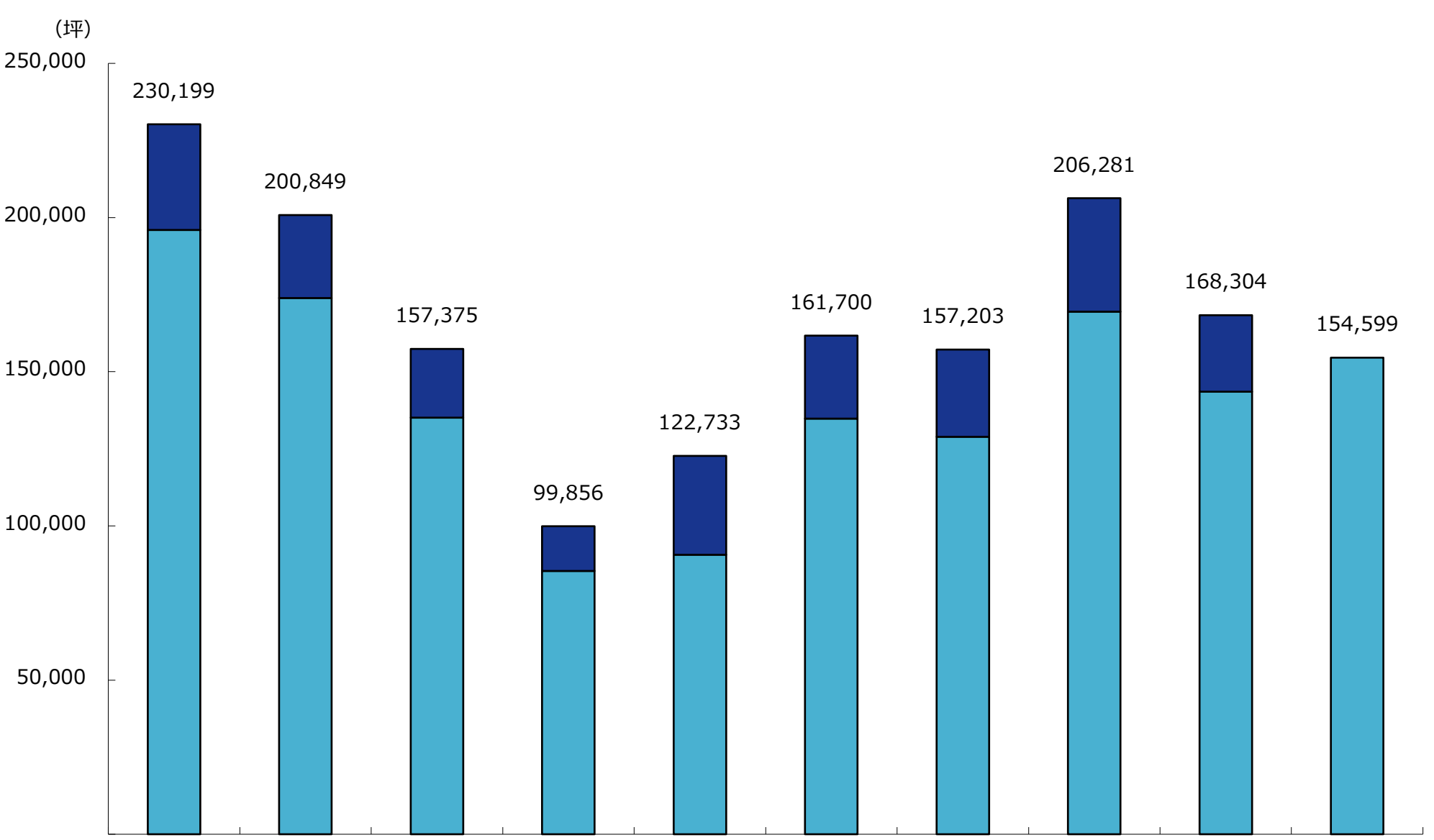
大阪市の成約面積

※　「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 ・・　2026年10月の成約面積は 16,162坪で、
前月を4,067坪（33.6%）上回った。
前年同月比では2,246坪（16.1%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・・　今年成約した面積の累計は154,599坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
3,266坪（2.1%）、竣工済ビルは151,333坪（97.9%）。

