

大阪市の成約面積

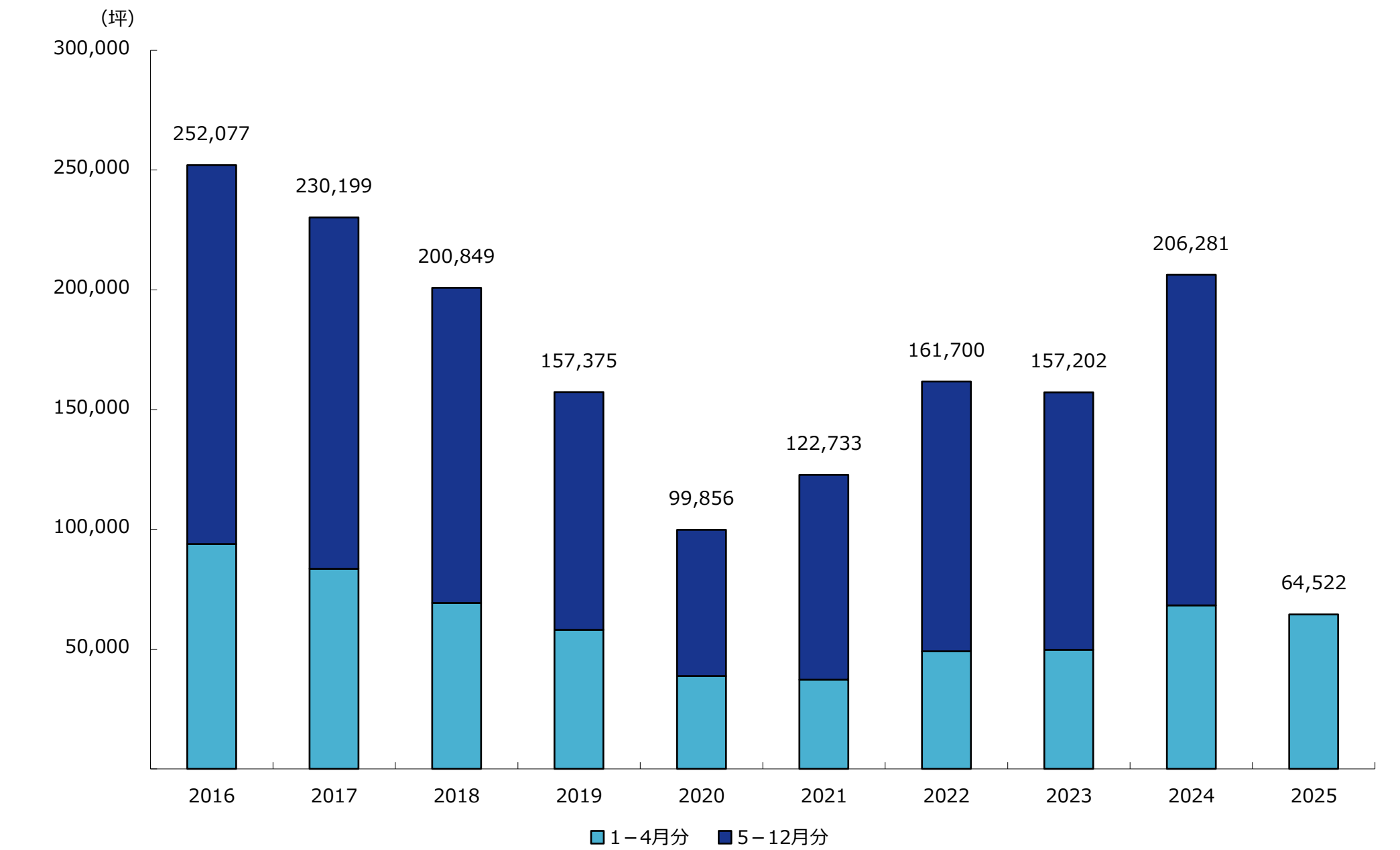
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年4月の成約面積は 21,561坪で、前月を4,488坪（26.3%）上回った。
前年同月比では417坪（1.9%）のマイナスだった。
- 成約面積の構成

