

関西オフィスマーケットレポート 2022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

2022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4.99%、京都地区は4.72%、神戸地区は5.57%であった。新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動の停滞や在宅勤務・リモートワークなどの影響で需給は弱含みで推移し、前年同月と比べ大阪ビジネス地区と京都地区は約1% pt 上昇し、神戸地区は0.46% pt 低下している。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が11,881円/坪で前月からわずかに上昇、神戸地区もわずかに上昇して11,111円/坪、京都地区は横ばいで13,070円/坪であった。

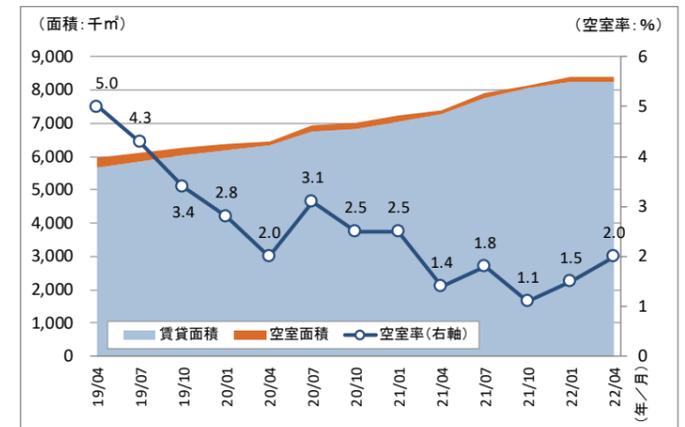


□ 関西圏における賃貸物流施設のマーケット動向

(1) 空室率の動向

2022年4月の空室率は2.0%で、1月の1.5%から0.5% pt 上昇した。2期続いたの上昇となったが、全般的には依然としてやや逼迫した需給環境にある。

2022年4月時点の賃貸面積は824.5万㎡ (前年同期比13.3%増)、空室面積は16.5万㎡ (前年同期比55.7%増) である。

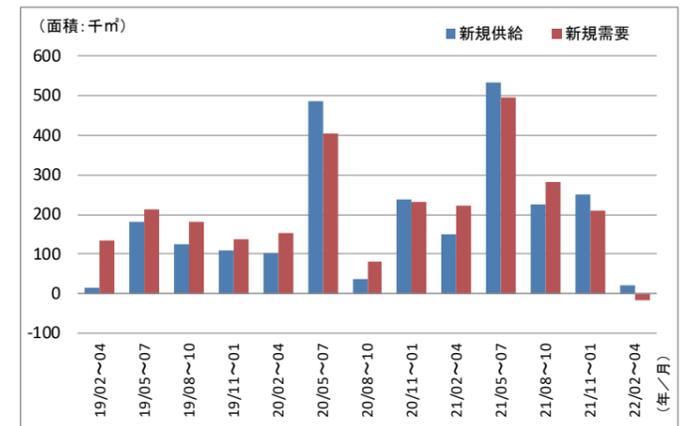


(2) 需給バランスの動向

2021年5月から2022年4月までの1年間の新規供給量は約103万㎡で、前年から約12万㎡増加した。この間の新規需要は新規供給を約6万㎡下回った。

今後竣工予定の主要な物流施設は、神戸市西区の「プロジスパーク神戸3」、茨木市彩都はなだの「DPL 茨木北」、箕面市森町南の「アイミッションズパーク箕面」などがある。

今後さらに供用区間が延伸する予定の新名神高速道路沿線の内陸部で開発が多くみられる。

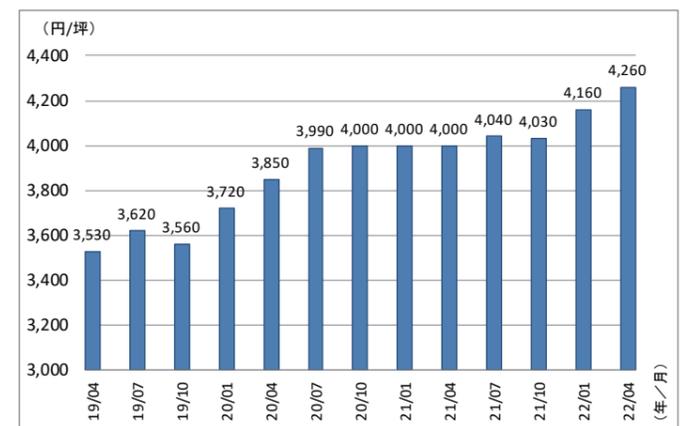


(3) 募集賃料の動向

2022年4月の募集賃料は4,260円/坪で2期連続の上昇、前年同期比で260円、6.5%の上昇となった。

関西圏ではやや逼迫した需給環境を背景に、賃料が上向きの状況にある。

物流費も含めた諸物価の上昇がみられる中、賃料の低い物流施設への需要も増加することが想定される。



※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、心斎橋・難波地区、新大阪地区) 799棟、京都地区86棟、神戸地区110棟 (2022年5月)。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