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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	13,190	17,370	15,725	21,978	17,281	12,658	12,625	27,075	15,578	16,017	169,497	22,791	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	143,490	11,039	13,775	168,304
2026年	16,329	13,351	18,881	13,430	16,927	15,271	17,581	14,572	12,095	16,162	154,599	–	–	154,599

竣工済ビル

2024年	13,168	11,831	13,949	19,382	15,397	12,120	12,095	12,501	15,234	15,022	140,699	17,891	11,877	170,467
2025年	15,491	9,770	17,073	20,665	14,895	10,559	13,394	12,037	12,192	13,916	139,992	11,039	13,766	164,797
2026年	14,243	13,351	18,073	13,342	16,927	15,027	17,581	14,572	12,095	16,122	151,333	–	–	151,333

未竣工ビル

2024年	22	5,539	1,776	2,596	1,884	538	530	14,574	344	995	28,798	4,900	2,116	35,814
2025年	159	468	0	896	1,434	167	270	0	104	0	3,498	0	9	3,507
2026年	2,086	0	808	88	0	244	0	0	0	40	3,266	–	–	3,266

＊　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

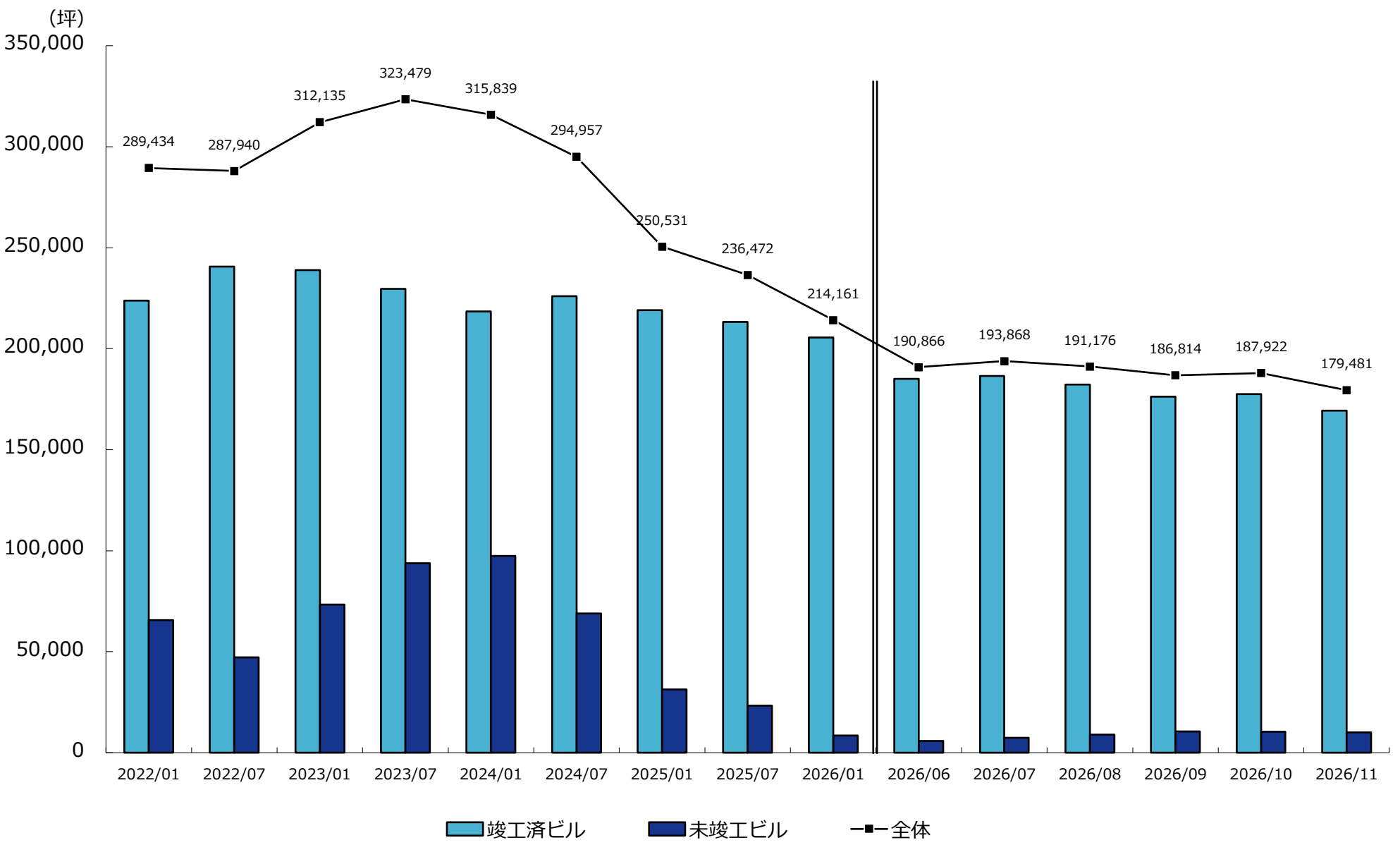
※　**「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。**

