

第31回大阪圏エリア別不動産利回り調査（2026年1月調査）

（公社）大阪府不動産鑑定士協会では、投資家に対し、大阪のオフィス・レジデンス・ホテルについて、エリア別の期待利回りを尋ねるアンケート調査を行った。調査実施時期は2026年1月～2026年3月。

調査結果概要（サマリー）

オフィス

- * 前回調査時点では緩やかな低下傾向の中で概ね横這い圏内の動きであった。今回の調査においても期待利回りの下落トレンドは維持されたものの、3エリアで上昇した。
- * 最も利回りが下落（価格が上昇）したエリアは⑥谷町筋（天満橋）であり、-0.12%と若干他のエリアに比べて下落幅は大きい。御堂筋ラインでは、御堂筋北（本町）、御堂筋南（心斎橋）、難波と3つのエリアの利回りが上昇し、梅田が下落したことを考慮すると、オフィス利回りでは梅田一強の様相を呈している。
- * オフィス賃貸市場において、平均賃料は上昇傾向であり、空室率も改善傾向にあり、このトレンドはここ数年続いており、好調な大阪経済を反映していると思われる。
なお、今回の調査は1月1日時点について行われたものであり、2月28日からのイラン情勢を含んでいない。そのため今後の中東発の世界経済混乱リスクによる影響等を注視する必要がある。

レジデンス

- * 前回調査では「③本町」、「④難波」、「⑭京都」で期待利回りが上昇（価格が下落）、その他11エリアで期待利回りが低下（価格が上昇）という結果であったが、今回調査では「④難波」のみが期待利回りの変化が無く、その他13エリアで期待利回りが低下（価格が上昇）という結果になった。
- * 前回、期待利回りが上昇していた「③本町」、「⑭京都」は下落に転じ、「④難波」は横ばいとなった。また、「①梅田」が本調査における期待利回りの最低値を更新した。
- * 今回の調査で、「⑤谷町四丁目」、「⑥京町堀」、「⑭京都」が4%を切ったことにより、3%台は8エリアに増え過去最多となった。利回りは下限に近づいている気配はあるも、梅田地区を中心とした都心部への投資需要は根強い結果となった。

ホテル

- * 今回調査では期待利回りは前期比+0.06%の4.09%となった。
- * 大阪・関西万博の成功裏の終了に加え、今後のIR（統合型リゾート）構想等の大型観光誘致施策との連携効果が見込まれることから、大阪のホテル投資には引き続き積極的な投資需要が認められる。円安及び低金利環境を背景として海外投資家を中心とする投資資金の流入も継続している。
- * 一方で、期後半には万博特需の終了や中国からの団体訪日客の減少による短期的な影響も一部に見受けられた。

元本と利回りの関係

- * 不動産収益（収入—費用）÷期待利回り＝不動産価格
- * 1億÷5%＝20億、1億÷4%＝25億

オフィス

大阪ビジネス地区の賃貸市場を概観すると、2025年の大阪ビジネス地区の平均空室率は概ね3%台後半で推移していたが、直近の2026年2月には3.34%と改善が見られ、2ヶ月連続で3.5%を下回る低水準を記録している。直近では、新築ビルが募集区画を残して竣工したことや大型解約の動きがあったものの、既存ビルの大型空室の成約が進んだほか、拡張移転や館内増床、自社ビルからの移転などに伴う成約が見られたことから、空室面積の減少が進んだものと考えられる。

平均空室率については、2024年が4%台前半、2025年が3%台後半、2026年に入り3%台前半と減少傾向で推移してきた。うめきた地区の大規模開発が一巡したという見方がある一方で、過去最大の新規供給を記録した2024年、続いて大規模な新規供給が行われた2025年に比べると、2026年の新規供給は限定的であるため、空室率は低水準で推移するという見立てがある。

平均賃料については、2024年の平均賃料は12,000円/坪台前半で推移し、2025年は12,000円/坪台半ばから後半で推移した。直近の2026年2月の平均賃料は12,894円/坪となり、上昇傾向で推移している。

新築オフィスビルの供給としては、2025年5月に竣工した「淀屋橋ステーションワン」はテナント確保の目途が付いたとされ、2025年12月に竣工した「淀屋橋ゲートタワー」も順調にテナント誘致が進んでいる。なお、2026年以降は新規供給の動きが鈍化するため、主要エリアにおいては品薄感が強まると言われている。

