

関西オフィスマーケットレポート 2023年夏

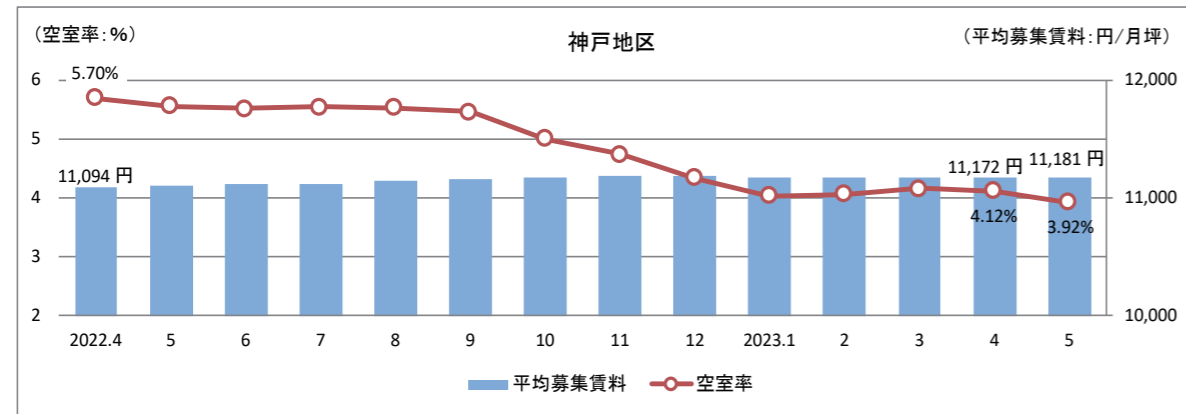
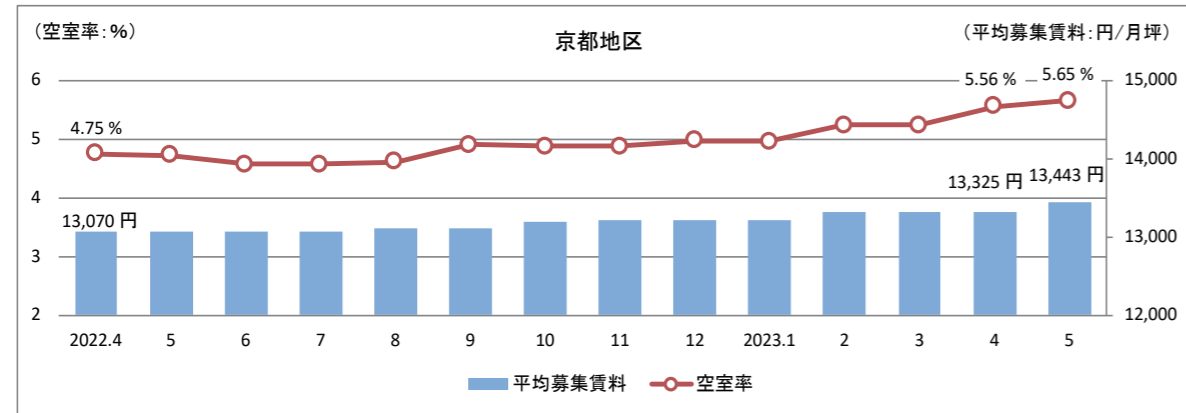
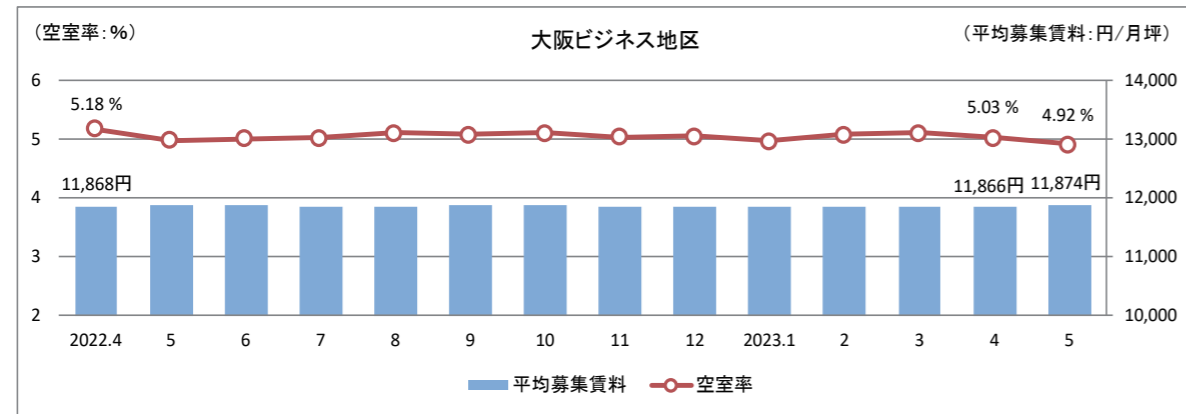
■発行・問い合わせ *オフィスビルの管理、テナントの斡旋のご依頼やご相談はこちらへ*

