

関西オフィスマーケットレポート

2024年 秋

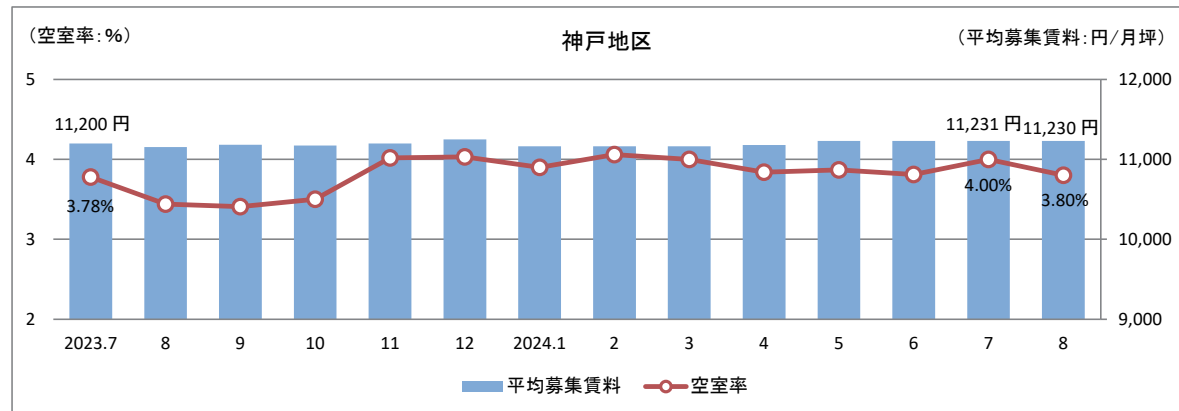
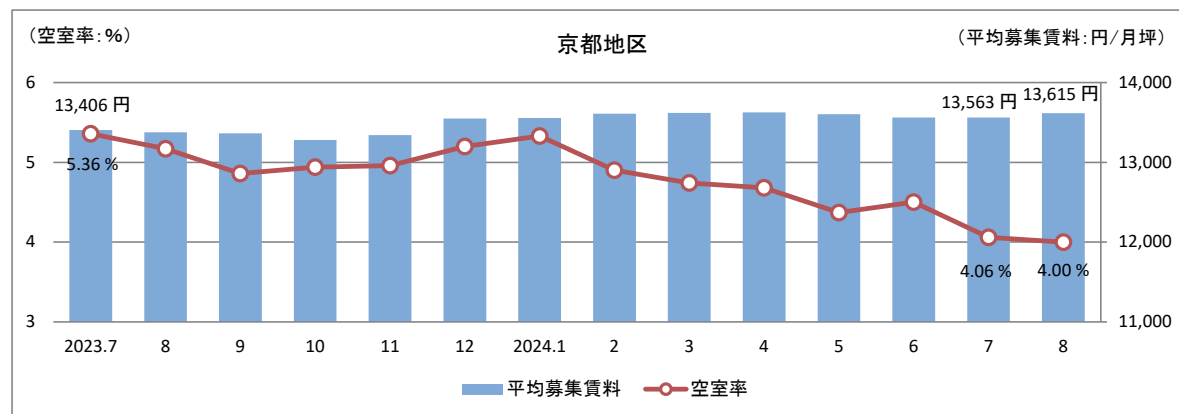
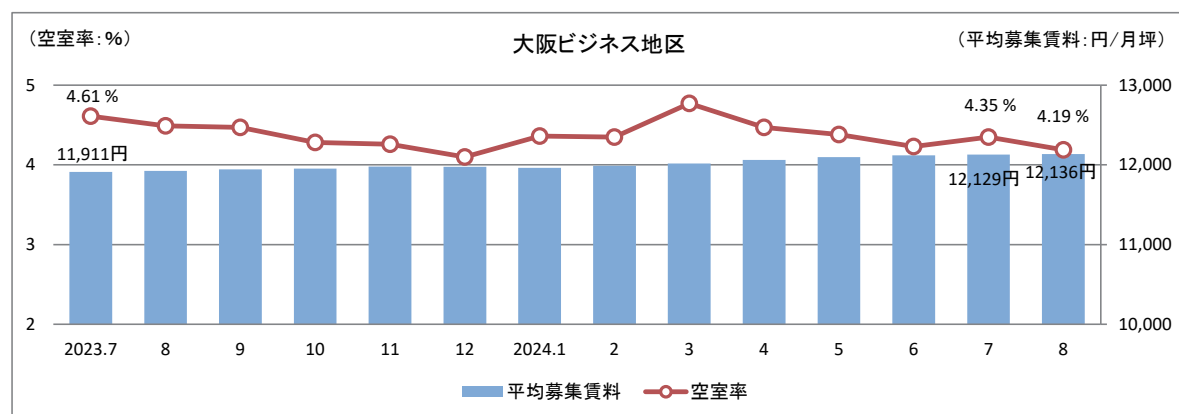
■発行・問い合わせ * オフィスビルの管理、テナントの斡旋のご依頼やご相談はこちらへ*

