

関西オフィスマーケットレポート

2022年 秋

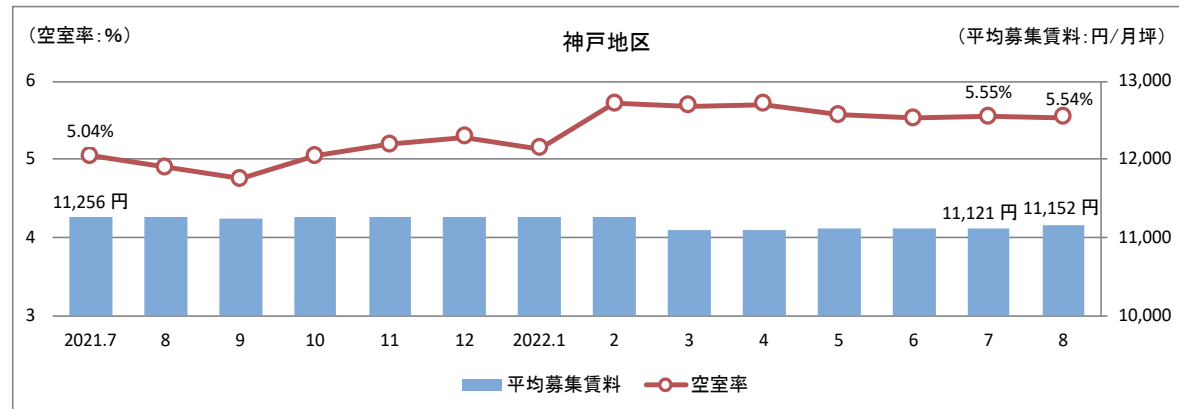
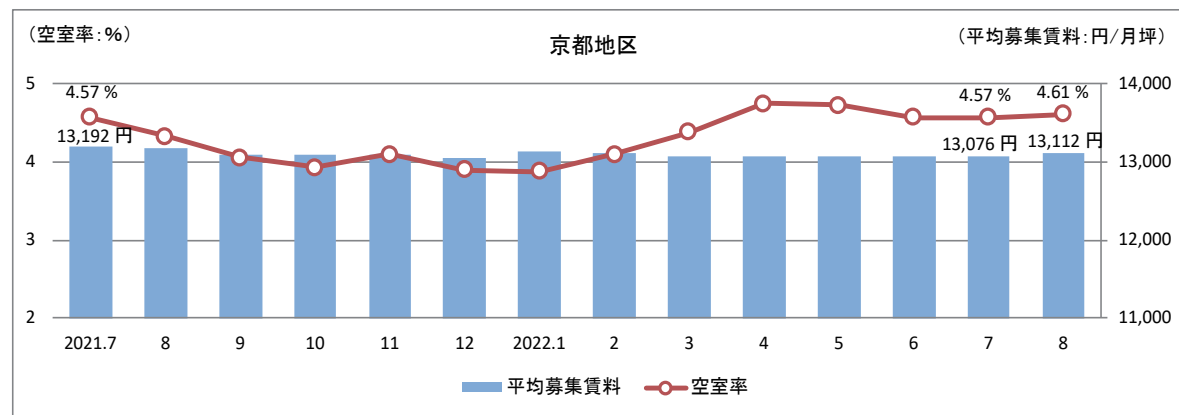
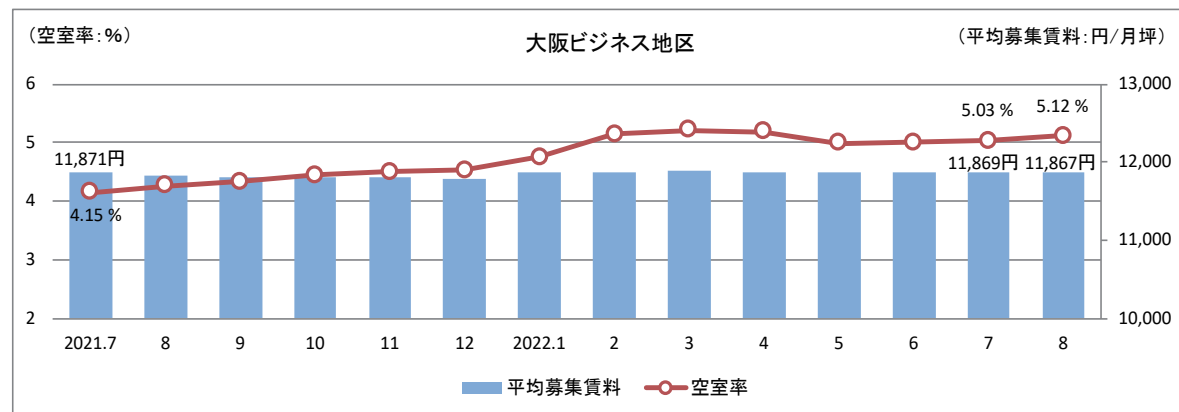
■発行・問い合わせ * オフィスビルの管理、テナントの斡旋のご依頼やご相談はこちらへ*