エリア別の期待利回りの平均値は下表のとおりである。最も低いエリアは③梅田で3.36%（前回比-0.04%）、①御堂筋北（本町）が3.59%（同+0.01%）、②御堂筋南（心齋橋）が3.69%（同+0.03%）と前回と同様であり、ここ数年間この3エリアの順位は同じである。今回の調査においても期待利回りの下落トレンドは維持されたものの、3エリアで上昇した。最も利回りが下落（価格が上昇）したエリアは⑥谷町筋（天満橋）であり、-0.12%と若干他のエリアに比べて下落幅は大きい。御堂筋ラインでは、御堂筋北（本町）、御堂筋南（心齋橋）、難波と3つのエリアの利回りが上昇し、梅田が下落したことを考慮すると、オフィス利回りでは梅田一強の様相を呈している。

一方、オフィス賃貸市場において、平均賃料は上昇傾向であり、空室率も改善傾向にあり、このトレンドはここ数年続いており、好調な大阪経済を反映していると思われる。

なお、今回の調査は1月1日時点について行われたものであり、2月28日からのイラン情勢を含んでいない。そのため今後の中東発の世界経済混乱リスクによる影響等を注視する必要がある。

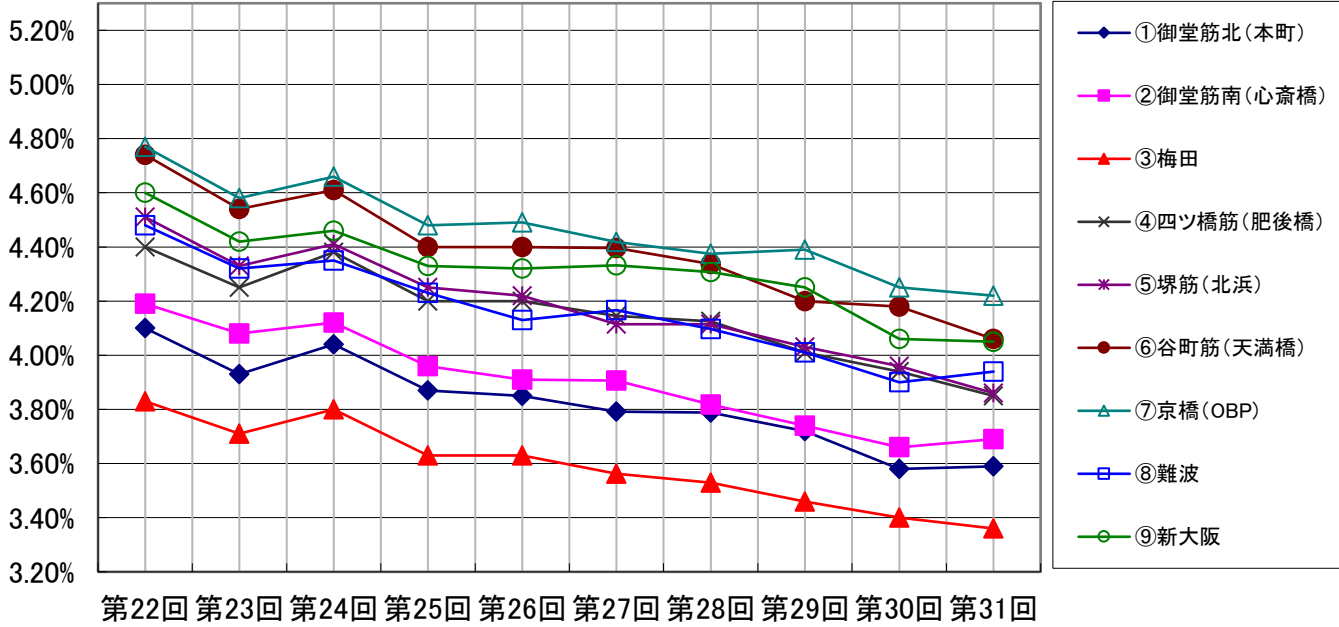
【調査結果】

回数	第22回		第23回		第24回		第25回		第26回		第27回		第28回		第29回		第30回		第31回	
時点	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月										
①御堂筋北(本町)	4.10%	2	3.93%	2	4.04%	2	3.87%	2	3.85%	2	3.79%	2	3.79%	2	3.72%	2	3.58%	2	3.59%	2
②御堂筋南(心齋橋)	4.19%	3	4.08%	3	4.12%	3	3.96%	3	3.91%	3	3.91%	3	3.82%	3	3.74%	3	3.66%	3	3.69%	3
③梅田	3.83%	1	3.71%	1	3.80%	1	3.63%	1	3.63%	1	3.56%	1	3.53%	1	3.46%	1	3.40%	1	3.36%	1
④四ツ橋筋(肥後橋)	4.40%	4	4.25%	4	4.38%	5	4.20%	4	4.20%	5	4.15%	5	4.13%	6	4.01%	4	3.94%	5	3.85%	4
⑤堺筋(北浜)	4.51%	6	4.33%	6	4.41%	6	4.25%	6	4.22%	6	4.11%	4	4.12%	5	4.03%	6	3.96%	6	3.86%	5