・ ・ 今年成約した面積の累計は64,522坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 1,523坪（2.4%）、竣工済ビルは62,999坪（97.6%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2023年	9,758	11,715	13,545	14,685	49,703	11,666	14,003	13,769	10,580	12,569	16,615	14,013	14,284	157,202
2024年	13,190	17,370	15,725	21,978	68,263	17,281	12,658	12,625	27,075	15,578	16,017	22,791	13,993	206,281
2025年	15,650	10,238	17,073	21,561	64,522	-	-	-	-	-	-	-	-	64,522

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	9,602	13,168	15,491
2月	11,389	11,831	9,770
3月	11,892	13,949	17,073
4月	14,626	19,382	20,665
小計	47,509	58,330	62,999
5月	11,462	15,397	-
6月	13,482	12,120	-
7月	13,646	12,095	-
8月	10,580	12,501	-
9月	11,722	15,234	-
1 0月	14,672	15,022	-
1 1月	13,709	17,891	-
1 2月	9,457	11,877	-
合計	146,239	170,467	62,999

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	156	22	159
2月	326	5,539	468
3月	1,653	1,776	0
4月	59	2,596	896
小計	2,194	9,933	1,523
5月	204	1,884	-
6月	521	538	-
7月	123	530	-
8月	0	14,574	-
9月	847	344	-
1 0月	1,943	995	-
1 1月	304	4,900	-
1 2月	4,827	2,116	-
合計	10,963	35,814	1,523

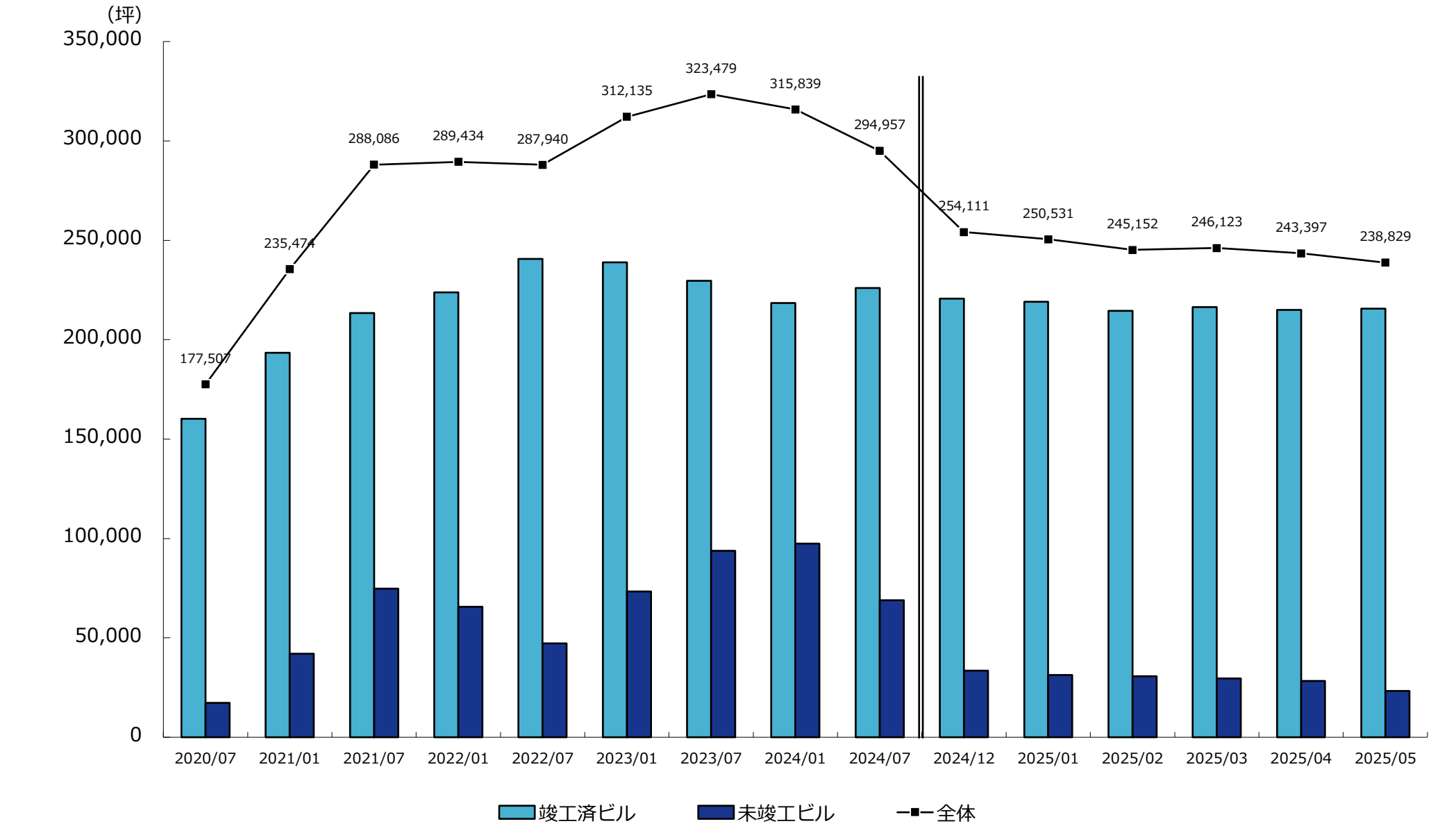
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き ・ ・ 2025年5月1日時点の募集中在庫面積は238,829坪（2,076棟）で、前月より4,568坪（1.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は215,538坪（2,066棟）で、前月より538坪（0.3%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は90.2%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は23,291坪（10棟）で、前月より5,106坪（18.0%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は9.8%。

