

関西オフィスマーケットレポート

2025年 春

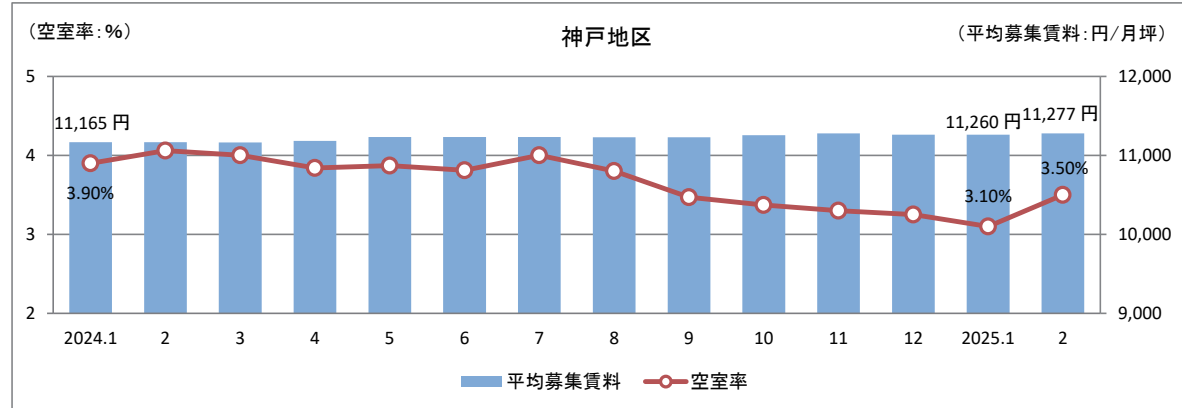
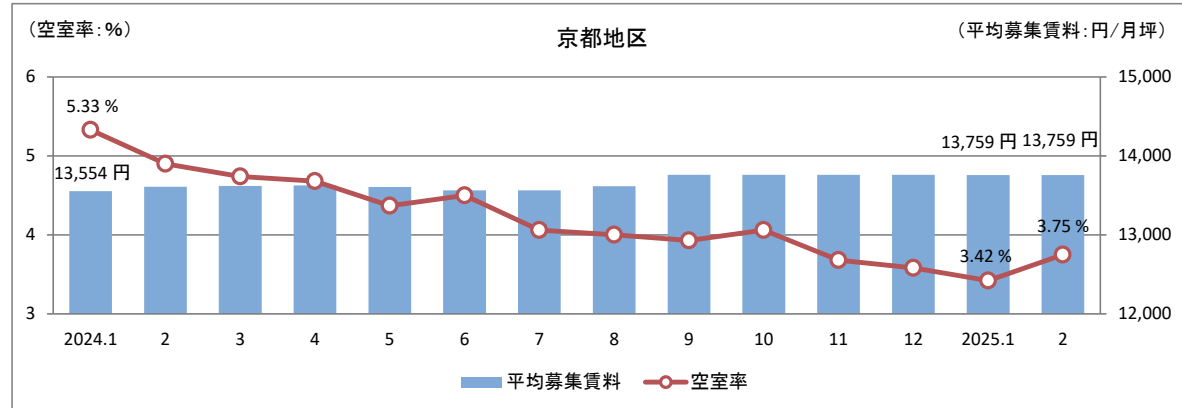
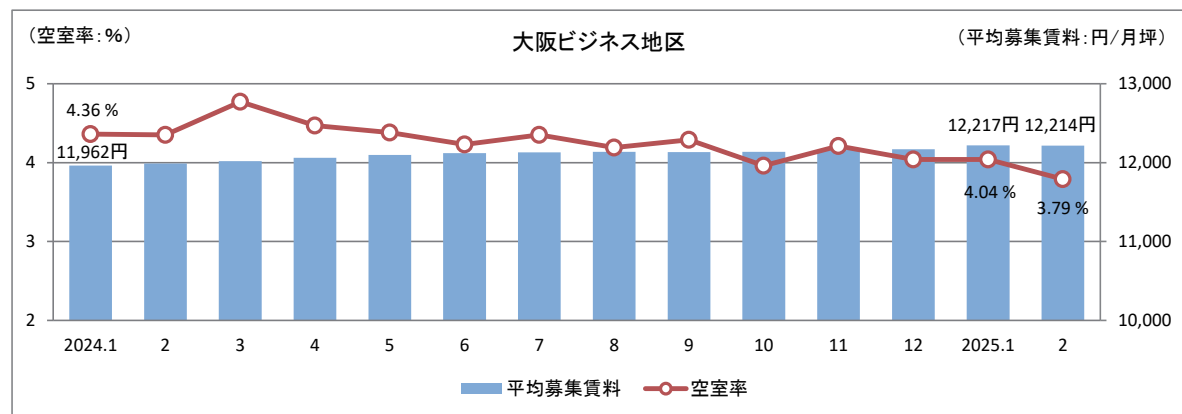
■発行・問い合わせ ＊オフィスビルの管理、テナントの斡旋のご依頼やご相談はこちらへ＊

