



# 大阪

- 新規物件と築浅物件への需要で新規需要は供給を大きく上回る
- 2026年は供給減少により空室率は2%台で推移する見込み
- オーナー優位の市場環境で賃料上昇が続く

安定した需要が既存物件の空室を吸収し、2026年第1四半期の新規需要\*は48,000坪となった。従来の相場より募集賃料が高く空室となっていた複数の築浅物件に対する需要が見られた。

新規供給は、京都エリアで1棟(24,000坪)が満床で竣工した。今後も京都エリアでは複数の大型物流施設の供給が控えているが、同エリアに対する強い需要を示唆する結果となった。既存物件の空室消化もあいまって、大阪圏全体の空室率は前期比1.0ポイント低下の2.1%となった。

大阪圏の賃料は月額坪当たり4,303円で、前期比0.3%、前年同期比2.8%の上昇となった。築浅物件の賃料上昇が、既存物件の募集賃料にも波及している。

長期金利の上昇を受けて想定キャップレートもわずかに上昇したものの、賃料の上昇により想定価格はほぼ横ばいとなった。

## 見通し

賃貸市場では、2026年の新規供給は前年に比べて大きく減少する見通しであり、安定した需要によって空室率は2%台の低水準で推移する見込みである。2027年以降の新規供給は京都エリアに集中しており、その他のエリアでは開発計画がほとんど見られない。そのため京都エリア以外は極めて需給がタイトになると予想される。

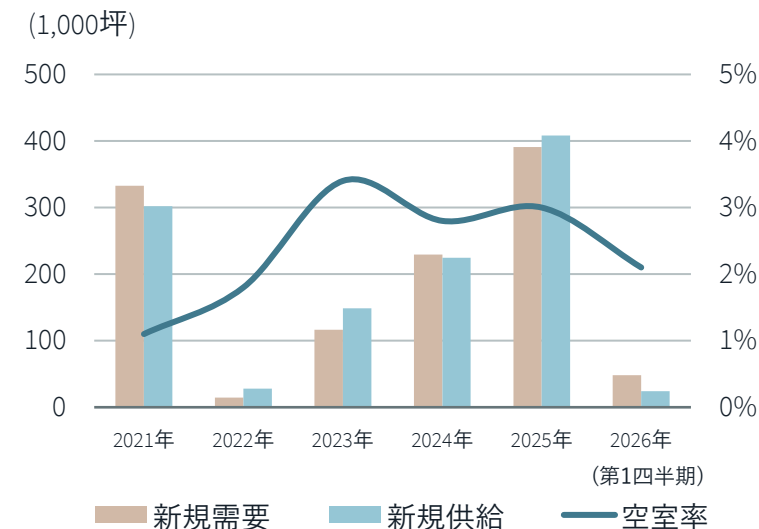
また、建築コストの上昇を織り込んで新築物件の賃料はさらに上昇し、既存物件への波及も続くと予想される。既存物件が高稼働であることも踏まえると、オーナー優位の市場環境が継続し、大阪圏全体の賃料上昇トレンドも持続すると見込まれる。

## 主要指標

新規需要	48,000 坪
新規供給	24,000 坪
空室率	2.1%
平均賃料	月額坪当たり4,303円
賃料変動率（前年同期比）	+2.8%
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：大阪圏に所在する賃貸の大型物流施設が対象。需給は年初から当期の累計、面積は貸床面積を参照する。

## 需給の推移



大阪圏大型物流施設の定義

所在

大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県および奈良県

延床面積

50,000㎡ (15,125坪) 以上

竣工年

2000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。



## ジョーンズ ラング ラサール株式会社

### 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

### 大久保 寛

リサーチ事業部長  
[hiroshi.okubo@jll.com](mailto:hiroshi.okubo@jll.com)

### 谷口 学

リサーチ事業部  
シニアディレクター  
[manabu.taniguchi@jll.com](mailto:manabu.taniguchi@jll.com)