募集ビル全体の動き　・・　2026年11月1日時点の募集中在庫面積は179,481坪（1,681棟）で、前月より8,441坪（4.5%）減少した。

竣工済のビルの動き　・・　当月は169,405坪（1,674棟）で、前月より8,193坪（4.6%）減少した。
募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は94.4%。

未竣工のビルの動き　・・　当月は10,076坪（7棟）で、前月より248坪（2.4%）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5.6%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	323,479	315,839	294,957	250,531	236,472	214,161	190,866	193,868	191,176	186,814	187,922	179,481
（棟数）	2,201	2,200	2,098	2,102	2,084	2,038	2,036	2,001	1,880	1,796	1,745	1,681
竣工済ビル計	229,641	218,467	225,952	219,146	213,208	205,604	185,080	186,488	182,264	176,329	177,598	169,405
未竣工ビル計	93,838	97,372	69,005	31,385	23,264	8,557	5,786	7,380	8,912	10,485	10,324	10,076
《竣工済ビルの内訳》												
竣工済一年以内	6,862	11,243	27,307	28,950	21,317	21,549	9,750	13,018	12,696	13,730	12,740	11,999
竣工済一年以上	222,779	207,224	198,645	190,196	191,891	184,055	175,330	173,470	169,568	162,599	164,858	157,406
《未竣工ビルの内訳》												
一年以上先の竣工	53,471	32,597	24,469	7,000	452	452	0	4,362	5,894	5,894	5,894	5,894
一年以内の竣工	40,367	64,775	44,536	24,385	22,812	8,105	5,786	3,018	3,018	4,591	4,430	4,182

＊　2022年1月から2026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

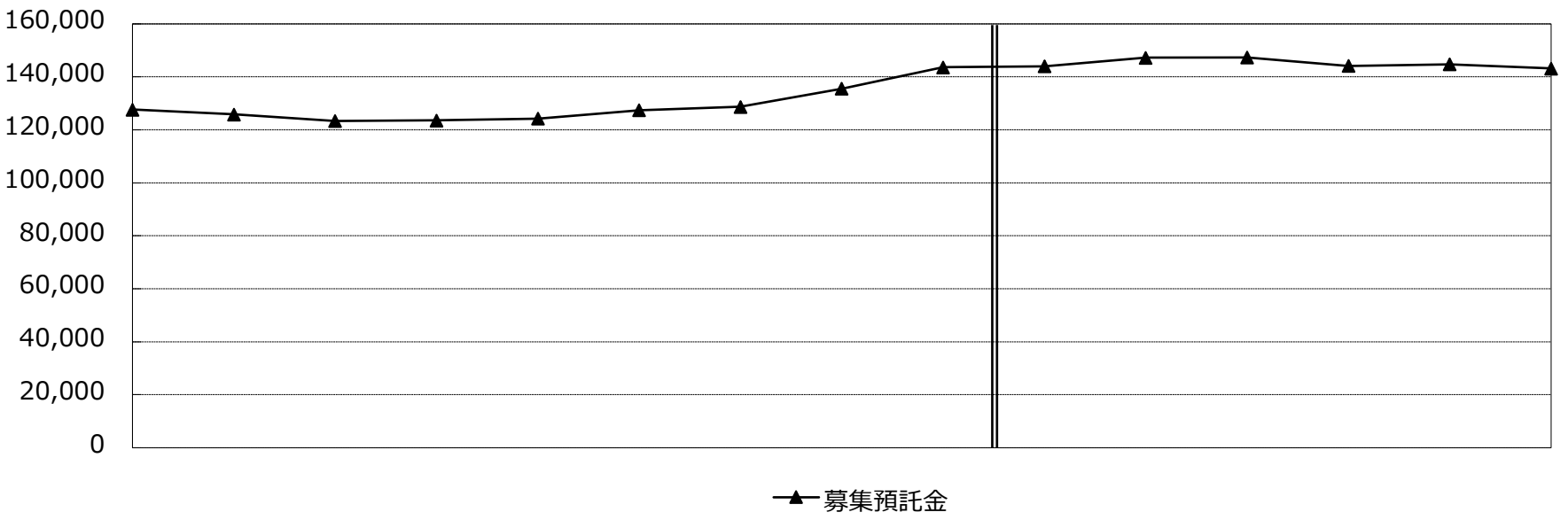
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は143,177円（9.6ヶ月）で、前月の144,737円（9.7ヶ月）から1,560円低下した。