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2月末のオフィスビルの平均空室率は、大阪ビジネス地区で3.79%、京都地区は3.75%、神戸地区は3.50%であった。大阪は2024年に竣工した大規模ビルの成約が進んだことや、その他のビルでもビジネス地区外からの拡張移転や館内増床などによる成約が見られたため前月比で改善し、京都地区と神戸地区は上昇した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が12,214円/坪で前月から僅かに下落。京都地区は13,759円/坪で横ばい、神戸地区は11,277円/坪で17円上昇した。

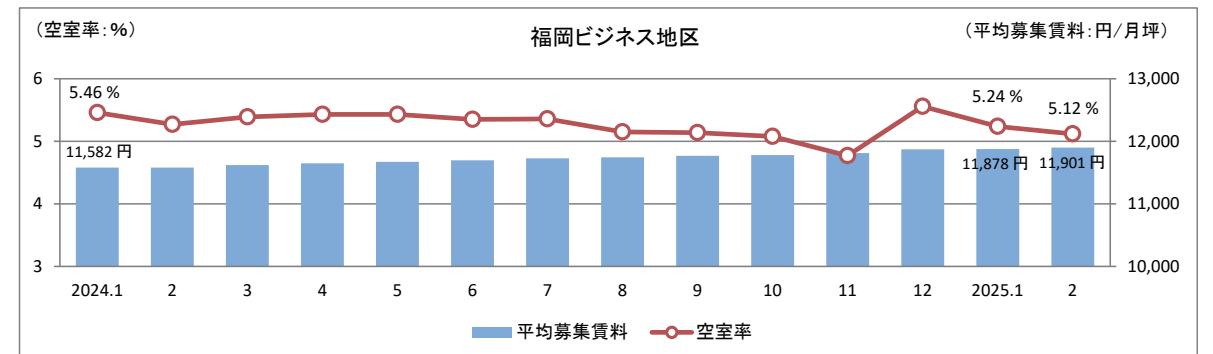
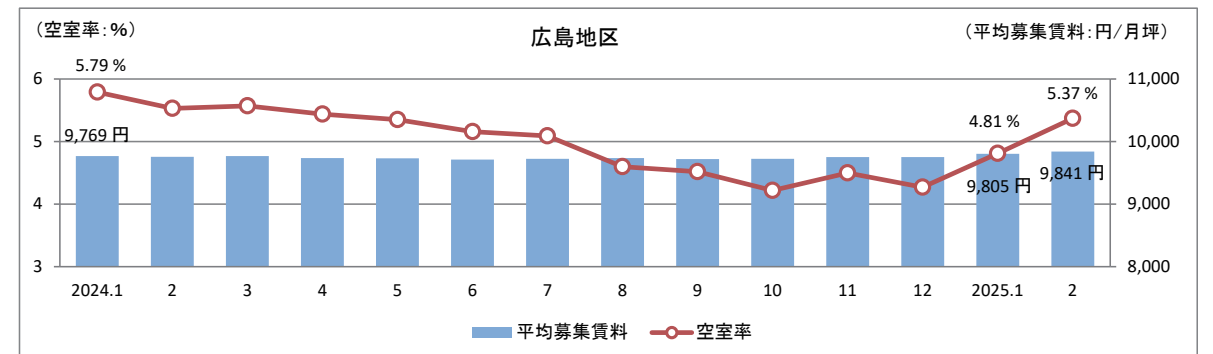
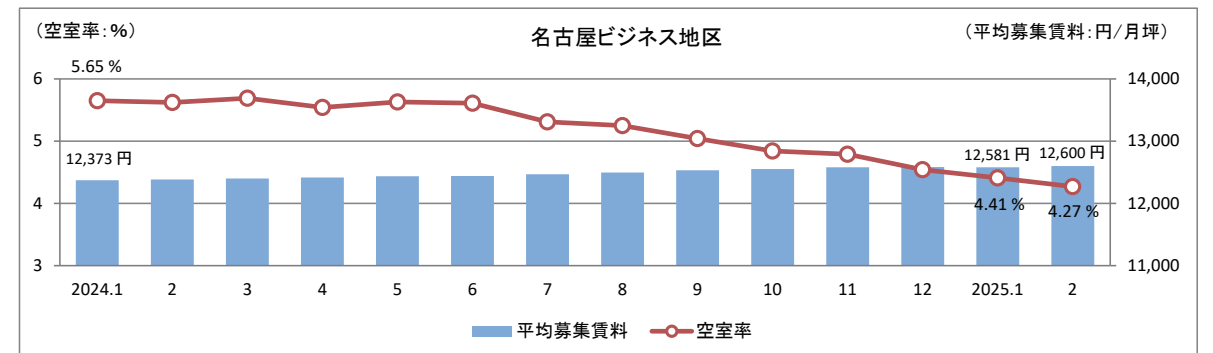
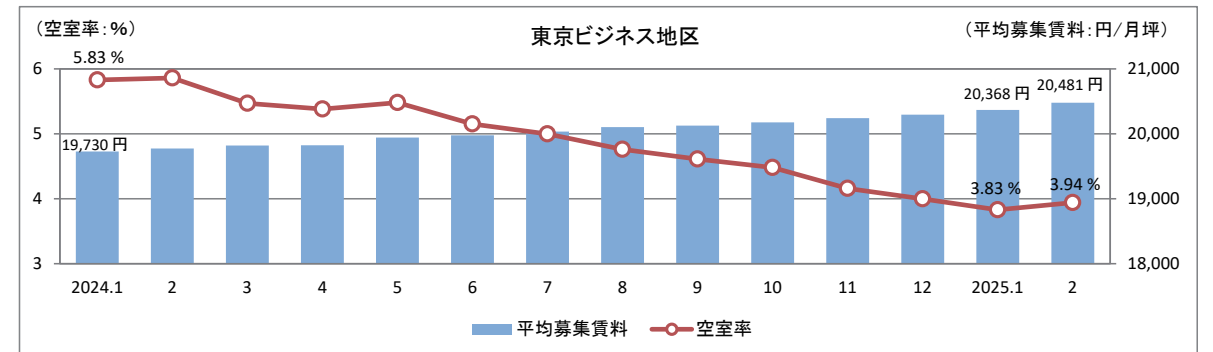


