

関西オフィスマーケットレポート

2026年 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*



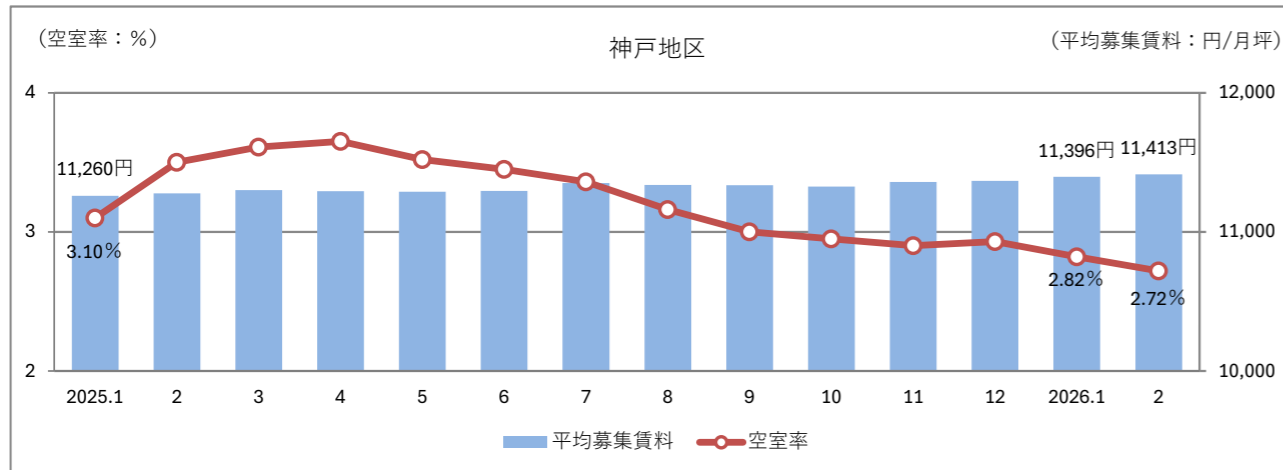
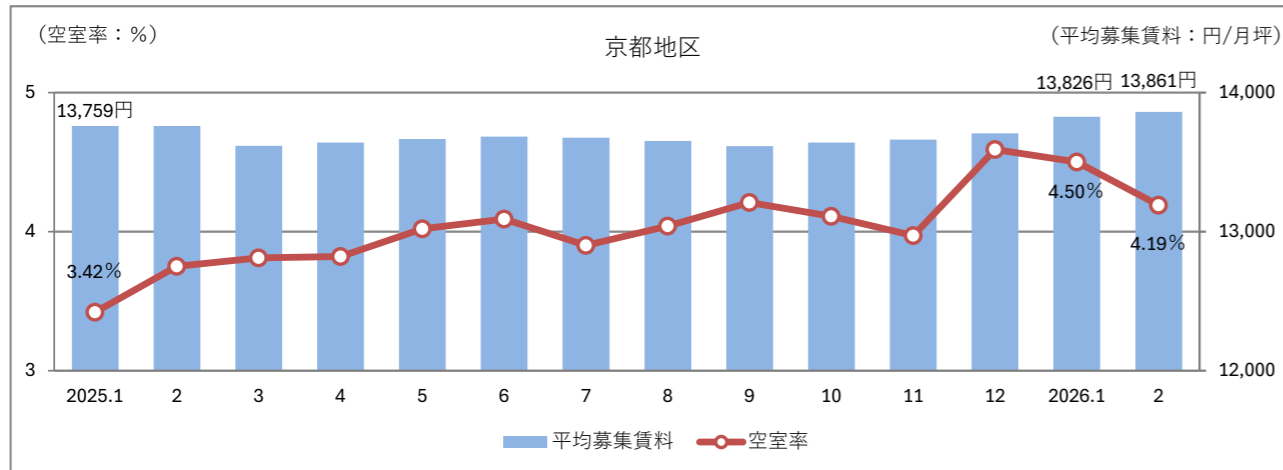
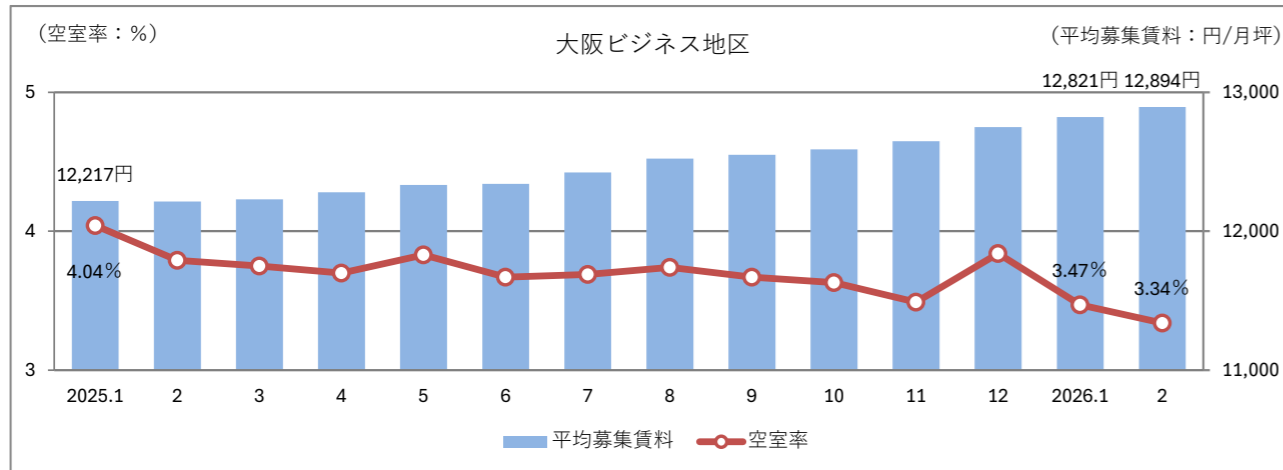
— みずほ信託銀行グループ —
平成ビルディング株式会社 関西支社
 TEL. 06-4706-3457 (9:00~17:00/休:土日祝)

