

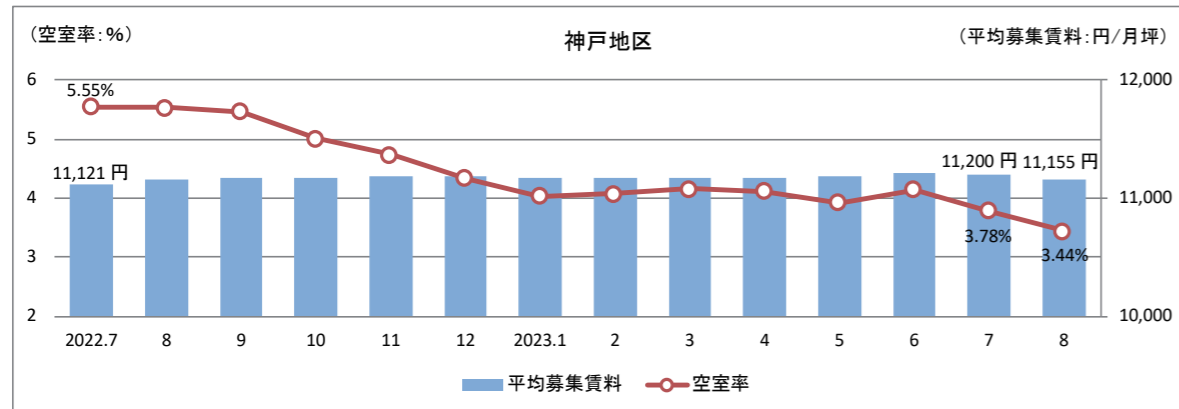
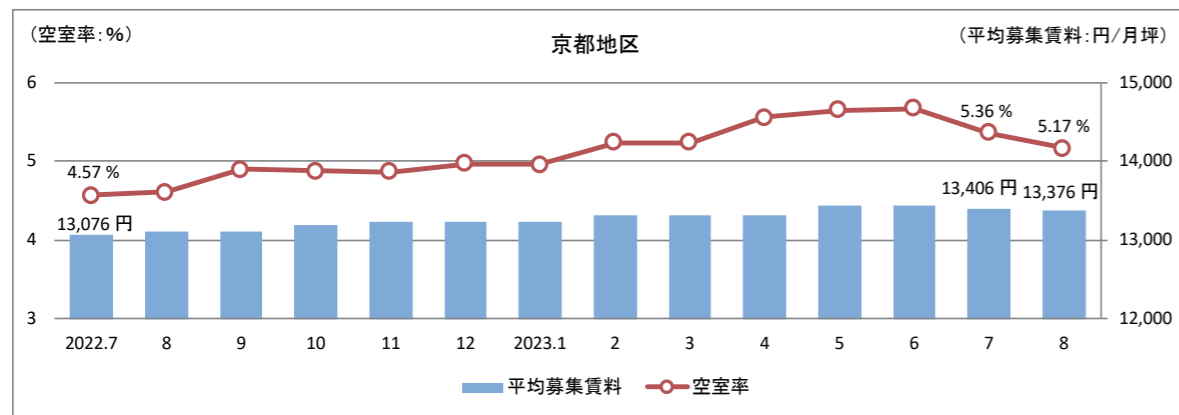
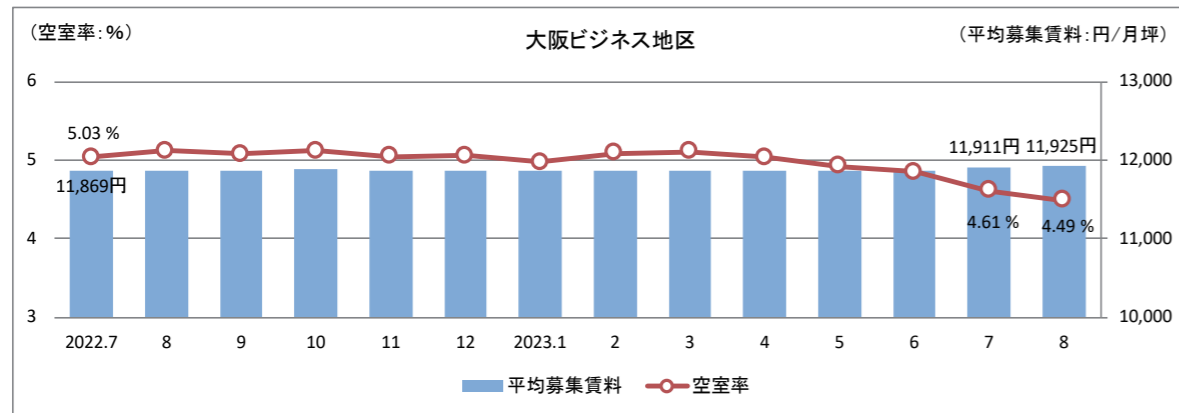
関西オフィスマーケットレポート 2023年秋