※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。調査対象棟数(2025年2月)は、大阪ビジネス地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)814棟、京都地区90棟、神戸地区115棟。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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2月末の東京ビジネス地区の平均空室率は3.94%で、2月は大規模ビルで拡張などの大型成約が見られたものの、竣工した新築ビル3棟が募集区画を残したことから、前月比0.11%pt上昇した。平均募集賃料は20,481円/坪で前月比113円上昇した。名古屋ビジネス地区は建替え予定ビルや自社ビルからの移転のほか、拡張移転や館内増床などの成約が見られ、解約の影響が少なかったこともあり前月比低下。福岡ビジネス地区は自社ビルへの集約など縮小傾向の解約の動きがあったものの、分室開設や拡張移転などに伴う中小規模の成約が見られたことから空室率は前月比低下し、広島地区は2か月連続で上昇した。平均募集賃料はいずれの地区も前月から上昇した。

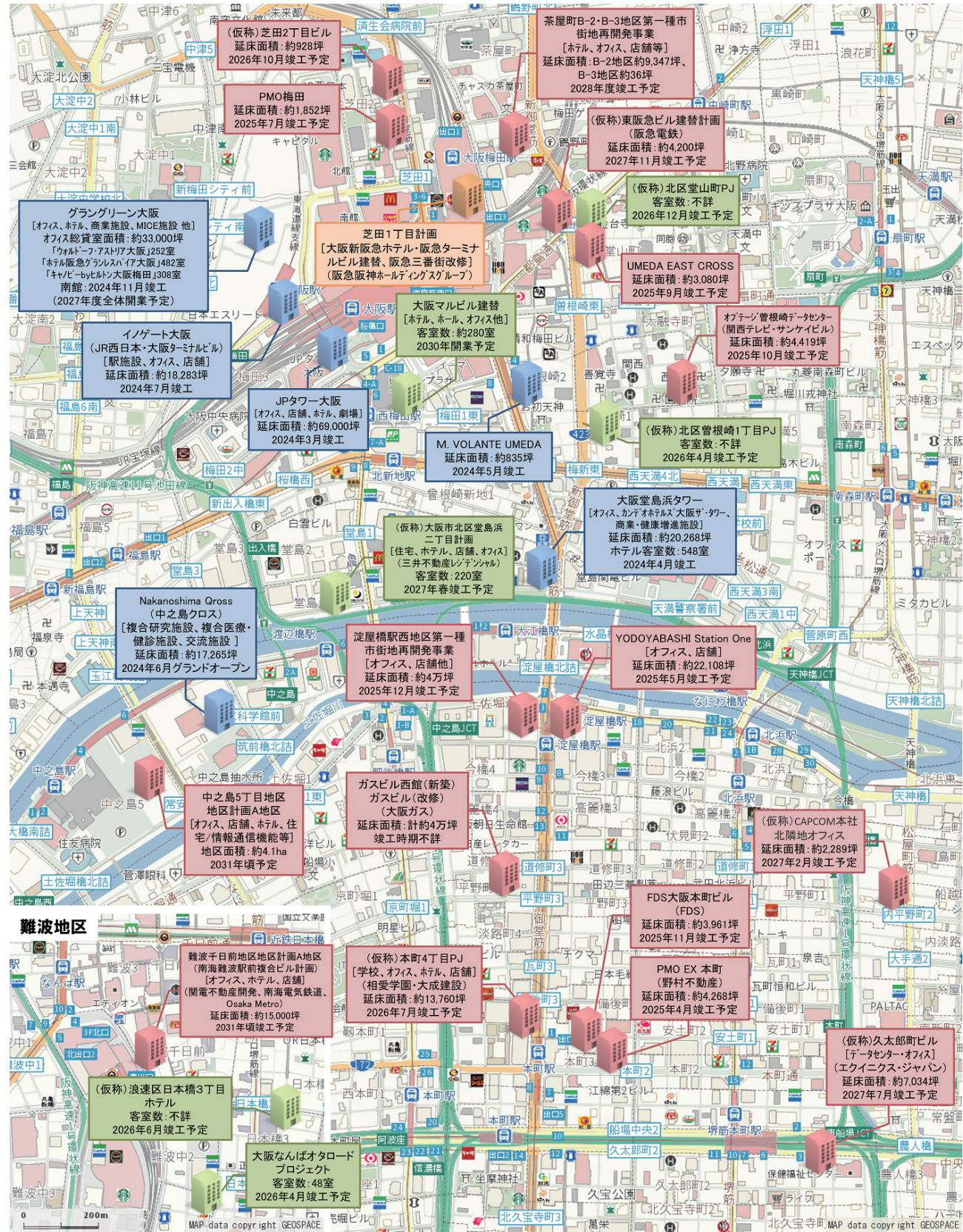


※調査対象棟数(2025年2月): 東京ビジネス地区2,580棟、名古屋ビジネス地区482棟、広島地区146棟、福岡ビジネス地区636棟
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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