〒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

2026年2月のオフィスビルの平均空室率は、大阪ビジネス地区は3.34%、京都地区は4.19%、神戸地区は2.72%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拡張移転や館内増床、自社ビルからの移転などのオフィス床需要が拡大し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73円上昇の12,894円/坪で12か月連続の上昇。京都地区は13,861円/坪で同35円上昇、神戸地区は11,413円/坪で同17円上昇した。

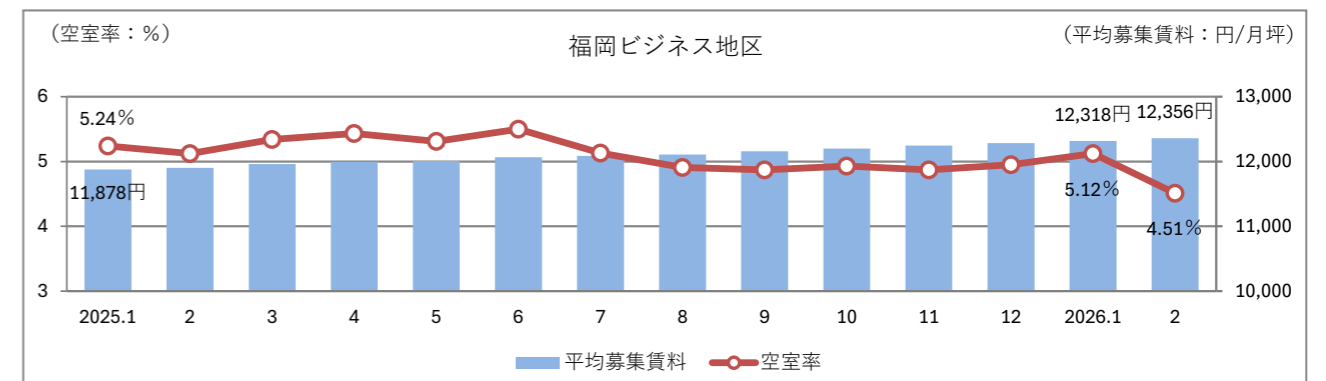
