



大阪

- 人材確保を意識した移転需要が大企業から中堅・中小企業にまで拡大
- 空室率は2.2%へ低下、前期竣工の淀屋橋ゲートタワーは順調に空室消化が進む
- 月額賃料は27,104円で前期比3.0%、前年同期比13.9%上昇

大阪グレードAオフィス市場は2026年も力強い需要が続き、新規需要(*)は2026年第1四半期に7,000坪となった。新規採用の強化や既存社員の就業環境の改善など、人材を重視した需要が引き続き旺盛である。

第1四半期末時点の空室率は前期比、前年同期比ともに0.9ポイント低下し2.2%となった。当期、新規供給は無かった。前期に竣工した淀屋橋ゲートタワー（中央区、地上29階建て、延床面積約40,000坪）のテナント誘致が進展したほか、過去最大の新規供給があった2024年に竣工した梅田エリアの物件の空室消化が進んだ。需給が逼迫していることから、まとまった床を確保することが難しくなっている。今後、大型の移転需要は潜在化する可能性がある。

第1四半期の賃料は月額坪あたり27,104円となり、前期比3.0%の上昇、前年同期比13.9%の上昇となった。年間の賃料上昇率が13%を超えたのは、2003年の調査開始以降初めてである。市内のトップレントの上昇が全体の上昇を牽引している。昨年同期にトップレントが坪4万円を超えたことが話題となったが、早くも坪5万円に到達する勢いとなっている。

投資市場では、長期金利の上昇を受け、想定キャップレートはわずかに上昇したものの、賃料上昇が著しいことから想定価格は前期比2.9%、前年同期比14.6%上昇となった。当期見られた今後のグレードAオフィスビルの新規供給に関連する取引として、明治安田生命保険相互会社によるヒューリック大阪ビルの取得がある。買い手は、淀屋橋エリアの今後のさらなる発展を見込み、建て替えを予定している模様。

見通し

2026年3月時点のオックスフォード・エコノミクス予測によると、大阪市の実質GDP成長率は2026年に+0.5%と見込まれている。オフィス賃貸市場では今後の新規供給予定が極めて限られており、2026年7月に竣工予定の1棟（本町4丁目プロジェクト：中央区、延床面積約13,800坪）は希少な存在となっている。テナントの引き合いは強く、竣工後、満床になるまで時間はかからないだろう。そのため第4四半期末の空室率は2.0%まで低下すると見込む。投資市場では、賃料上昇を織り込み、物件取得に対する投資家意欲は高い状況が続くと予想する。

大阪グレードAオフィスの定義	所在	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	延床面積	15,000㎡ (4,538坪) 以上	基準階面積	600㎡ (181坪) 以上	竣工年	1990年以降
----------------	----	------------------------------------	------	---------------------	-------	----------------	-----	---------

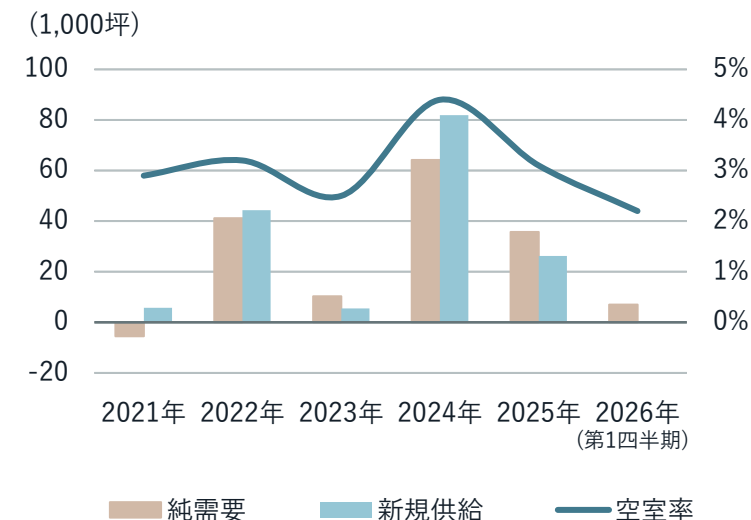
(*)当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。

主要指標

新規需要	7,000 坪
新規供給	0 坪
空室率	2.2 %
平均賃料	月額坪当たり 27,104 円
賃料変動率 (前年同期比)	+13.9%
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。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





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

お問い合わせ先

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