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

2023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4.92%、京都地区は5.65%、神戸地区は3.92%であった。大阪ビジネス地区では5%前後で推移が続く中、直近1年で最も低い空室率となり、神戸地区も4%を割り込んで改善が進んだものの、京都地区は上昇傾向が続いている。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から8円の上昇の11,874円/坪。京都地区は同118円上昇して13,443円/坪。神戸地区も同9円上昇して11,181円/坪であった。

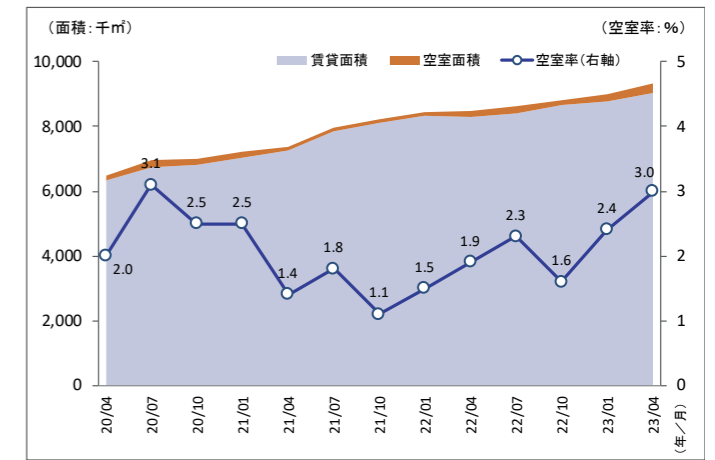


□ 関西圏における賃貸物流施設のマーケット動向

(1) 空室率の動向

2023年4月の空室率は3.0%で、1月の2.4%から0.6%pt上昇した。2021年10月を底に上昇傾向にあり、2023年は大量供給が見込まれることから空室率は上昇の見通しである。

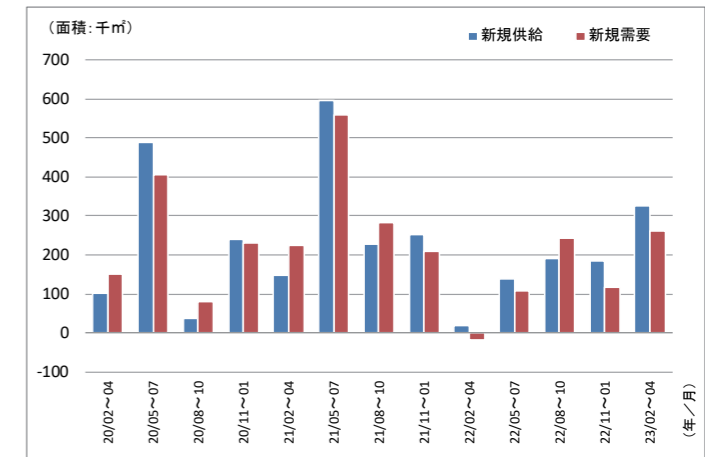
2023年4月時点の賃貸面積は903.7万㎡(前年同期比8.8%増)、空室面積は27.8万㎡(前年同期比68.5%増)であった。