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

2024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4.19%、京都地区は4.00%、神戸地区は3.80%であった。3都市とも前月比で改善した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が12,136円/坪で7か月連続の上昇。京都地区は13,615円/坪で前月比52円上昇、神戸地区は11,230円/坪で前月から1円下落した。

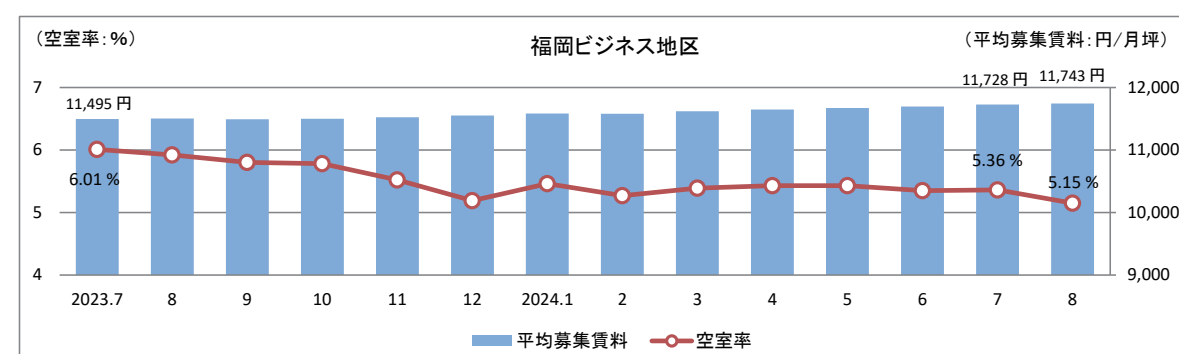
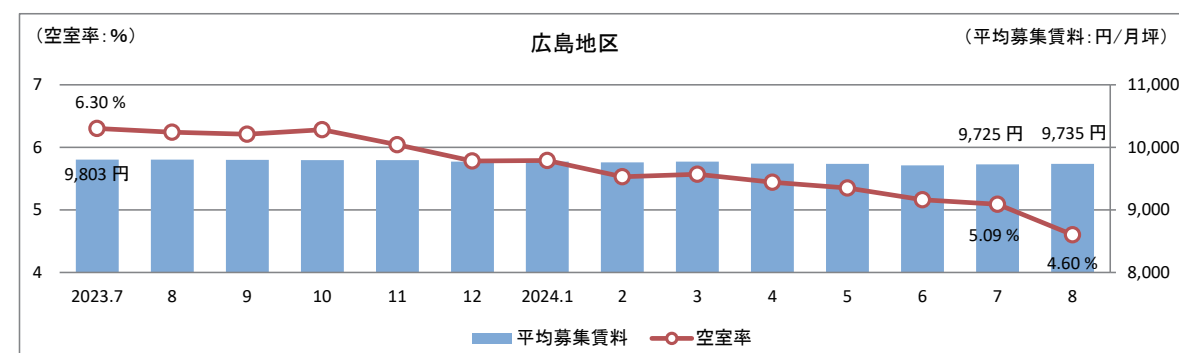
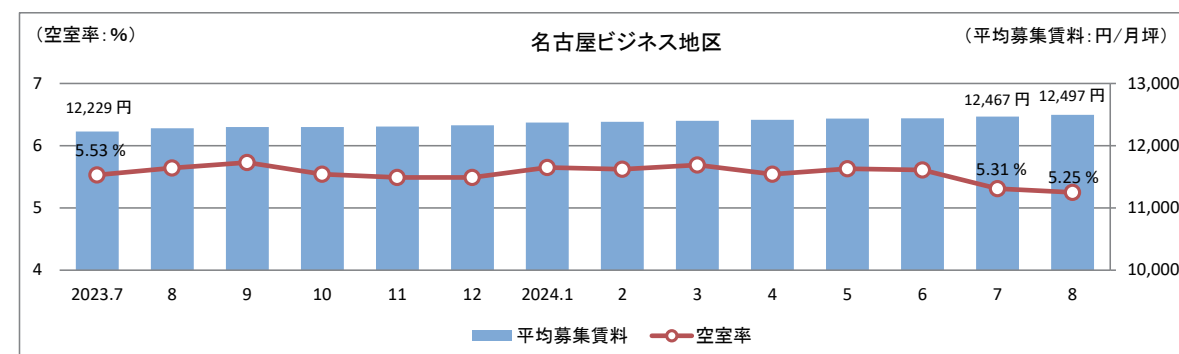
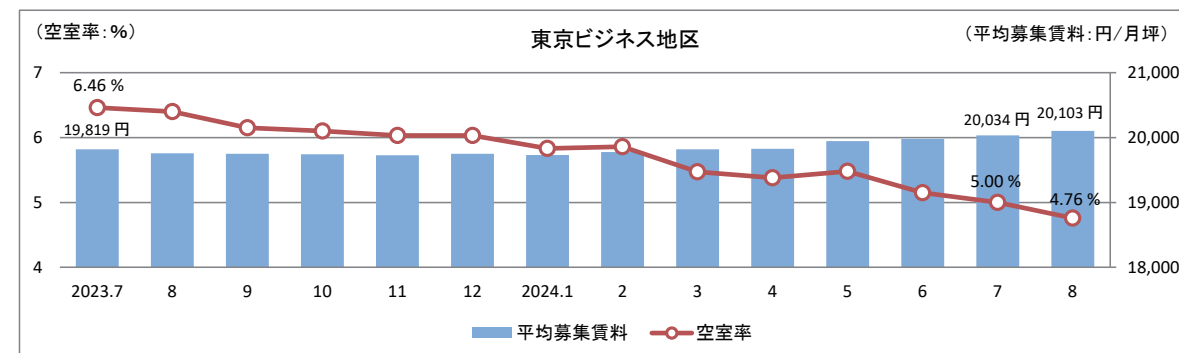