⑥谷町筋(天満橋)	4.74%	8	4.54%	8	4.61%	8	4.40%	8	4.40%	8	4.40%	8	4.34%	8	4.20%	7	4.18%	8	4.06%	8
⑦京橋(OBP)	4.77%	9	4.58%	9	4.66%	9	4.48%	9	4.49%	9	4.42%	9	4.38%	9	4.39%	9	4.25%	9	4.22%	9
⑧難波	4.48%	5	4.32%	5	4.35%	4	4.23%	5	4.13%	4	4.17%	6	4.10%	4	4.01%	4	3.90%	4	3.94%	6
⑨新大阪	4.60%	7	4.42%	7	4.46%	7	4.33%	7	4.32%	7	4.33%	7	4.31%	7	4.25%	8	4.06%	7	4.05%	7
⑩堺	5.72%	10	5.54%	10	5.59%	10	5.50%	10	5.44%	10	5.33%	10	5.16%	10	5.21%	10	4.95%	10	4.93%	10

(注) 期待利回りは平均値。朱塗（利回り低下）は価格上昇を示し、その反対に青塗（利回り上昇）は価格下落を示す。（以下、同様）

オフィス・期待利回り(平均値)の推移

期待利回り



レジデンス

大阪圏のレジデンス投資市場では、店舗ビルやオフィスビルに比べて収益の相対的安定性が好感され、引き続きレジデンスの需要は旺盛な状況が続いており、国内の不動産投資ファンド、J-REIT、事業法人等の投資需要が中心となっている。これらを背景に投資適格性を有する物件の取得競争は激しく、J-REITにおいても取得のための許容利回りの水準は低下傾向にあるものと把握されるが下限に近付きつつある印象を受ける。(但し売却の場合は好立地の物件など一部低利回りの事例が見られる)取引物件エリアについては、大阪市内中心部の取引が減少しており、ここ数年は市内周辺部や郊外へ拡大の傾向が見られる。物件数の減少・利回り確保の観点からは、暫くこの傾向は続くものと予測される。

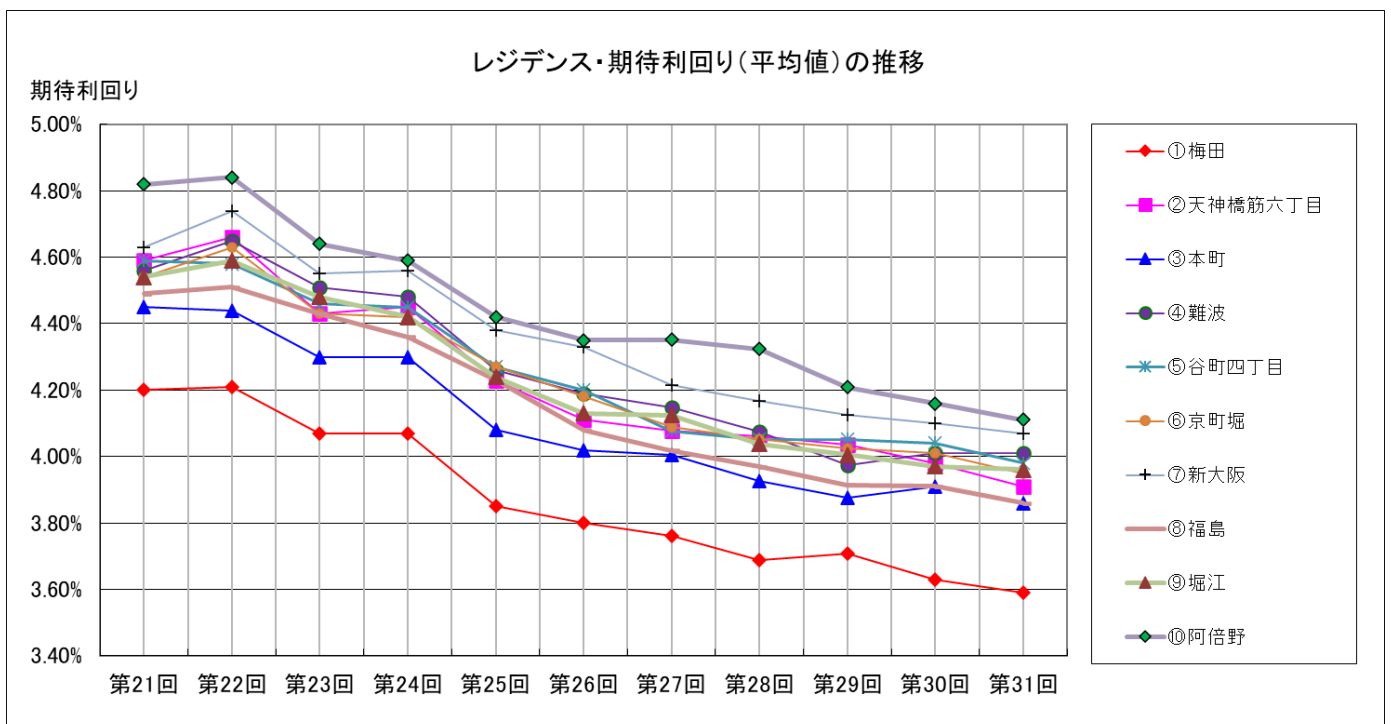
エリア別の期待利回りの平均値は下表の通りであり、全14エリア中、「④難波」のみが期待利回りの変化が無く、その他13エリアで期待利回りが低下(価格が上昇)という結果になった。前回、期待利回りが上昇していた「③本町」、「⑭京都」は下落に転じ、「④難波」は横ばいとなっている。また、前回、本調査における期待利回りの最低値であった「①梅田」がその最低値を更新した。

