

# 関西オフィスマーケットレポート

## 2026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\*



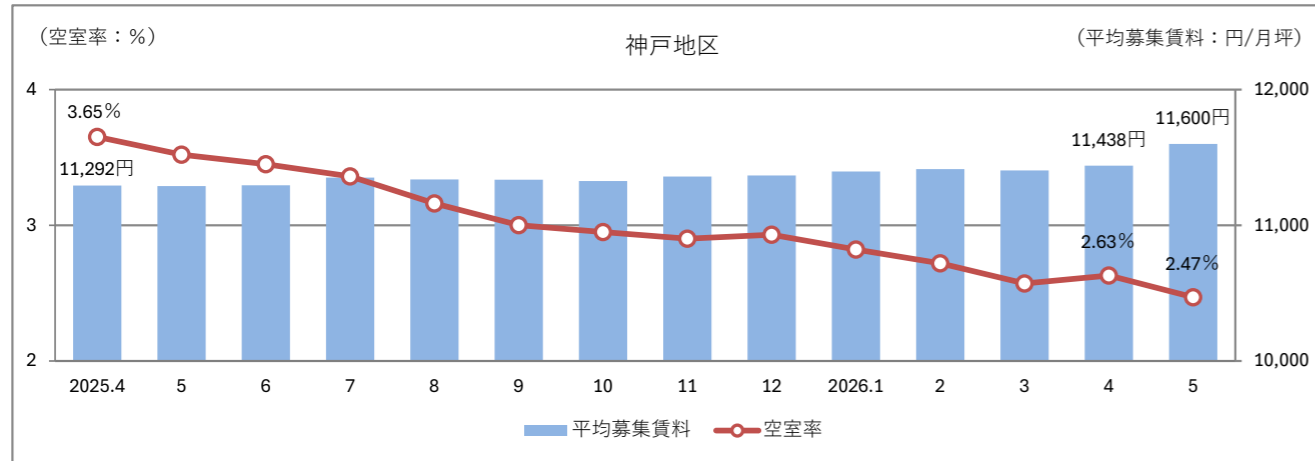
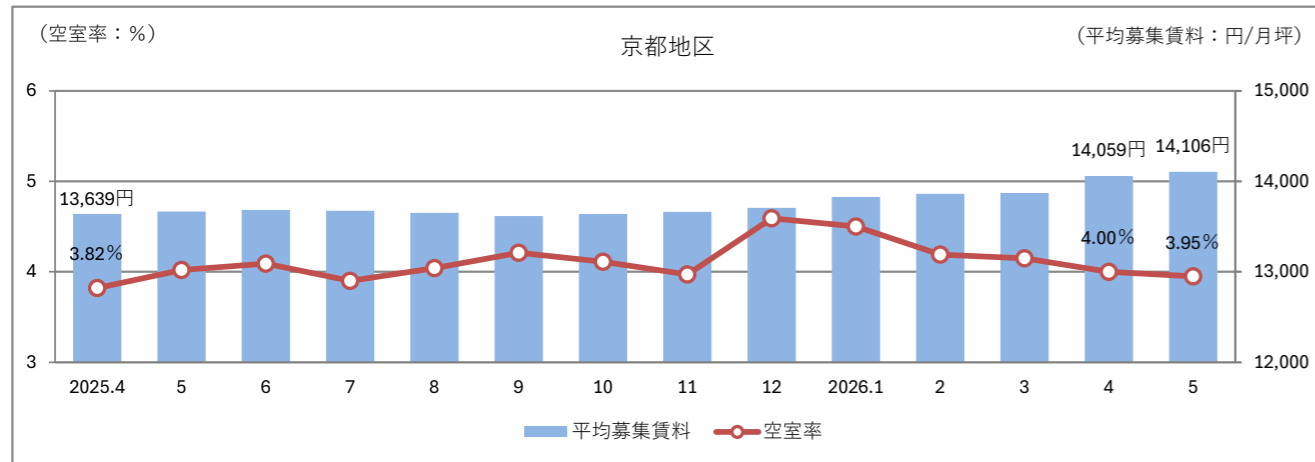
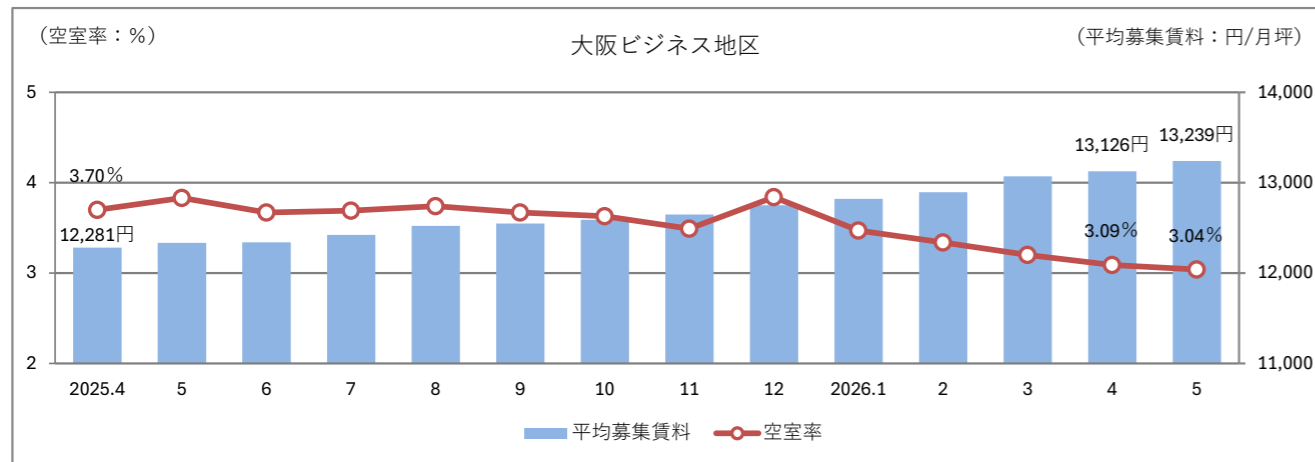
みずほ信託銀行グループ  
**平成ビルディング株式会社 関西支社**  
 TEL. 06-4706-3457 (9:00~17:00/休:土日祝)

