

関西 オフィスマーケットレポート

2025年 秋号

■発行・問い合わせ *オフィスビルの管理、テナントの斡旋のご依頼やご相談はこちらへ*

平成ビルディング株式会社 関西支社

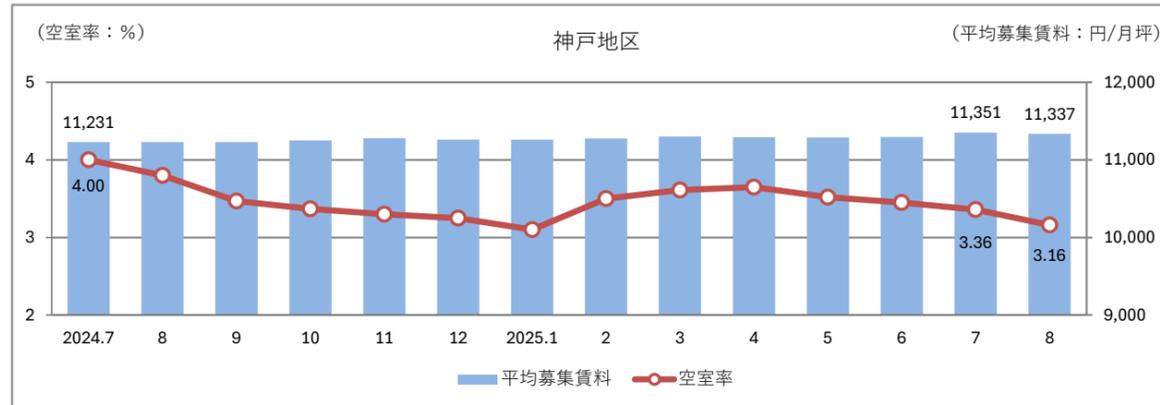
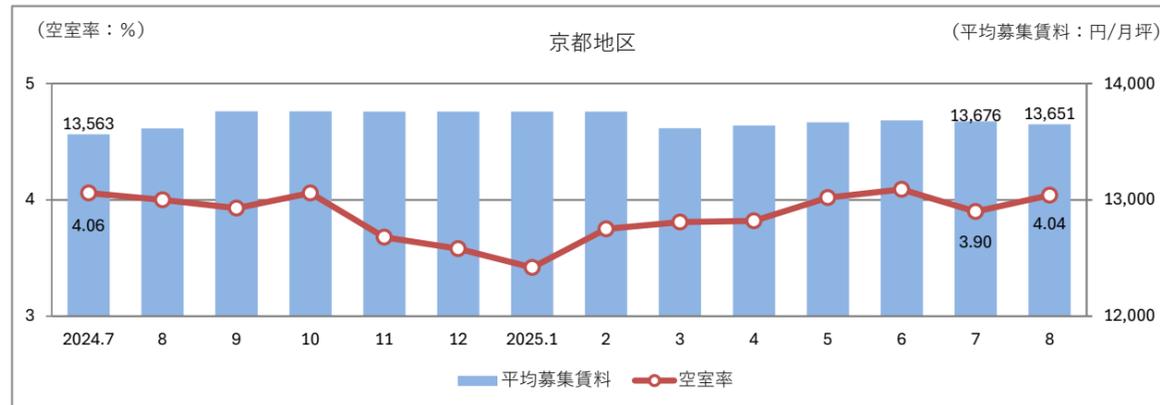
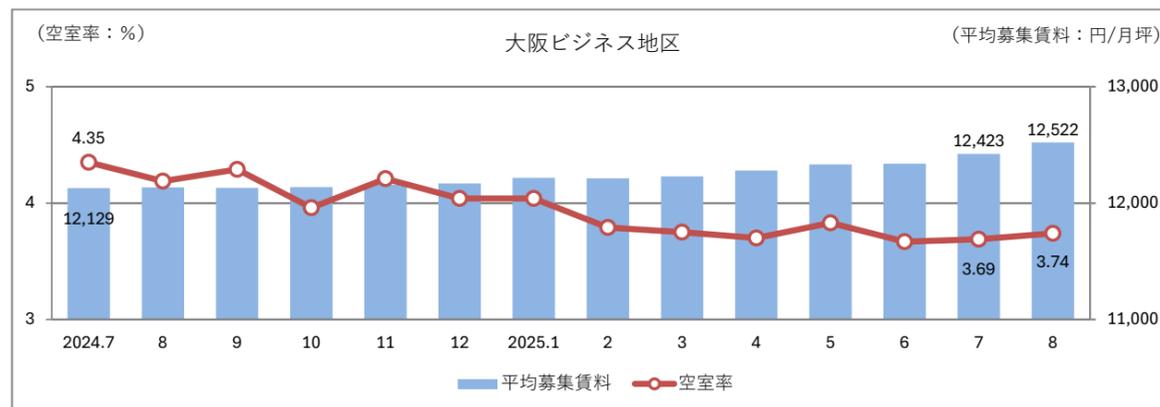
〒541-0045 大阪市中央区道修町3-4-10 損保ジャパン道修町ビル

