Office Market 11

Nov. 2026 大阪市 大規模ビル

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

オフィスマーケット

2026年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 4ヵ月ぶりの低下 中心部では品薄感が一段と強まる

図表1

空室率は前月比マイナス0.24ポイントの2.21%と、4ヵ月ぶりに低下した。新築・築浅ビルを中心に拡張や集約、立地改善目的の移転で空室消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.33ポイントの3.82%となった。
テナントの移転に向けた動きは拡張等の前向きな需要が多い。御堂筋沿い等の中心部では品薄感が一段と強まっている。

募集賃料 13ヵ月連続で上昇 2000年以降の最高値更新が続く

図表2

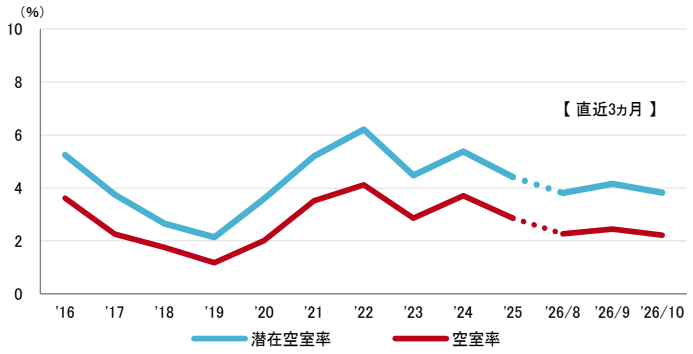
募集賃料は前月比プラス180円／坪の21,439円／坪と、13ヵ月連続で上昇した。賃料は上昇傾向が続き、2000年以降の最高値更新が続いている。

支店長の視点

市内にある複数拠点の統合移転や、自社ビルから賃貸ビルへの移転需要は引き続き底堅い。新築・築浅ビルで成約が進み、募集床が限定的になっており、賃料水準が引き上げられている。そのため、これまでは新築ビルへの移転が目立っていたが、まとまった面積の募集床がある既存ビルに集約移転の引き合いが集まるとともに、成約に向けた話が進んでいる。

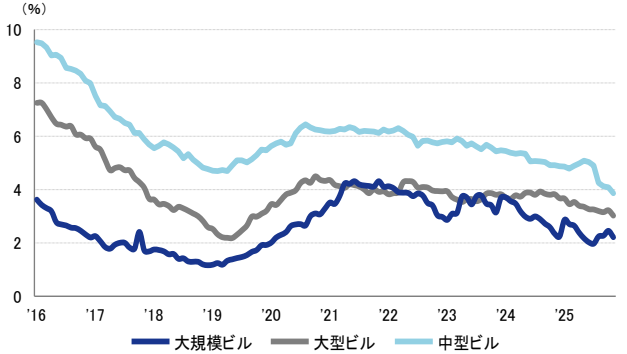
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：2000年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率



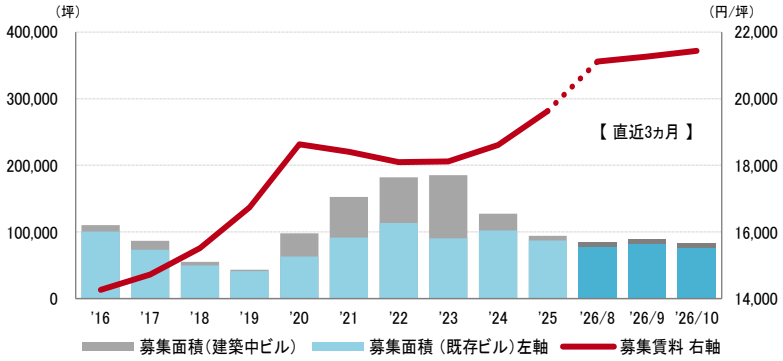
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	1.97%	2.24%	2.27%	2.45%	2.21%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	↘
潜在空室率	3.77%	3.97%	3.81%	4.15%	3.82%

資料1 規模別空室率



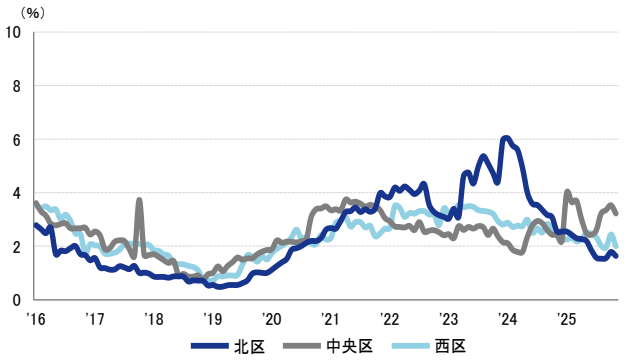
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
大規模ビル	2.0%	2.2%	2.3%	2.5%	2.2%
大型ビル	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.0%
中型ビル	4.9%	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%

図表2 募集賃料＆募集面積



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集賃料（共益費込）	20,921円/坪	21,095円/坪	21,113円/坪	21,259円/坪	21,439円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	→	↗	↗
募集面積	83,972坪	84,969坪	85,250坪	89,625坪	83,494坪

資料2 主要3区 空室率



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
北区	1.6%	1.5%	1.6%	1.8%	1.6%
中央区	2.6%	3.2%	3.4%	3.5%	3.2%
西区	2.3%	2.0%	2.0%	2.4%	2.0%

