



大阪

- 新規開設や拡張移転は活発も、受け皿不足による需要の潜在化の可能性
- 空室率は1.8%へ低下、需給逼迫が鮮明化
- 月額賃料は28,083円で前期比+3.6%、前年同期比+14.1%

大阪グレードAオフィス市場は新規開設や拡張移転が活発であり、第2四半期末時点の空室率は1.8%と、前期比では0.4ポイントの低下、前年同期比では1.5ポイントの低下となった。当期は、新規供給がない中で、市内トップクラスビルの空室消化が進展した。2022～2025年の大量供給期を経て、2021年第2四半期以来5年ぶりの1%台である。いよいよ需給逼迫が鮮明となってきた。

新規需要(*)は2026年第2四半期に約3,600坪となった。新築を中心とするハイグレードビルでは新規採用の強化や既存社員の就業環境の改善など、人材を重視した移転動機が多く、その他の大型ビルでは業務効率の向上を目的とする集約移転が目立つ。今後もこうした需要が続く見通しで、移転の受け皿不足により需要が潜在化する可能性がある。

第2四半期の賃料は月額坪当たり28,083円となり、前期比3.6%上昇、前年同期比で14.1%と大幅に上昇した。オーナーは賃料設定に対する強気の姿勢を強めており、空室消化を急がず、時間をかけても高い賃料での契約を目指す動きが顕著にみられる。一方、急激な賃料上昇を背景に、オーナーとテナントの間で賃料に対する認識の乖離が顕著になるケースも生じている。一部のビルでは、引き合いが旺盛だった状況を受けて賃料を引き上げた途端に問い合わせが減少するケースがあった。

投資市場では、長期金利の上昇を受けながらも、想定キャップレートは横ばいとなった。賃料上昇を見越して多くの投資家が価格を強気でみている。想定価格は前期比では5.6%の上昇、前年同期比では16.0%の上昇となった。

見通し

オフィス賃貸市場では、第3四半期竣工の大成御堂筋タワー（中央区、延床面積約14,000坪）以降、2030年までグレードAオフィスの新規供給は予定されておらず、需給は極めて逼迫した状況が続く見通しである。このような需給環境を背景に、2026年末の賃料は前年同期比およそ12%の上昇を予想する。投資市場では、大阪オフィスの力強い賃料上昇への期待を背景に、投資家の取得意欲は引き続き高水準で推移するとみられる。このため、想定価格は今後の賃料上昇を織り込んだ強含みの水準で推移すると予想される。

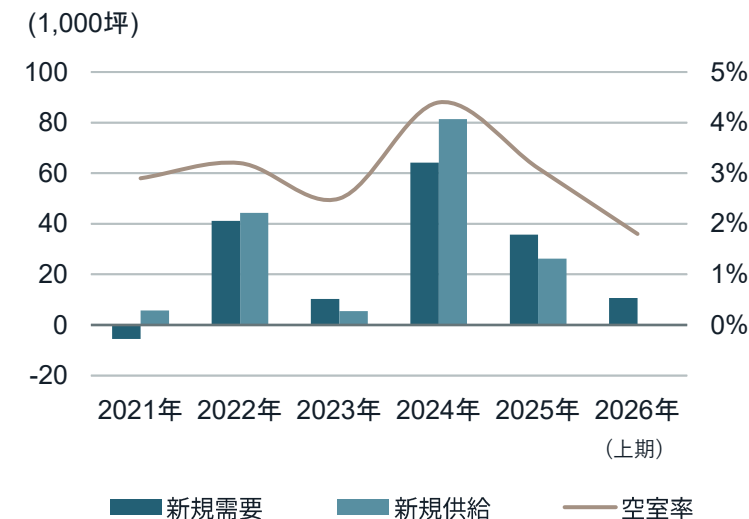
大阪グレードAオフィスの定義	所在	延床面積	基準階面積	竣工年
	大阪市の北区、中央区、浪速区、西区、淀川区内でJLLが指定したエリア	15,000㎡（4,538坪）以上	600㎡（181坪）以上	1990年以降

(*)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	3,600 坪
新規供給	0 坪
空室率	1.8 %
平均賃料	月額坪当たり 28,083 円
賃料変動率（前年同期比）	+14.1%
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