

関西オフィスマーケットレポート

2024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

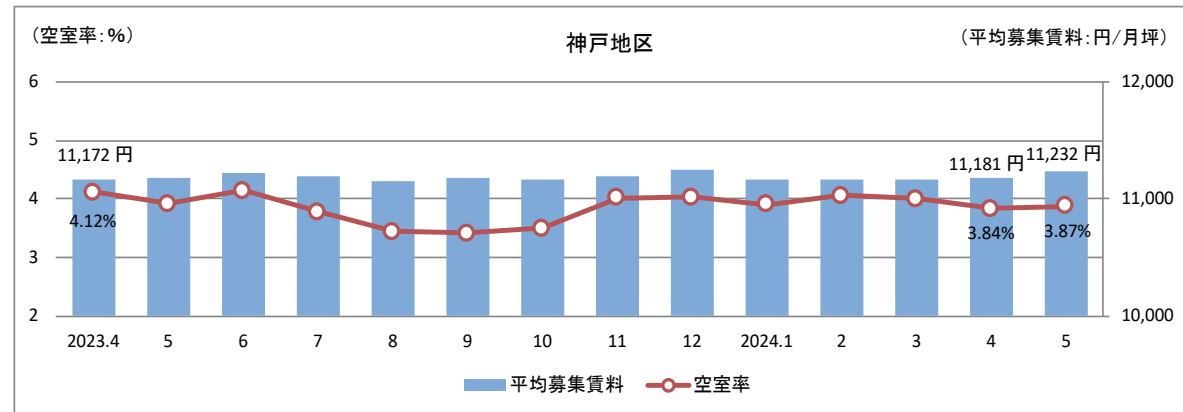
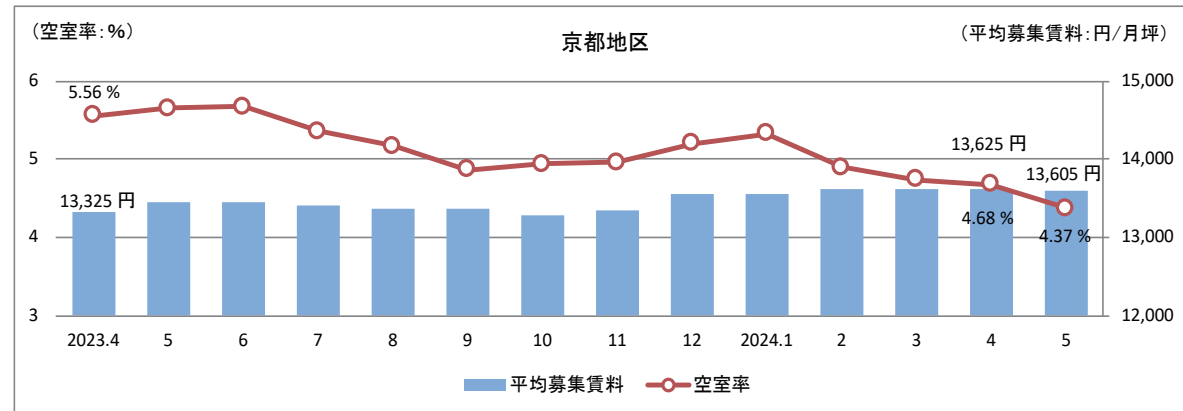
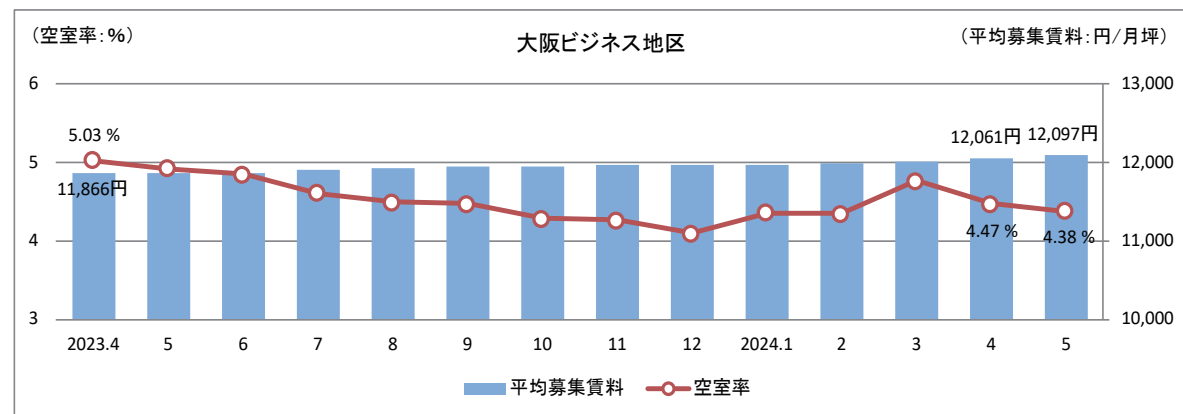
〒541-0045 大阪市中央区道修町 3-4-10 損保ジャパン道修町ビル