(2) 需給バランスの動向

2022年5月から2023年4月までの1年間の新規供給量は約84万㎡で、前年から約25万㎡減少した。また、この間の新規需要量は約73万㎡で新規供給量を下回った。

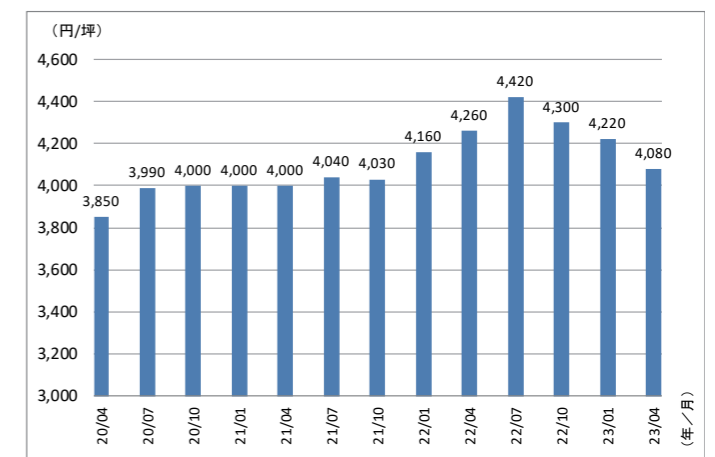
今後竣工予定の主要な物流施設として、神戸市長田区の「(仮称)神戸長田物流センター 西棟・東棟」、川西市石道の「DPL 兵庫川西」、吹田市南吹田の「(仮称)MCUD 南吹田」などがある。



(3) 募集賃料の動向

2023年4月の募集賃料は4,080円/坪(中央値)で3四半期連続の下落、前年同期比で220円、4.2%の下落となった。

今後の大量供給によって需給が緩和される見込みから賃料も軟化傾向がみられる。



※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、心齋橋・難波地区、新大阪地区)811棟、京都地区90棟、神戸地区111棟(2023年5月)。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

