

大阪市の成約面積

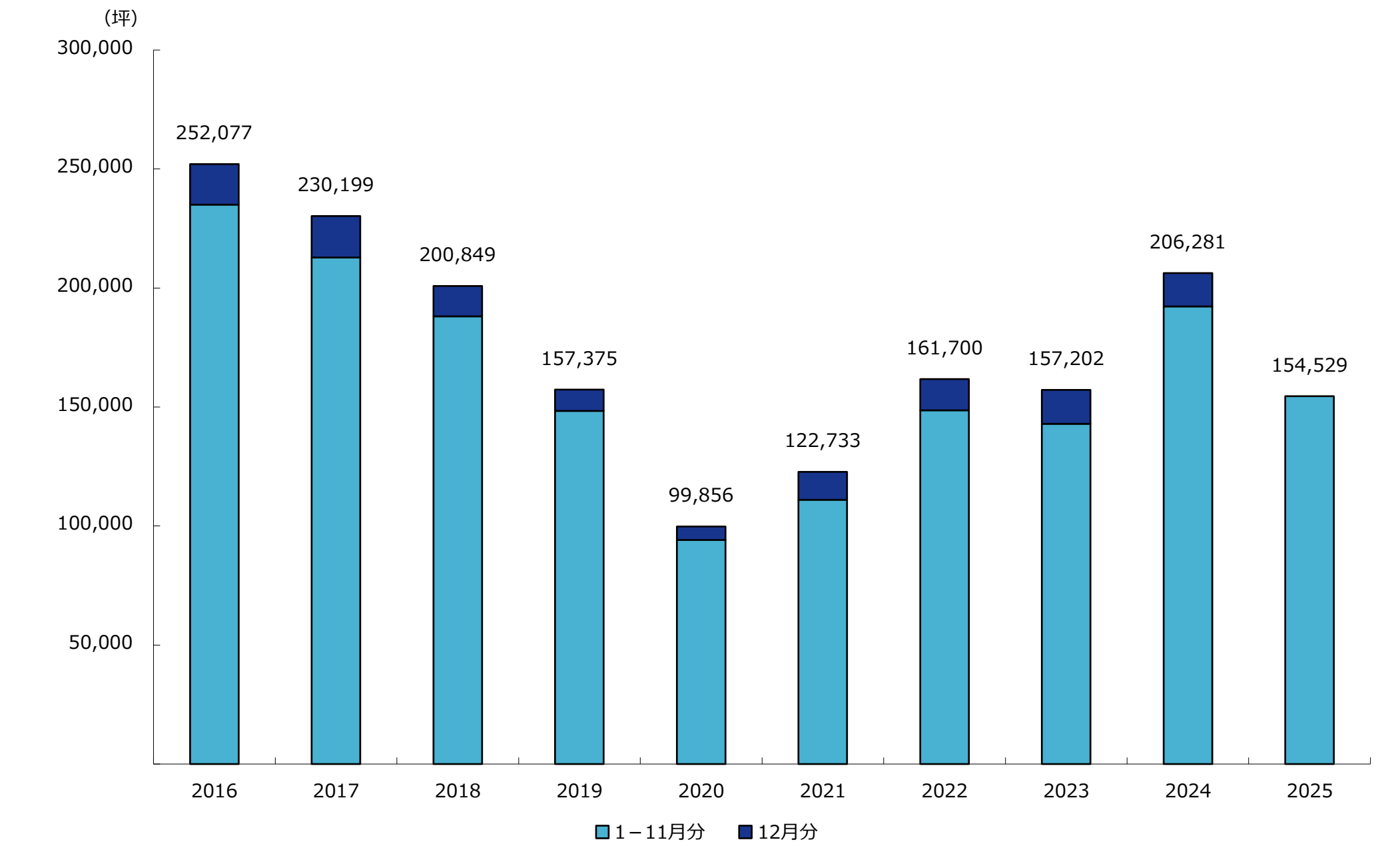
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年11月の成約面積は 11,039坪で、前月を 2,877坪（20.7%）下回った。
前年同月比では11,752坪（51.6%）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154,529坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 3,498坪（2.3%）、竣工済ビルは151,031坪（97.7%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	1 1月	小計	1 2月	合計
2023年	9,758	11,715	13,545	14,685	11,666	14,003	13,769	10,580	12,569	16,615	14,013	142,918	14,284	157,202
2024年	13,190	17,370	15,725	21,978	17,281	12,658	12,625	27,075	15,578	16,017	22,791	192,288	13,993	206,281
2025年	15,650	10,238	17,073	21,561	16,329	10,726	13,664	12,037	12,296	13,916	11,039	154,529	－	154,529