募集中在庫面積の推移



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7
募集ビル全体	289,434	287,940	312,135	323,479	315,839	294,957
(棟数)	2,276	2,252	2,195	2,201	2,200	2,098

竣工済ビル計	223,871	240,711	238,853	229,641	218,467	225,952
未竣工ビル計	65,563	47,229	73,282	93,838	97,372	69,005

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	11,101	20,242	16,213	6,862	11,243	27,307
竣工済一年以上	212,770	220,469	222,640	222,779	207,224	198,645

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	37,577	35,646	61,749	53,471	32,597	24,469
一年以内の竣工	27,986	11,583	11,533	40,367	64,775	44,536

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集ビル全体	254,111	250,531	245,152	246,123	243,397	238,829
(棟数)	2,100	2,102	2,092	2,091	2,097	2,076

竣工済ビル計	220,611	219,146	214,516	216,465	215,000	215,538
未竣工ビル計	33,500	31,385	30,636	29,658	28,397	23,291

竣工済一年以内	33,719	28,950	27,564	20,886	22,010	25,848
竣工済一年以上	186,892	190,196	186,952	195,579	192,990	189,690

一年以上先の竣工	7,268	7,000	4,956	4,107	4,180	4,180
一年以内の竣工	26,232	24,385	25,680	25,551	24,217	19,111