各エリア間の序列については、「④難波」が(7→9)と2ランクダウン、「⑨堀江」が(4→6)と2ランクダウンしたことが目立つ程度で大きな順位変動は無い。

一方、今回の調査で「⑤谷町四丁目」、「⑥京町堀」、「⑭京都」が4%を切ったことにより、期待利回り3%台は8エリアに増え過去最多となった。利回りは下限に近づいている気配はあるも、梅田地区を中心とした都心部への投資需要は根強い結果となった。

【調査結果】

回数 時点	第20回 2020年7月	第21回 2021年1月	第22回 2021年7月	第23回 2022年1月	第24回 2022年7月	第25回 2023年1月	第26回 2023年7月	第27回 2024年1月	第28回 2024年7月	第29回 2025年1月	第30回 2025年7月	第31回 2026年1月
①梅田	4.32% 1	4.20% 1	4.21% 1	4.07% 1	4.07% 1	3.85% 1	3.80% 1	3.76% 1	3.69% 1	3.71% 1	3.63% 1	3.59% 1
②天神橋筋六丁目	4.68% 8	4.59% 8	4.66% 8	4.43% 5	4.45% 7	4.23% 4	4.11% 4	4.08% 5	4.06% 7	4.04% 7	3.98% 5	3.91% 4
③本町	4.52% 2	4.45% 2	4.44% 2	4.30% 2	4.30% 2	4.08% 2	4.02% 2	4.01% 2	3.93% 2	3.88% 2	3.91% 3	3.86% 2
④難波	4.63% 3	4.56% 6	4.65% 7	4.51% 9	4.48% 8	4.26% 7	4.19% 8	4.15% 8	4.08% 8	3.98% 4	4.01% 7	4.01% 9
⑤谷町四丁目	4.67% 6	4.59% 7	4.58% 4	4.46% 7	4.45% 7	4.27% 9	4.20% 9	4.08% 5	4.05% 6	4.05% 8	4.04% 8	3.98% 7
⑥京町堀	4.66% 3	4.54% 3	4.63% 6	4.43% 5	4.42% 5	4.27% 9	4.18% 7	4.09% 6	4.05% 6	4.03% 6	4.01% 7	3.95% 5
⑦新大阪	4.72% 10	4.63% 10	4.74% 10	4.55% 10	4.56% 10	4.38% 10	4.33% 11	4.22% 10	4.17% 10	4.13% 10	4.10% 10	4.07% 10
⑧福島	4.65% 4	4.49% 3	4.51% 3	4.43% 5	4.36% 3	4.23% 3	4.08% 3	4.02% 3	3.97% 3	3.92% 3	3.91% 3	3.86% 2
⑨堀江	4.67% 7	4.54% 5	4.59% 5	4.48% 8	4.42% 5	4.24% 5	4.13% 5	4.13% 7	4.04% 4	4.01% 5	3.97% 4	3.96% 6
⑩阿倍野	4.91% 12	4.82% 12	4.84% 11	4.64% 12	4.59% 11	4.42% 11	4.35% 12	4.35% 12	4.32% 12	4.21% 12	4.16% 12	4.11% 11
⑪江坂	4.85% 11	4.75% 11	4.86% 12	4.63% 11	4.60% 12	4.43% 12	4.28% 10	4.28% 11	4.21% 11	4.19% 11	4.16% 12	4.15% 12
⑫高槻	5.07% 14	5.00% 14	5.13% 14	4.86% 14	4.84% 14	4.72% 14	4.49% 14	4.57% 14	4.47% 14	4.43% 14	4.40% 14	4.39% 14
⑬西宮	5.00% 13	4.96% 13	5.05% 13	4.84% 13	4.80% 13	4.60% 13	4.49% 14	4.52% 13	4.36% 13	4.34% 13	4.31% 13	4.28% 13
⑭京都	4.69% 9	4.63% 10	4.70% 9	4.45% 6	4.50% 9	4.25% 6	4.18% 7	4.16% 9	4.10% 9	4.06% 9	4.10% 10	3.99% 8



