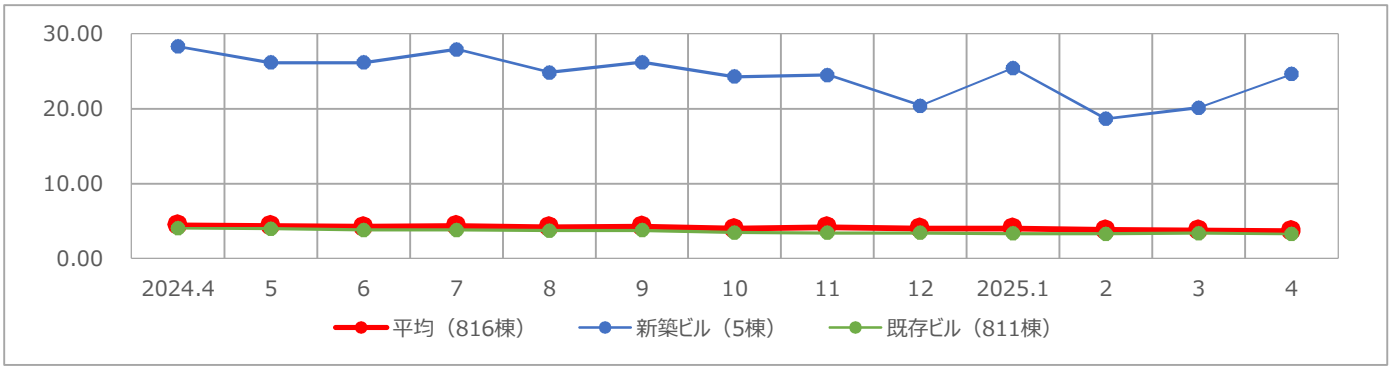
MIKI OFFICE REPORT OSAKA
最新オフィスビル市況
2025年5月号

2025年4月	平均空室率			平均賃料		
大阪ビジネス地区	3.70%	前月比	▼ 0.05ポイント	12,281円	前月比	▲ 51円

４月も大阪ビジネス地区の平均空室率は小幅に低下

● 大阪ビジネス地区の4月時点の平均空室率は3.70%、前月比0.05ポイント下げました。4月は大型ビル1棟が空室を残して竣工したほか、既存ビルでも中規模程度の解約の動きが出ていましたが、館内増床などに伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約9百坪減少し、平均空室率は3カ月連続の低下となりました。● 4月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。梅田地区は3.78%、前月比0.14ポイント下げました。中小規模の成約が見られたことや、解約の影響も少なかったため、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は4.09%、前月比0.17ポイント上げました。新規供給や館内縮小などに伴う解約の影響により、同空室率が上昇しました。船場地区は4.12%、前月比0.08ポイント下げました。成約の動きは進みませんでしたが、解約がいずれも小規模に止まったため、同空室率が低下しました。新大阪地区は2.51%、前月比0.16ポイント下げました。成約・解約ともに目立った動きはなかったものの、成約がやや上回ったため、同空室率が低下しました。

【大阪ビジネス地区／空室率の推移】



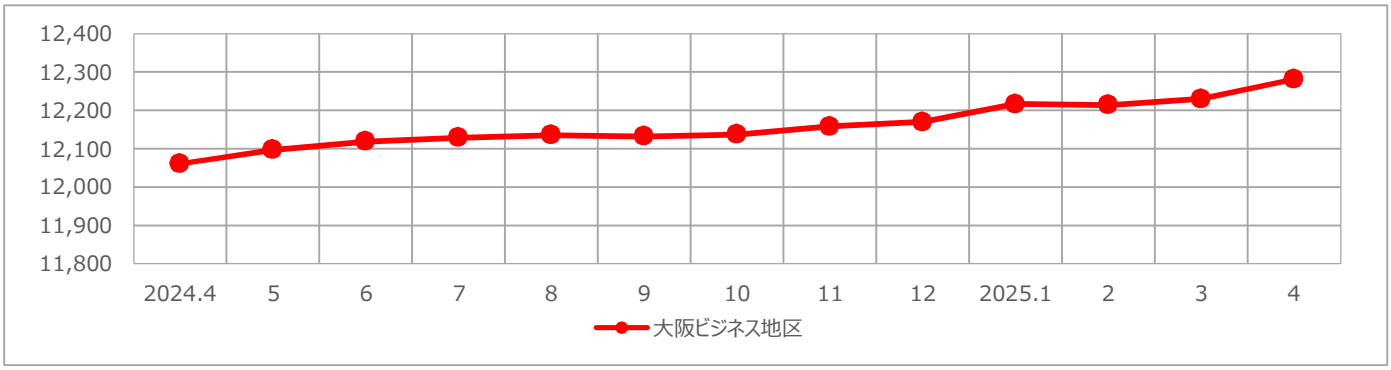
	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	4.04	3.79	3.75	**3.70**	▼ 0.05	▼ 0.77
新築ビル	28.27	26.15	26.15	27.89	24.81	26.21	24.26	24.46	20.37	25.41	18.67	20.12	**24.63**	▲ 4.51	▼ 3.64
既存ビル	4.02	3.97	3.81	3.80	3.71	3.78	3.48	3.42	3.41	3.35	3.31	3.37	**3.26**	▼ 0.11	▼ 0.76