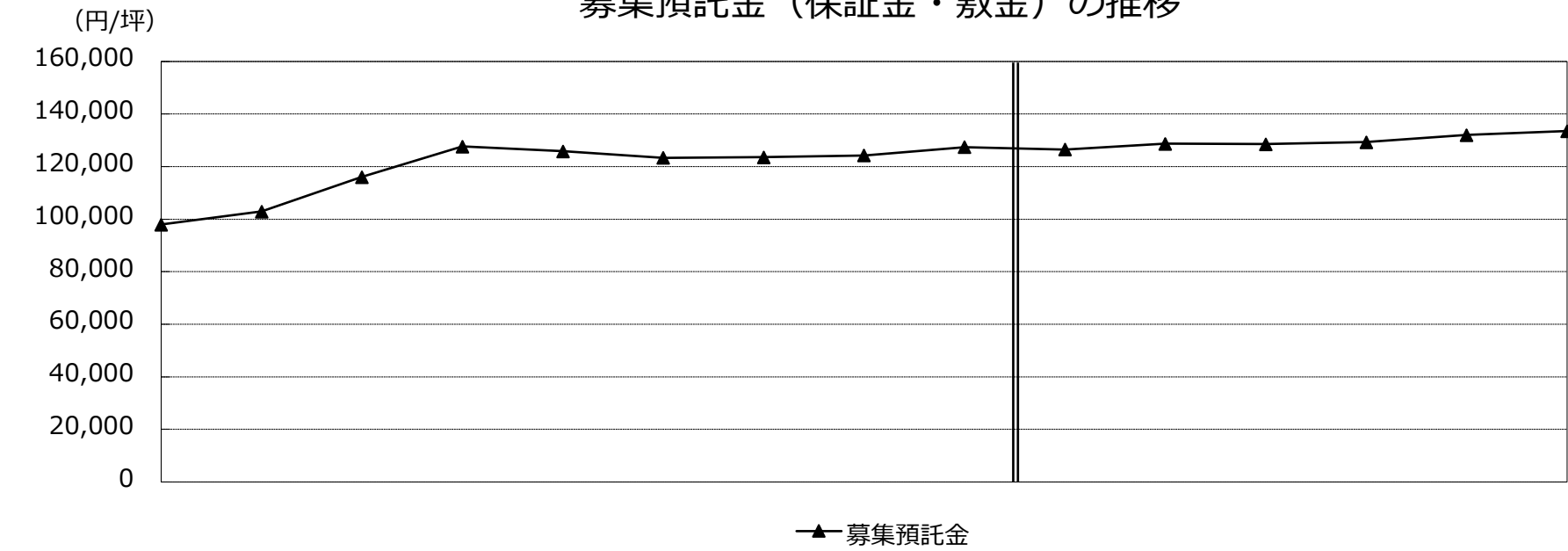
* 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集条件と現空面積