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

2022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5.12%、京都地区は4.61%、神戸地区は5.54%であった。大阪は3か月連続、京都は2か月連続で小幅ながら上昇。神戸は小幅に低下した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が11,867円/坪で前月比2円下落。京都地区は13,112円/坪、神戸地区は11,152円/坪でいずれも最近は小幅な動きが続いている。

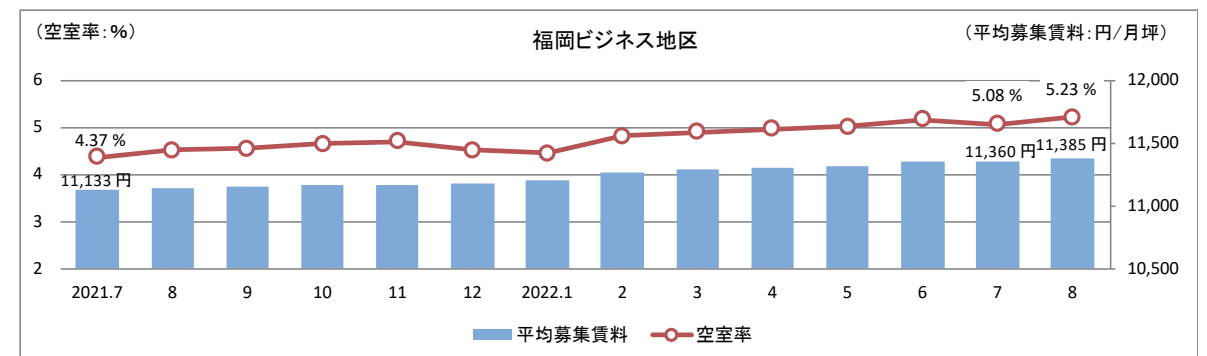
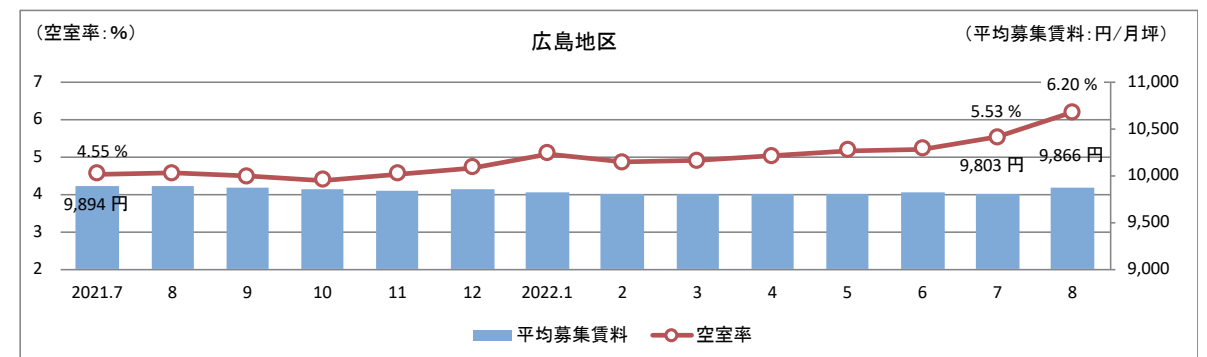
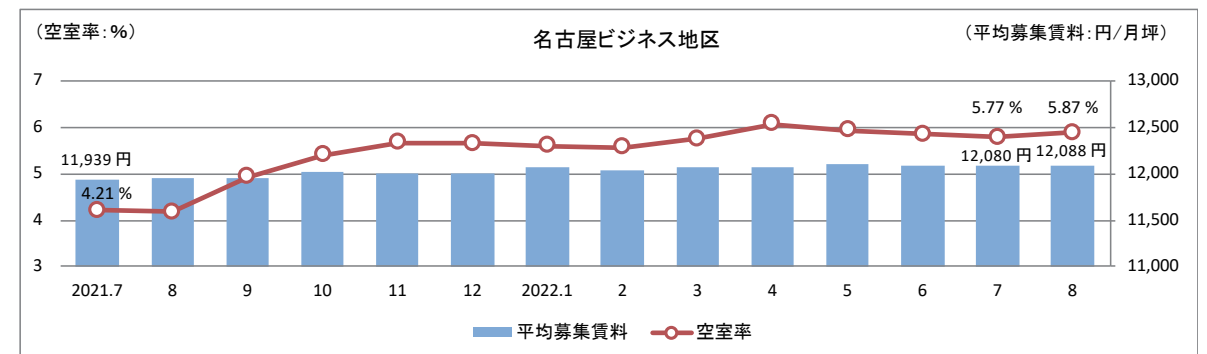
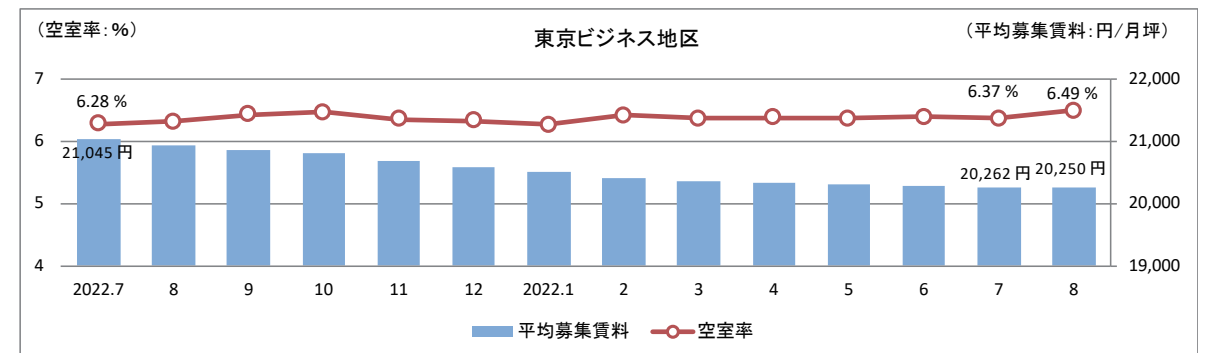


