

# 関西オフィスマーケットレポート

## 2026年 新春号

■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

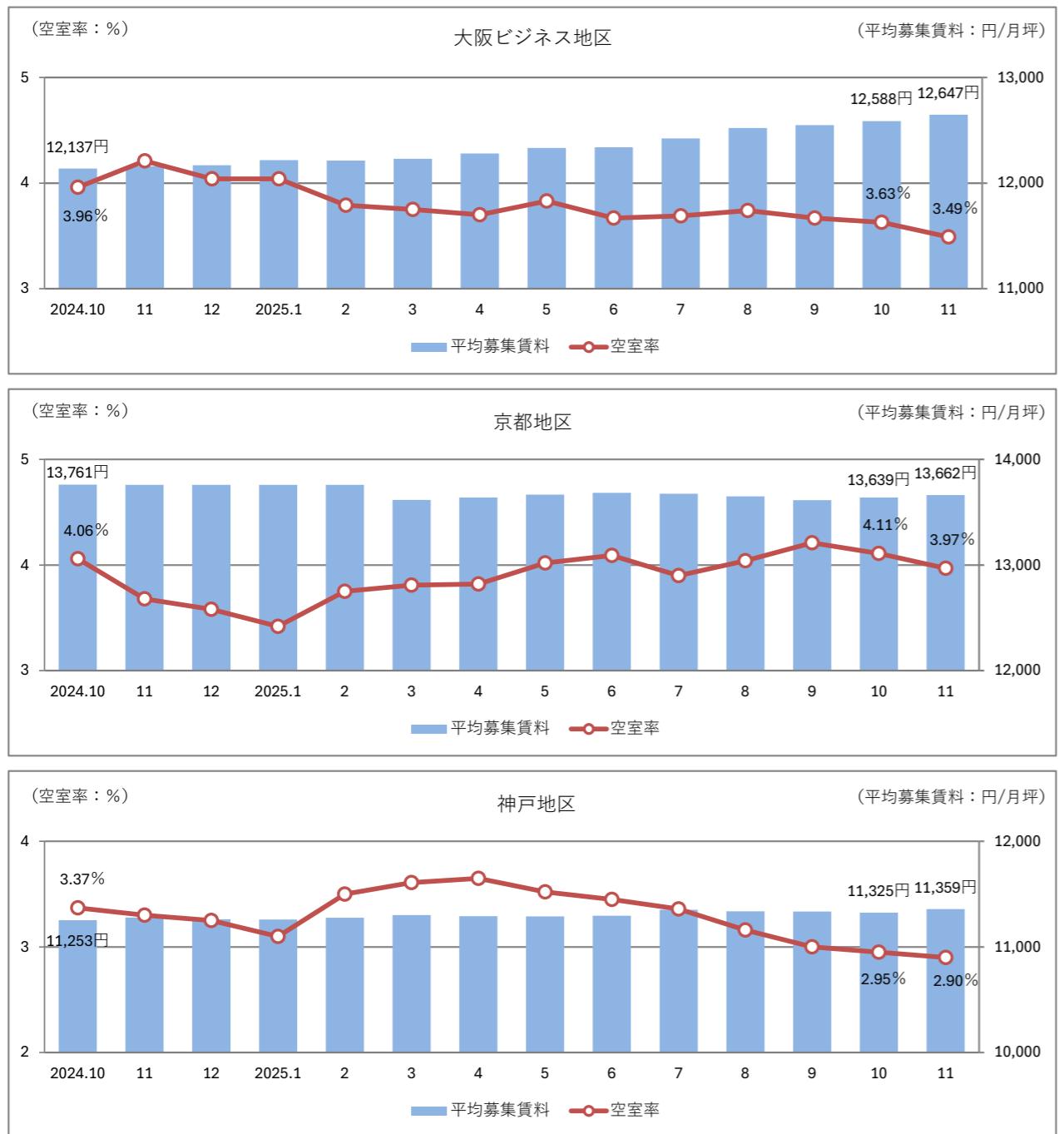
TEL. 06-4706-3457 (9:00~17:00/休:土日祝)

〒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

2025年11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3.49%、京都地区は3.97%、神戸地区は2.90%であった。3地区とも前月比低下しており、2%台となった神戸地区は7か月連続の低下。大阪ビジネス地区では自社ビルや取り壊し予定ビルからの移転、新規開設及び拡張移転などのオフィス床需要拡大で空室率の改善傾向が続いている。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から59円上昇の12,647円/坪で9か月連続の上昇。京都地区は13,662円/坪で同23円上昇、神戸地区は11,359円/坪で同34円上昇した。

