



大阪

- 供給を上回る堅調な需要が続く
- 供給減少により空室率は2%台が続く見込み
- 既存物件のオーナーは賃料増額に積極的

Eコマース企業や3PL企業の需要は引き続き堅調で、2026年第2四半期の新規需要*は55,300坪となった。好立地の物件から周辺部の物件まで、様々な物件に対して需要が見られた。

当期の新規供給は、大阪南部と奈良で1棟ずつ計2棟(47,800坪)であった。新規供給による空室増加があったが、既存物件の空室消化により大阪圏全体の空室率は前期比0.3ポイント低下の1.8%となった。

大阪圏の賃料は月額坪当たり4,338円で、前期比0.8%、前年同期比3.2%の上昇となった。空室が少なく、オーナー優位の市場であるため、テナント退去のあった既存物件では、募集賃料を従前比で1~2割増と大幅に上げる物件も見られる。

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小幅ながら上昇した。金利上昇を背景に、投資家は賃料成長の確度が高い物件への選好を強めている。

見通し

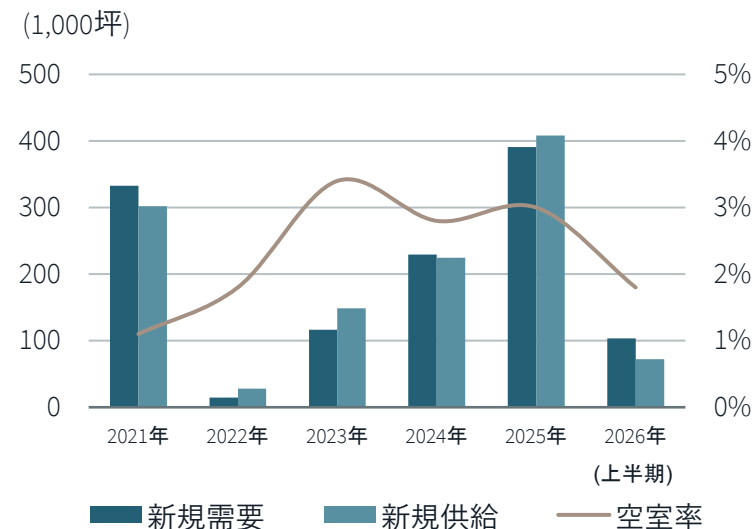
賃貸市場では、2026~2027年の新規供給が2025年を大きく下回る見込みであることに加え、需要も安定的に推移していることから、空室率は1~2%台の低水準で推移すると予想される。今後の新規供給は京都エリアに集中しており、その他のエリアでは開発計画がほとんど見られない。そのため京都エリアを除く市場では極めてタイトな需給環境が続くと見込まれる。

また、建築コストの上昇が続くなか、新築物件の賃料水準は引き続き上昇するとみられる。それに伴い、周辺の既存物件においても賃料上昇圧力が波及し、市場全体の賃料上昇が継続する見通しである。

主要指標(当四半期実績)	
新規需要	55,300 坪
新規供給	47,800 坪
空室率	1.8%
平均賃料	月額坪当たり4,338円
賃料変動率（前年同期比）	+3.2%
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。需給は当四半期、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	延床面積	竣工年
	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県および奈良県	50,000㎡ (15,125坪) 以上	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

谷口 学

リサーチ事業部

シニアディレクター

manabu.taniguchi@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部長

hiroshi.okubo@jll.com