※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。調査対象棟数(2024年8月)は、大阪ビジネス地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)815棟、京都地区90棟、神戸地区115棟。
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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

2024年8月末の東京ビジネス地区の平均空室率は、4.76%で2021年1月以来の4%台となった。平均募集賃料は20,103円/坪で前月比69円上昇した。名古屋ビジネス地区、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が18か月連続で上昇し、広島と福岡も前月から上昇した。



※調査対象棟数(2024年8月): 東京ビジネス地区2,581棟、名古屋ビジネス地区483棟、広島地区143棟、福岡ビジネス地区634棟

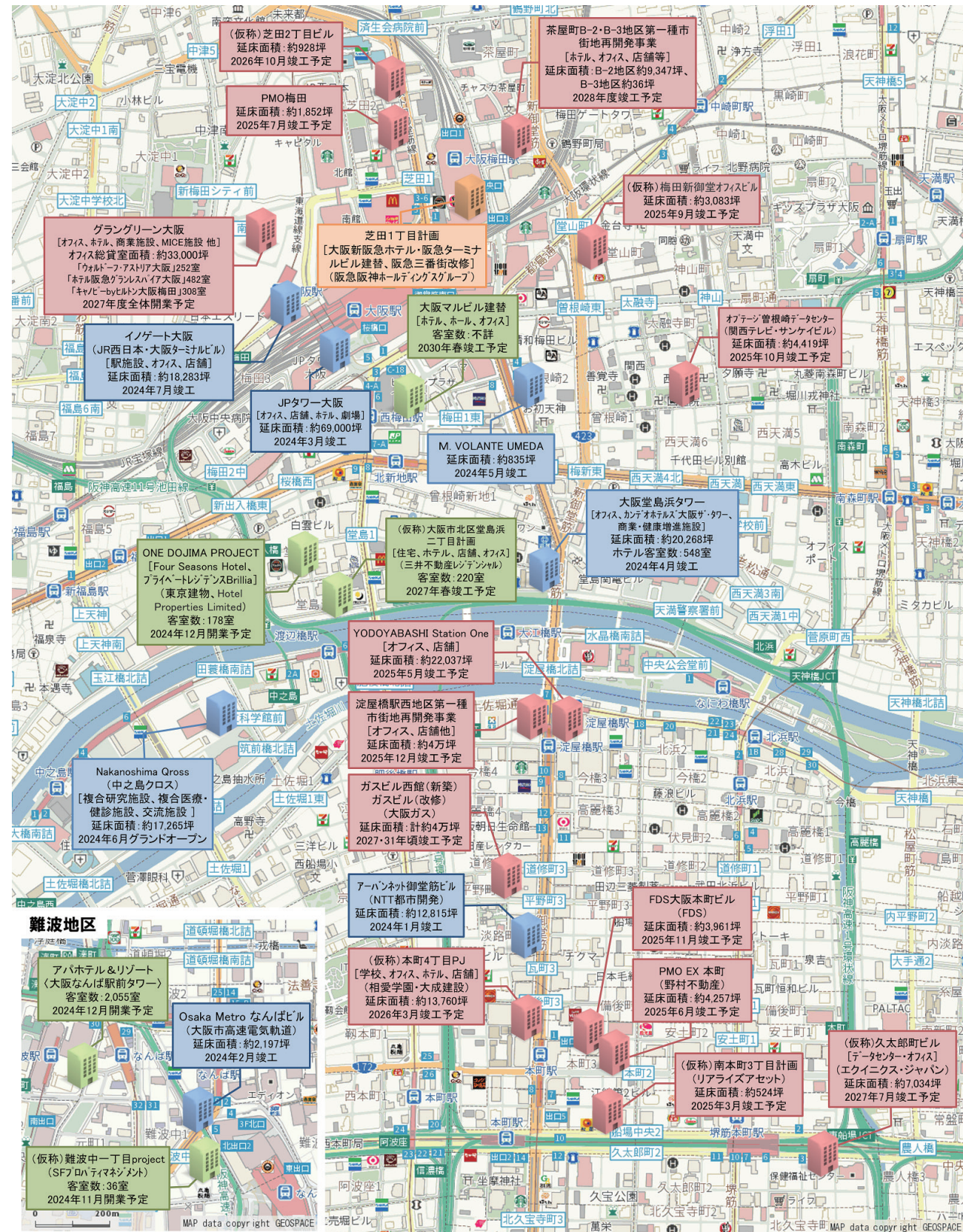
※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

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

「JPタワー大阪」や「イノゲート大阪」、「大阪堂島浜タワー」の大型再開発ビルが竣工し、今後は「グラングリーン大阪パークタワー」、「グラングリーン大阪ゲートタワー」などが順次竣工予定となるなど、2024年の大阪市のオフィスビルの新規供給は約9万坪、2014年以来では最も大きい供給量になると見込まれる。