ホテル

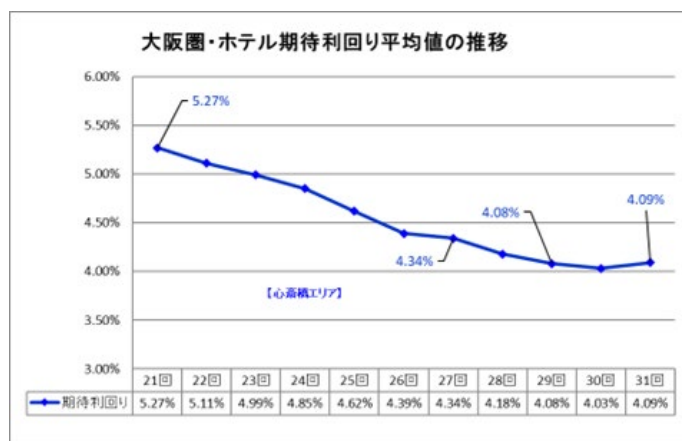
大阪・関西万博の成功裏の終了に加え、今後のIR（統合型リゾート）構想等の大型観光誘致施策との連携効果が見込まれることから、大阪のホテル投資には引き続き積極的な投資需要が認められる。円安及び低金利環境を背景として海外投資家を中心とする投資資金の流入も継続している。一方で、期後半には万博特需の終了や中国からの団体訪日客の減少による短期的な影響も一部に見受けられた。

今回の調査では、投資家の期待利回りは前期比+0.06%の4.09%となった。

【調査結果】 ※ホテルのアンケート調査は第12回より実施

☆基準となるエリアの想定建物

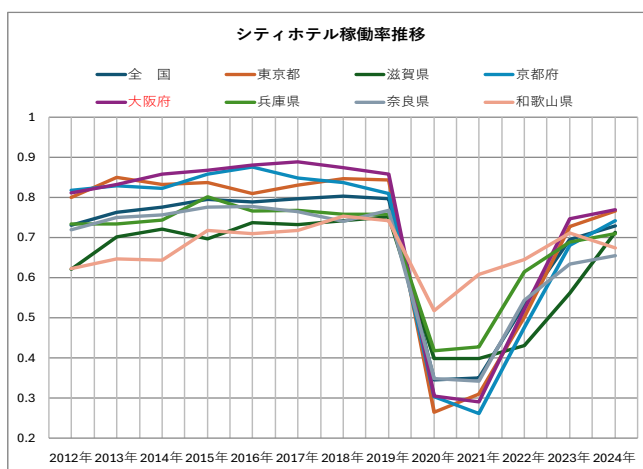
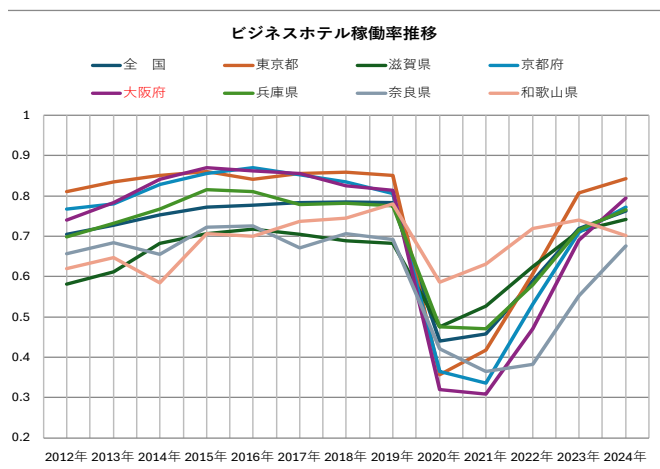
立地条件	西心齋橋エリアに立地
交通アクセス	地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅から徒歩1分程度
築年数	新築～築3年程度
客室数	150～200室程度
平均客室単価ADR	15,000～20,000円
客室稼働率	80%以上
経営形態等	リース方式(ホテルオペレーターが一括賃借し、ホテル経営を行う方式)
賃料水準	市場賃料並み(固定賃料)等