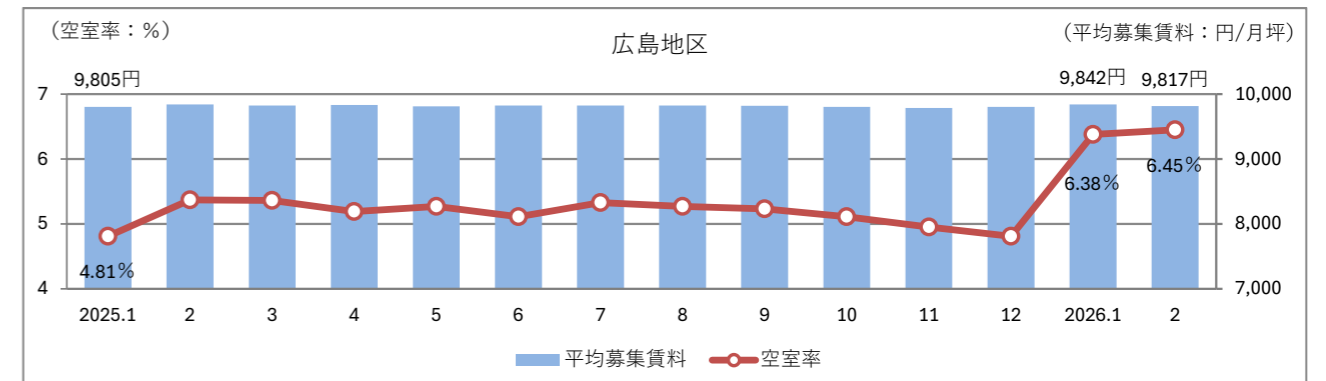
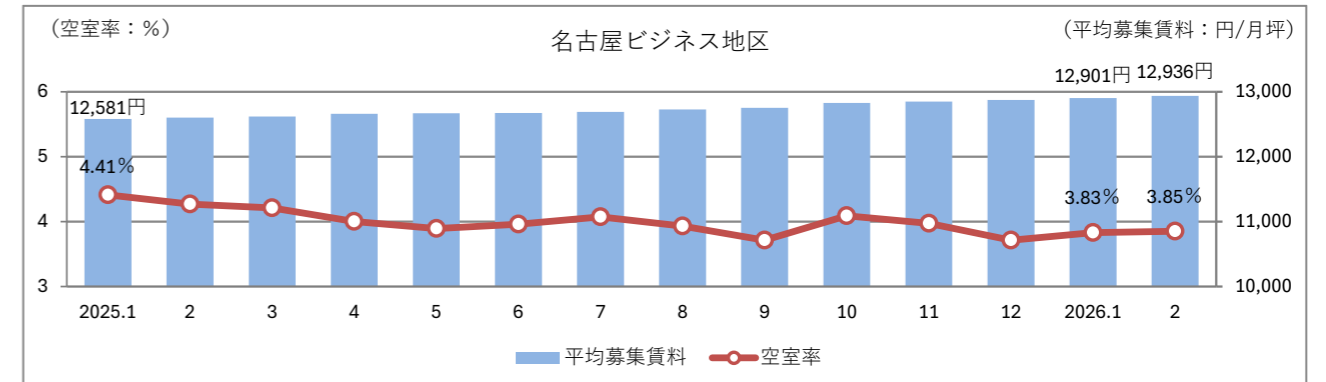
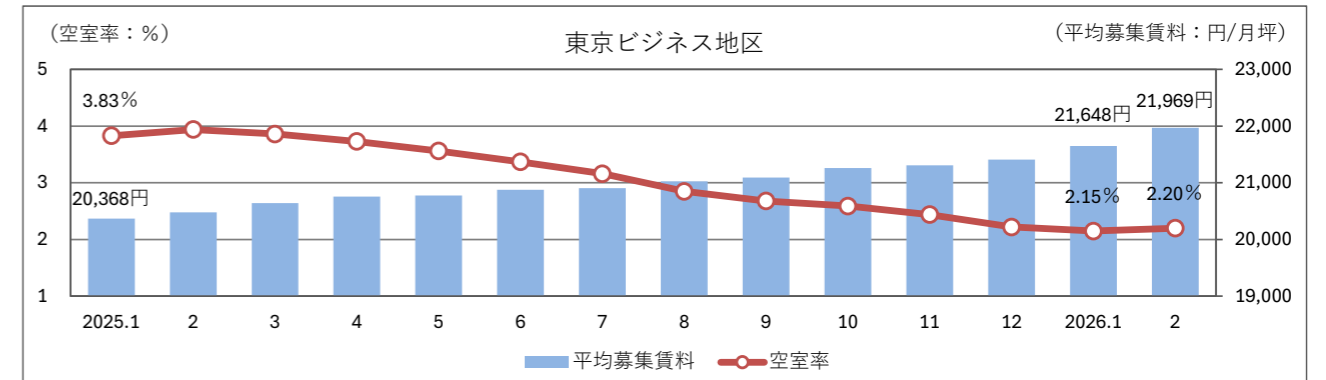


※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

□ 主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2026年2月の東京ビジネス地区の平均空室率は、2.20%で前月比0.05ポイント上昇した。平均募集賃料は21,969円/坪で25か月連続の上昇。名古屋ビジネス地区、広島地区の空室率は前月比上昇し、福岡ビジネス地区は同低下した。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。

