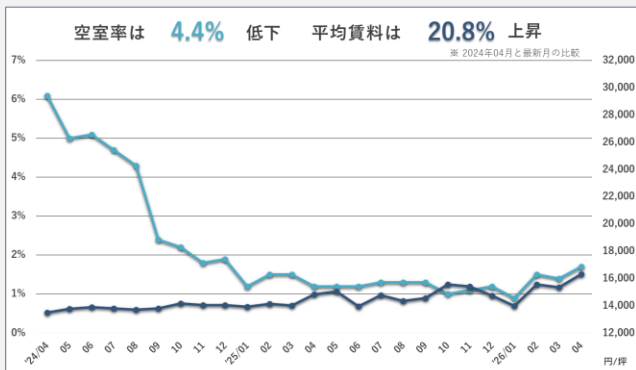
大阪主要エリアの空室率・想定賃料推移

2026.05



※グラフ上の%は2026年04月との比較

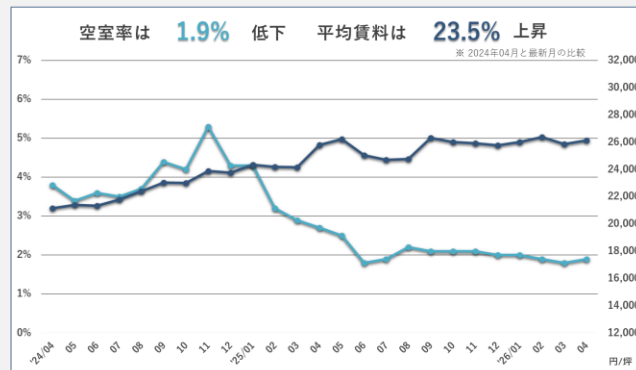
■ 新大阪駅エリア



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.1%	1.2%	0.9%	1.5%	1.4%	1.7%
想定賃料	15,421円	14,754円	13,987円	15,573円	15,363円	16,337円

新大阪駅エリアの2026年04月度の平均空室率は1.7%であり、前月比+0.3%、2年前の同月比で-4.4%となっている。また2026年04月度の想定賃料は16,337円/坪であり、前月比+6.3%(+974円/坪)、2年前の同月比で+20.8%(+2,823円/坪)となっている。

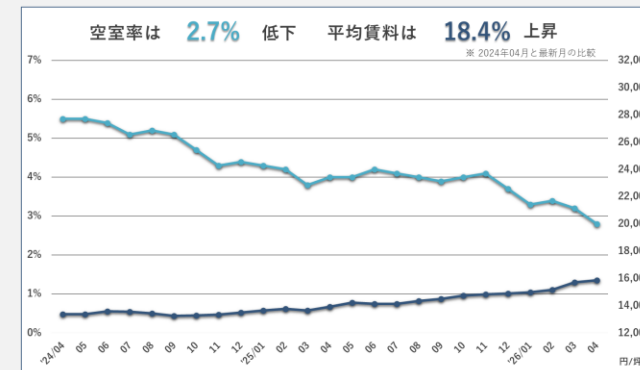
■ 梅田駅エリア



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%	1.9%
想定賃料	25,934円	25,788円	26,003円	26,371円	25,874円	26,142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-1.9%となっている。また今月度の想定賃料は26,142円/坪であり、前月比+1.0%(+268円/坪)、2年前の同月比で+23.5%(+4,990円/坪)となっている。

■ 本町駅エリア

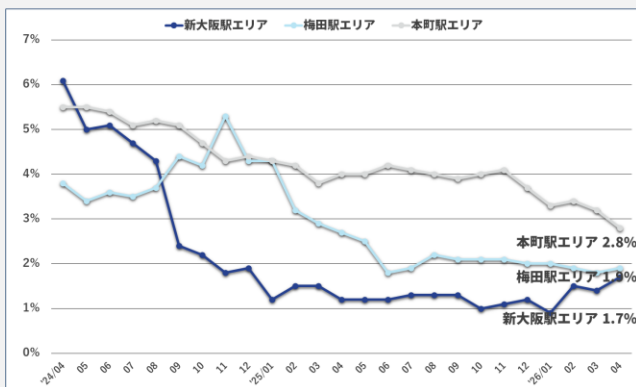


年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	4.1%	3.7%	3.3%	3.4%	3.2%	2.8%
想定賃料	14,841円	14,891円	14,997円	15,173円	15,728円	15,867円