〒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3.04%、京都地区は3.95%、神戸地区は2.47%であった。大阪ビジネス地区と京都地区は5カ月連続の低下、神戸地区も前月から低下した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から113円上昇の13,239円/坪で15カ月連続の上昇。京都地区は14,106円/坪で同47円上昇、神戸地区は11,600円/坪で同162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。  
 ※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

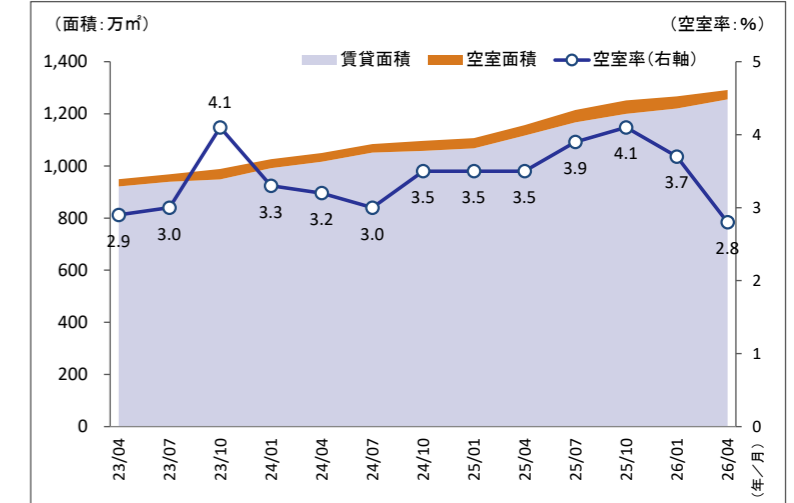
資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

### □ 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

2026年4月の空室率は2.8%で前期から0.9Ptの低下、前年同期からは0.7Pt低下した。2026年2月～2026年4月の新規供給は約24.7万㎡、新規需要は35.4万㎡と2四半期連続での需給改善となった。