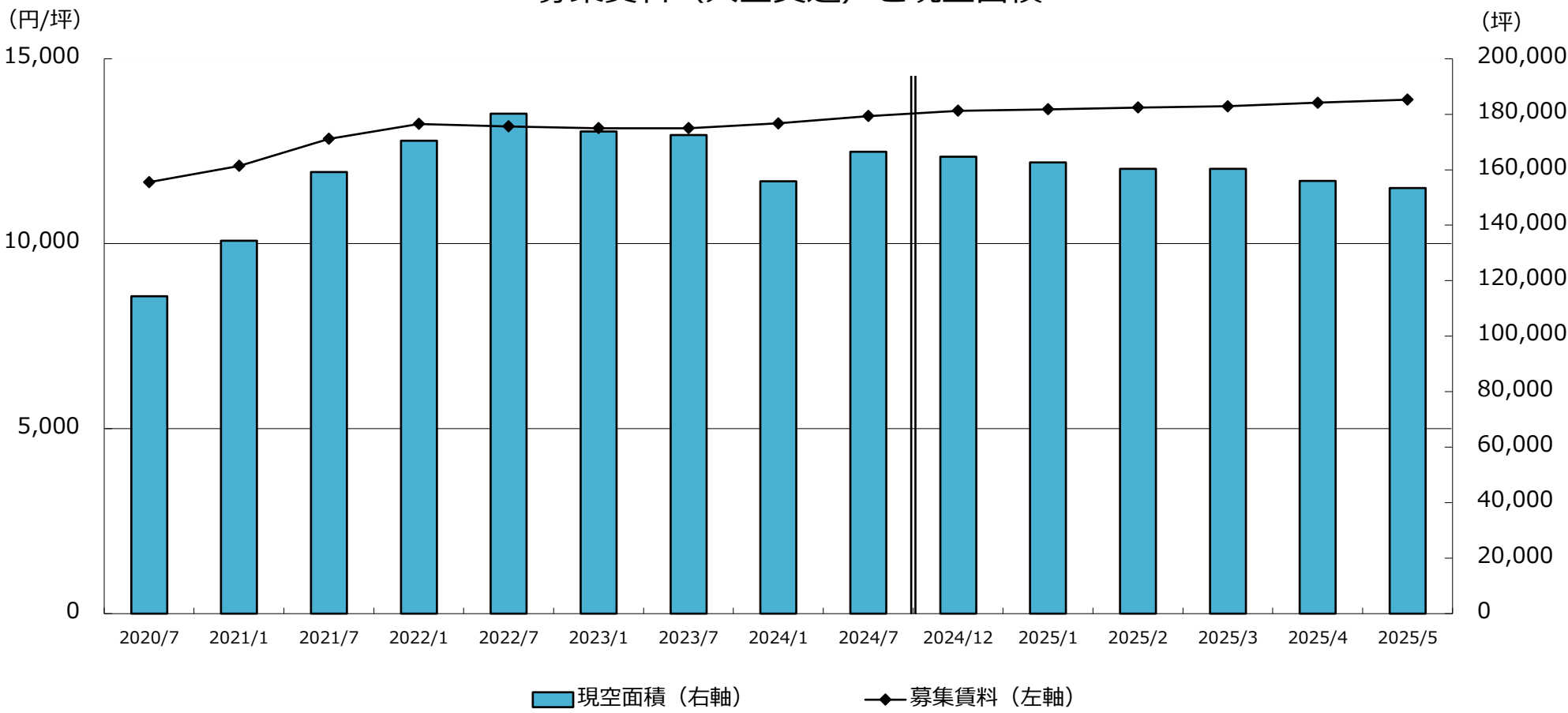
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年5月1日時点での募集預託金は133,547円（9.6ヶ月）で、前月の132,018円（9.6ヶ月）から1,529円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は13,894円で、前月の13,811円からは83円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は153,407坪で、前月の155,974坪からは2,567坪（1.6%）減少した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	127,665	125,837	123,345	123,555	124,278	127,402	126,518	128,728	128,546	129,342	132,018	133,547
募集賃料の推移	13,238	13,167	13,120	13,124	13,252	13,447	13,597	13,631	13,677	13,715	13,811	13,894
現空面積の推移	170,403	180,163	173,736	172,543	155,897	166,429	164,699	162,677	160,328	160,293	155,974	153,407