4月から舞洲で開催される大阪・関西万博は半年間で約2,820万人の来訪者を見込んでいる。迎える交通機関や商業・宿泊・飲食等の施設では多くの需要が発生するほか、準備から運営に関連する建設・インフラや広告宣伝、人材派遣等の企業が拠点開設や業容拡大などでオフィス需要も拡大させたと考えられる。これまでの大規模再開発事業等で整備されたオフィスやホテル、商業施設等が万博に伴い発生した需要を吸収して収益を上げるとともに、万博で高まる知名度や吸引力、情報発信力を閉幕後も引き続き活用して成長に繋げることが期待される。

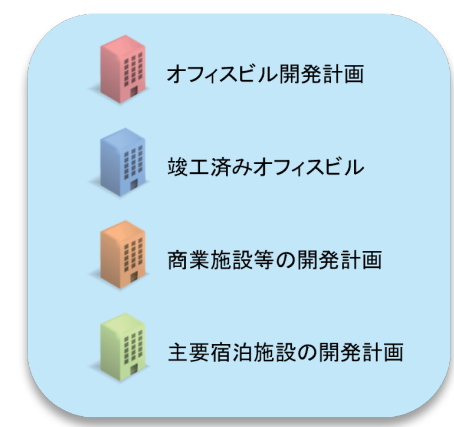


資料：各社公表資料等より作成（今後変更となる可能性もあります）

□京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

京阪ホールディングスは京阪電鉄三条駅東側において高級ホテルや飲食店が入る複合商業施設の開発構想届を京都市に提出した。予定地は京阪三条駅と市営地下鉄東西線三条京阪駅に挟まれた約6,400㎡で、地上6階、地下2階建て、高さ25mの建物を2029年までに整備する。

予定地は景観配慮のため12～20mの高さ制限がかかっているが、都市再生緊急整備地域「京都市三条駅周辺地域」に該当し都市再生特別地区の指定で制限の緩和を目指す。



□神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

神戸銀行協会ビルの建て替えとなる「神戸旧居留地91番館」は延床面積約7,700㎡、地上11階、地下1階建てのオフィスビルで2025年4月竣工予定である。

省エネや環境に配慮した（ZEB Ready 認証取得、CASBEE 神戸Sランク）ほか、旧居留地の街並みに配慮した概観デザインで1階には店舗が入居し、アシックスジャパン関西オフィスなどが入居予定とされる。