今後の空室率は、新規供給の影響で一時的には悪化する可能性があるが、2025年以降の供給は縮小する見通しであることや、好調な企業収益に支えられて需要が当面堅調を維持すると予想されることから、空室率は再び低下に転じ、賃料水準は緩やかに上昇する可能性がある。

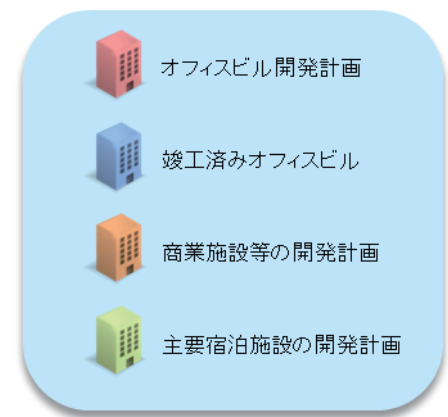


資料：各社公表資料等より作成（今後変更となる可能性もあります）

□京都ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

内閣府は京都市東山区の京阪・三条駅周辺の9.6haを「都市再生緊急整備地域」に指定する方針を公表した。

整備方針案によると、祇園地域や東山の有名観光地に近接する立地条件と、鉄道駅やバス路線が結合する交通アクセスの利点を生かし、低未利用地や公有地で開発事業を実施することで、国内外から多様な人々が集い、暮らし、働き、交流する、にぎわいと活力あふれる拠点を形成することを整備目標にしている。



□神戸ビジネス地区の竣工予定オフィスビル

2024年4月に着工したJR三ノ宮駅の新駅ビルは、地上30階・地下2階建て、高さ約155mで、延床面積は約91,500㎡とされる。

駅のほか商業施設（店舗面積：約19,000㎡）、オフィス（賃貸面積：約6,000㎡）、ホテル（客室数：約250室）が入居し、最上階にはレストランが入る。三宮に乗り入れる鉄道6路線の乗り換えをやすくし、隣接する商業施設「ミント神戸」と接続する広さ約2,500㎡の屋外デッキも設けられ、2029年度に開業予定である。