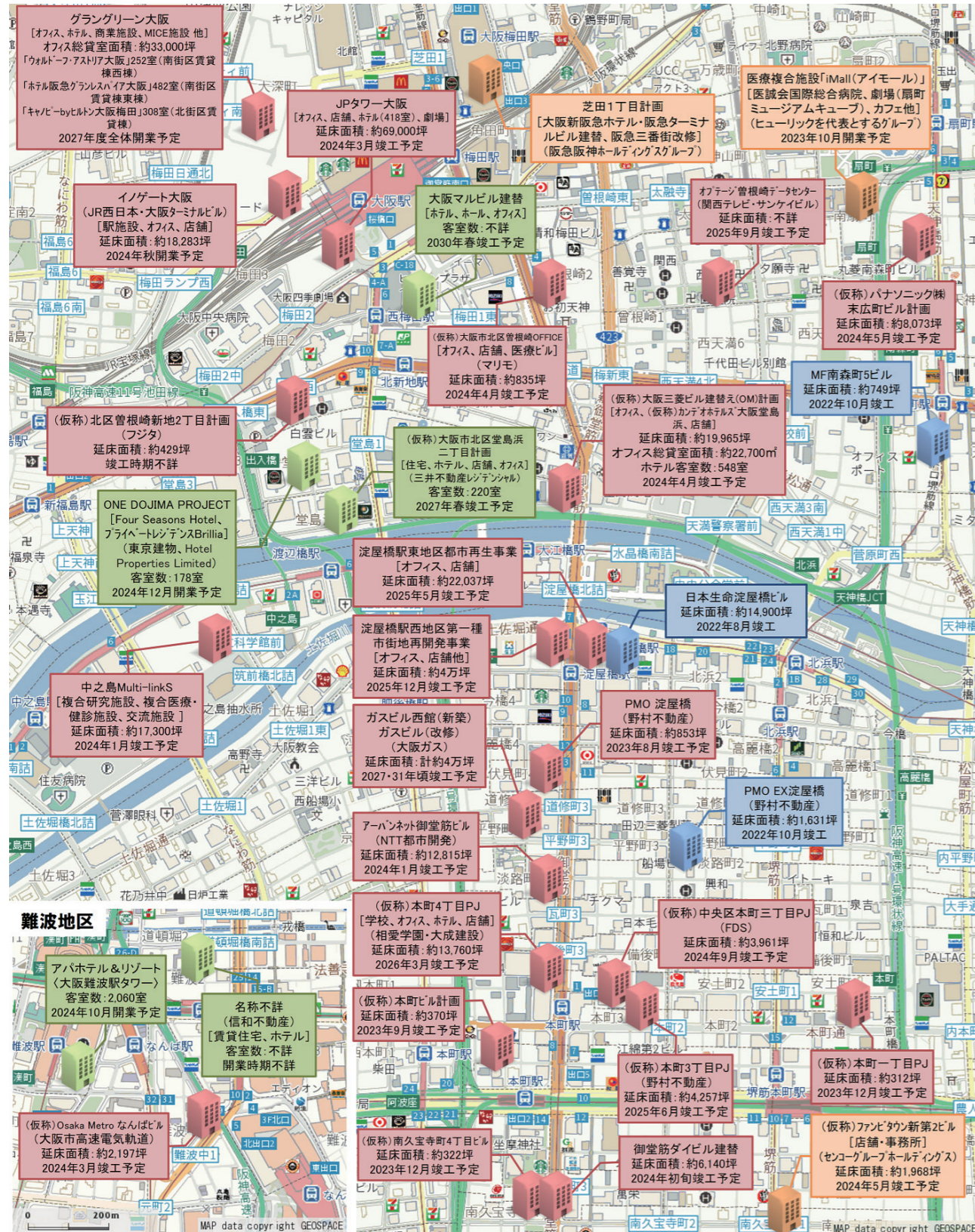
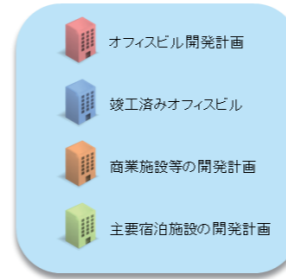
資料: 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

※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
※調査棟数: 183棟(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

