

関西オフィスマーケットレポート

2025年 夏号

■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

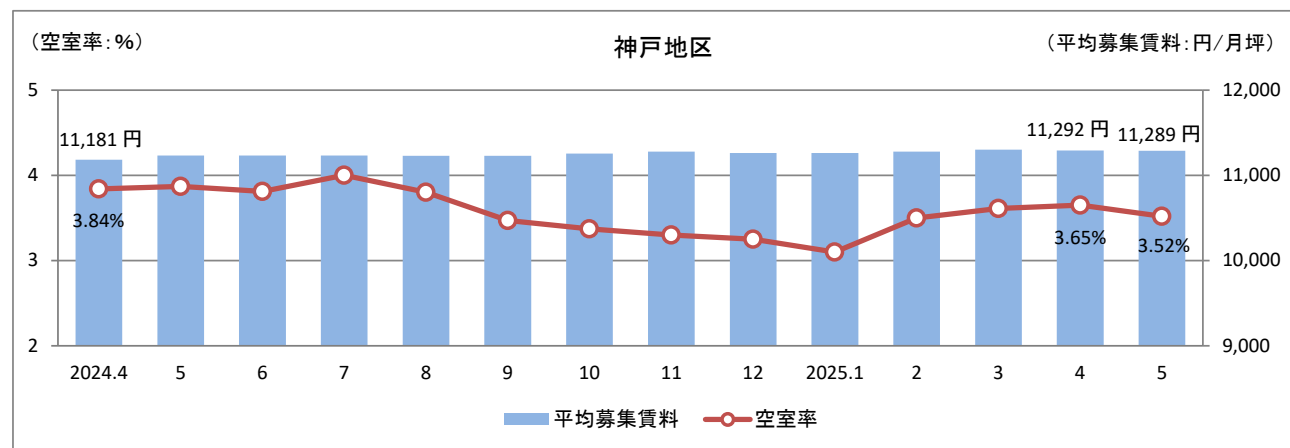
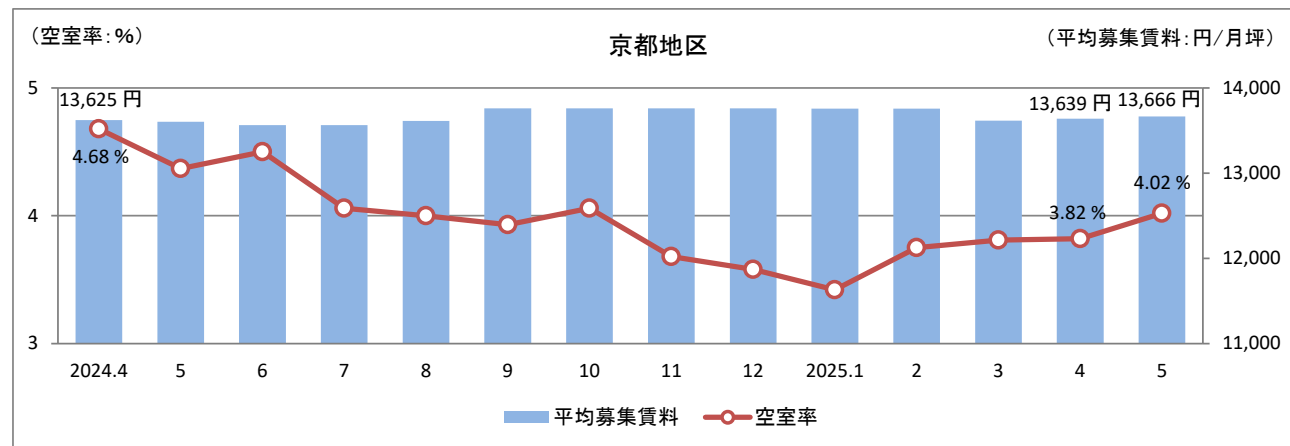
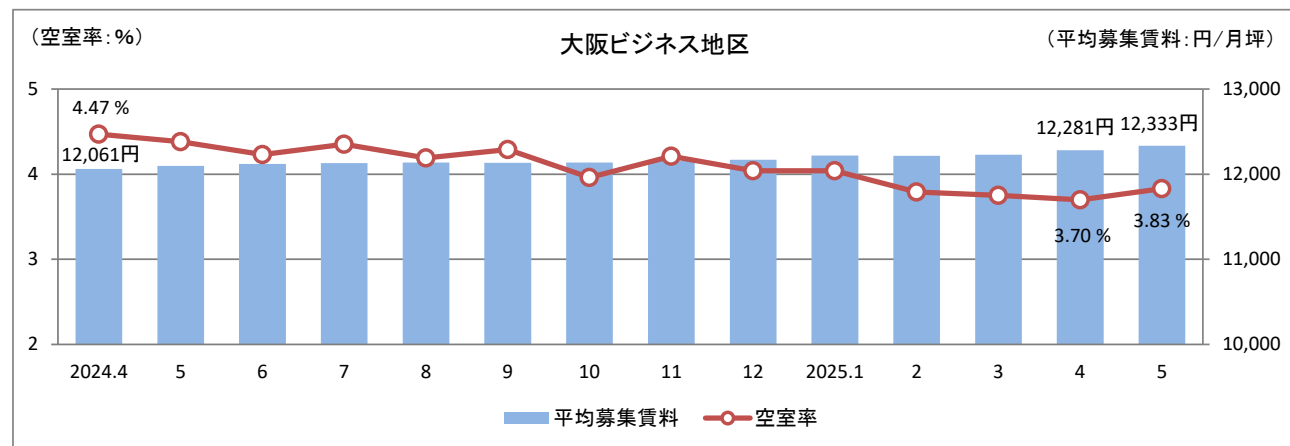
〒541-0045 大阪市中央区道修町3-4-10 損保ジャパン道修町ビル

