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

2023年第4四半期（10 - 12月期）

空室率　**大量供給を背景に空室率は緩やかに上昇 3～4%台での安定的な推移を予測**

募集賃料　**今後3年間で7.2%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16日）に基づき、空室率は2024年第4四半期に4.0%、2025年同期が4.1%、2026年同期は3.9%と予測する。今後3年間の新規供給は2024年に8.4万坪、2025年は2.6万坪、2026年には0.6万坪の見込みとなっている。今年の大量供給の影響で空室率は緩やかに上昇し、2026年第1四半期には4.5%まで上昇するが、引き続き3～4%台で安定的に推移する。

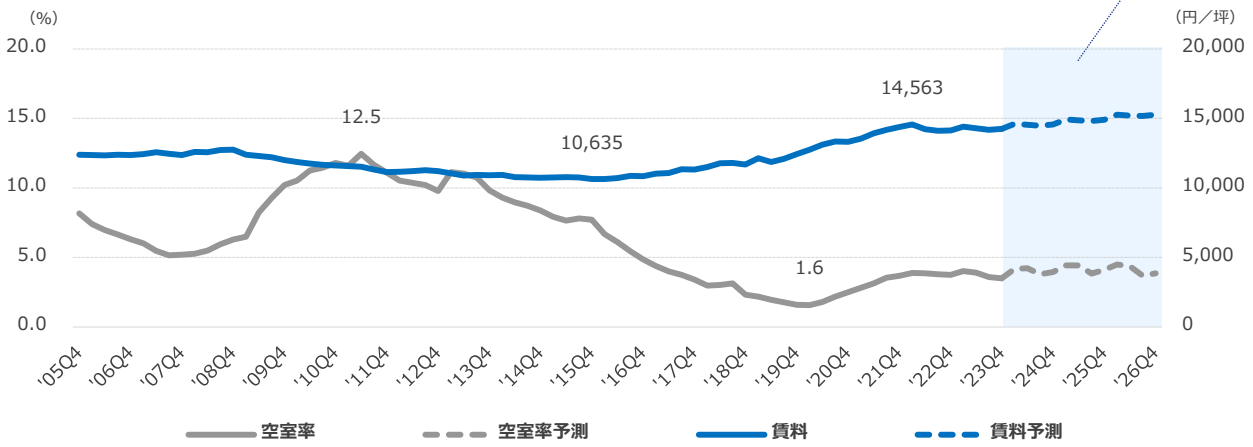
募集賃料は今後3年間で7.2%の上昇を予測する。今期は前期比プラス0.4%と再び上昇しており、今後も需給バランスは比較的安定的に推移する。募集賃料は年率2%台での緩やかな上昇傾向が続くと見込まれる。

予測モデルに関して

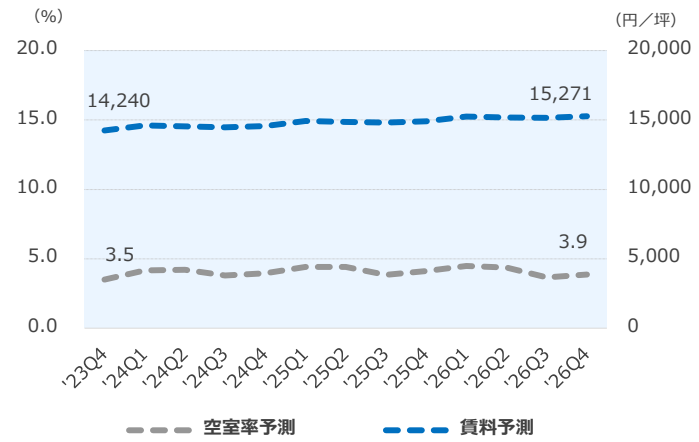
オフィスビル総合研究所では、ニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

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

	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4
空室率（%）	3.6	3.5	4.2	4.2	3.8	4.0	4.4	4.4	3.8	4.1	4.5	4.4	3.7	3.9
募集賃料（共益費込・円／坪）	14,179	14,240	14,606	14,539	14,472	14,560	14,926	14,859	14,814	14,906	15,260	15,190	15,170	15,271
募集賃料 対前期比（%）	-0.8	0.4	2.6	-0.5	-0.5	0.6	2.5	-0.4	-0.3	0.6	2.4	-0.5	-0.1	0.7
新規供給（坪）	1,400	0	32,900	14,200	3,100	33,800	0	10,600	0	15,800	6,100	0	0	0
ネット・アブソープション（吸収需要）（坪）	9,800	-4,300	15,900	12,500	13,200	28,400	-11,100	10,100	14,200	8,500	-3,400	3,100	17,200	-4,800

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

http://www.officesoken.jp

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します

© Commercial Property Research Institute, Inc. All Rights Reserved.