電話 06-4706-3457

□ 関西主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2025年8月末のオフィスビルの平均空室率は、大阪ビジネス地区は3.74%、京都地区は4.04%、神戸地区は3.16%であった。大阪ビジネス地区と京都地区は前月比上昇、神戸地区は4か月連続で低下した。大阪ビジネス地区は前年同月比で0.45%低下しており、効率化のための大型移転や郊外からの移転などで改善傾向にある。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から99円上昇の12,522円/坪で6か月連続の上昇。京都地区は13,651円/坪で同25円下落、神戸地区は11,337円/坪で同14円下落した。

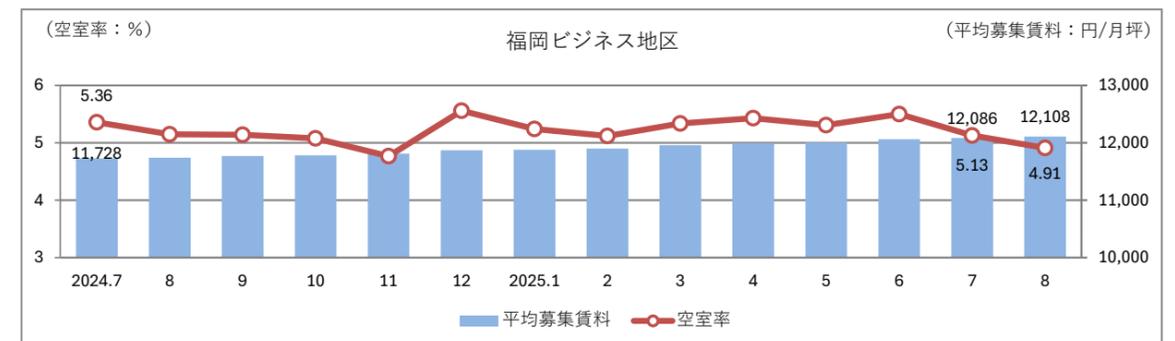
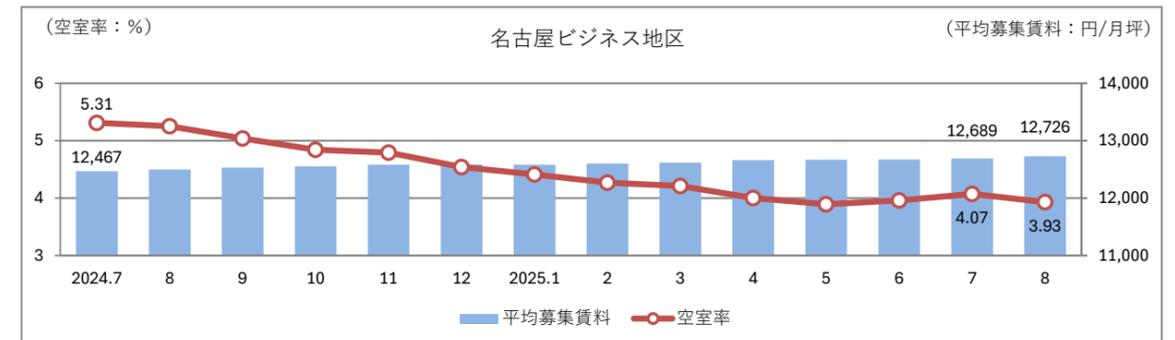