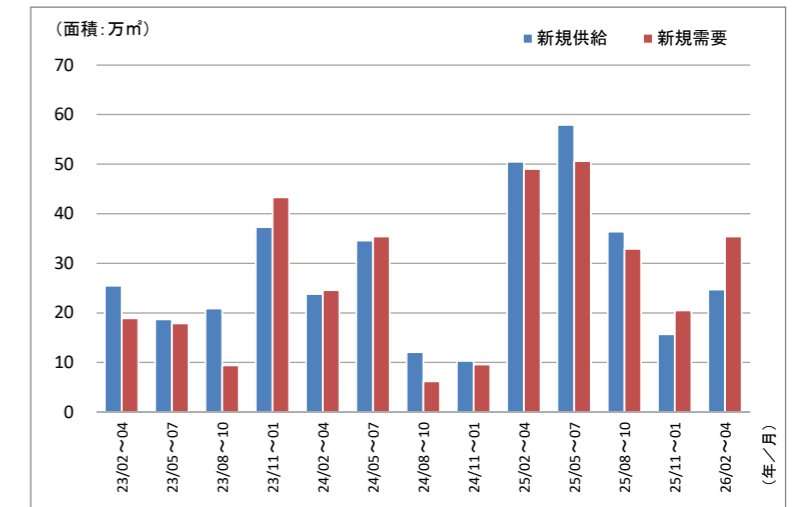
2026年4月時点の賃貸面積は1,256.0万㎡(前年同期比12.5%増)、空室面積は35.8万㎡(前年同期比11.8%減)であった。



#### (2) 需給バランスの動向

2025年5月から2026年4月までの1年間の新規供給量は約135万㎡で、前年から約27万㎡増加した。この間の新規需要量は約139万㎡で前年から約39万㎡増加した。

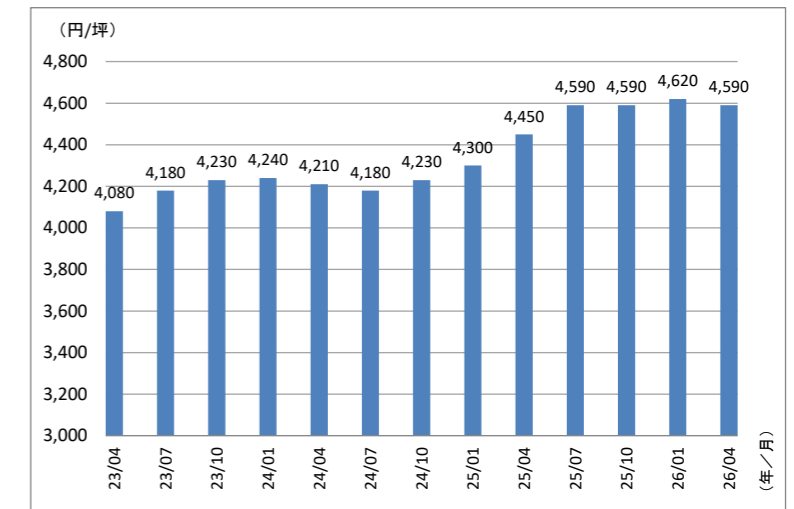
今後竣工予定の主要な物流施設として、京田辺市の「ロジスクエア京田辺B棟」や大阪市の「Marq大阪IV」、マルチテナント型冷凍冷蔵倉庫の「DPL大阪南港I」などがある。



