

関西オフィスマーケットレポート

2026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*



— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社 関西支社

TEL. 06-4706-3457 (9:00~17:00/休:土日祝)

〒541-0045

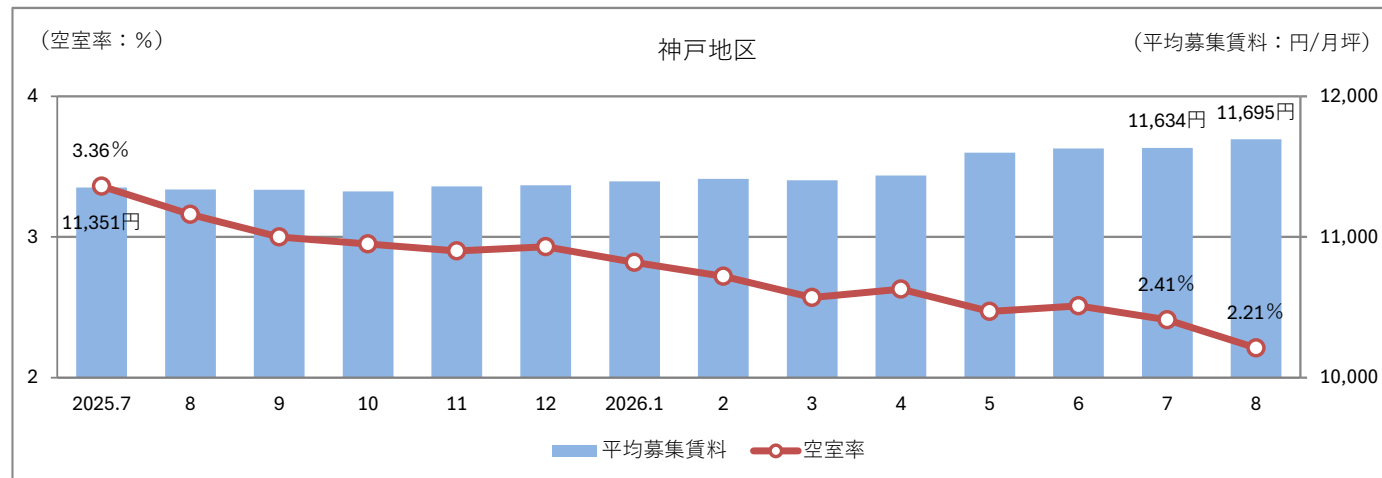
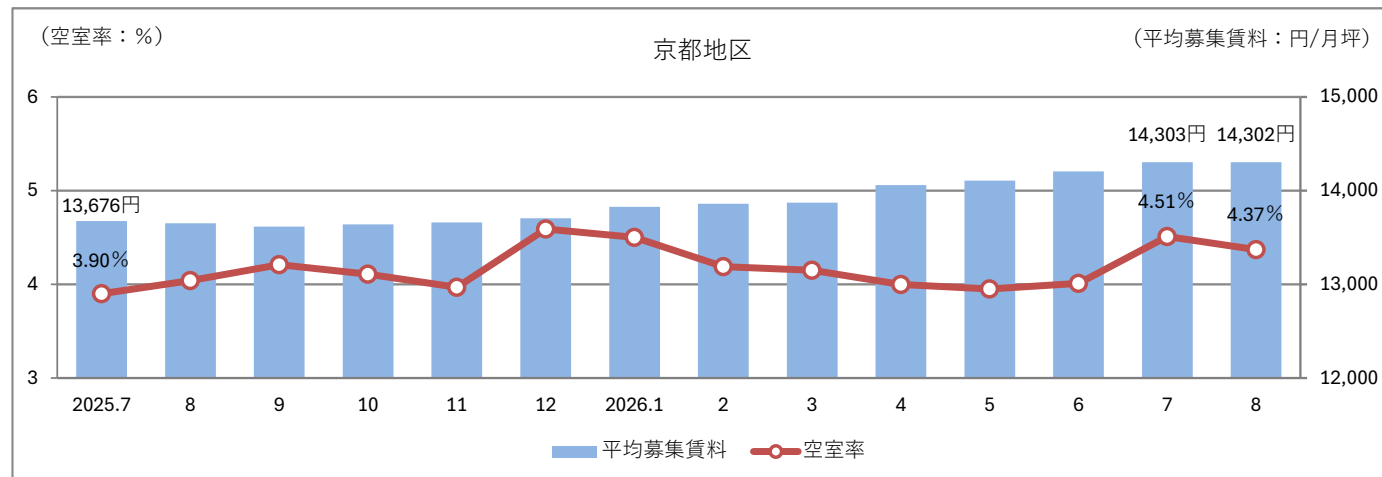
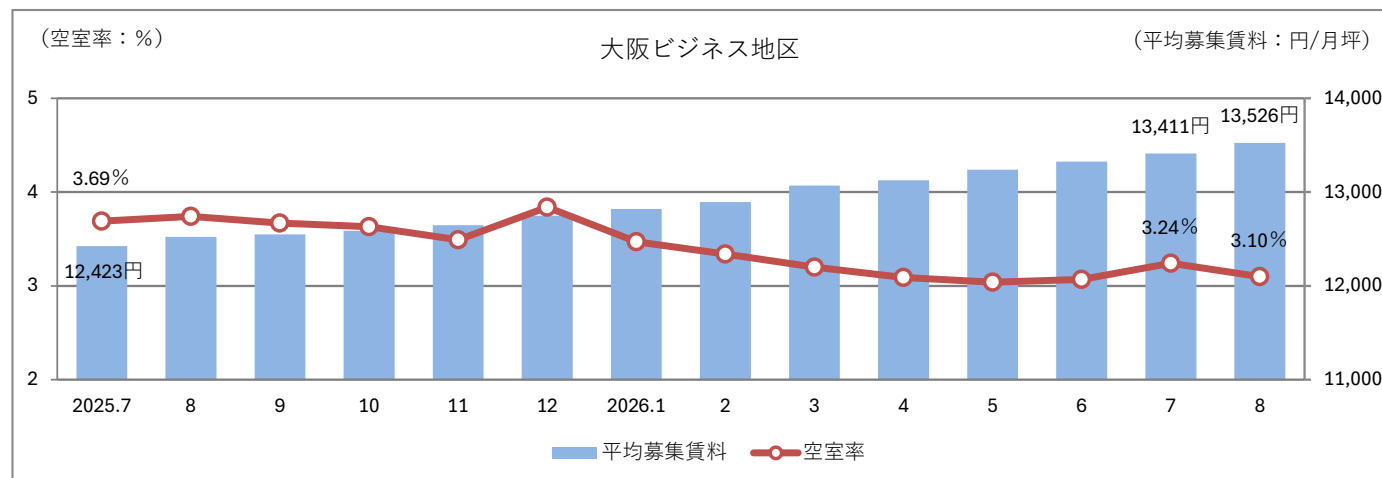
大阪市中央区道修町3-4-10