○全国・近畿圏におけるビジネスホテル等の平均稼働率推移 (2024年まで確定、2025年は速報値)

ビジネスホテル	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	78.3%	44.1%	45.7%	58.7%	72.0%	76.0%	77.2%
東京都	85.1%	36.0%	41.7%	60.5%	80.7%	84.1%	83.8%
滋賀県	68.2%	47.7%	52.6%	62.7%	71.3%	74.1%	75.5%
京都府	80.6%	36.5%	33.2%	52.9%	71.2%	77.1%	77.8%
大阪府	81.5%	32.3%	30.7%	46.9%	69.1%	79.2%	83.9%
兵庫県	77.5%	47.5%	46.9%	57.8%	71.7%	76.3%	81.6%
奈良県	69.2%	42.1%	36.3%	38.1%	55.1%	67.4%	70.7%
和歌山県	78.1%	58.5%	63.1%	71.8%	74.0%	70.0%	69.9%

シティホテル	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	79.7%	34.6%	34.9%	53.1%	69.5%	72.6%	74.3%
東京都	84.3%	27.0%	30.8%	50.4%	72.7%	76.4%	77.1%
滋賀県	75.1%	40.0%	39.6%	43.2%	55.8%	71.1%	75.1%
京都府	80.9%	30.8%	26.2%	46.6%	68.2%	73.9%	77.9%
大阪府	85.7%	30.6%	29.0%	51.4%	74.3%	76.7%	79.5%
兵庫県	75.9%	41.9%	43.1%	61.6%	68.9%	70.7%	72.3%
奈良県	76.8%	35.6%	34.4%	55.0%	63.2%	65.4%	69.8%
和歌山県	74.1%	51.8%	60.6%	62.5%	71.0%	67.5%	69.0%



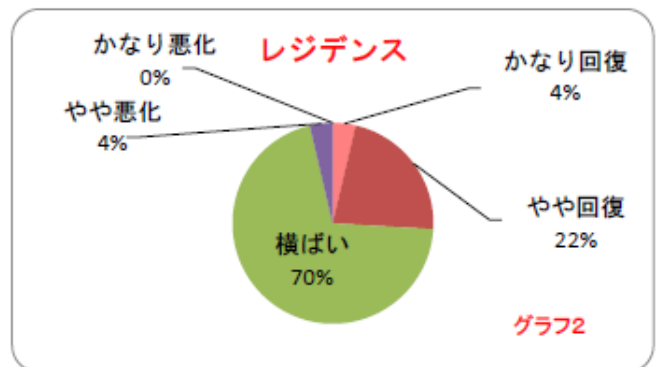
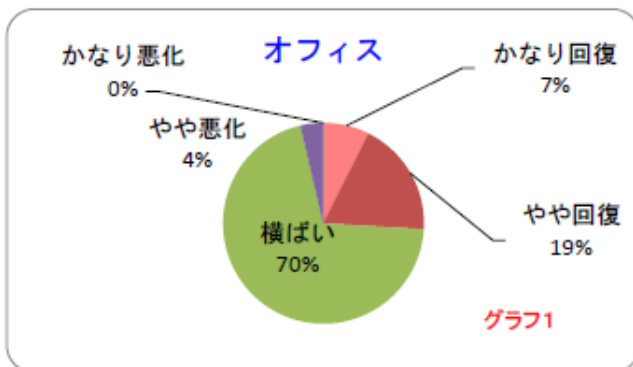
(出典) 国土交通省 観光庁 統計情報・宿泊旅行統計調査より