#### (3) 募集賃料の動向

2026年4月の募集賃料は4,590円/坪で、前期の4,620円/坪から30円/坪(0.6%)の下落となった。

新築物件では建築費の上昇に伴う賃料への転嫁も積極的に進められてきたが、すでに高水準の賃料設定となっている募集物件も多い。



※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。

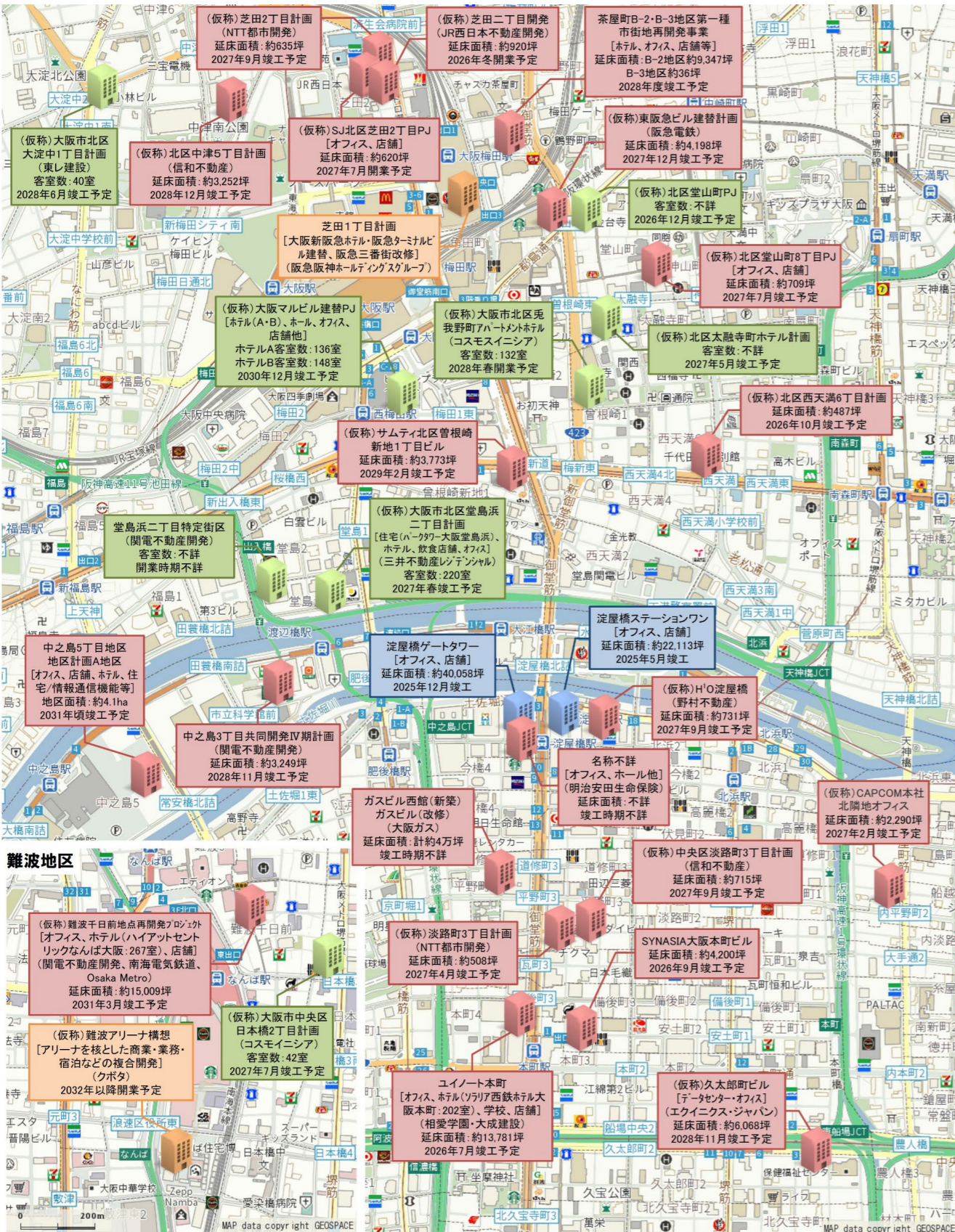
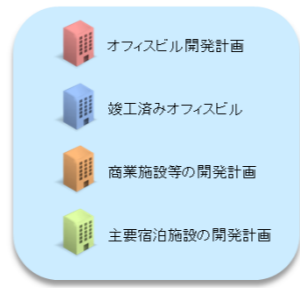
※調査地域: 京都府・大阪府・兵庫県  
 ※調査物件数: 257物件(需給データ)

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」

## □ 大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

大阪市の新規オフィス供給量は2024年に9.2万坪、2025年に3.9万坪と高水準が続いたが、2026年は0.8万坪程度、2027年以降は大規模ビルの竣工予定がなく、新規供給は落ち着く見通しである。