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5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3.83%、京都地区は4.02%、神戸地区は3.52%であった。大阪ビジネス地区と京都地区は前月から上昇、神戸地区は前月から低下した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から52円上昇の12,333円/坪で3か月連続の上昇。京都地区は13,666円/坪で同27円上昇した。神戸地区は11,289円/坪で同3円とわずかに下落した。



※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）818棟、京都地区90棟、神戸地区117棟（2025年5月）。

※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

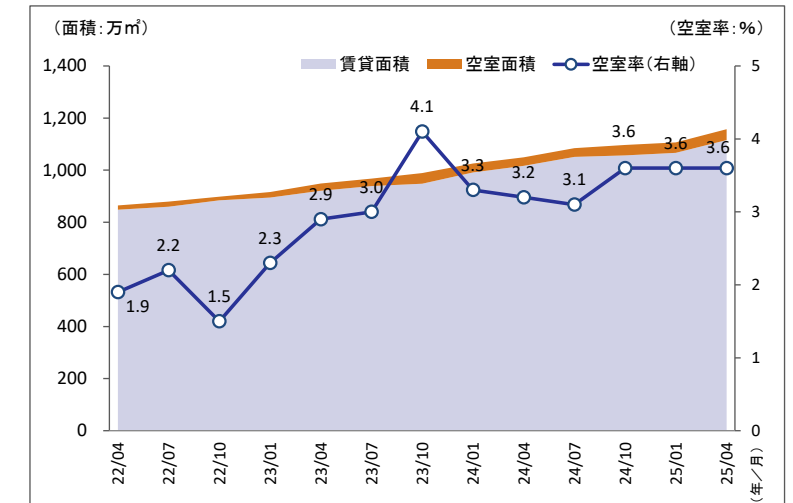
資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。

□ 関西圏における賃貸物流施設のマーケット動向

(1) 空室率の動向

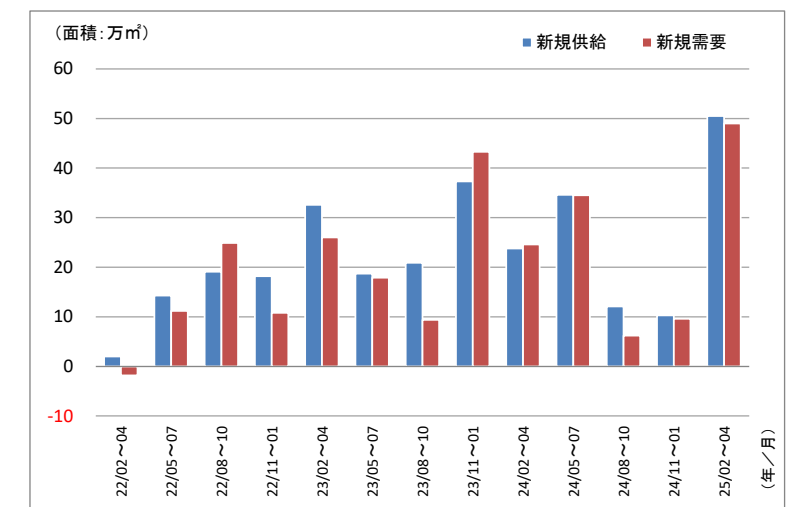
2025年4月の空室率は3.6%で前期から横ばい、前年同期から0.4%Pt上昇した。2025年2月～2025年4月の新規供給は約50.5万㎡となり、調査開始以来3番目に多い新規供給量であった。新規需要は49.0万㎡と、同じく調査開始以来3番目の高い水準で、需給両面で活発な動きがみられた。2025年4月時点の賃貸面積は1,115.7万㎡（前年同期比9.8%増）、空室面積は41.5万㎡（前年同期比24.3%増）であった。