※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。調査対象棟数（2022年8月）は、大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）809棟、京都地区87棟、神戸地区111棟。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

□ 主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2022年8月末の東京ビジネス地区の平均空室率は、6.49%で前月比上昇した。平均募集賃料は20,250円/坪で25か月連続の下落となった。名古屋、広島及び福岡のビジネス地区の空室率は前月比上昇した。広島地区の上昇幅は比較的大きく、6%台となった。平均募集賃料は各地区とも前月比上昇し、福岡の上昇は15か月連続となった。



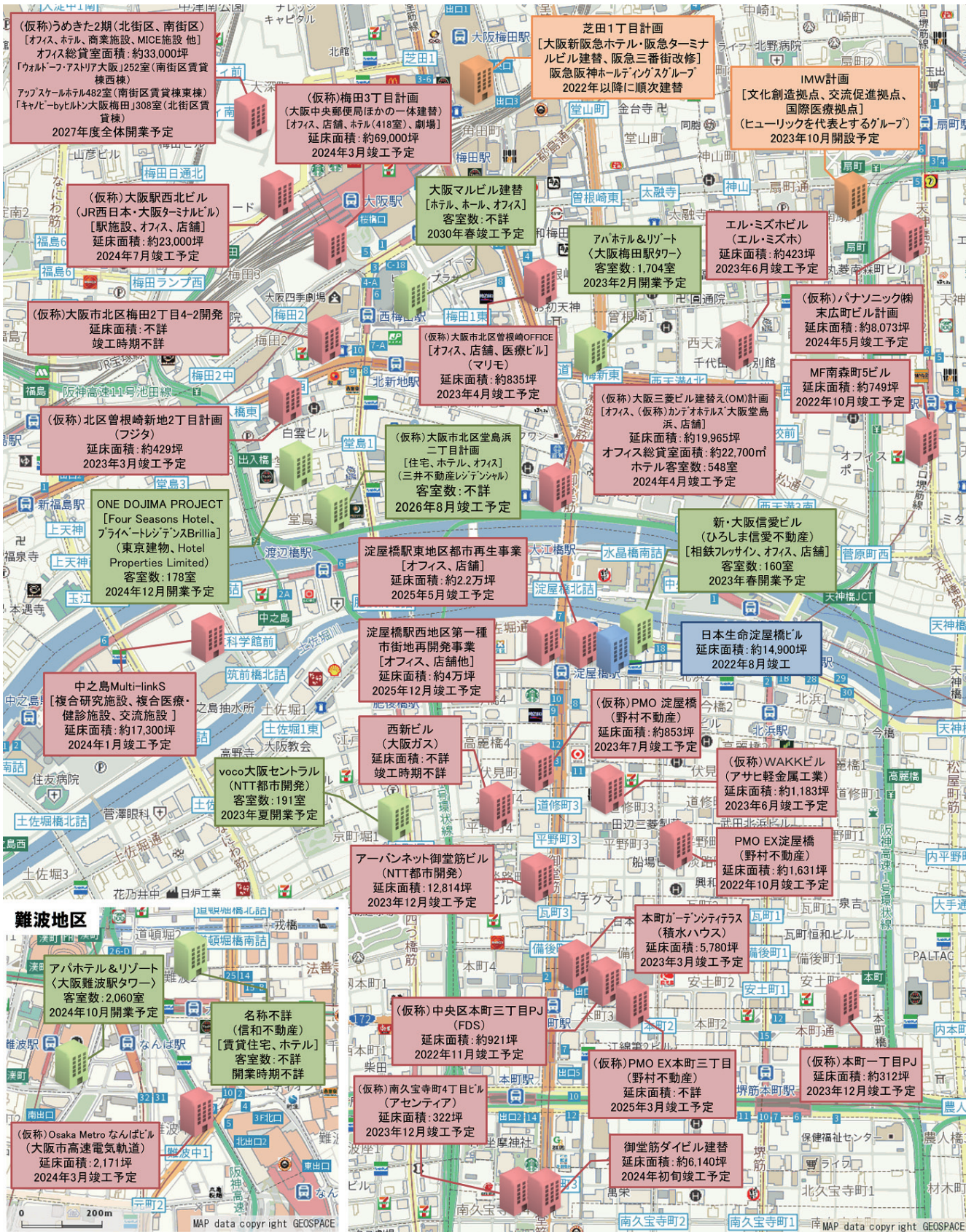
※調査対象棟数（2022年8月）：東京ビジネス地区2,599棟、名古屋ビジネス地区474棟、広島地区142棟、福岡ビジネス地区611棟

※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」

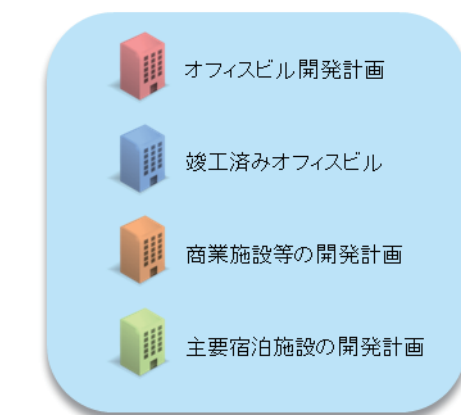
□ 大阪ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