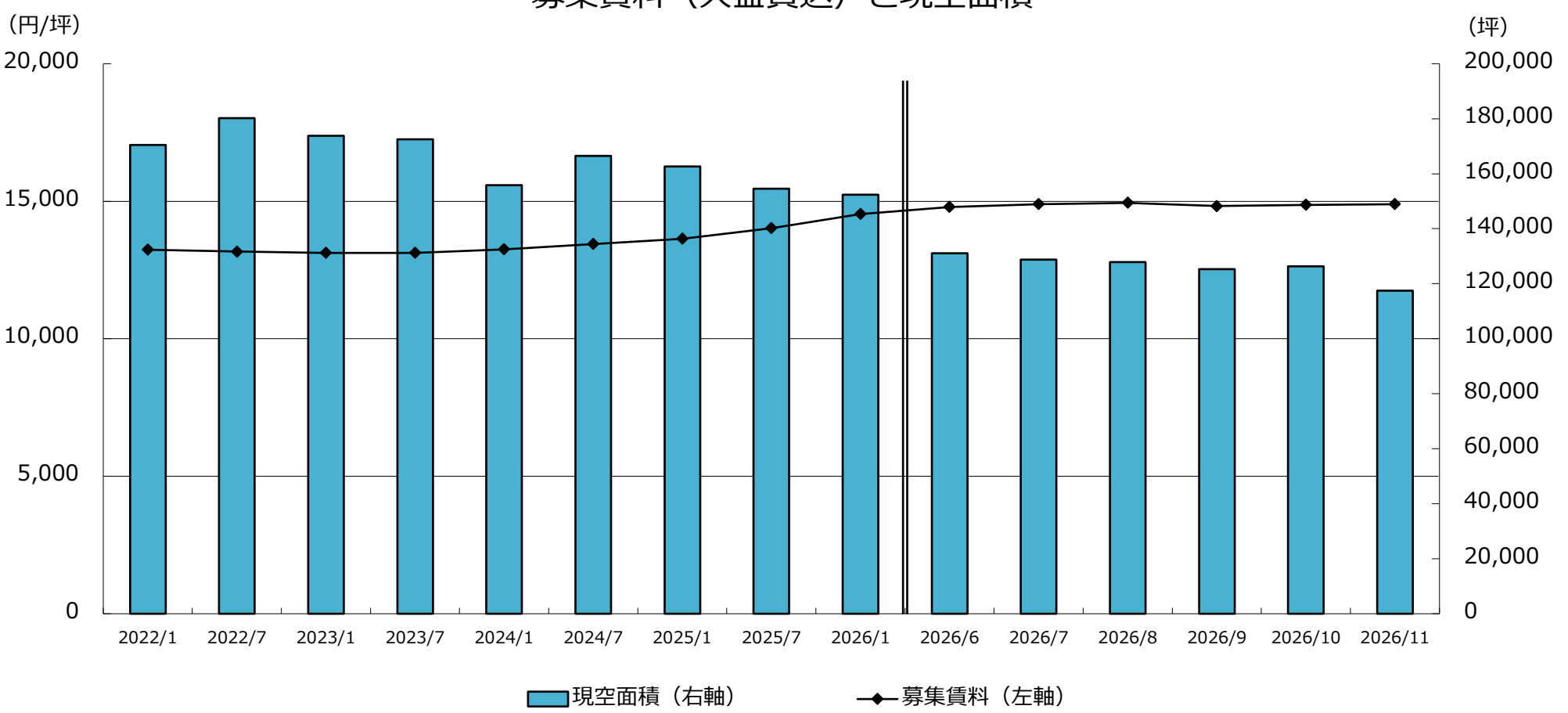
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は14,895円で、前月の14,862円からは33円（0.2%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は117,535坪で、前月の126,334坪からは8,799坪（7.0%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	123,555	124,278	127,402	128,728	135,586	143,666	143,993	147,263	147,326	144,182	144,737	143,177
募集賃料の推移	13,124	13,252	13,447	13,631	14,019	14,536	14,788	14,888	14,939	14,821	14,862	14,895
現空面積の推移	172,543	155,897	166,429	162,677	154,588	152,354	131,053	128,792	127,919	125,319	126,334	117,535