■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

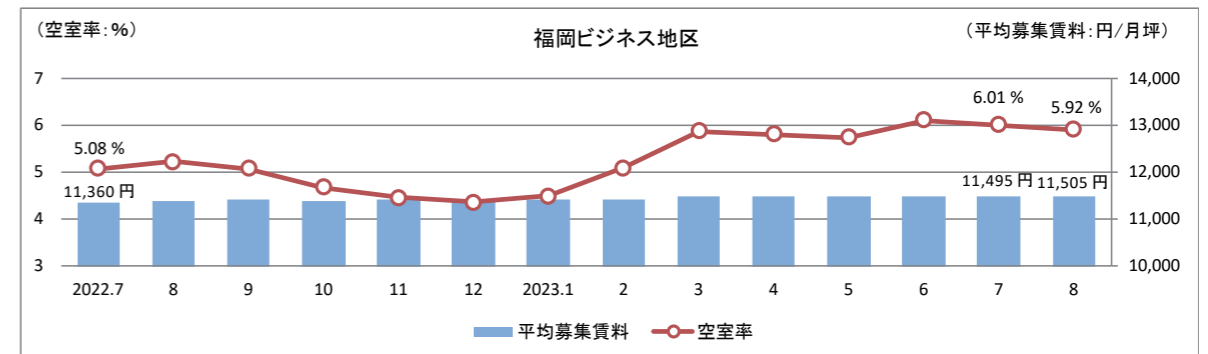
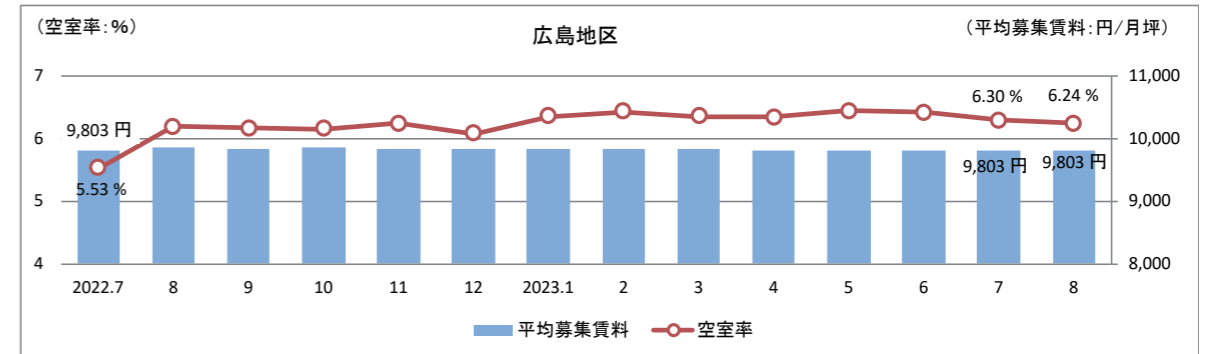
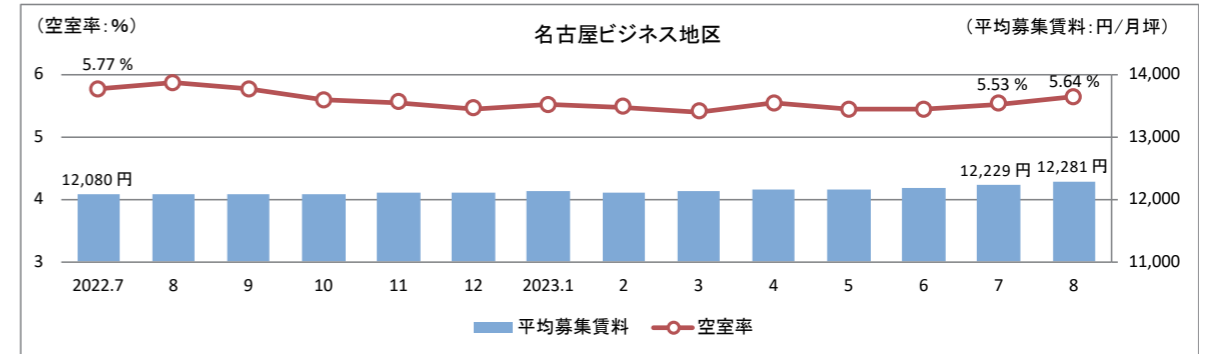
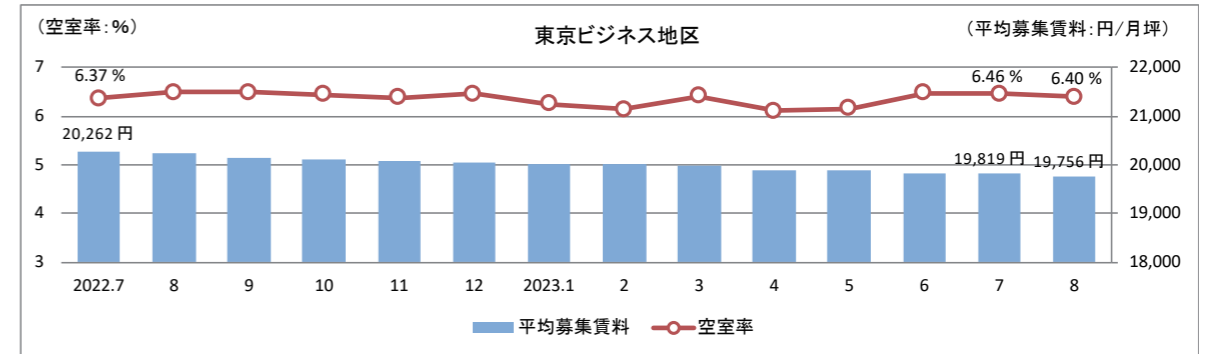
□ 関西主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2023年8月末のオフィスビルの平均空室率は、大阪ビジネス地区で4.49%、京都地区は5.17%、神戸地区は3.44%であった。大阪は5か月連続、京都と神戸は2か月連続で低下した。平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が11,925円/坪で前月比14円上昇。京都地区は13,376円/坪、神戸地区は11,155円/坪でいずれも2か月連続の下落となった。