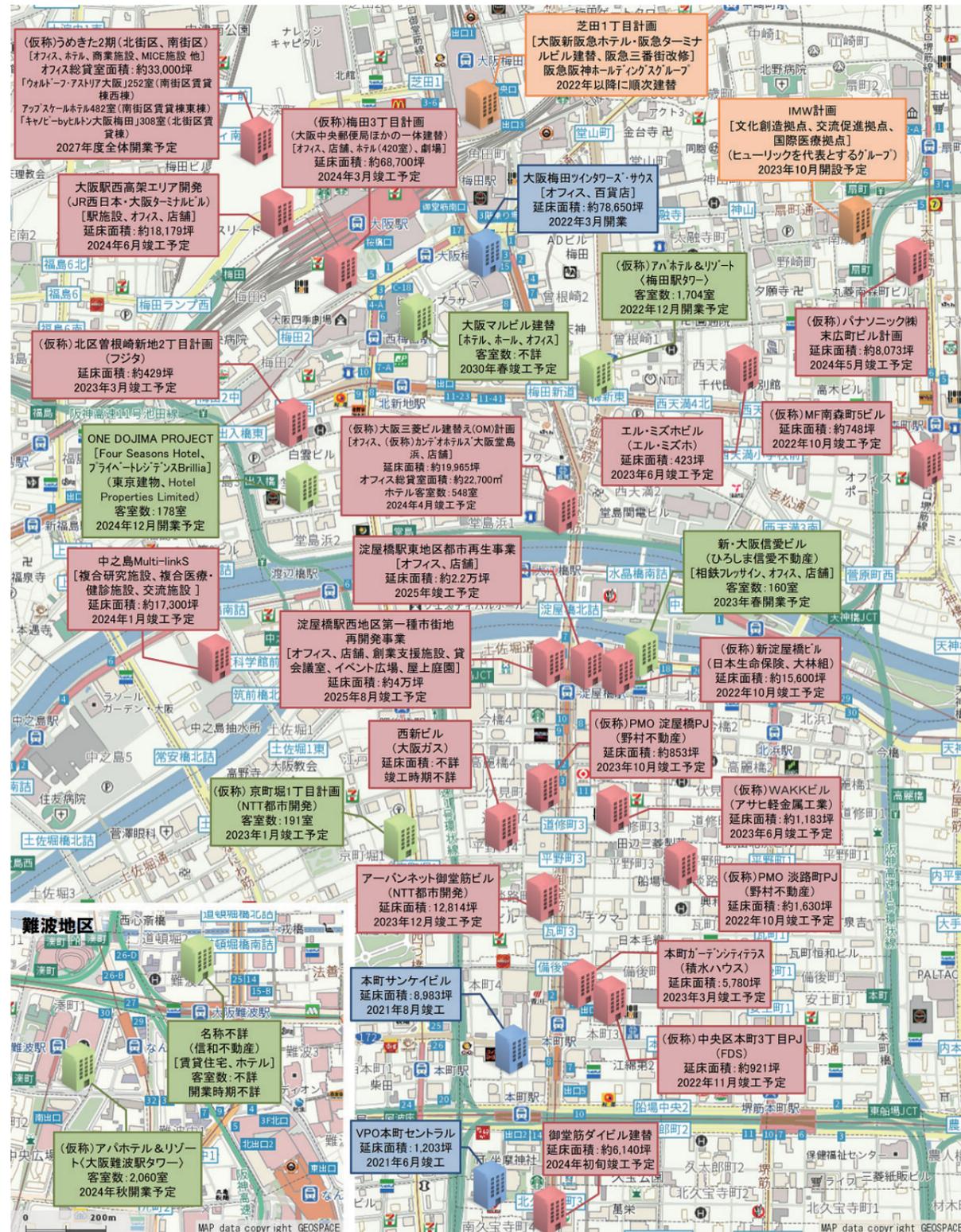
資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

※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: 155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