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
5月	11,462	15,397	14,895
6月	13,482	12,120	10,559
7月	13,646	12,095	13,394
8月	10,580	12,501	12,037
9月	11,722	15,234	12,192
1 0月	14,672	15,022	13,916
1 1月	13,709	17,891	11,039
小計	136,782	158,590	151,031
1 2月	9,457	11,877	－
合計	146,239	170,467	151,031

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
5月	204	1,884	1,434
6月	521	538	167
7月	123	530	270
8月	0	14,574	0
9月	847	344	104
1 0月	1,943	995	0
1 1月	304	4,900	0
小計	6,136	33,698	3,498
1 2月	4,827	2,116	－
合計	10,963	35,814	3,498

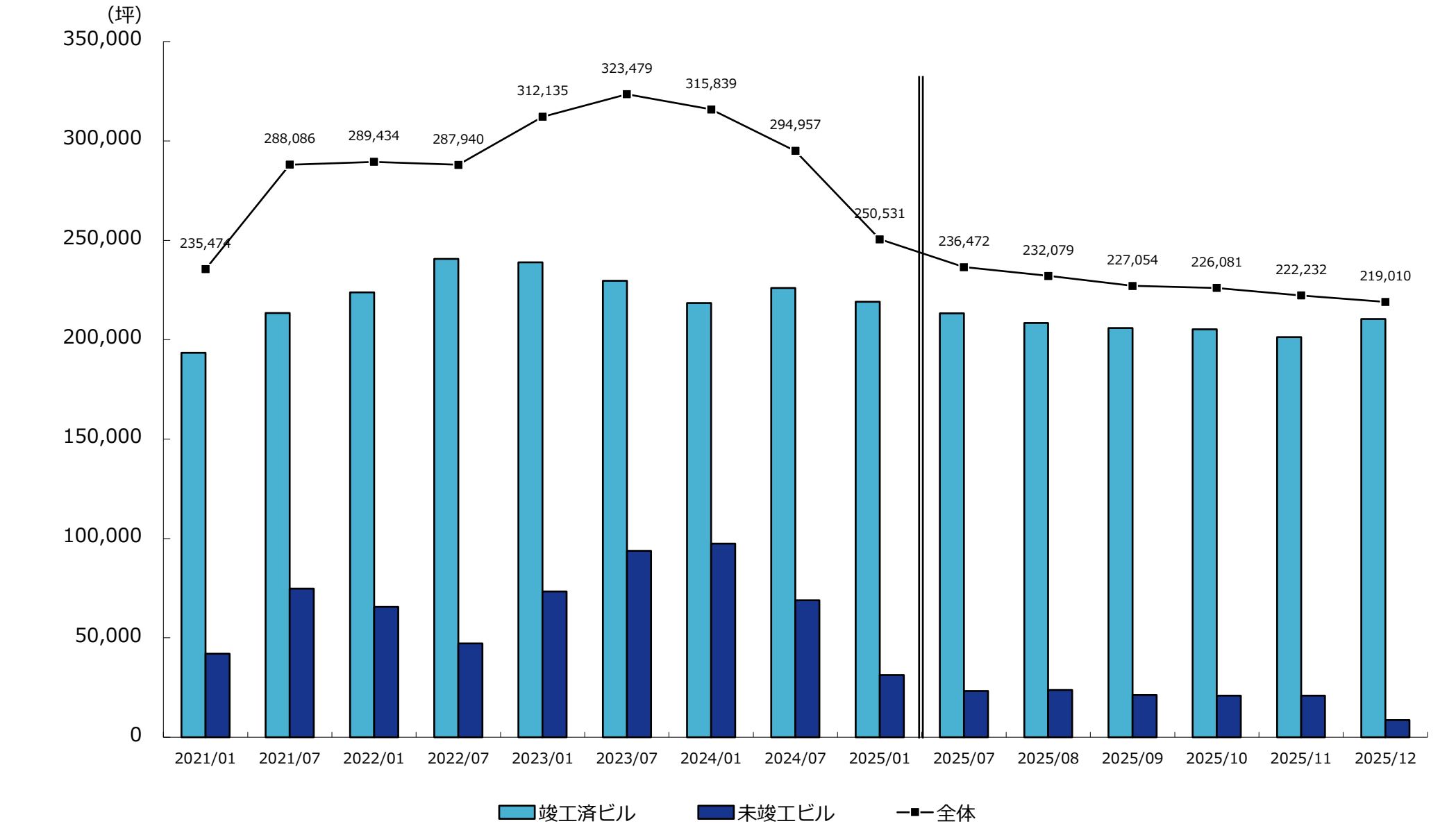
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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12月1日時点の募集中在庫面積は219,010坪（2,071棟）で、前月より3,222坪（1.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は210,424坪（2,064棟）で、前月より9,066坪（4.5%）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96.1%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は8,586坪（7棟）で、前月より12,288坪（58.9%）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3.9%。