2020年の国家戦略特別区域法改正により、新たに国家戦略特区のひとつとして「スーパーシティ型国家戦略特区」が創設されている。2022年3月10日に行われた国家戦略特別区域諮問会議で、大阪市がスーパーシティ型国家戦略特区に指定された。大阪市は府とともに、「うめきた2期地区」と、大阪・関西万博が開催される「夢洲地区」で、スーパーシティの実現を目指すとして、空飛ぶクルマによる観光周遊や、自動運転（レベル4）による万博会場へのアクセス、遠隔医療や遠隔投薬、AIやロボットによる診療支援などのプロジェクトが計画されている。



□ 京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

京都市は「都市計画マスタープラン」を改定し、市内の主要駅を拠点とした地域ごとの街づくりの「将来像」を検討してきた。有識者などによる検討委員会は、職住が近接し子育て世代が住みやすいまちづくりを推進すべきとして、市の東部（山科駅から六地蔵駅までの外環状線沿い）や西部（西院駅周辺など）、京都駅南側、市南部の近隣市町との境界に近い地域（向日町駅、淀駅周辺など）を重点的かつ戦略的な都市計画として見直すべきエリアに選定した。今後は規制緩和を伴う具体的な方策が計画される。



□ 神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

神戸市は、建築から60年以上が経ち老朽化が進んでいる神戸市役所本庁舎2号館について、建て替えにより庁舎機能を再整備する。今般、事業者を選定し、その計画によると、地上24階・地下2階、最高高さ約125mの規模で、行政機能は地下1階から地上5階に設置する。そのほか、商業施設やオフィス、ホテルを整備する。ホテルについては、国際的ラグジュアリーホテルの誘致を計画している。