□ 主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2023年8月末の東京ビジネス地区の平均空室率は、6.40%で前月比低下した。平均募集賃料は19,756円/坪で37か月連続の下落となった。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で前月比上昇し、名古屋は6か月連続の上昇、福岡の11,505円/坪は過去最高値の更新となった。



※調査対象棟数 (2023年8月): 東京ビジネス地区 2,581棟、名古屋ビジネス地区 477棟、広島地区 143棟、福岡ビジネス地区 620棟
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

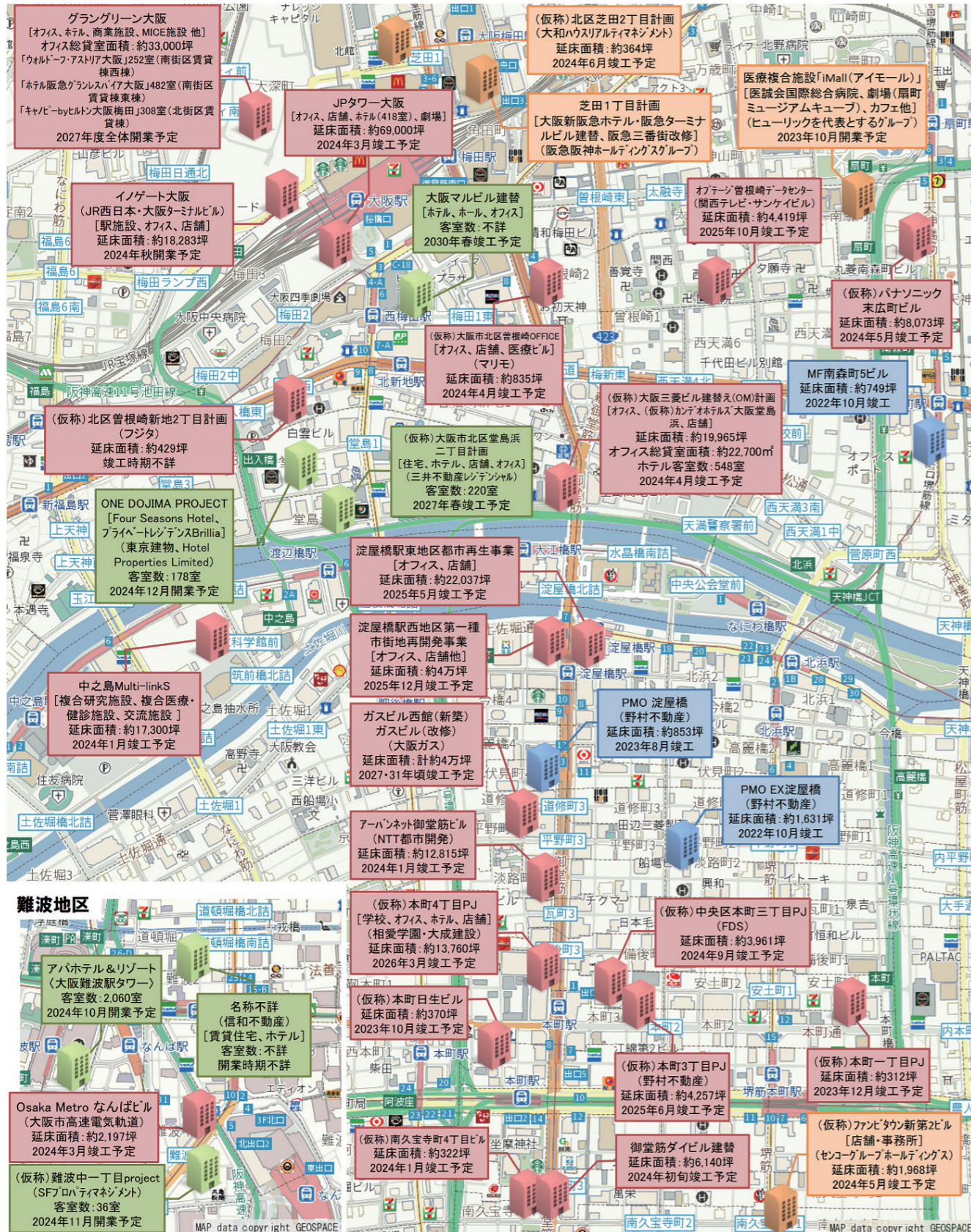
資料: 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。調査対象棟数(2023年8月)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)810棟、京都地区89棟、神戸地区111棟。
※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」