募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集ビル全体	287,940	312,135	323,479	315,839	294,957	250,531
(棟数)	2,252	2,195	2,201	2,200	2,098	2,102

竣工済ビル計	240,711	238,853	229,641	218,467	225,952	219,146
未竣工ビル計	47,229	73,282	93,838	97,372	69,005	31,385

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	20,242	16,213	6,862	11,243	27,307	28,950
竣工済一年以上	220,469	222,640	222,779	207,224	198,645	190,196

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	35,646	61,749	53,471	32,597	24,469	7,000
一年以内の竣工	11,583	11,533	40,367	64,775	44,536	24,385

2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
236,472	232,079	227,054	226,081	222,232	219,010
2,084	2,070	2,076	2,075	2,070	2,071

213,208	208,386	205,870	205,204	201,358	210,424
23,264	23,693	21,184	20,877	20,874	8,586

21,317	20,078	21,453	20,533	10,590	22,286
191,891	188,308	184,417	184,671	190,768	188,138

452	452	452	452	452	452
22,812	23,241	20,732	20,425	20,422	8,134

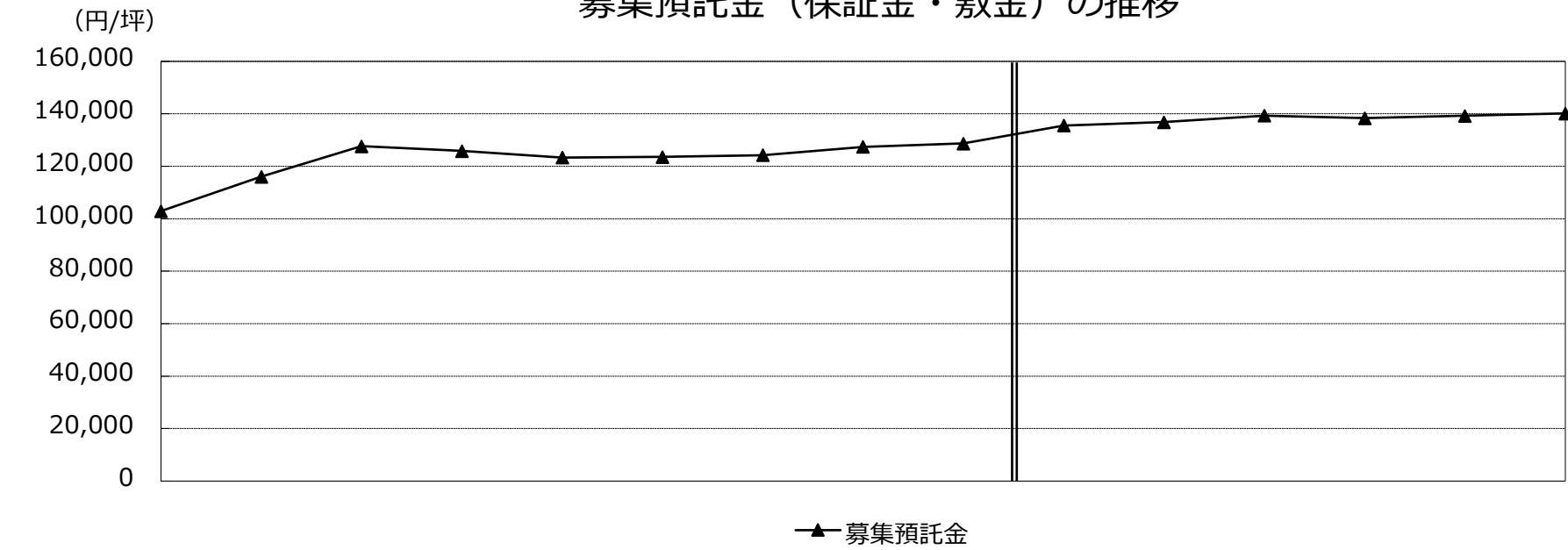
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集条件と現空面積