＊　2022年1月から2026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」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

大阪市の空室率

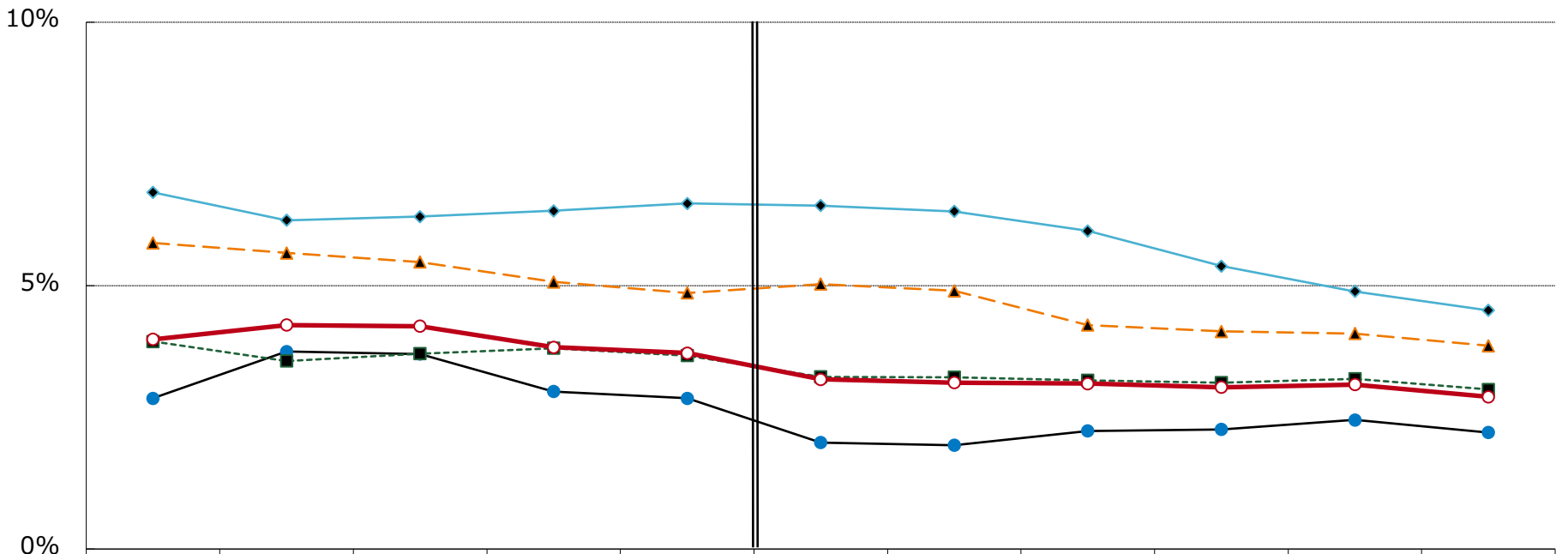
１１月の大規模ビル空室率は　2.21%

2026年11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410棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は1,786,023坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が39,542坪あり、
空室率は2.21%。前月の2.45%からは0.24%低下した。
１０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	2.80%	3.94%	5.89%	6.98%	4.01%
大　阪　市	**2.21%**	**3.03%**	**3.86%**	**4.53%**	**2.89%**
主要　３区	2.34%	2.95%	3.64%	3.72%	2.81%
周辺２１区	1.58%	3.34%	4.61%	6.94%	3.22%
神　戸　市	4.06%	3.15%	5.19%	9.69%	4.41%
京　都　市	3.22%	4.66%	6.30%	6.71%	4.57%