本町4丁目では、大成建設と学校法人相愛学園がオフィス・ホテル・学校の複合施設「yui-note honmachi(ユイノート本町)」を開発中で、2026年7月に竣工予定である。高層棟のオフィス(TAISEI MIDOSUJI TOWER)は10階から25階までの16フロアで、賃貸面積は約4,400坪となる計画である。ホテル棟には中長期の連泊需要にも対応した「ソラリア西鉄ホテル大阪本町」が客室数202室で12月18日にオープン予定。

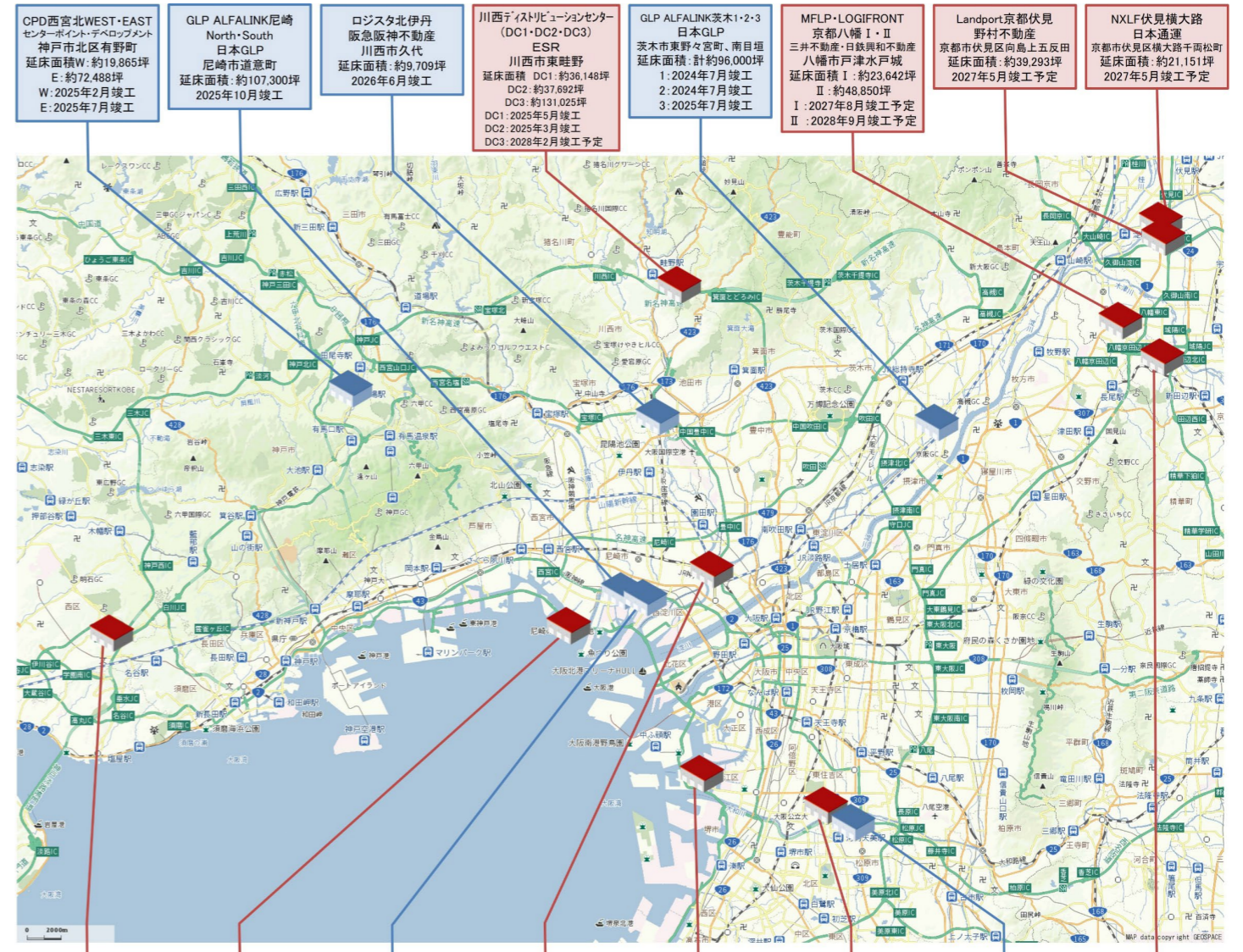


資料：各社公表資料等より作成（今後変更となる可能性もあります）

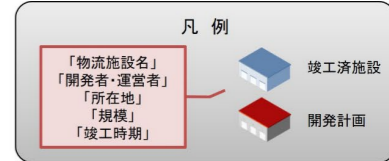
## □ 関西エリアの物流施設の開発状況

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。

2026年8月に京田辺市で竣工予定のマルチテナント型物流施設「ロジスクエア京田辺B」は延床面積約2.7万坪で、2025年2月に竣工した「ロジスクエア京田辺A」と合わせて同約7.5万坪の大規模プロジェクトである。また、10月には大阪市東住吉区でBTS型の「Marq 大阪IV」が竣工予定で、1月に竣工した同じくBTS型の「Marq 大阪III」に隣接する。これらが立地する「GLP大阪市東住吉区まちづくりプロジェクト」は約5.6haの敷地に物流施設2棟と商業施設、地域住民に開放される公園、スポーツ施設などが整備される。



- CPD西宮北WEST-EAST センターフロント・デベロップメント 神戸市北区有野町 延床面積: 約19,865坪 W: 2025年2月竣工 E: 2025年7月竣工
- GLP ALFALINK尼崎 North・South 日本GLP 尼崎市道意町 延床面積: 約107,300坪 2025年10月竣工
- ロジスタ北伊丹 阪急阪神不動産 川西市久代 延床面積: 約9,709坪 2026年6月竣工
- 川西デストロビューションセンター (DC1・DC2・DC3) ESR 川西市東野 延床面積 DC1: 約36,148坪 DC2: 約37,692坪 DC3: 約131,025坪 DC1: 2025年5月竣工 DC2: 2025年3月竣工 DC3: 2028年2月竣工予定