損保ジャパン道修町ビル

□ 関西主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2026年8月のオフィスビルの平均空室率は、大阪ビジネス地区は3.10%、京都地区は4.37%、神戸地区は2.21%であった。3地区とも前月比低下した。大阪ビジネス地区ではビジネス地区外や自社ビルからの移転のほか、拡張傾向の成約が活発に見られたことで空室面積が減少した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から115円上昇の13,526円/坪で18か月連続の上昇。京都地区は14,302円/坪で同1円下落、神戸地区は11,695円/坪で同61円上昇した。



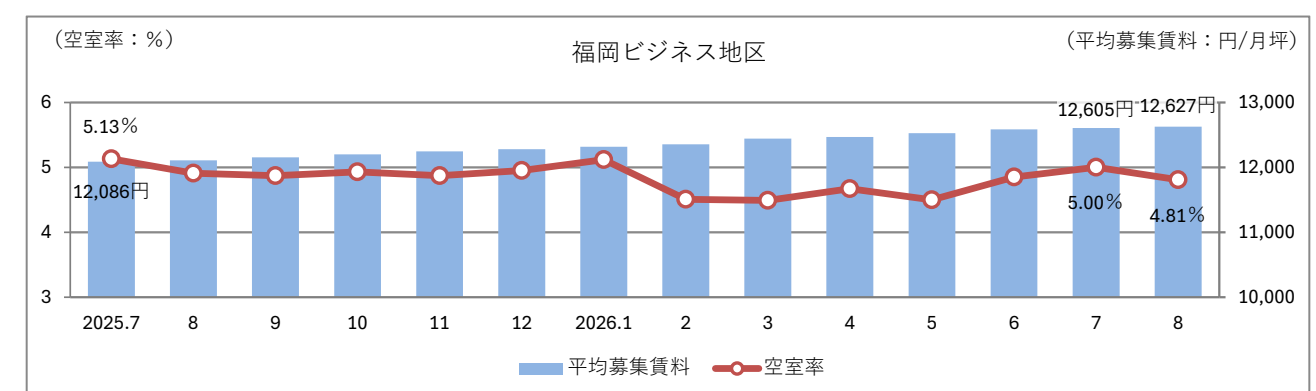
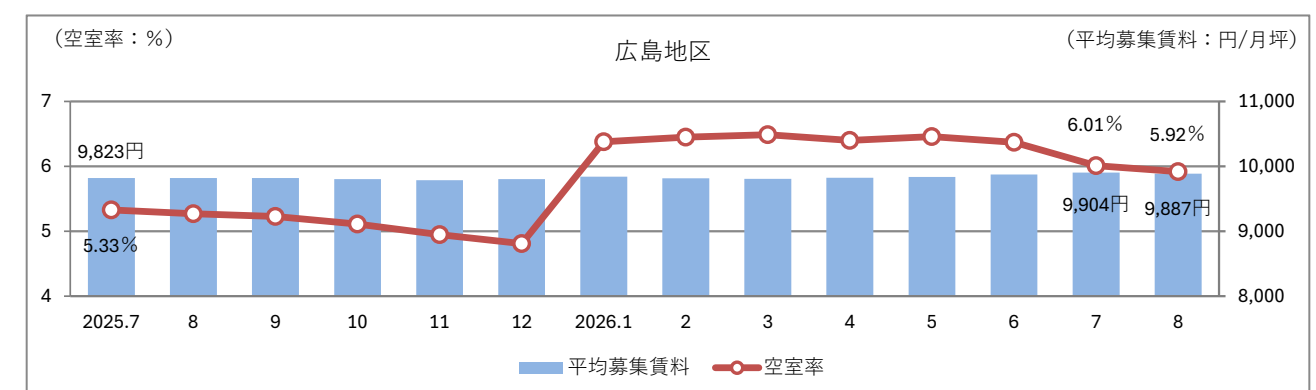
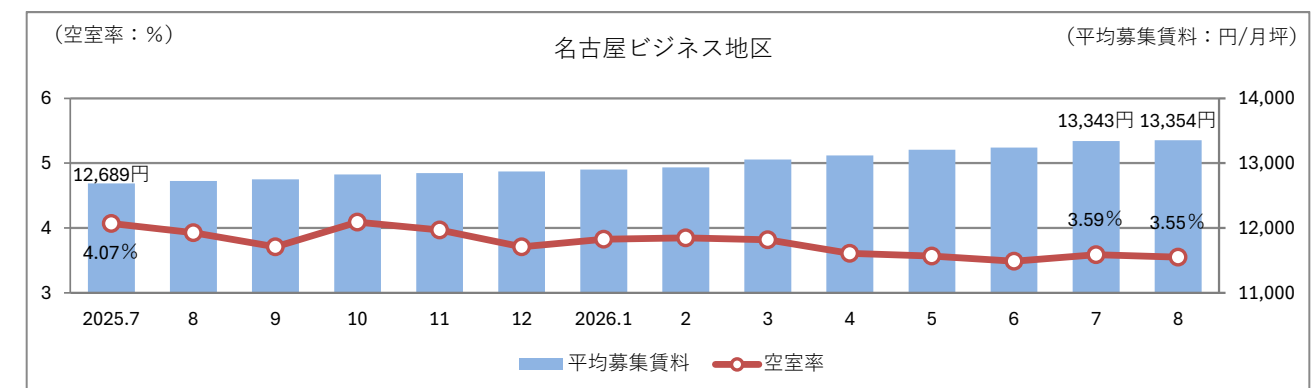
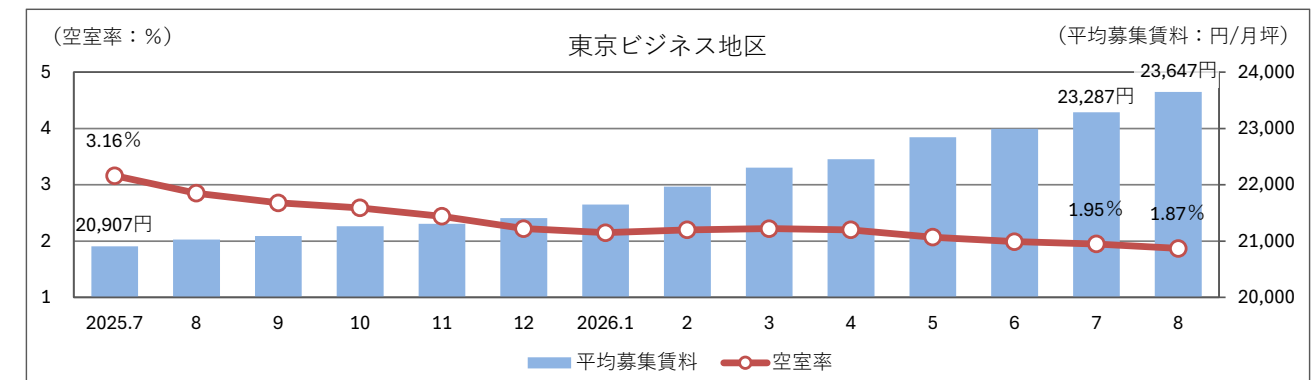
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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。