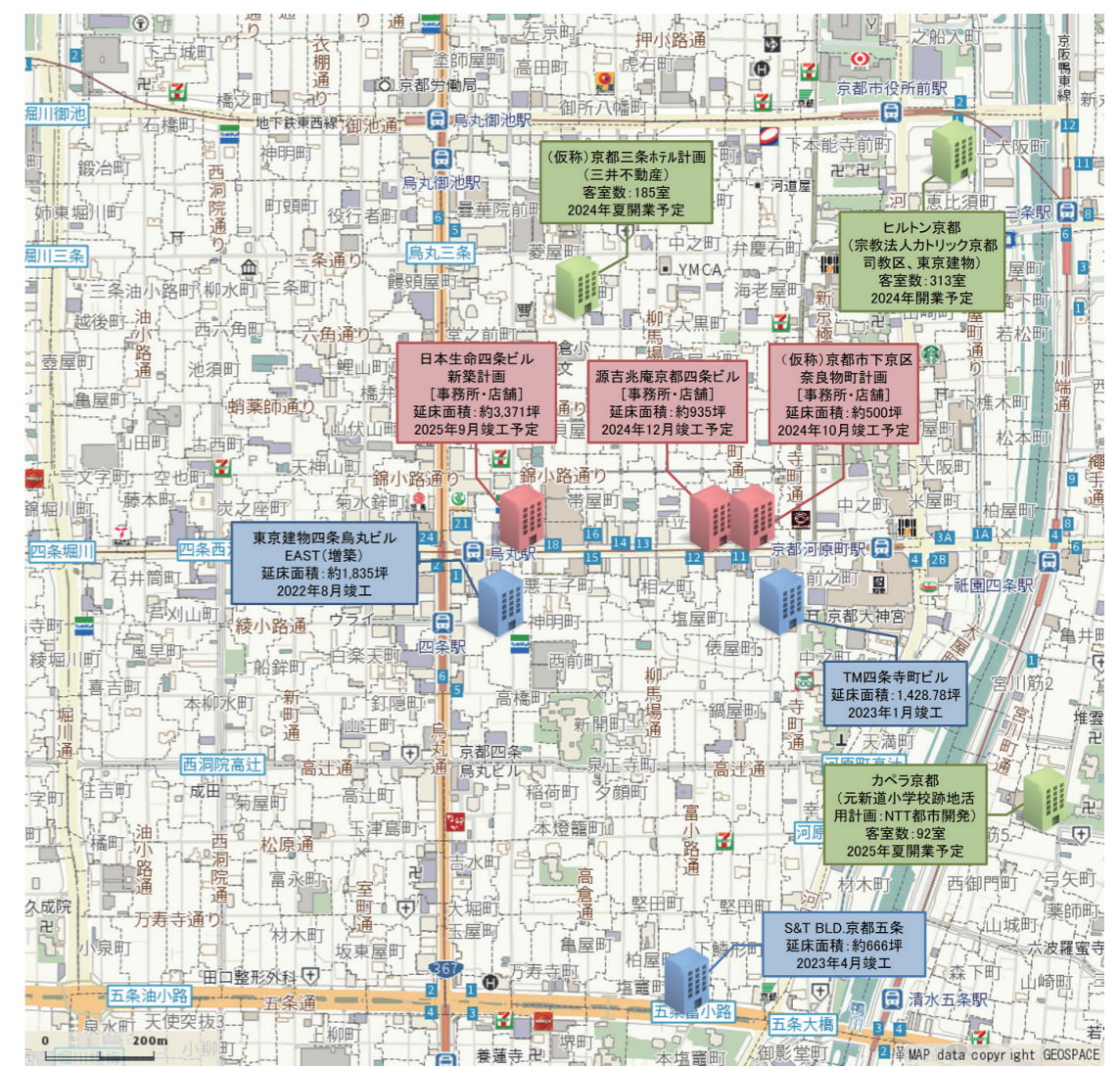
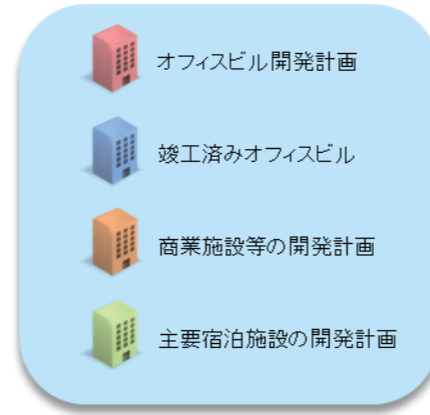
大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

大阪府・大阪市は金融を軸に成長を目指す「国際金融都市」の実現に向けた取り組みを進めている。2025年度までに外資系金融機関や投資ファンド、フィンテック企業等の金融関連企業を30社誘致する等の目標を掲げ、オフィス等の拠点を設ける際の賃借料等のコストへの補助金を設けたり、進出を希望する金融機関等を対象に金融ライセンス等の専門的な問合せやビジネス相談、生活面での相談に対応する「国際金融ワンストップサポートセンター大阪」を開設している。さらには法人府民税や法人事業税を一定期間免除する制度の導入で誘致の促進を図る。



京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

京都市の調べによると、市内で営業するホテルと旅館の総施設数が2022年度は前年度比30軒減の650軒となり、7年ぶりに減少に転じた。新規の許可施設数は25軒と前年度から半減し、1年間で差し引き55軒が営業を終了した。総客室数は22年度が42,579室と前年度から514室(1.2%)増加した。1軒当たりの客室数は増加しており、比較的規模の大きな施設が市場参入し、中小規模の施設が退出したとみられる。ホステルなどの簡易宿所は19年度の3,337軒をピークに減少傾向にあり22年度は2,794軒であった。



神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

神戸市中央区江戸町の神戸銀行協会ビルの再開発「(仮称)神戸旧居留地91番地プロジェクト」は神戸市の「オフィスビル建設促進制度」の第2号に認定された。同制度は神戸市が定める「広域型都市機能誘導区域」に延床面積3,000㎡以上のオフィスビルを建設する際に適用され、賃貸オフィスの面積が全体の25%以上で、住宅等を使う面積が全体の50%以下であること等を条件に、土地と建物の固定資産税・都市計画税を3年間、半額に軽減。三宮や元町など「都心機能誘導地区」では5年間軽減される。



資料：各公表資料等より作成（今後変更となる可能性もあります）