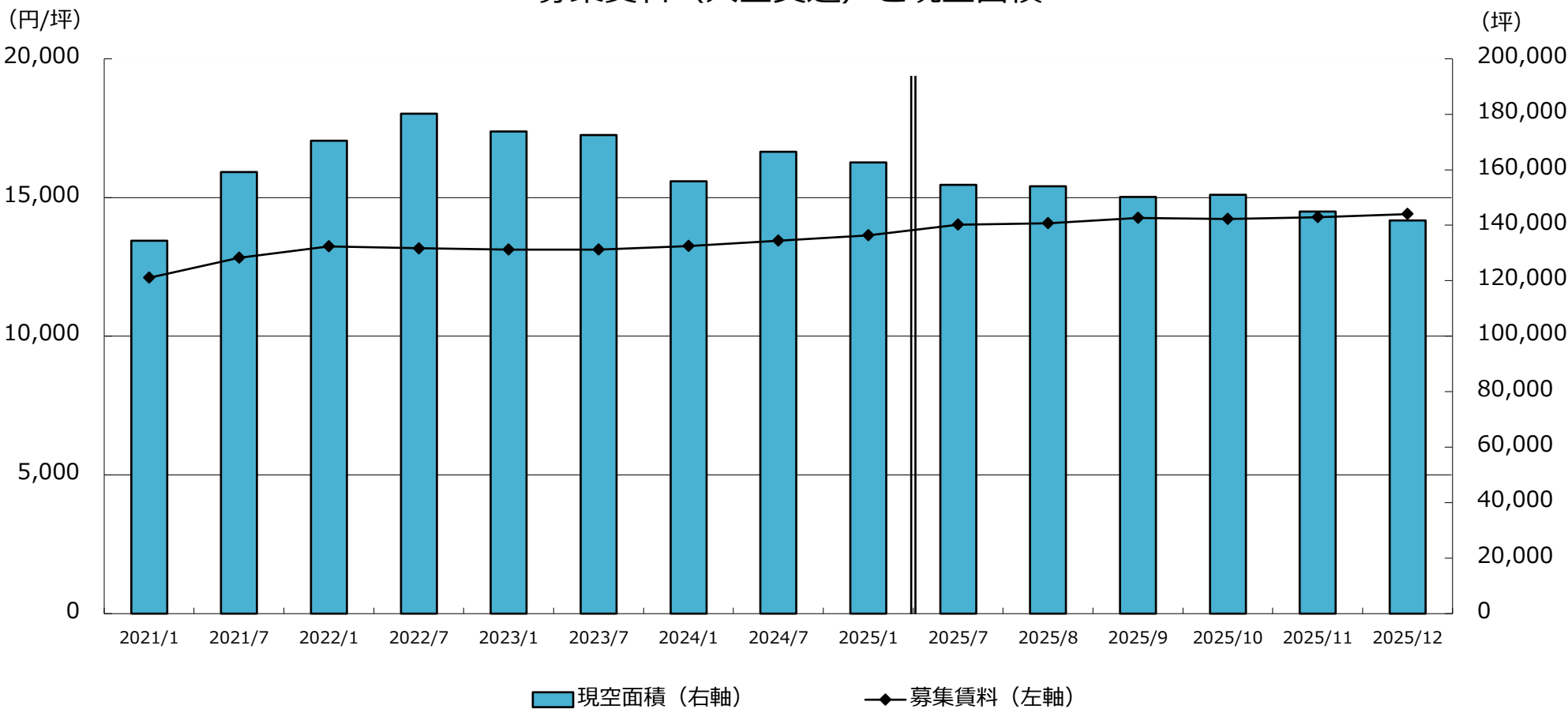
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年12月1日時点での募集預託金は140,171円（9.7ヶ月）で、前月の139,288円（9.7ヶ月）から883円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は14,401円で、前月の14,286円からは115円（0.8%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は141,688坪で、前月の144,947坪からは3,259坪（2.2%）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