※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。対象ビル棟数は、大阪ビジネス地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)817棟、京都地区90棟、神戸地区117棟(2025年8月)。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

□ 主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2025年8月末の東京ビジネス地区の平均空室率は、2.85%で6か月連続で低下した。平均募集賃料は21,027円/坪で19か月連続の上昇。名古屋ビジネス地区、広島地区及び福岡ビジネス地区の空室率は前月比低下した。平均募集賃料は名古屋と福岡で前月から上昇し、広島は同横ばいとなった。

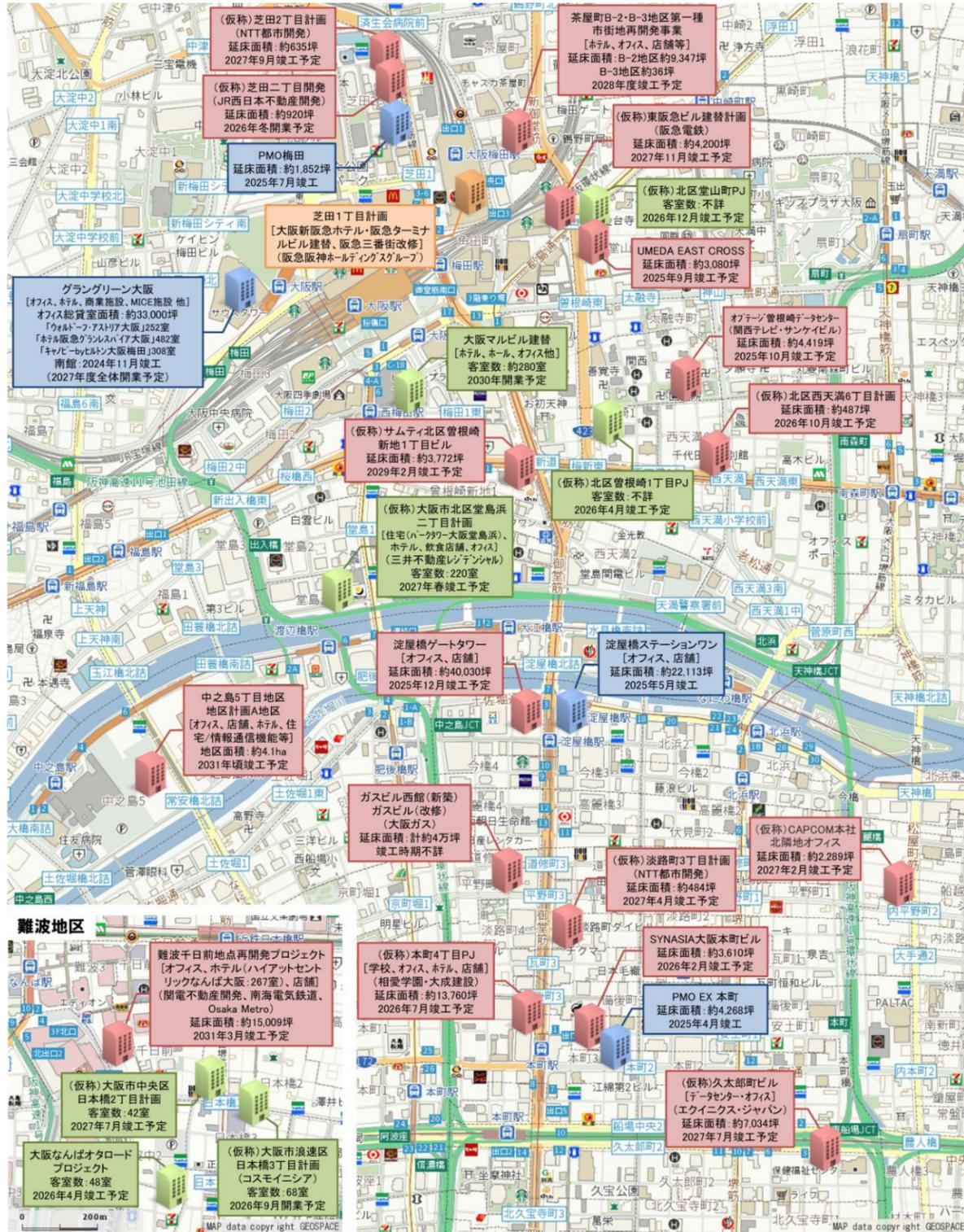


※調査対象棟数は、東京ビジネス地区2,584棟、名古屋ビジネス地区483棟、広島地区144棟、福岡ビジネス地区639棟(2025年8月)。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