不動産需給動向アンケート

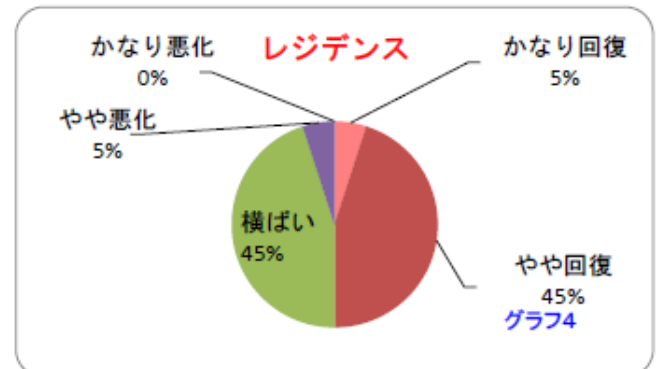
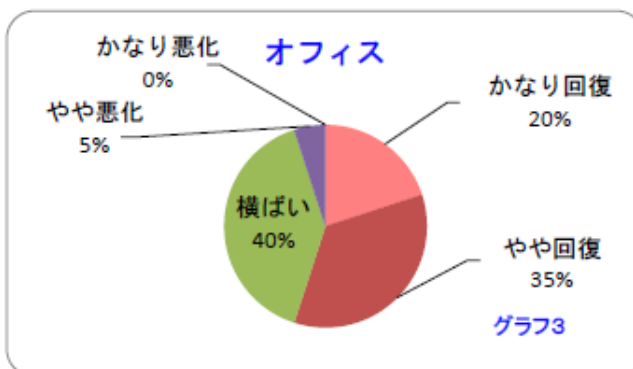
(調査時点：2026年1月)

- ・オフィス市場に対する景況感は、前回調査（令和7年7月）の将来予測と比較すると、今回の景況感は〔かなり回復〕が7%→20%、〔やや回復〕が19%→35%、〔横ばい〕が70%→40%、〔やや悪化〕が4%→5%、〔かなり悪化〕が0%→0%となった。前回予測で最も多かった〔横ばい〕が減少し、〔かなり回復〕〔やや回復〕の比率が大幅に増加している。都心部ではオフィス賃料の上昇が続いており、堅調な市況の様子が回答に反映されている。
- ・レジデンス市場に対する景況感は、前回（令和7年7月）の将来予測と比較すると、〔かなり回復〕が4%→5%、〔やや回復〕が22%→45%、〔横ばい〕が70%→45%、〔やや悪化〕が4%→5%、〔かなり悪化〕が0%→0%となった。〔かなり回復〕〔やや回復〕が半数を占め、レジデンス市況は堅調な需要を反映し、引き続き強含んでいる状況が反映されている。

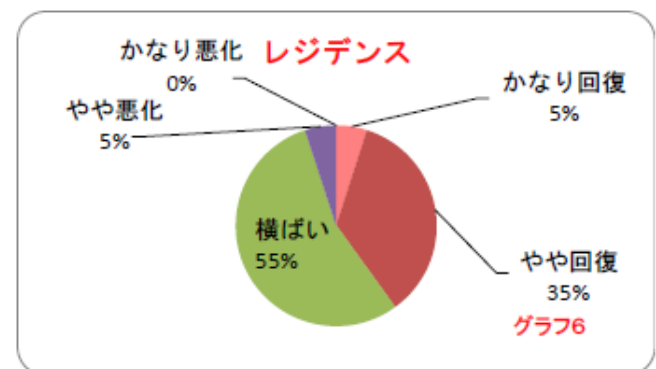
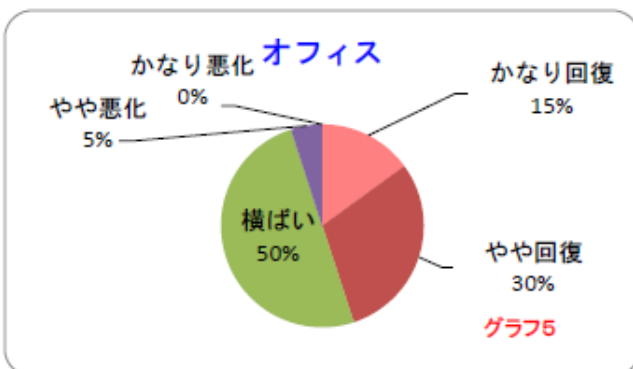
前回結果(令和7年7月調査将来予測)



市況景況感(6ヶ月前と比べ)(令和8年1月調査)



景況感将来予測(令和8年1月調査)

