



大阪

- 受け皿不足と高コストが制約になりつつも、移転需要は根強い
- 空室率は横ばいの1.8%、慢性的な需給逼迫が継続
- 月額賃料は28,889円で前期比+2.9%、前年同期比+13.6%

大阪グレードAオフィス市場は前期に引き続き空室率は1%台と需給が逼迫した状況にある。2026年第3四半期の新規需要*は約4,000坪となった。人材戦略を重視した移転や業務効率改善を目的とする集約移転が目立つ一方、まとまった面積の確保が難しく、一部の企業では拠点を分散せざるを得ないケースも散見される。オフィス需要は引き続き根強いものの、移転先候補の不足に加え、内装工事費や原状回復費の高騰もテナントの意思決定に影響している。

今期は大成御堂筋タワー（中央区、地上26階建て、延床面積約13,700坪）が竣工した。旺盛なテナント需要を背景に、より有利な条件での誘致を目指す戦略から、一部空室を残して竣工した。その結果、第3四半期末時点の空室率は1.8%と前期から横ばい、前年同期比では0.7ポイントの低下となった。既存ビルベースの空室率はさらに0.2ポイントほど低く、大阪グレードAオフィス市場全体の需給逼迫が鮮明となっている。

第3四半期の賃料は月額坪当たり28,889円となり、前期比2.9%上昇、前年同期比で13.6%上昇となった。前期よりも上昇幅は縮小したものの、引き続き高い伸びを維持している。一部の企業では賃料負担の増加を背景に移転判断を慎重化する動きも見られるが、全体としては高い賃料を許容してでも好立地、ハイグレードビルへの移転を目指す企業が依然として多い。

投資市場では、長期金利の上昇にも拘わらず、想定キャップレートは横ばいとなった。多くの投資家が賃料上昇を想定して価格をみており、想定価格は前期比では3.7%上昇、前年同期比では16.3%上昇した。

見通し

賃貸市場では、今期の新規供給後も空室率が1%台に留まるなど需給の逼迫が続いており、第4四半期末の賃料は前期比2.1%、前年同期比12.1%上昇すると予想する。2027年から2030年にかけてグレードAオフィスの新規供給が予定されていないことから、賃料上昇トレンドは2027年以降も継続すると見込まれるが、その変動幅は2025年や2026年と比較すると緩やかになるだろう。投資市場では賃料上昇期待が高く、投資家の取得意欲も旺盛であるため、取引価格は将来の賃料上昇を織り込んだ水準で推移するだろう。

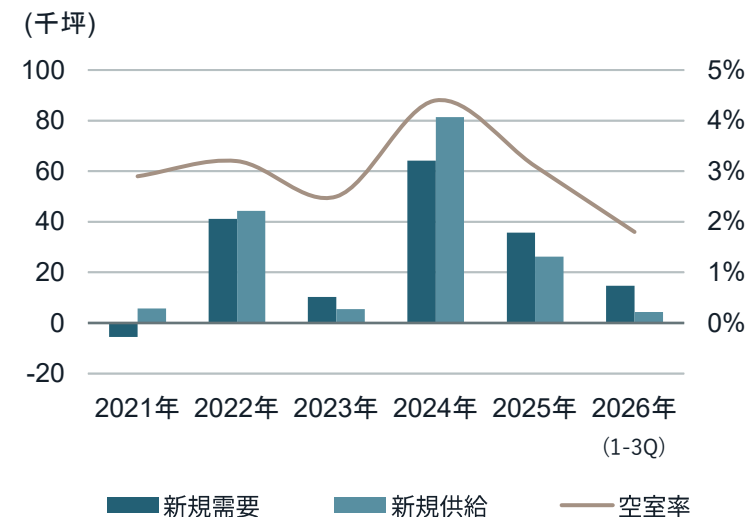
大阪グレードAオフィスの定義	所在	延床面積	基準階面積	竣工年
	大阪市の北区、中央区、浪速区、西区、淀川区内でJLLが指定したエリア	15,000㎡（4,538坪）以上	600㎡（181坪）以上	1990年以降

*当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。

主要指標（当四半期実績）	
新規需要	4,000 坪
新規供給	4,400 坪
空室率	1.8 %
平均賃料	月額坪当たり28,889 円
賃料変動率（前年同期比）	+13.6%
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：需給と賃料は大阪グレードAオフィスを参照。面積は貸床面積。

需給の推移





ジョーンズラングラサル株式会社

東京本社

〒102-0094
東京都千代田区紀尾井町1-3
東京ガーデンテラス紀尾井町
紀尾井タワー
03 4361 1800

関西支社

〒541-0041
大阪府大阪市中央区
北浜3-5-29
日本生命淀屋橋ビル
06 7662 8400

福岡支社

〒810-0041
福岡県福岡市中央区
大名2-6-50
福岡大名ガーデンシティ
092 233 6801

名古屋オフィス

〒450-6321
愛知県名古屋市中村区
名駅1-1-1
JPタワー名古屋21階
052 856 3357

お問合せ先

大東 雄人

リサーチ事業部
シニアディレクター
yuto.ohigashi@jll.com

松丸 晴香

リサーチ事業部
マネージャー
haruka.matsumaru@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部
事業部長
hiroshi.okubo@jll.com