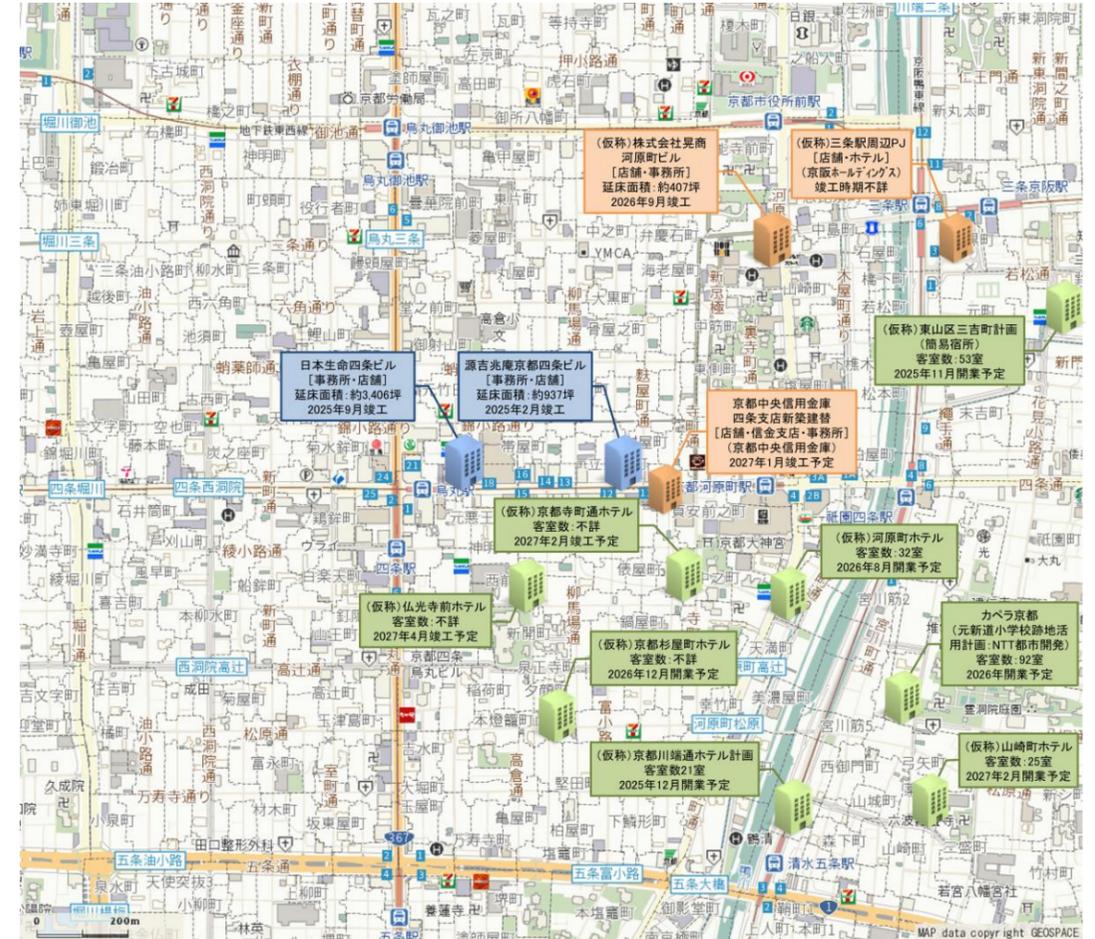
□ 大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