(2) 需給バランスの動向

2024年5月から2025年4月までの1年間の新規供給量は約108万㎡で、前年から約7万㎡増加した。また、この間の新規需要量は約99万㎡で前年から約4万㎡の増加となった。

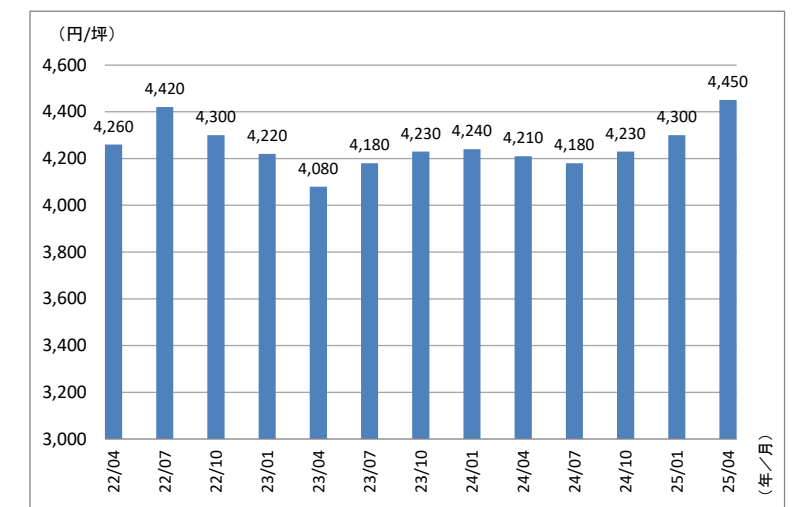
今後竣工予定の主要な物流施設として、高槻市の「高槻ロジスティックセンター」や尼崎市の「ロジポート尼崎2」、神戸市の「CPD西宮北EAST」などがある。



(3) 募集賃料の動向

2025年4月の募集賃料は4,450円/坪（中央値）で、前年同期比240円、5.7%の上昇となった。

建築コスト増に伴う賃料上昇圧力がある中、堅調な需要から募集賃料は3四半期連続で上昇している。



※調査対象: 需給データについては、延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設が対象。なお、自社用などは集計対象外。賃料については、募集面積1,000㎡以上の賃貸物流施設が対象で中央値。