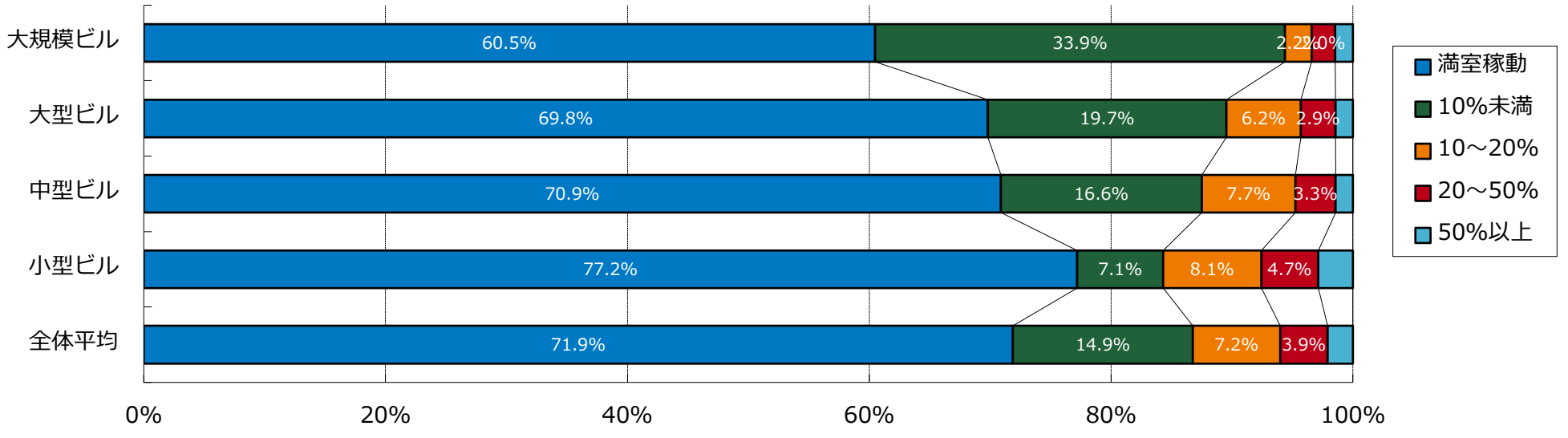
空 室 率 の 推 移



	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
大規模ビル	2.86%	3.75%	3.70%	2.99%	2.86%	2.02%	1.97%	2.24%	2.27%	2.45%	2.21%
大型ビル	3.94%	3.57%	3.71%	3.81%	3.67%	3.27%	3.26%	3.20%	3.16%	3.23%	3.03%
中型ビル	5.81%	5.62%	5.45%	5.07%	4.86%	5.03%	4.90%	4.25%	4.13%	4.09%	3.86%
小型ビル	6.77%	6.24%	6.31%	6.42%	6.56%	6.52%	6.41%	6.04%	5.37%	4.89%	4.53%
全体平均	3.98%	4.25%	4.23%	3.83%	3.72%	3.22%	3.16%	3.14%	3.07%	3.12%	2.89%