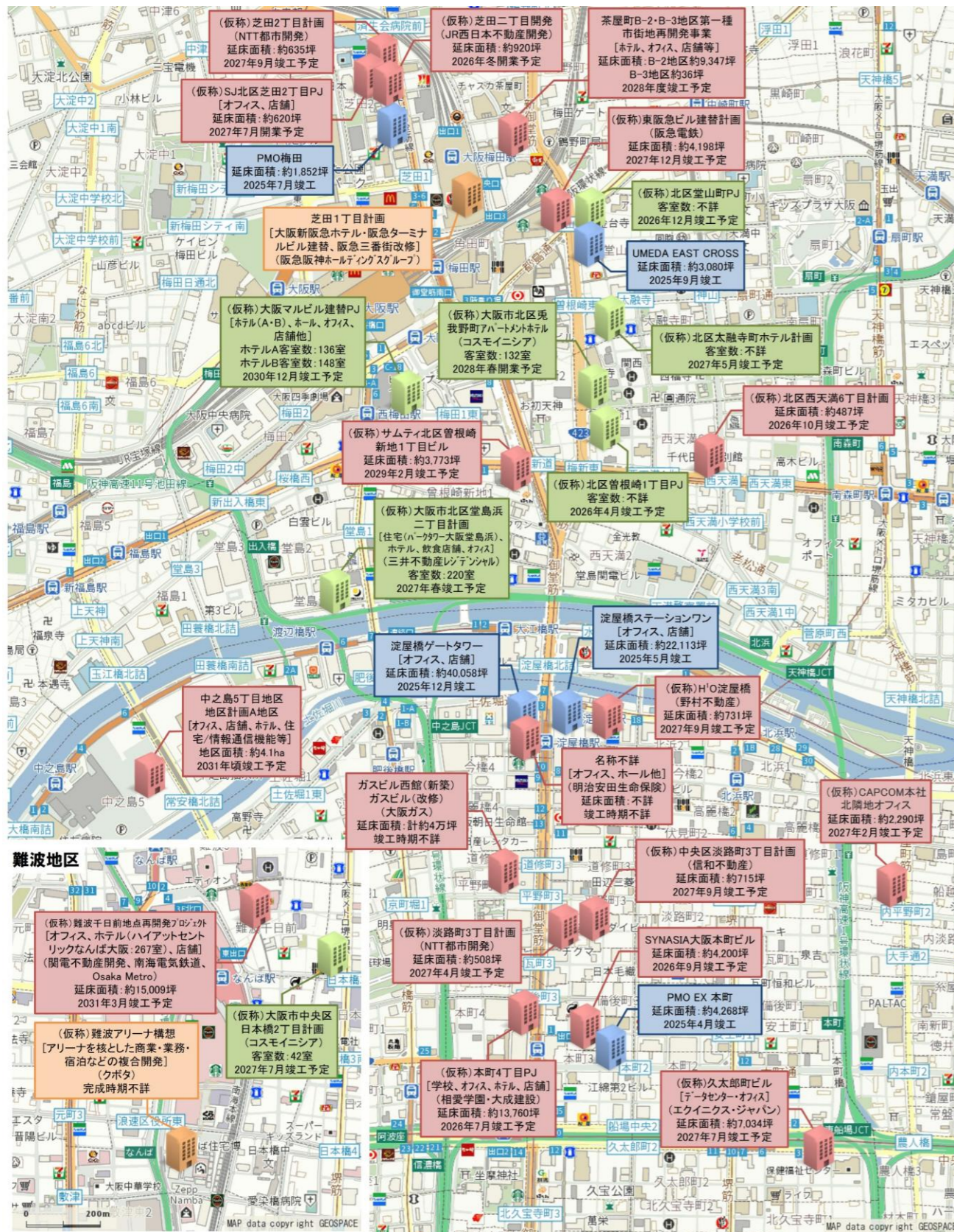


※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

□ 大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

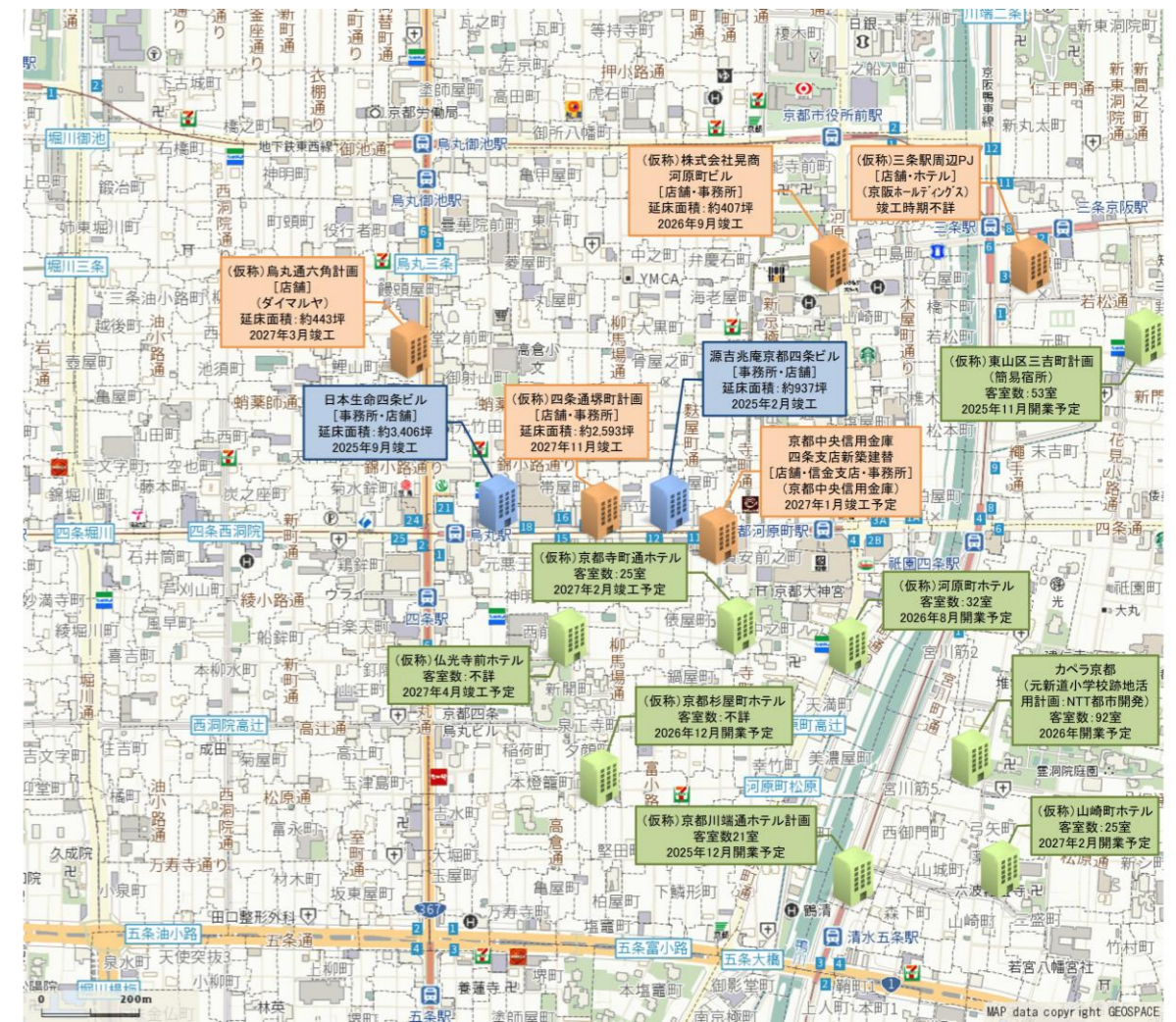
クボタグループは2026年5月、本社を大阪駅北西部のうめきた2期地区開発プロジェクト「グラングリーン大阪」に移転することを公表している。移転後、浪速区敷津東一丁目の本社跡地(約2.4ha)でアリーナを中心とした商業施設などを含む複合型の再開発を構想している。アリーナの収容人数は12,000人を目安としており、実現すれば大阪府内で大阪城ホール(最大収容人数16,000人)に次ぐ規模となる。今後不動産デベロッパーなどから募集した提案をもとに事業者を選定し、事業化が進められる見込み。



□ 京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

京都市の「京都駅前の再生に係る有識者会議」は、これまで議論してきた駅前エリアの在り方について意見まとめ案を2025年12月に作成した。

駅周辺の建物の高さ規制を現在の31mを見直し、駅北側の駅前広場に接するエリアを60mに、さらにその外側や駅南側の一部を45mに緩和する案を提示し、企業向けオフィス需要の受け皿を増やすことや多様な機能の集積を図ることなどを提案。最終意見書は2026年3月末に提示される。



□ 神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

「神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業」は約1.3haの敷地内にオフィス、ホテル、店舗、ホール、図書館、バスターミナル等などが整備される。

アシックス本社などが移転入居予定のオフィスやホテル、バスターミナルなどで構成される第1期ビルは2027年末に完成予定で、店舗やホールが入る第2期ビルはその後建設工事を開始する計画。

エリア名称は「神戸三宮TWINGATE」に決定した。