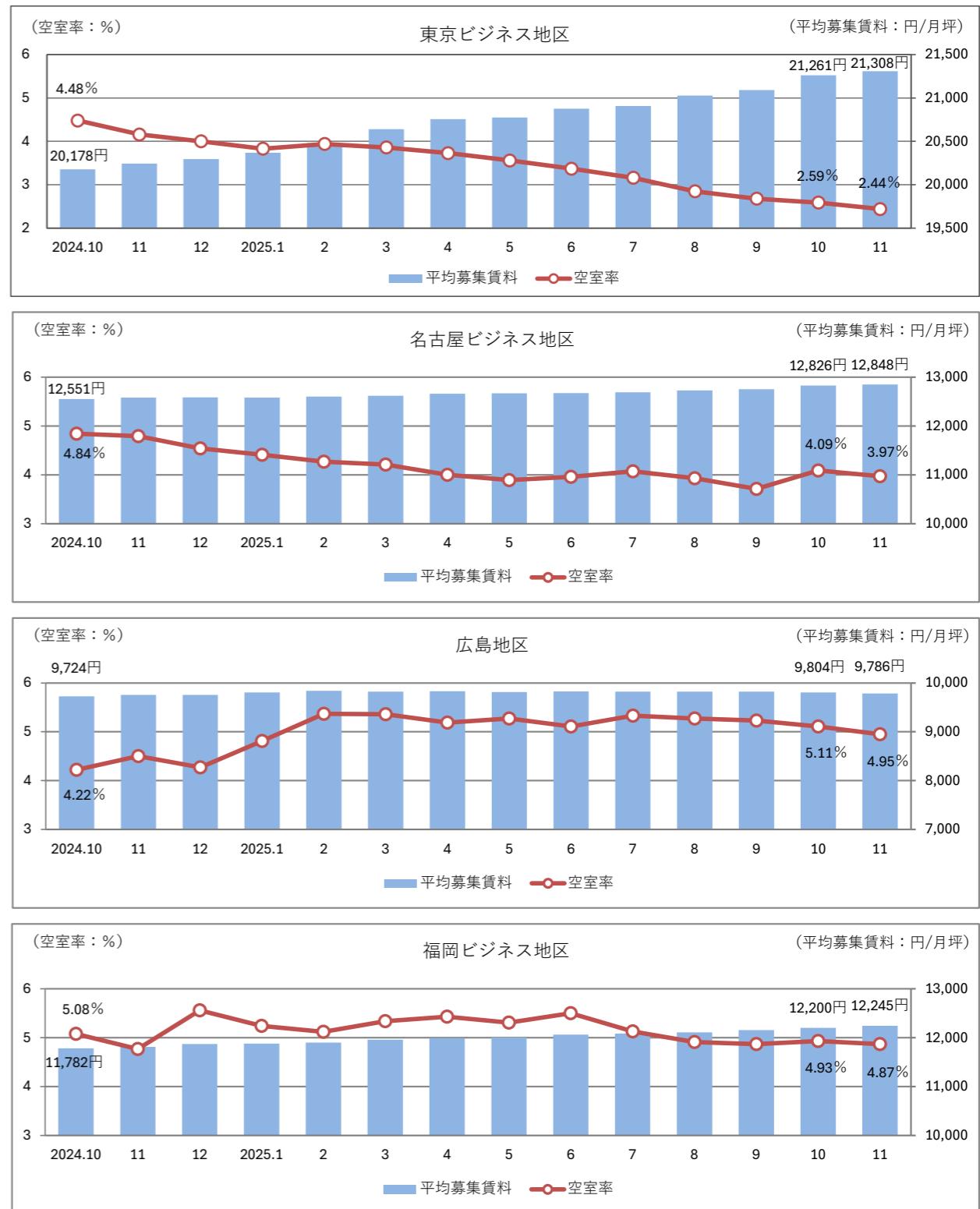


\*延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。対象ビル棟数は、大阪ビジネス地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)818棟、京都地区91棟、神戸地区117棟(2025年11月)。  
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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11月末の東京ビジネス地区の平均空室率は、2.44%で9か月連続で低下した。平均募集賃料は21,308円/坪で22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は上昇が続き、広島は2か月連続で下落した。



\*調査対象棟数は、東京ビジネス地区2,576棟、名古屋ビジネス地区482棟、広島地区143棟、福岡ビジネス地区638棟(2025年11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」

## □ 名古屋ビジネスエリアの開発計画

2025年は丸の内地区の「L.Biz丸の内」、伏見地区的「名古屋伏見Kフロンティア」が竣工した。

2026年は名古屋駅周辺で「(仮称)S-BUILDING名古屋駅前」や「明治安田生命名古屋駅前ビル」が、栄地区では「ザ・ランドマーク名古屋栄」や「栄トリッドスクエア」、「(仮称)錦三丁目5番街区計画」などが竣工予定である。



凡例



## □ 福岡ビジネスエリアの開発計画

2025年は天神地区の「天神ブリッククロス」や博多駅前の「中央日土地博多駅前ビル」などが竣工した。

2026年は博多駅前の「西日本シティビル」や「T-PLUS博多駅前」などが竣工予定である。



## □ 広島ビジネスエリアの開発計画

2025年は紙屋町・八丁堀地区の「明治安田生命広島ビル」や「大同生命広島ビル」などが竣工した。

基町相生通地区第一種市街地再開発事業の高層棟は「KAMIHACHI X(カミハチクロス)」と名付けられた。