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	125,837	123,345	123,555	124,278	127,402	128,728	135,586	136,813	139,333	138,379	139,288	140,171
募集賃料の推移	13,167	13,120	13,124	13,252	13,447	13,631	14,019	14,071	14,259	14,220	14,286	14,401
現空面積の推移	180,163	173,736	172,543	155,897	166,429	162,677	154,588	154,022	150,178	150,945	144,947	141,688

* 2021年1月から2025年1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。

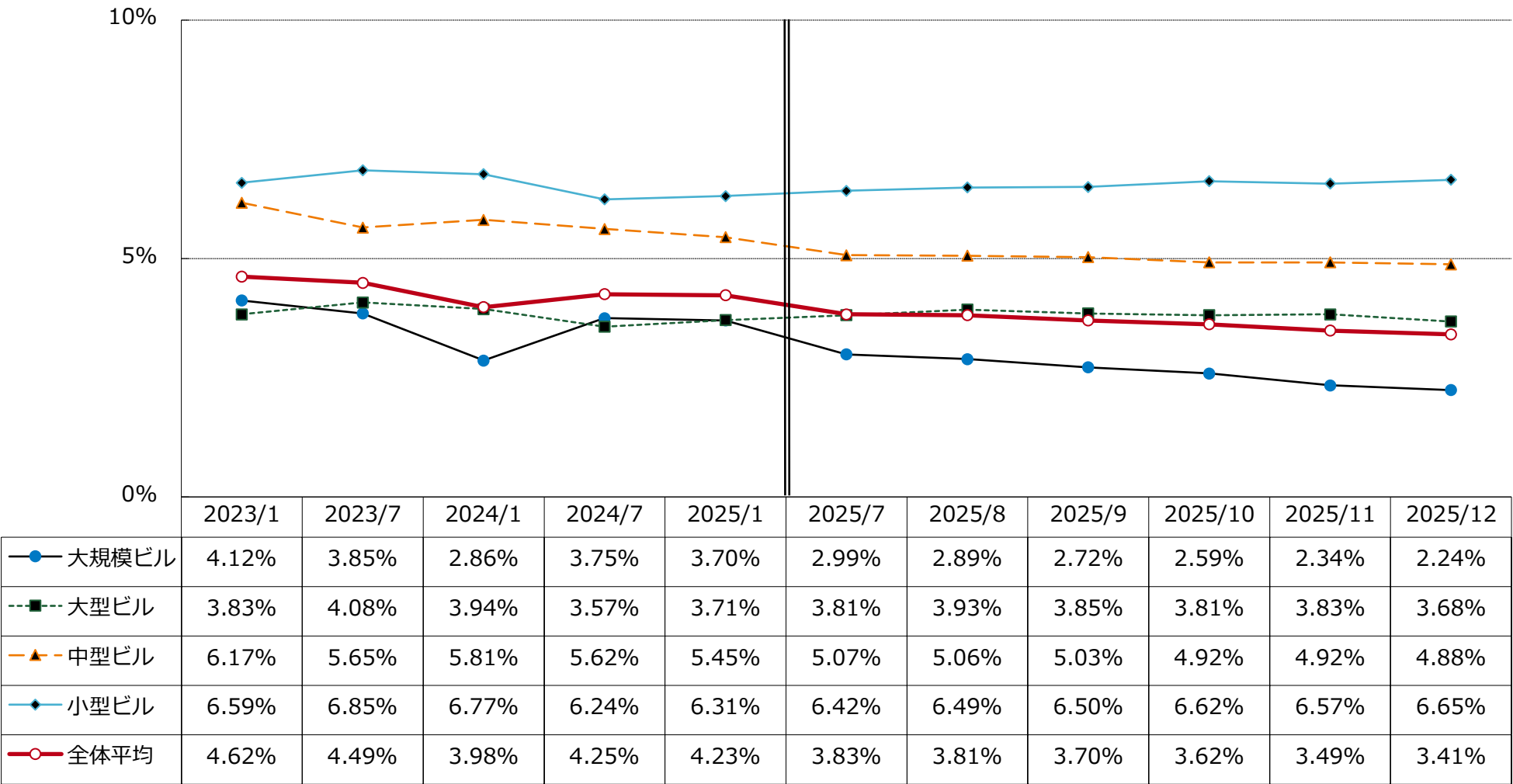
大阪市の空室率

1 2 月の大規模ビル空室率は 2.24%