□ 主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2026年8月の東京ビジネス地区の平均空室率は、1.87%で前月比0.08ポイント低下した。平均募集賃料は23,647円/坪で31か月連続の上昇。名古屋ビジネス地区、広島地区、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上昇が継続、広島は下落した。



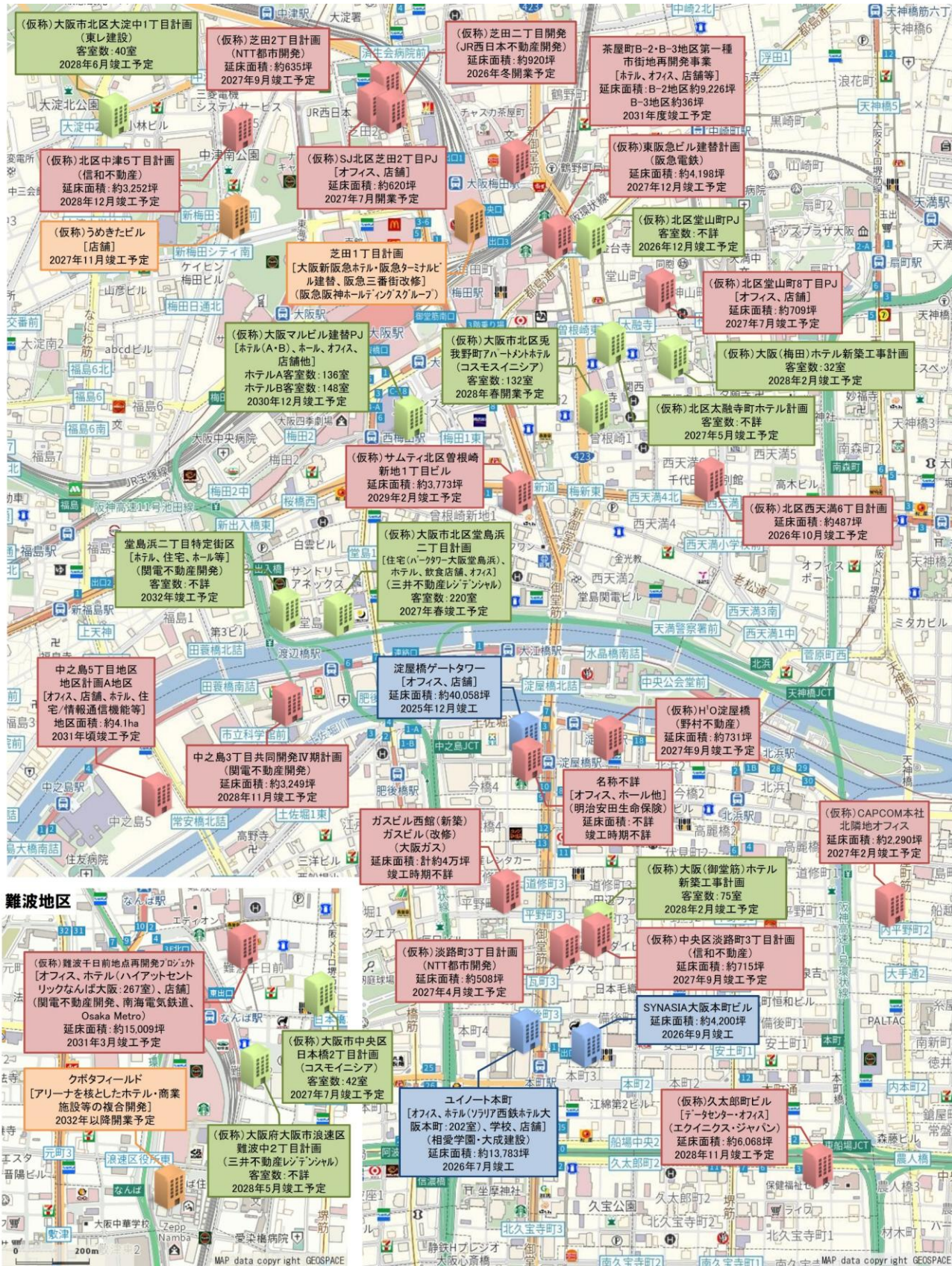
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2026 HEISEI BUILDING CO., LTD.

□ 大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

大阪市都市計画審議会は大阪市北区の東洋紡旧本社ビル跡地を中心とするエリア開発「堂島浜二丁目特定街区」を審議し、最高高さ198m、容積率を従来の600%から1250%へ引き上げることなどを定める都市計画案を承認した。事業者の関電不動産開発は住居機能に加え高規格ホテルや MICEに利用できるホール、認可保育園などで構成される大規模複合施設を計画し、2028年着工、2032年の竣工を目指している。



□ 京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

京都市の「観光総合調査」によると、2025年の観光客数は6279万人と初めて6000万人を突破。観光消費額も2兆474億円と過去最高を記録した。

一方でオーバー・ツーリズムによる混雑や道路渋滞が深刻化しており、京都商工会議所は次世代型路面電車（LRT）の導入に向けた政策提言を目指している。金閣寺方面から西大路通を南下し、九条通を東進する全長約10kmのルート案などを検討している。



□ 神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

JR三ノ宮駅南西側のアーケード通り・三宮センター街に面する「さんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館」の3棟の建替えに向けた「サンセンタープラザ地区再開発協議会」が7月に設立された。

今後、約400人の区分所有者の意見を整理し、事業手法や施設構成、規模などの検討を進める。

地区面積は約1.58ha、現在の延床面積は約12.7万㎡で500を超える店舗や事業所が入居しているとされる。

