

オフィスマーケット 予測レポート

大阪市主要3区 今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2024年第4四半期（10 - 12月期）

空室率 供給過剰により2026年第1四半期には4.5%まで上昇
募集賃料 今後3年間で7.5%の上昇 年率2%台での緩やかな上昇傾向

予測結果に関して

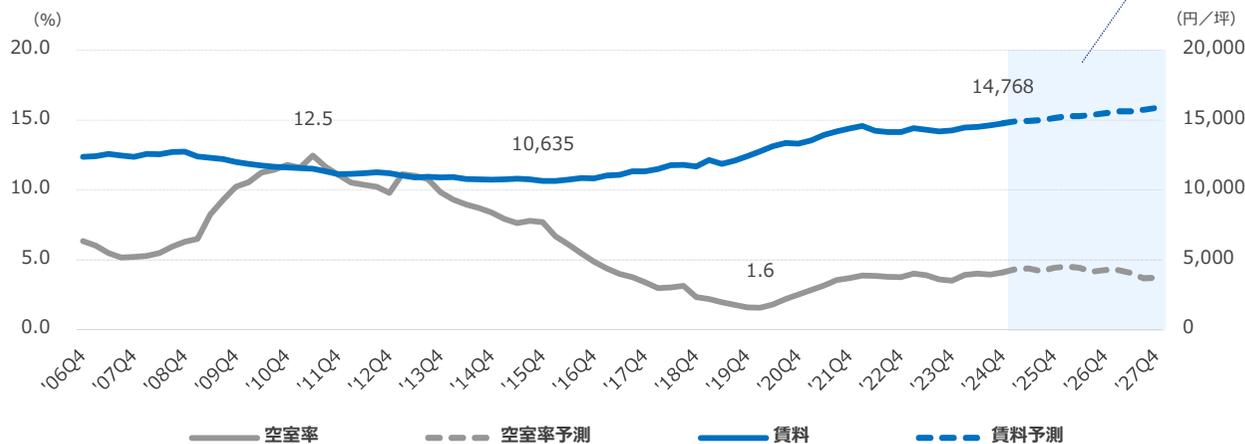
ニッセイ基礎研究所の経済見通し（2月18日）に基づき、空室率は2025年第4四半期に4.4%、2026年同期が4.3%、2027年同期は3.7%と予測する。2024年は8.4万坪の大量供給となったが、2025年も3.2万坪が供給予定である。2024年に続き2025年も供給が需要を上回る供給過剰を予想し、空室率は2026年第1四半期には4.5%まで上昇する。その後、2026年後半からは低下に向かい、2027年第3四半期には3.7%まで低下する。募集賃料は今後3年間で7.5%の上昇を予測する。今期は前期比プラス1.1%と5期連続の上昇となった。オフィス需要は引き続き活発であり、比較的安定した需給バランスを背景に、募集賃料は年率2%台での緩やかな上昇傾向が続くと見込まれる。

予測モデルに関して

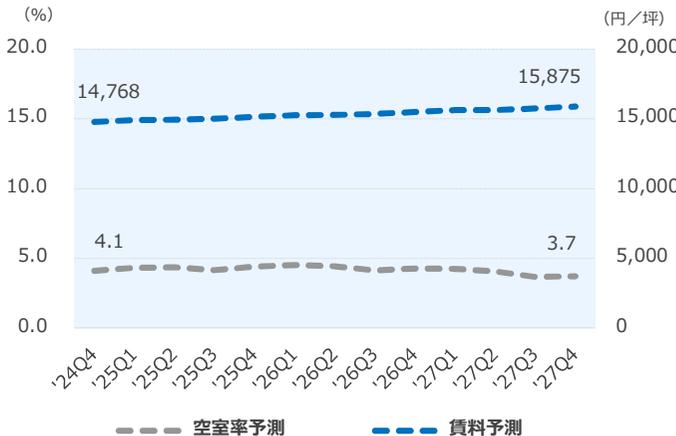
オフィスビル総合研究所では、ニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

分析エリア：大阪市主要3区
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
分析期間：2000年1月以降
予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



	実績値←		→予測値												
	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4	
空室率 (%)	3.9	4.1	4.3	4.4	4.2	4.4	4.5	4.4	4.2	4.3	4.3	4.1	3.7	3.7	
募集賃料 (共益費込・円/坪)	14,613	14,768	14,914	14,927	15,009	15,141	15,268	15,271	15,358	15,489	15,616	15,626	15,733	15,875	
募集賃料 対前期比 (%)	0.7	1.1	1.0	0.1	0.5	0.9	0.8	0.0	0.6	0.9	0.8	0.1	0.7	0.9	
新規供給 (坪)	3,100	33,800	1,100	13,400	3,400	13,700	3,900	0	4,400	0	0	0	0	0	
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	8,700	32,500	-3,900	11,500	8,500	6,800	1,400	1,800	11,500	-3,400	600	4,700	9,700	-1,100	