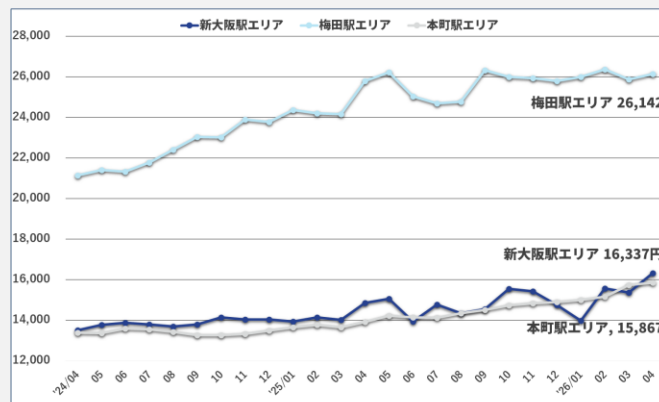
本町駅エリアの度の平均空室率は2.8%であり、前月比-0.4%、2年前の同月比で-2.7%となっている。また度の想定賃料は15,867円/坪であり、前月比+6.3%(+138円/坪)、2年前の同月比で+18.4%(+2,476円/坪)となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



想定賃料



2026年4月期の空室率について、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4.4%の低下をしている。

2026年4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23.6%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

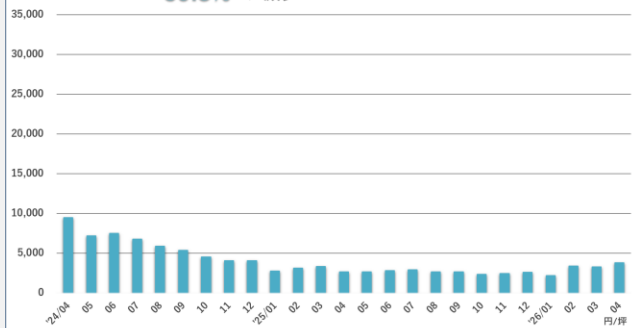
大阪主要エリアの募集面積

※グラフ上の%は2026年04月との比較

■ 新大阪駅エリア

募集面積は **39.8%** に減少

※ 2024年04月と最新月の比較



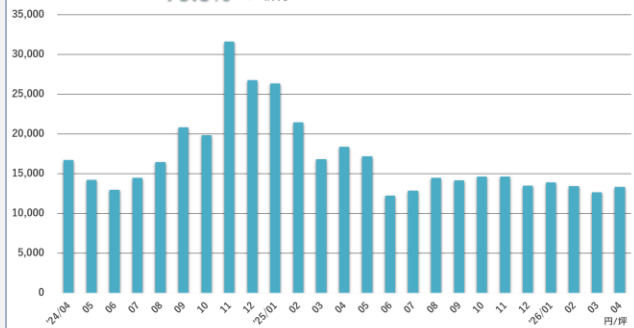
年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
募集面積	2,424坪	2,587坪	2,193坪	3,366坪	3,280坪	3,789坪

新大阪駅エリアの2026年04月度の募集面積は3,789坪であり、前月比+15.5%、1年前の同月比で+39.8%となっている。

■ 梅田駅エリア

募集面積は **79.5%** に減少

※ 2024年04月と最新月の比較



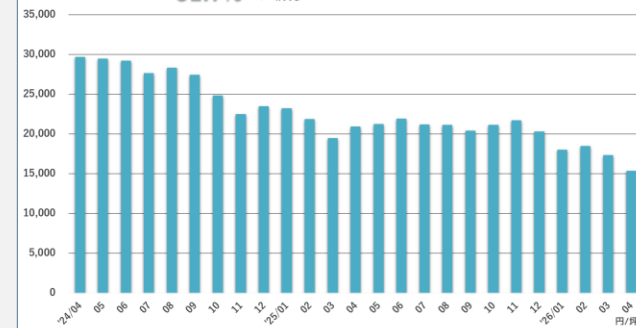
年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
募集面積	14,582坪	13,412坪	13,826坪	13,383坪	12,583坪	13,270坪

梅田駅エリアの2026年04月度の募集面積は13,270坪であり、前月比+5.4%、1年前の同月比で+79.5%となっている。

■ 本町駅エリア

募集面積は **51.7%** に減少

※ 2024年04月と最新月の比較

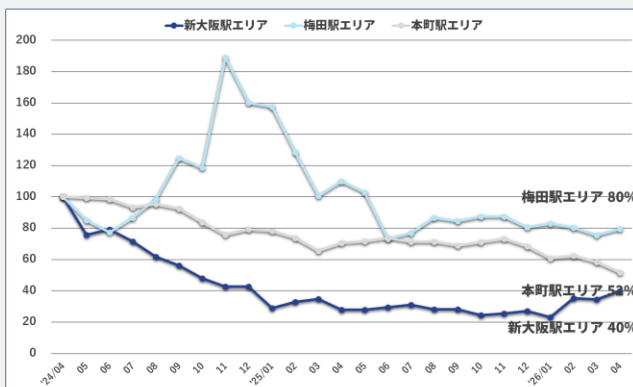


年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
募集面積	21,651坪	20,239坪	17,976坪	18,446坪	17,308坪	15,334坪

本町駅エリアの2026年04月度の募集面積は15,334坪であり、前月比-11.5%、1年前の同月比で+51.7%となっている。

■ 3エリア比較

募集面積



2026年4月期の募集面積について、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79.6%上昇をしている。