2025年12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403棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は1,763,350坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が39,524坪あり、空室率は2.24%。前月の2.34%からは0.10%低下した。
1 1 月竣工の調査対象ビルはなかった。

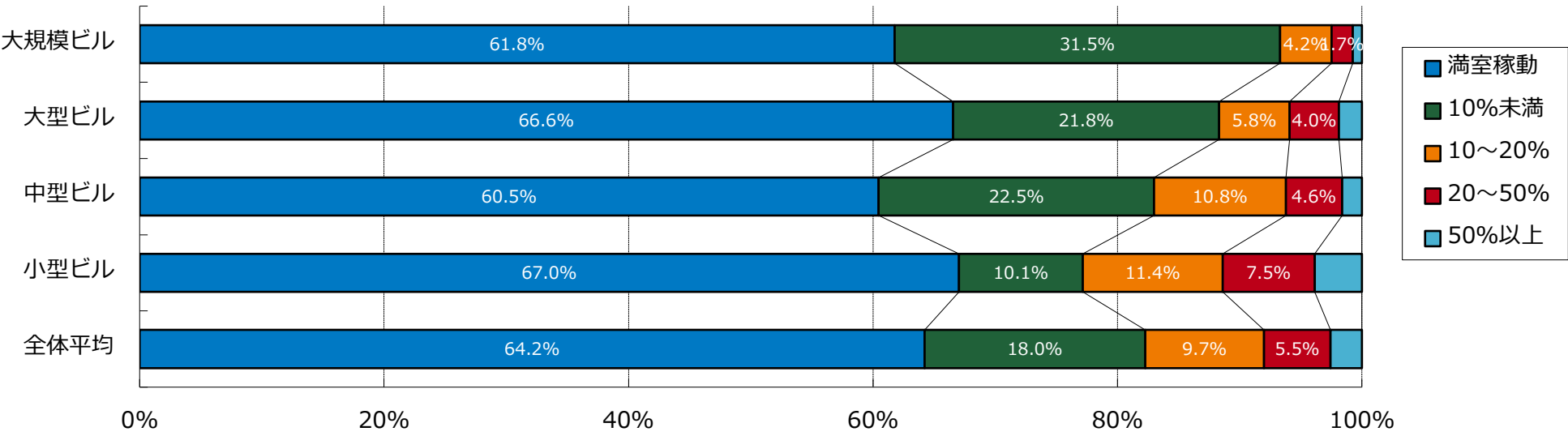
当月の空室率					
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
近畿圏	2.94%	4.53%	7.06%	8.83%	4.59%
大阪市	2.24%	3.68%	4.88%	6.65%	3.41%
主要 3 区	2.38%	3.73%	4.38%	5.73%	3.29%
周辺 2 1 区	1.57%	3.45%	6.64%	9.46%	3.87%
神戸市	5.42%	3.92%	10.14%	12.57%	6.28%
京都市	2.08%	3.47%	9.49%	8.95%	4.64%