（単位：%）

大阪ビジネス地区の平均賃料は２カ月連続で上昇

● 大阪ビジネス地区の4月時点の平均賃料は12,281円、前月比0.42%（51円）上昇しました。

【大阪ビジネス地区／平均賃料の推移】



	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	12,217	12,214	12,230	**12,281**	▲ 51	▲ 220

（単位：円/坪）

MIKI OFFICE REPORT OSAKA

最新オフィスビル市況

2025年5月号

2025年4月	平均空室率			平均賃料		
大阪ビジネス地区	3.70%	前月比	▼ 0.05ポイント	12,281円	前月比	▲ 51円
梅田地区	3.78%	前月比	▼ 0.14ポイント	16,408円	前月比	▲ 47円
南森町地区	3.81%	前月比	▼ 0.20ポイント	9,479円	前月比	▲ 37円
淀屋橋・本町地区	4.09%	前月比	▲ 0.17ポイント	11,923円	前月比	▲ 96円
船場地区	4.12%	前月比	▼ 0.08ポイント	10,462円	前月比	▲ 3円
心斎橋・難波地区	1.97%	前月比	▼ 0.14ポイント	12,628円	前月比	0円
新大阪地区	2.51%	前月比	▼ 0.16ポイント	11,756円	前月比	▲ 37円

【大阪ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	4.04	3.79	3.75	**3.70**	▼ 0.05	▼ 0.77
梅田地区	4.74	4.41	4.10	4.73	4.50	4.78	3.94	4.79	4.42	4.61	3.97	3.92	**3.78**	▼ 0.14	▼ 0.96
南森町地区	4.09	4.21	4.05	3.87	3.90	4.31	4.16	3.78	3.86	3.84	3.86	4.01	**3.81**	▼ 0.20	▼ 0.28
淀屋橋･本町地区	4.13	4.21	4.23	4.06	3.99	3.88	4.00	4.12	4.13	4.04	4.02	3.92	**4.09**	▲ 0.17	▼ 0.04
船場地区	5.12	5.10	4.98	4.99	4.53	4.82	4.85	4.73	4.53	4.38	4.30	4.20	**4.12**	▼ 0.08	▼ 1.00
心斎橋･難波地区	2.42	2.50	2.49	2.57	2.32	2.23	2.27	1.93	1.99	1.95	1.91	2.11	**1.97**	▼ 0.14	▼ 0.45
新大阪地区	4.88	4.90	4.57	4.18	4.33	4.15	3.39	3.03	2.86	2.65	2.68	2.67	**2.51**	▼ 0.16	▼ 2.37

（単位：%）

【大阪ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	12,217	12,214	12,230	**12,281**	▲ 51	▲ 220
梅田地区	16,032	16,017	16,023	16,036	16,055	16,088	16,100	16,113	16,139	16,332	16,354	16,361	**16,408**	▲ 47	▲ 376
南森町地区	9,596	9,584	9,534	9,532	9,531	9,510	9,508	9,506	9,505	9,445	9,443	9,442	**9,479**	▲ 37	▼ 117
淀屋橋･本町地区	11,639	11,702	11,746	11,738	11,745	11,733	11,739	11,773	11,788	11,814	11,800	11,827	**11,923**	▲ 96	▲ 284
船場地区	10,295	10,360	10,393	10,394	10,410	10,417	10,415	10,412	10,416	10,439	10,441	10,459	**10,462**	▲ 3	▲ 167
心斎橋･難波地区	12,345	12,413	12,425	12,425	12,424	12,424	12,423	12,551	12,551	12,576	12,629	12,628	**12,628**	0	▲ 283
新大阪地区	11,575	11,572	11,574	11,624	11,644	11,597	11,606	11,604	11,619	11,695	11,704	11,719	**11,756**	▲ 37	▲ 181

（単位：円/坪）

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	3.83	3.94	3.86	**3.73**	▼ 0.13	▼ 1.65
大阪	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	4.04	3.79	3.75	**3.70**	▼ 0.05	▼ 0.77
名古屋	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	4.41	4.27	4.21	**4.00**	▼ 0.21	▼ 1.54
札幌	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	3.82	3.99	3.62	**3.94**	▲ 0.32	▲ 0.99
仙台	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	5.89	5.90	5.93	**5.87**	▼ 0.06	▼ 0.61
横浜	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	6.85	6.79	6.83	**6.45**	▼ 0.38	▼ 2.79
福岡	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	5.24	5.12	5.34	**5.43**	▲ 0.09	0.00

（単位：%）

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2024.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2025.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	20,368	20,481	20,641	**20,755**	▲ 114	▲ 930
大阪	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	12,217	12,214	12,230	**12,281**	▲ 51	▲ 220
名古屋	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	12,581	12,600	12,617	**12,658**	▲ 41	▲ 242
札幌	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	10,717	10,752	10,778	**10,865**	▲ 87	▲ 492
仙台	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	9,406	9,399	9,410	**9,423**	▲ 13	▲ 67
横浜	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	12,919	12,934	12,992	**13,034**	▲ 42	▲ 269
福岡	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	11,878	11,901	11,960	**11,992**	▲ 32	▲ 344

（単位：円/坪）