- GLP ALFALINK茨木1・2・3 日本GLP 茨木市東野々宮町、南目垣 延床面積: 計約96,000坪 1: 2024年7月竣工 2: 2024年7月竣工 3: 2025年7月竣工
- MFLP・LOGIFRONT 京都八幡 I・II 三井不動産・日鉄興和不動産 八幡市戸津水戸城 延床面積 I: 約23,642坪 II: 約48,850坪 I: 2027年8月竣工予定 II: 2028年9月竣工予定
- Landport京都伏見 野村不動産 京都市伏見区向島上五反田 延床面積: 約39,293坪 2027年5月竣工予定
- NXLF伏見横大路 日本通運 京都市伏見区横大路千面松町 延床面積: 約21,151坪 2027年5月竣工予定
- LOGI FLAG TECH 神戸弥栄台 I (冷蔵自動倉庫) 震ヶ関キャピタル 神戸市須磨区弥栄台 収容パレット枚数: 15,144枚 2027年稼働予定
- Marq 鳴尾浜2 日本GLP 西宮市鳴尾浜 延床面積: 約3,643坪 2028年4月竣工予定
- ロジポート尼崎2 ラサル不動産投資顧問 尼崎市西向島町 延床面積: 約23,878坪 2025年7月竣工
- SGリアルティ・MFLP大阪加島 SGリアルティ・三井不動産 大阪市淀川区加島 延床面積: 約64,069坪 2027年9月竣工予定
- DPL大阪南港 I 大和ハウス工業 大阪市住之江区南港東 延床面積: 約25,954坪 2026年7月竣工予定
- Marq 大阪III・IV 日本GLP 大阪市東住吉区矢田 延床面積 III: 約9,358坪 IV: 約11,483坪 III: 2026年1月竣工 IV: 2026年9月竣工予定
- S・Logi松原 清水建設 松原市三宅西 延床面積: 約35,244坪 2026年5月竣工
- ロジスクエア京田辺A・B CRE 京田辺市大住門田、他 延床面積 A棟: 約47,291坪 B棟: 約27,376坪 A棟: 2025年2月竣工 B棟: 2026年6月竣工予定



※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）