* 2020年7月から2024年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

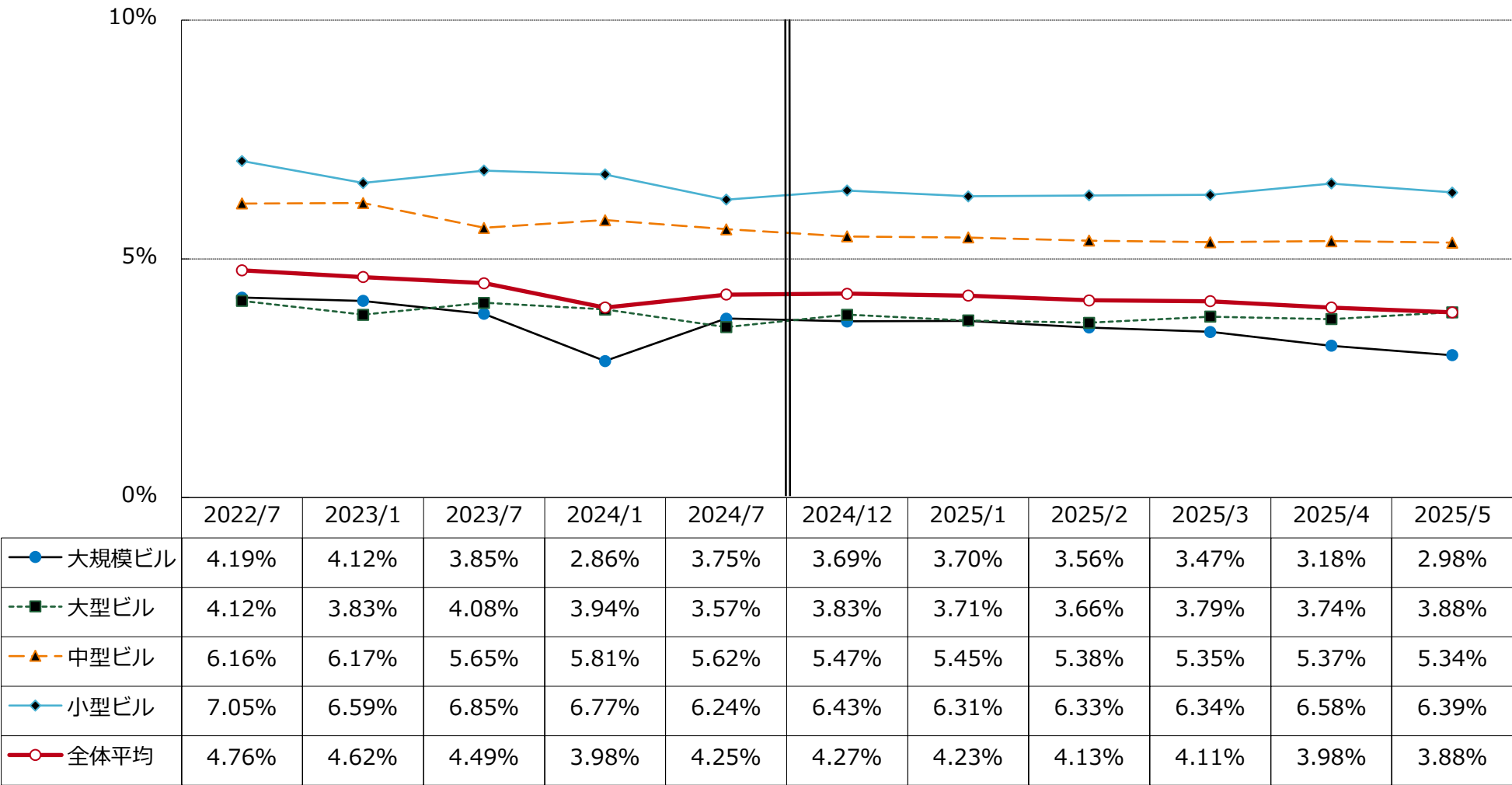
大阪市の空室率

5月の大規模ビル空室率は 2.98%

2025年5月1時点で調査対象となった大阪市の竣工済大規模ビルは401棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は1,745,749坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が52,079坪あり、空室率は2.98%。前月の3.18%からは0.20%低下した。
4月竣工の調査対象ビルは 1棟で、貸付総面積は 2,786坪。
うち1,825坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 65.51%。