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社　大阪支店　大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビル　TEL:06-6205-8021

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

Office Market 11

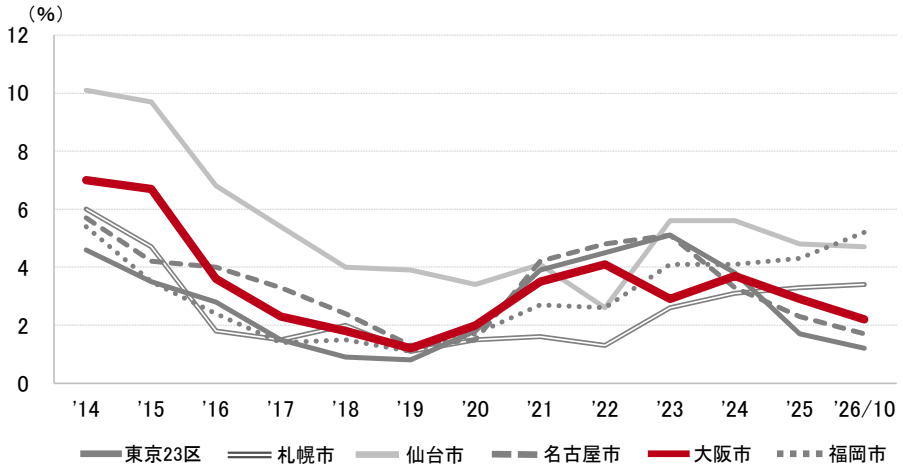
Nov. 2026 大阪市 大規模ビル

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

2026年10月末現在および各年12月31日時点

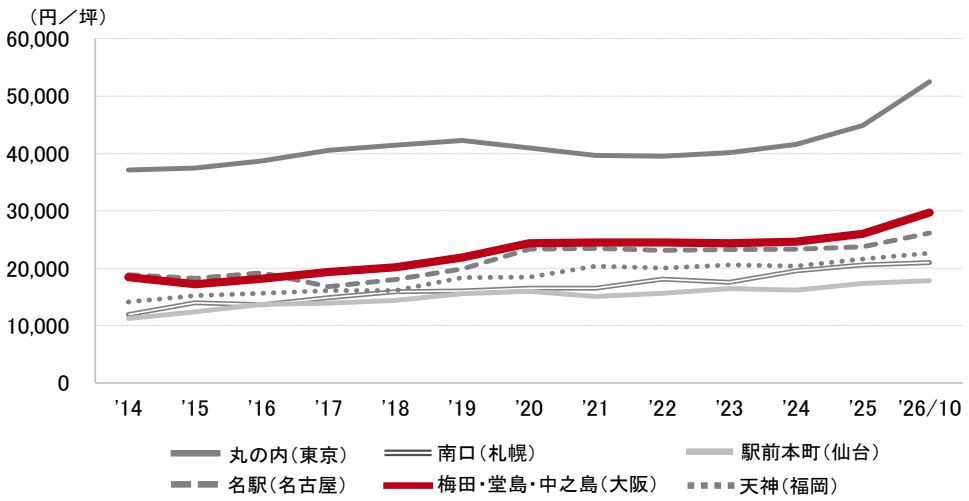
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2 %	3.4 %	4.7 %	1.7 %	2.2 %	5.2 %



募集賃料の推移（6大都市 大規模ビル・主要駅前地区）

丸の内（東京）	南口（札幌）	駅前本町（仙台）	名駅（名古屋）	梅田･堂島･中之島（大阪）	天神（福岡）
52,507 円/坪	20,991 円/坪	17,836 円/坪	26,135 円/坪	29,725 円/坪	22,597 円/坪



エリア別募集賃料（円／坪）

大阪市	大規模	大型	中型	小型
梅田・堂島・中之島	29,725	18,344	16,917	14,028
南森町	16,133	12,451	12,343	10,586
淀屋橋・本町	23,174	16,366	14,752	12,662
北浜・堺筋本町	16,086	13,813	12,442	11,689
天満橋・谷町	15,750	13,512	10,114	10,293
心斎橋・長堀橋・なんば	20,388	16,969	13,511	13,784
肥後橋・西区本町・四ツ橋	15,278	13,021	13,019	11,667
千里中央	15,315	-	-	-
江坂	13,356	11,665	9,896	-
新大阪	20,082	14,395	11,831	11,722
天王寺	19,000	10,600	12,289	9,737
募集面積（坪）	68,121	29,483	24,211	14,455
募集棟数	202	258	411	393

近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
神戸市	15,139	12,268	11,790	10,983
京都市	18,874	15,966	13,911	12,147
奈良市	9,125	11,138	10,067	10,082
岡山市	15,642	11,711	10,904	7,912
広島市	14,366	11,675	10,413	11,438
高松市	13,704	9,245	8,650	5,834
松山市	15,000	10,833	9,512	7,766
和歌山市	10,750	9,445	8,268	8,273
大津市・守山市・草津市	14,307	10,340	11,314	9,833
募集面積（坪）	76,530	28,300	21,074	18,883
募集棟数	174	241	309	390

※規模（1フロア面積）・大規模（200坪以上）
・大型（100坪以上200坪未満）
・中型（50坪以上100坪未満）
・小型（20坪以上50坪未満）

※「 ― 」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※募集賃料：共益費込

※外税表示

※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