※調査地域: 京都府・大阪府・兵庫県

※調査物件数: 235物件（需給データ）

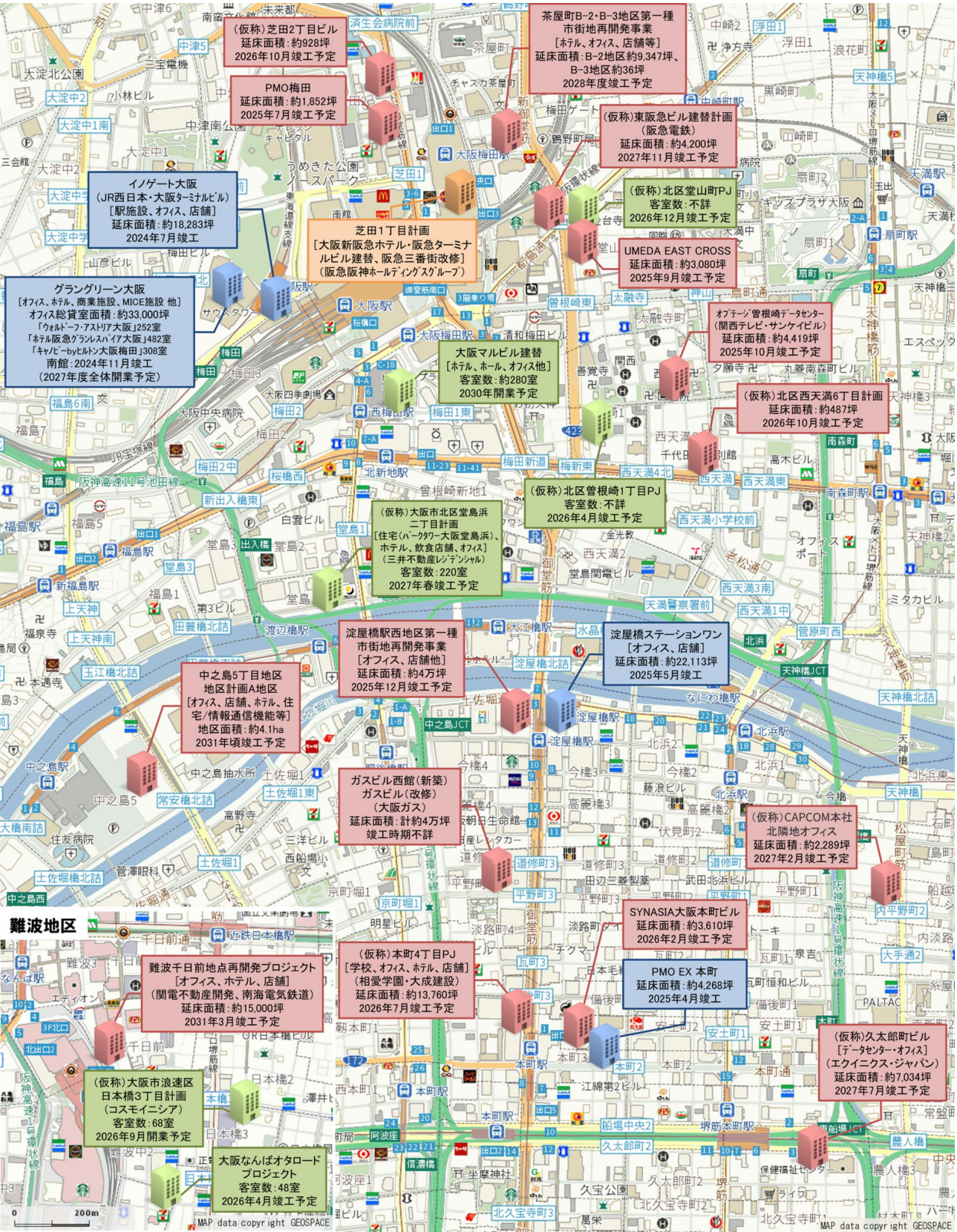
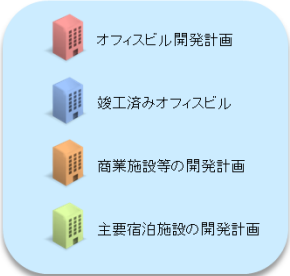
資料：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」

本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2025 HEISEI BUILDING CO., LTD.

大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

2024年の大阪ビジネス地区におけるオフィス床の新規供給は過去最多となったものの、事業拡大や人材獲得を目的としたオフィス環境改善などの動きによる堅調な需要に支えられ、空室率はほぼ横ばいであった。