「淀屋橋ゲートタワー(淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業)」は12月に竣工予定で、地下2階・地上29階建て(高さ約135m)。オフィスが中心で、1フロアの面積は大阪地区で最大級の約1,100坪に上る。大阪メロ御堂筋線「淀屋橋駅」・京阪本線「淀屋橋駅」に地下で直結し、地下1階～地上2階には商業フロアが設けられ、11階には公共貢献をコンセプトとしたサービス付きレンタルオフィスやシェアラウンジが開業予定で、御堂筋に面した基壇部屋上には屋上庭園が整備される。



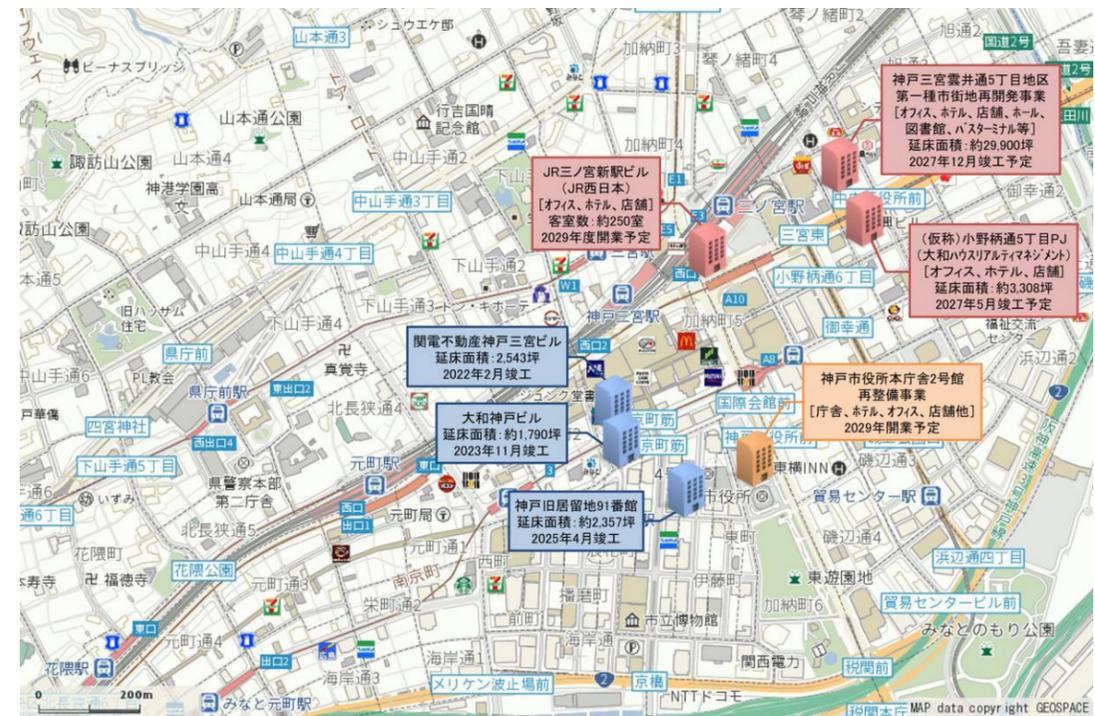
□ 京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

働き方の見直しの一環で、シェアオフィスやコワーキングスペース等の需要が高まり、通勤負担軽減やオフィスリム化、生産性・モチベーション向上などのメリットを享受している導入企業もみられる。有数の観光地として人気の高い京はデジタルノマドの需要も高いとみられ、烏丸駅や河原町駅周辺などにも多く立地しており、オフィスビルや商業ビル、ホテルなどをリノベーションしたり、商業施設や金融機関の一部のスペースでサービスが提供されている。



□ 神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

神戸市はJR西日本が今年度から元町駅東口のバリアフリー化に着手するのをきっかけに、同駅周辺地区の再整備を推進すると発表した。兵庫県が県庁再整備に向けて、新県庁舎整備の基本構想の素案を公表しており、元町地区の再整備もこれと連動して進むとみられ、駅周辺への民間投資の促進も期待される。今後、地元住民との「ワークショップ(研究会)」や有識者らによる検討会での議論を重ね、2026年度末にリニューアルプランが策定される予定。



資料：各社公表資料等より作成(今後変更となる可能性もあります)