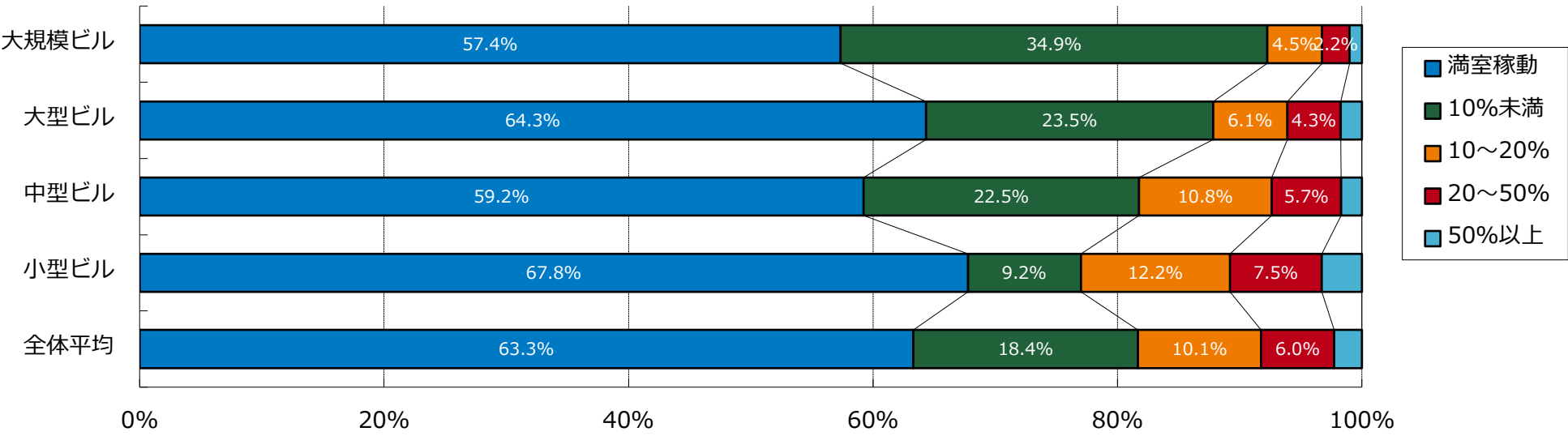
当月の空室率					
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
近畿圏	3.51%	4.79%	7.45%	8.57%	4.97%
大阪市	2.98%	3.88%	5.34%	6.39%	3.88%
主要3区	3.23%	3.87%	4.77%	5.66%	3.83%
周辺21区	1.79%	3.93%	7.40%	8.62%	4.10%
神戸市	5.34%	3.97%	10.26%	11.46%	6.18%
京都市	1.97%	3.95%	11.35%	10.05%	5.18%

空室率の推移



* 2022年7月から2024年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



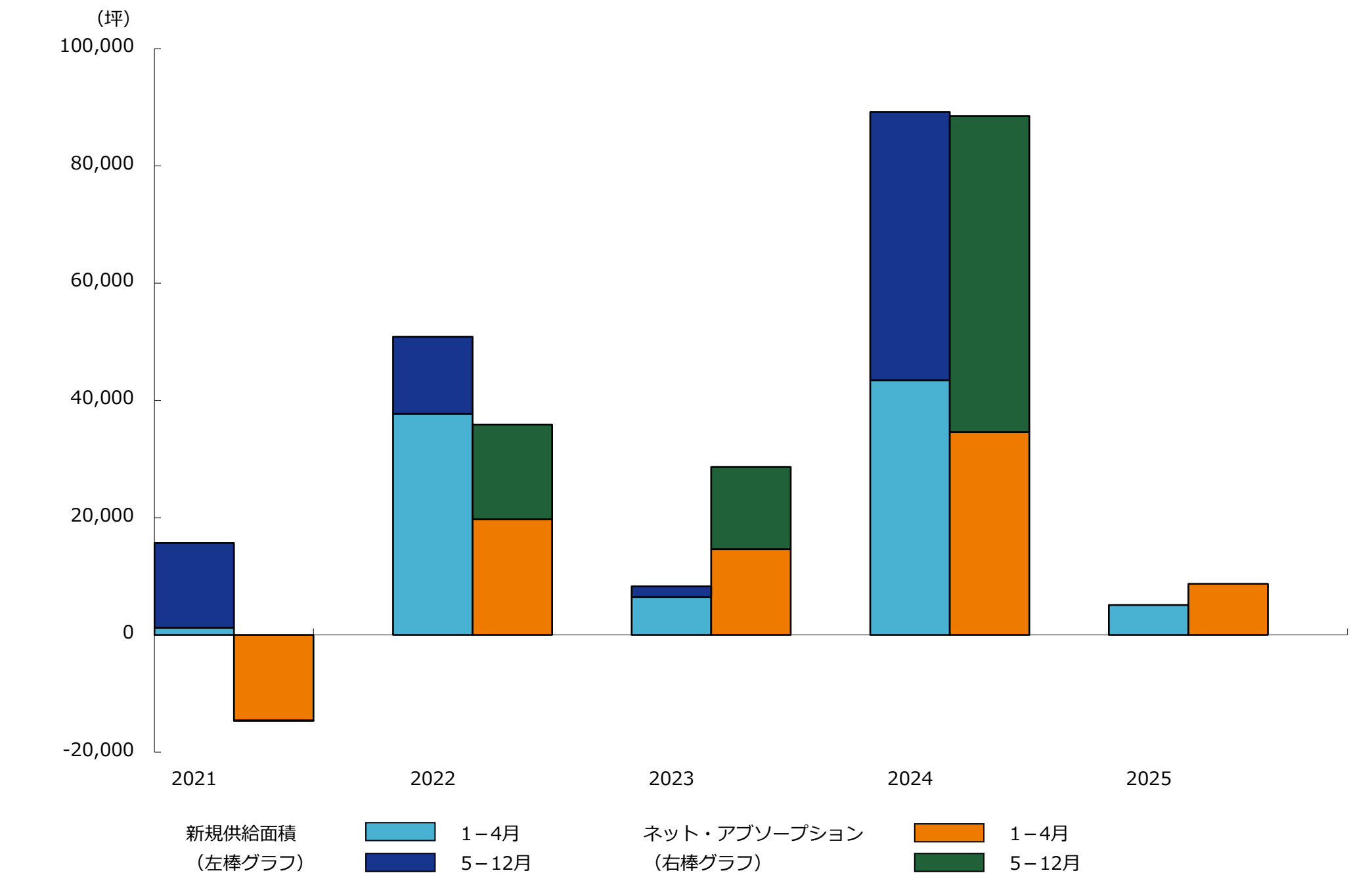
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100～200坪。中型ビルは1フロア面積50～100坪。小型ビルは1フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