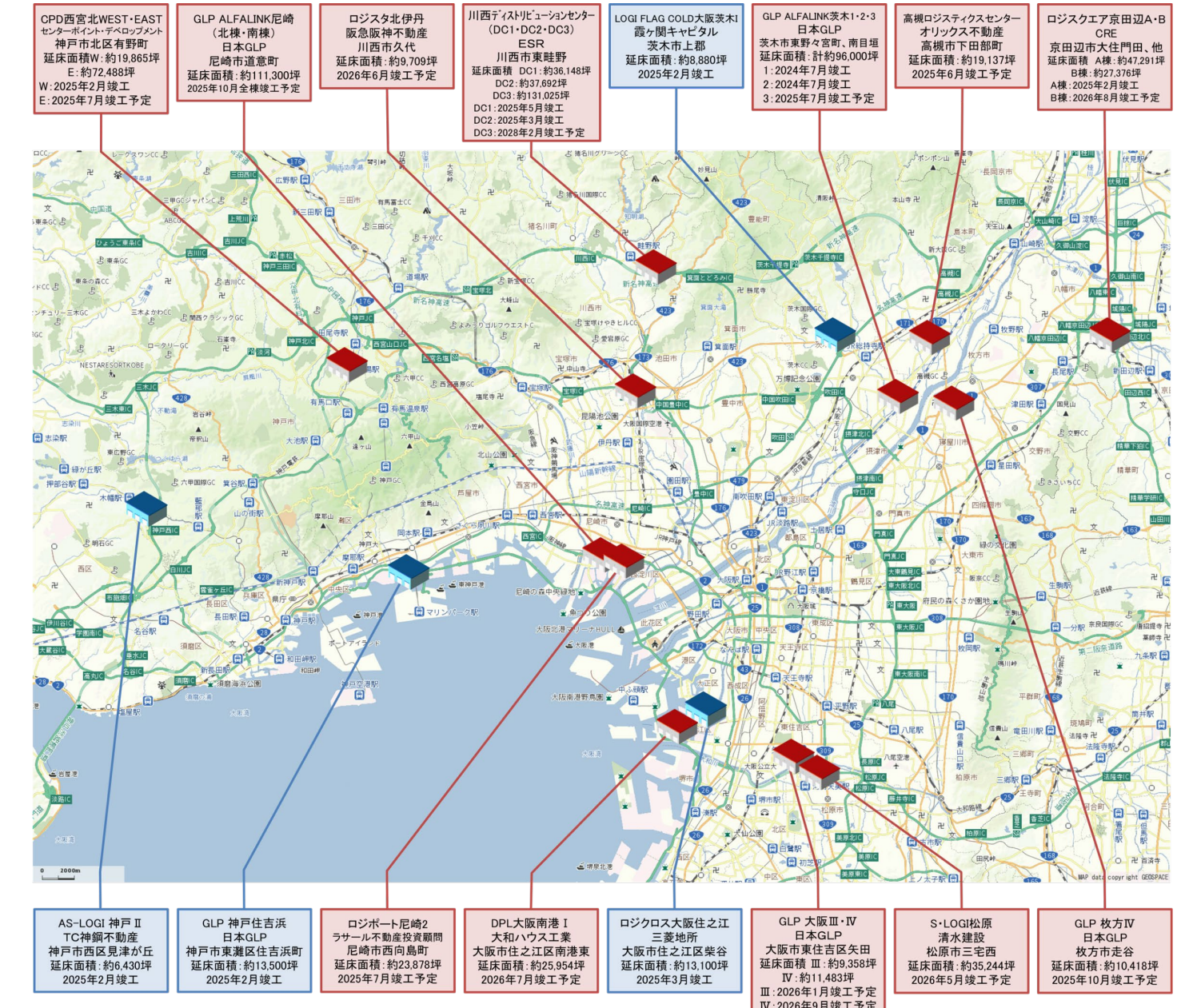
梅田地区では大規模再開発が続いており、今年3月には「グラングリーン大阪」の賃貸棟「南館」が開業するなど、業務・商業の拠点性が一層高まっている。また、淀屋橋地区では「淀屋橋ステーションワン」が5月に竣工し、「淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業」が12月に竣工予定で、2棟合わせて3.3万坪超の賃貸オフィススペースが生まれる。



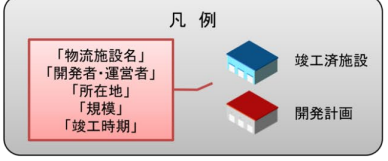
関西エリアの物流施設の開発状況

関西エリアでは大阪湾岸部や内陸部で大規模な賃貸物流施設の開発が計画されており、主要な竣工済み及び今後竣工予定の施設を下図に取り上げた。

2025年7月に竣工予定のマルチテナント型物流施設「CPD西宮北EAST」は6階建てで免震構造を採用し、貸床面積は約5.9万坪の大規模施設である。2月に竣工した「CPD西宮北WEST」とともに、阪神流通センターに隣接する好立地にある。また、10月には北棟と南棟の2棟で構成される総延床面積約11.1万坪の「GLP ALFALINK尼崎」が尼崎市において竣工予定となっており、物流拠点としてだけでなく、工場やトラックターミナル、冷凍冷蔵庫、研究施設などの様々な事業用途にも活用可能とされる。



※施設（計画）名称は仮称の場合もあり変更になることがあります。



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）

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）