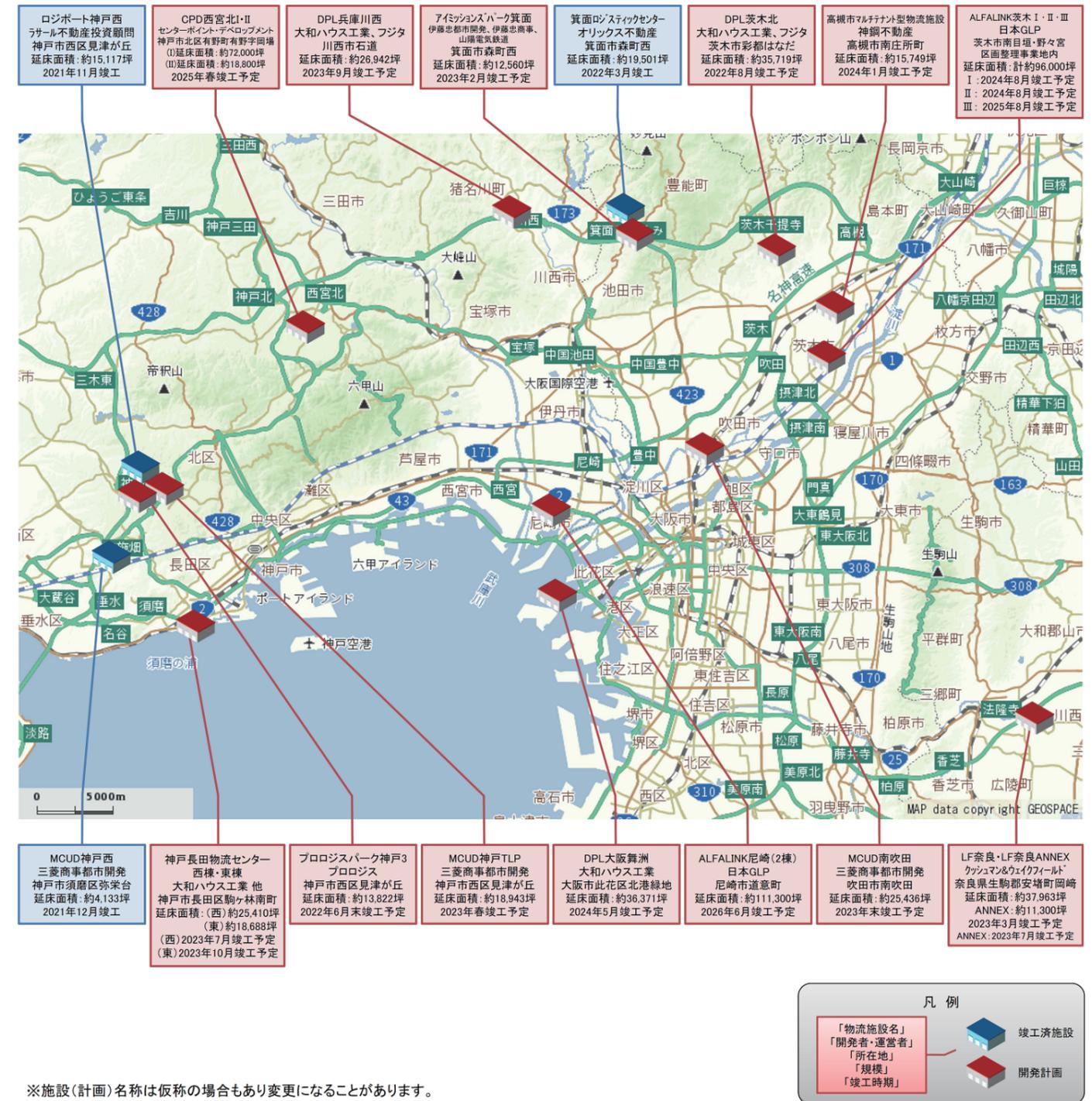
梅田周辺の再開発がさらに次の展開に進む。「うめきた2期地区」では「(仮称)うめきた公園」の本格工事に着手し、2024年夏頃の先行開園、2027年春頃の全面開園が予定されている。また、阪急阪神グループは長期ビジョンの中で「大阪新阪急ホテル」と「阪急ターミナルビル」の建替えなどを行う「芝田1丁目計画」を発表した(時期不詳)。さらに、1976年に竣工した大阪マルビル(梅田1丁目)の建替え工事が2023年夏着手、2030年春完成の予定で発表された。



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。

2022年に竣工予定の「プロロジスパーク神戸3」は地上4階建て、延床面積約1万4千坪(約4万6千㎡)で、着工に先立ち専門商社と3・4階部分の賃貸借契約を締結済み。「DPL茨木北」は地上5階建て、延床面積約3万6千坪(約11万8千㎡)で免震システムを採用し、最大10社が入居可能。また、神戸市北区や長田区、川西市、吹田市、尼崎市などで新たな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。