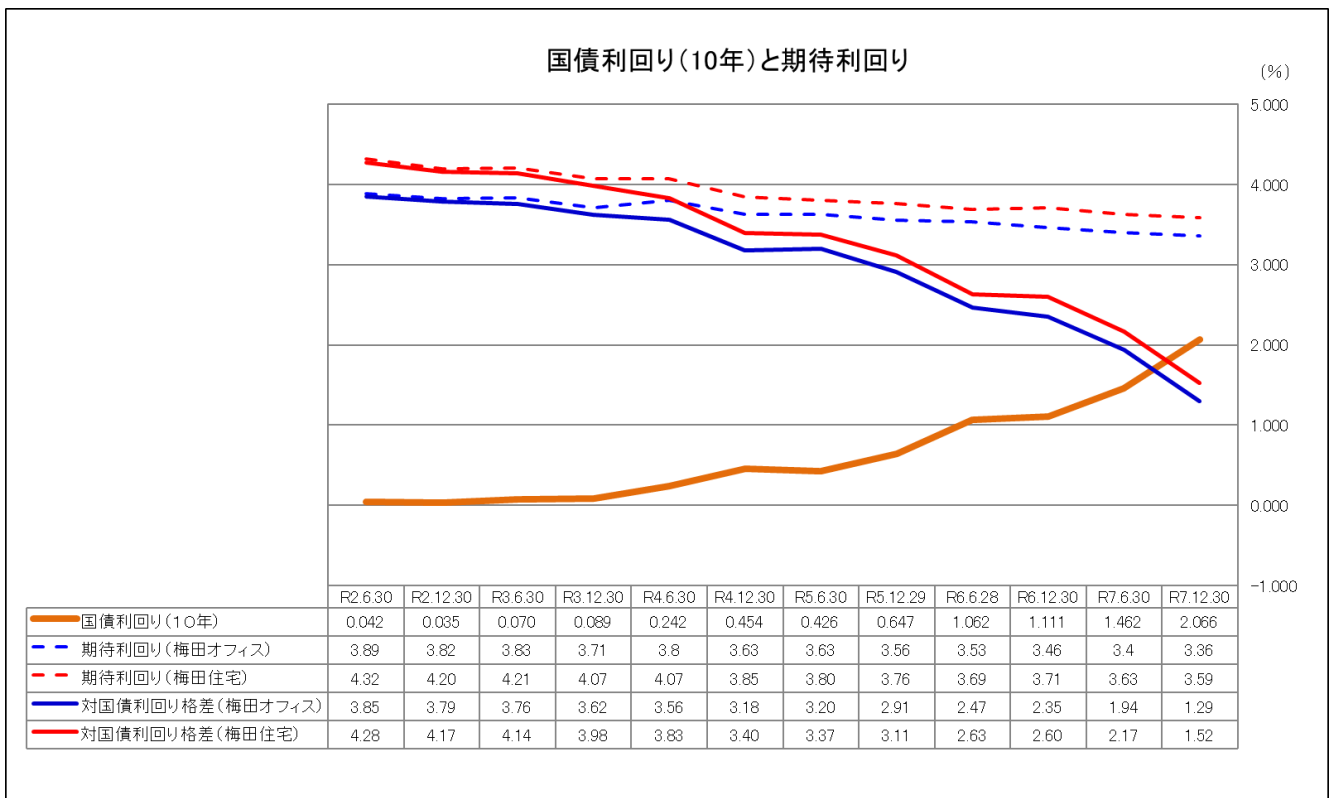


【参考】期待利回りと国債利回り（10年）との関係について

利回りを求める方法の1つに、「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」がある。比較の対象となる金融資産の利回りとは、一般に10年物国債の利回りが用いられる。

不動産の個別性とは、①投資対象としての危険性、②非流動性、③管理の困難性、④資産としての安全性があり、当該個別性を数値化したものがリスクプレミアムと呼ばれるものである。

期待利回り（10年）と国債利回り（10年）との格差であるリスクプレミアムの推移は下記のとおりである。不動産の期待利回りは、梅田オフィスは3.36%、梅田住宅は3.59%であった。前回調査時点からの国債利回りが0.604%上昇しているのに対し、不動産の期待利回りが若干の低下（オフィス：-0.04%、住宅：-0.04%）となっているため、リスクプレミアムは縮小することとなった。今後も金利の先高観が観測されており、その動向には引き続き注視が必要である。



本件に関するお問い合わせ先 …

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会
調査研究委員会 利回り部会

〒550-0011

大阪市西区阿波座1丁目6番1号 JMFビル西本町01 8階

TEL : 06-6586-6554

1. 期待利回りとは、「投資家が期待する採算性に基づく利回り」を指す。利回りが低いほどリスクが低い＝投資対象として魅力的ということであらわす。
2. オフィスは、各駅徒歩圏内で築3年程度までの標準的なオフィスビルを想定。
3. レジデンスは、各駅徒歩圏内で築3年程度までの1Kタイプのマンションを想定。