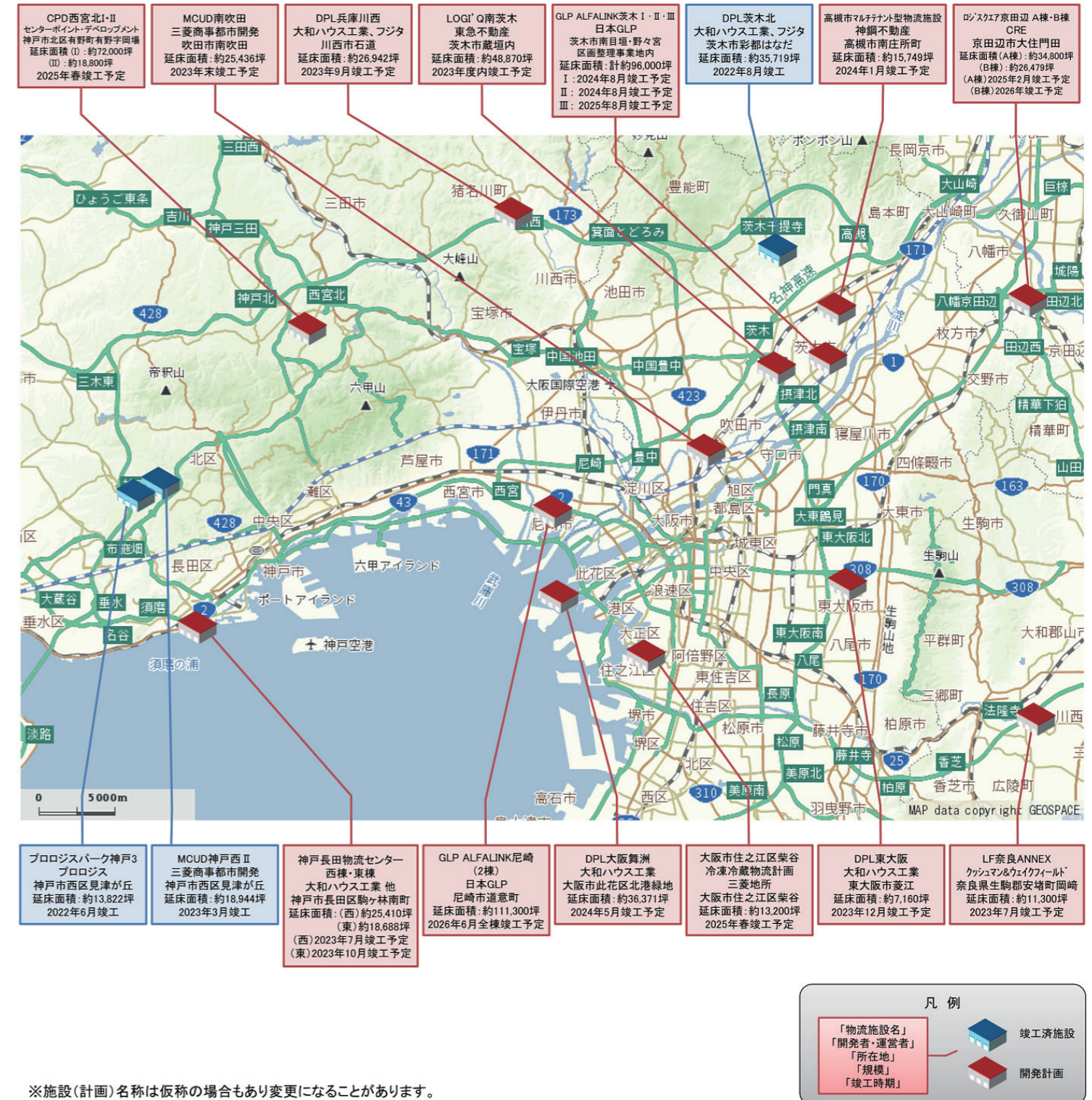
今年4月に大阪IR(統合型リゾート)の整備計画が国の認定を受け、今後、施設整備に向けた手続きなどが本格化し、国内初のIRが2029年にも開業する見通しとなった。施設が建設される夢洲は2025年大阪・関西万博も開かれることから、市内中心部と結ぶ鉄道アクセスなどのインフラ整備が進められている。また、周辺では利用者や観光客の宿泊や飲食のための施設や、IRや関連施設で働く人たちの住まいや生活に関連する施設の建設が活発化するとみられる。



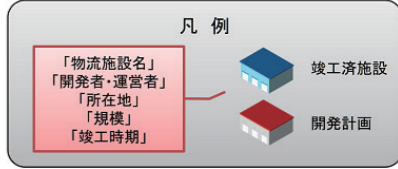
関西エリアの物流施設の開発状況

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。

2023年に竣工予定の「(仮称)神戸長田物流センター」は2棟構成の大型施設で、延床面積は2棟合わせて約4.4万坪となり、最大16社(西棟:12社、東棟:4社)のテナント企業に対応可能とされる。「(仮称)MCUD南吹田」はワンフロア約4,000坪、5階建のマルチテナント型物流施設で大阪中心部への良好なアクセスを誇る。また、京田辺市や茨木市、東大阪市などで新たな大型施設の開発が進められている。



※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)