空室率の推移



* 2023年1月から2025年1月迄は 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。

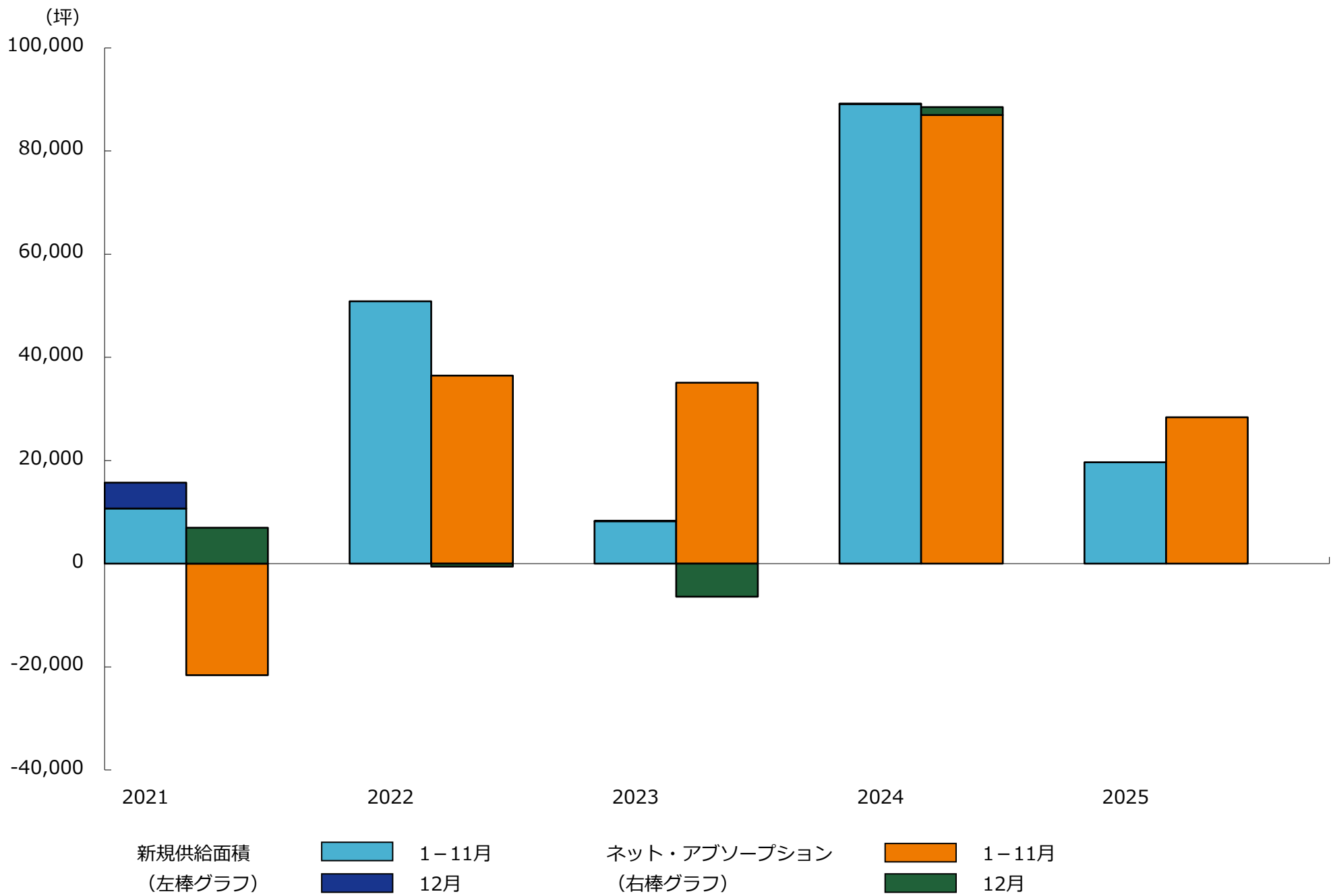
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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11月のネット・アブソープションは－9,066坪。1月からの累計は（吸収需要） ＋28,381坪。前年における同期間累計との対比では58,598坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年11月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は19,659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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	1,652	-1,241	9,353	4,888	154	880	4,004	4,318	4,260	7,231	-416	35,083	-6,412	28,671
2024年	11,635	-11,674	18,335	16,315	2,102	6,647	4,323	6,890	1,538	-13,586	44,454	86,979	1,540	88,519
2025年	4,630	-824	2,244	2,662	15,053	-2,108	6,160	2,516	1,197	5,917	-9,066	28,381	-	28,381

* 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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	2,328	291	3,855	0	0	0	650	0	770	332	0	8,226	59	8,285
2024年	15,395	782	20,392	6,871	437	6,968	3,262	1,200	0	34	33,782	89,123	75	89,198
2025年	0	1,125	779	3,200	10,615	0	1,338	0	531	2,071	0	19,659	-	19,659

* 「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 12月1日

2. 調査期間

2021年 1月 ～ 2025年 12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.