＊　2024年1月から2026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



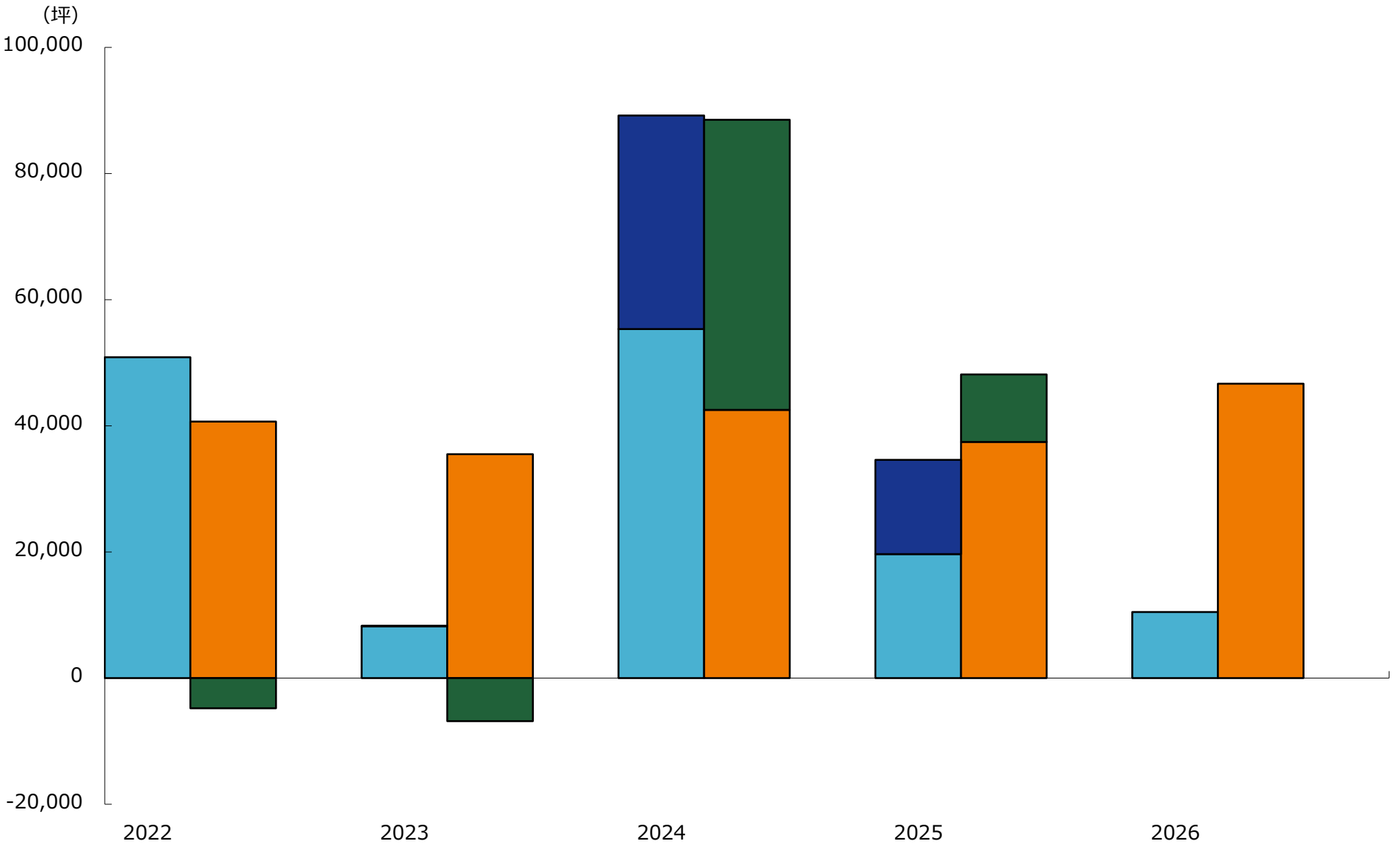
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

大阪市のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2026年10月のネット・アブソープションは＋8,475坪。１月からの累計は＋46,676坪。前年における同期間累計との対比では9,229坪増加した。

新規供給面積の動き　・・　2026年10月の新規供給面積は282坪。１月からの累計は10,477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	小計	１１月	１２月	合計
2024年	11,635	-11,674	18,335	16,315	2,102	6,647	4,323	6,890	1,538	-13,586	42,525	44,454	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	37,447	-9,066	19,763	48,144
2026年	835	3,643	7,602	4,439	8,571	33	8,412	5,935	-1,269	8,475	46,676	－	－	46,676

＊ 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動面積（＝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	小計	１１月	１２月	合計
2024年	15,395	782	20,392	6,871	437	6,968	3,262	1,200	0	34	55,341	33,782	75	89,198
2025年	0	1,125	779	3,200	10,615	0	1,338	0	531	2,071	19,659	0	14,943	34,602
2026年	0	2,502	2,064	0	0	1,441	4,188	0	0	282	10,477	－	－	10,477

＊ 「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
　　2026年 11月1日

２．調査期間
　　2022年 1月 ～ 2026年 11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　　現空面積（未稼働面積）　÷　貸付面積（稼働対象面積）　＝　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。 公開募集に出ていても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.