

【大阪】オフィス賃貸市場の概要(2026年2~3月調査)

2026年4月
三菱UFJ信託銀行株式会社
不動産コンサルティング部

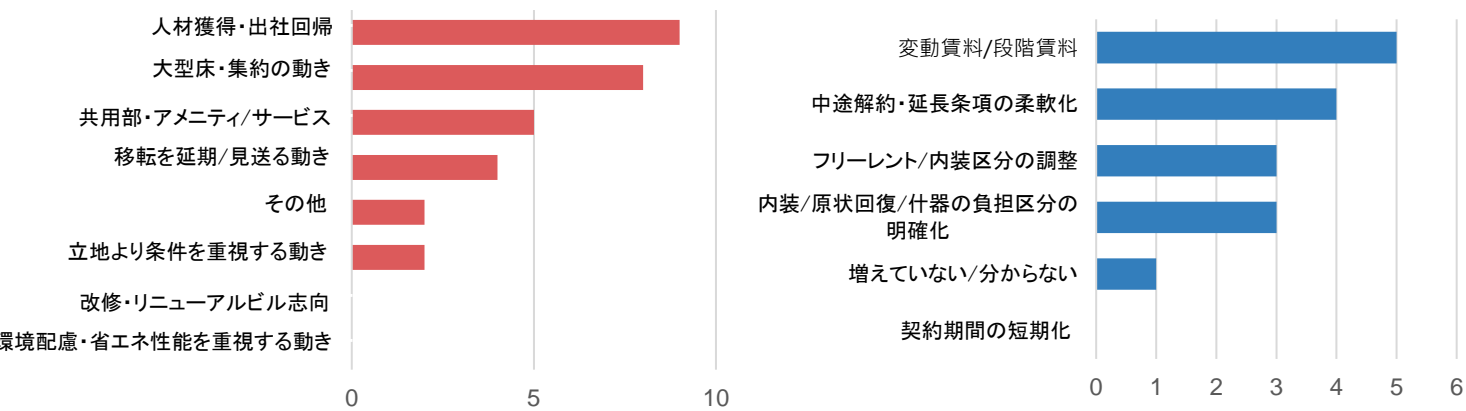
マーケット総括

- 大阪のS・Aクラスビルは梅田を中心に賃料水準が上昇、特に上限値の上昇が鮮明となっている。大阪駅近傍では空室が限られ、主要ビルの募集水準は4万円台後半に接近するなど、賃料の高騰が一段と進んだ。
- 一方、淀屋橋・本町など主要エリアでも上限値が押し上げられ、広域で強含みの地合いが継続している。空室は広域で減少傾向が続いている。物件の大規模な新規供給が当面見込まれない中、需給の引き締めりが市場全体の価格形成を支える構図が明確になっている。
- テナント側では、人材確保や企業イメージを重視した拠点選択が進み、梅田を中心に良質な床への需要は引き続き強い。供給制約と選好の集中を背景に引き締まった需給と高水準の賃料が持続する局面にある。

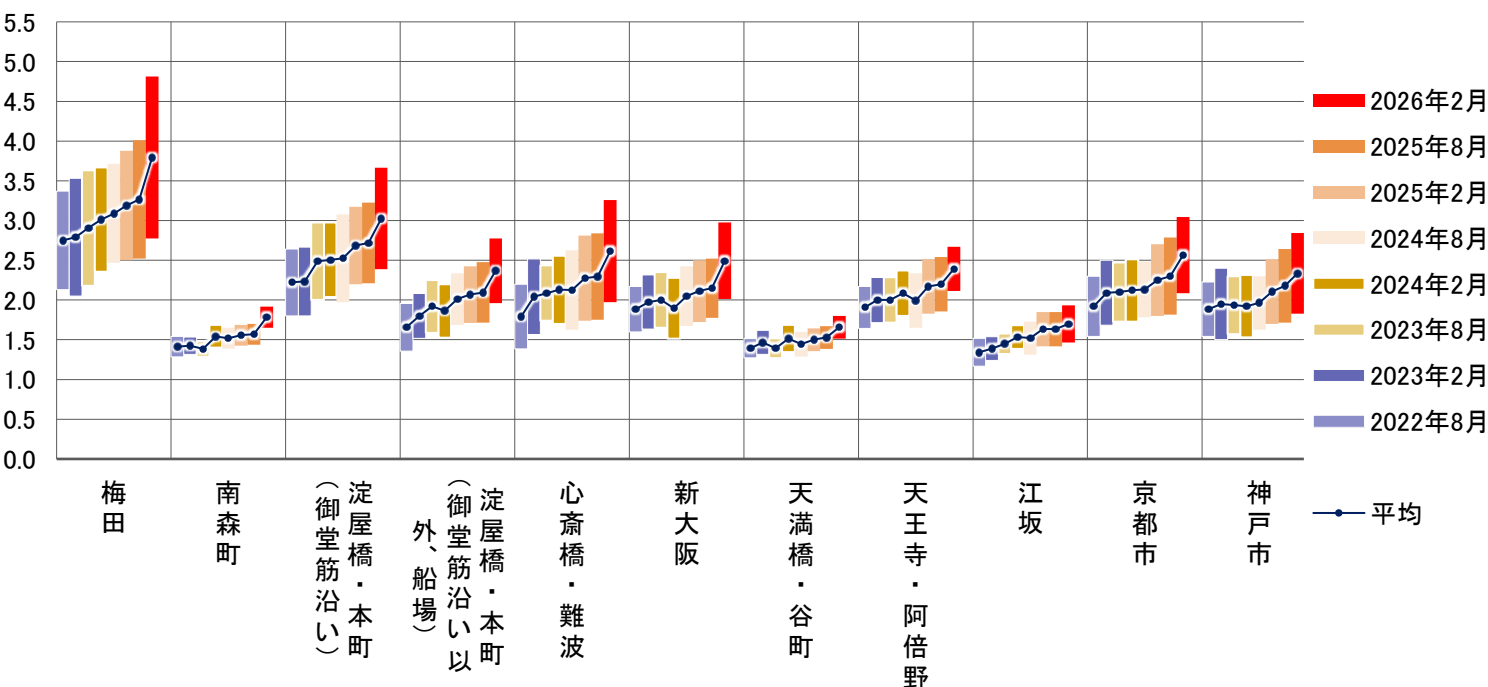
時事テーマ⁽¹⁾

Q. この半年で「移転・増床・減床の意思決定を左右する要因」として、目立って増えたものはどれですか？(最大3つ)

Q. この半年で増えた「契約・条件交渉」のテーマはどれですか？(最大2つ)



S・Aクラス成約賃料レンジの時系列比較(万円/坪)



(注)(1)東京・大阪・名古屋計19社の回答を集約

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。
 本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動、税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご留意ください。
 本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。施策の実行にあたっては、実際の会計処理・税務処理等につき、お客さま顧問会計士・税理士等に確認くださいますようお願い申し上げます。
 本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。また、本資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言又は金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません。
 本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料のお取扱いはお客さま限りにおいてお願い申し上げます。

エリア別S・Aクラス成約賃料レンジ(共益費込)