大阪市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2025年4月のネット・アブソープションは+2,662坪。1月からの累計は（吸収需要） + 8,712坪。前年における同期間累計との対比では25,899坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年4月の新規供給面積は3,200坪。1月からの累計は5,104坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	1,652	-1,241	9,353	4,888	14,652	154	880	4,004	4,318	4,260	7,231	-416	-6,412	28,671
2024年	11,635	-11,674	18,335	16,315	34,611	2,102	6,647	4,323	6,890	1,538	-13,586	44,454	1,540	88,519
2025年	4,630	-824	2,244	2,662	8,712	-	-	-	-	-	-	-	-	8,712

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	2,328	291	3,855	0	6,474	0	0	650	0	770	332	0	59	8,285
2024年	15,395	782	20,392	6,871	43,440	437	6,968	3,262	1,200	0	34	33,782	75	89,198
2025年	0	1,125	779	3,200	5,104	-	-	-	-	-	-	-	-	5,104

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点
—2025年 5月1日
2. 調査期間
—2020年 7月～2025年 5月
3. 統計日・統計期間
各月 1 日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1 日～末日の合計）
4. 竣工分類
1 年以上先の竣工・・・・・・調査時点より 1 年以上先に竣工予定の物件
1 年以内の竣工・・・・・・調査時点より 1 年以内に竣工予定の物件
竣工後 1 年以内・・・・・・調査時点の 1 年前までに竣工した物件
竣工後 1 年以上・・・・・・調査時点の 1 年以上前に竣工した物件
5. 単位
○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪
○募集賃料、募集預託金：円／坪
○空室率：％
6. 空室率調査
○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
○算出方法 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（％）}$
○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
 - （1）募集中在庫面積 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
 - （2）成約面積 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
 - （3）募集賃料、募集預託金 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
 - （4）現空面積
（未稼働面積） 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
 - （5）貸付面積
（稼働対象面積） 自社使用を除き、第三者（関連子会社含）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
 - （6）ビル規模 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
 - （7）新規供給面積 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
 - （8）ネット・アブソープション
（吸収需要） 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
＋「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。
©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.