電話 06-4706-3457

□ 関西主要都市の賃貸オフィス市況の概要

2024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4.38%、京都地区は4.37%、神戸地区は3.87%であった。大阪ビジネス地区は2か月連続、京都地区4か月連続の改善となり、神戸地区は前月よりわずかに上昇したものの3%台を維持した。

平均募集賃料は、大阪ビジネス地区が前月から36円上昇の12,097円/坪で上昇は4か月連続。神戸地区も同51円上昇して11,232円/坪であった。京都地区は13,605円/坪で同20円下落したが、4月までは6か月連続して上昇した。



※延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。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）813棟、京都地区89棟、神戸地区115棟（2024年5月）。

※平均募集賃料については共益費は原則含まない。

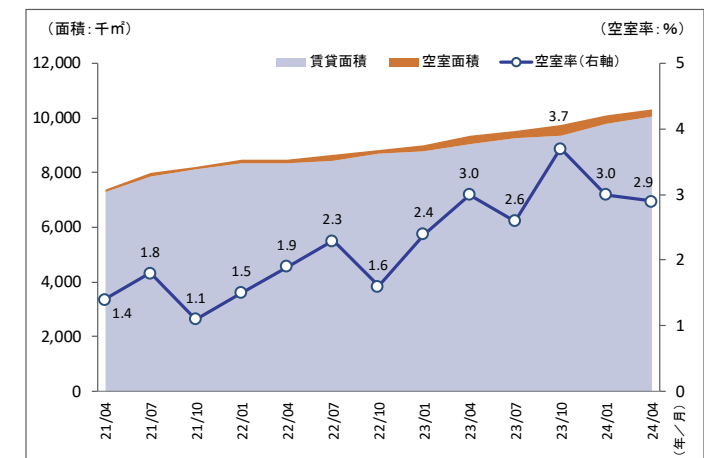
資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

□ 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

2024年4月の空室率は2.9%で、1月の3.0%から0.1%pt低下した。2023年は大量供給があったものの、順調に消化しており、安定した市況が見込まれる。

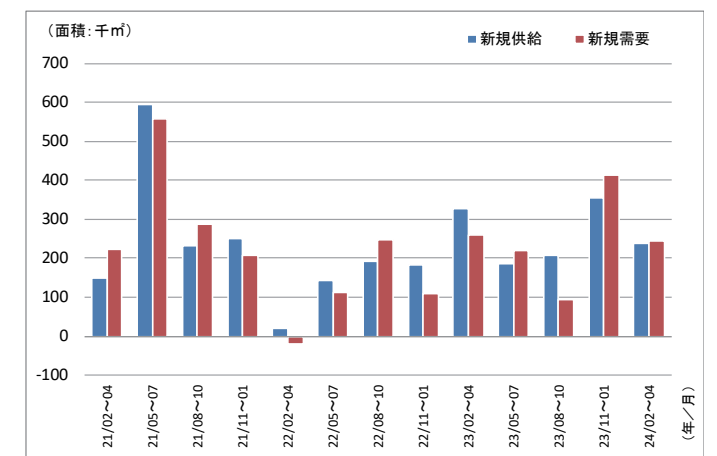
2024年4月時点の賃貸面積は1,003.2万㎡（前年同期比10.7%増）、空室面積は29.6万㎡（前年同期比6.5%増）であった。



(2) 需給バランスの動向

2023年5月から2024年4月までの1年間の新規供給量は約99万㎡で、前年から約15万㎡増加した。また、この間の新規需要量は約97万㎡で前年から24万㎡の増加となった。

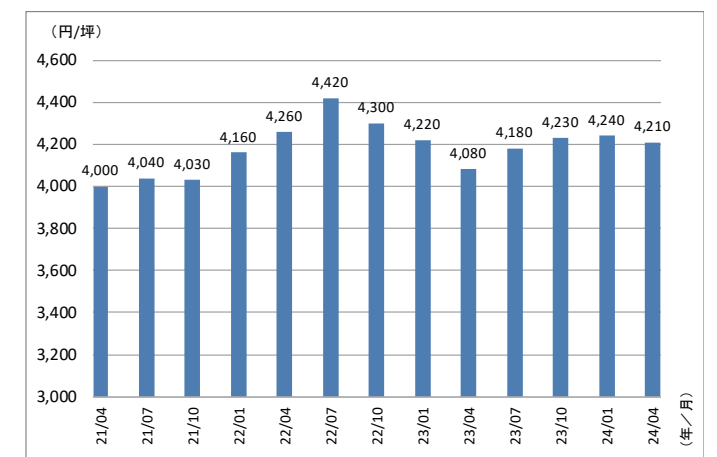
今後竣工予定の主要な物流施設として、高槻の「AS-LOGI 高槻」や大阪市の「DPL 大阪舞洲」、茨木市の「GLP ALFALINK 茨木1・2」などがある。



(3) 募集賃料の動向

2024年4月の募集賃料は4,210円/坪(中央値)で、前年同期比130円、3.2%の上昇となった。

最近では均衡した需給バランスを背景に落ち着いた推移となっている。



※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。

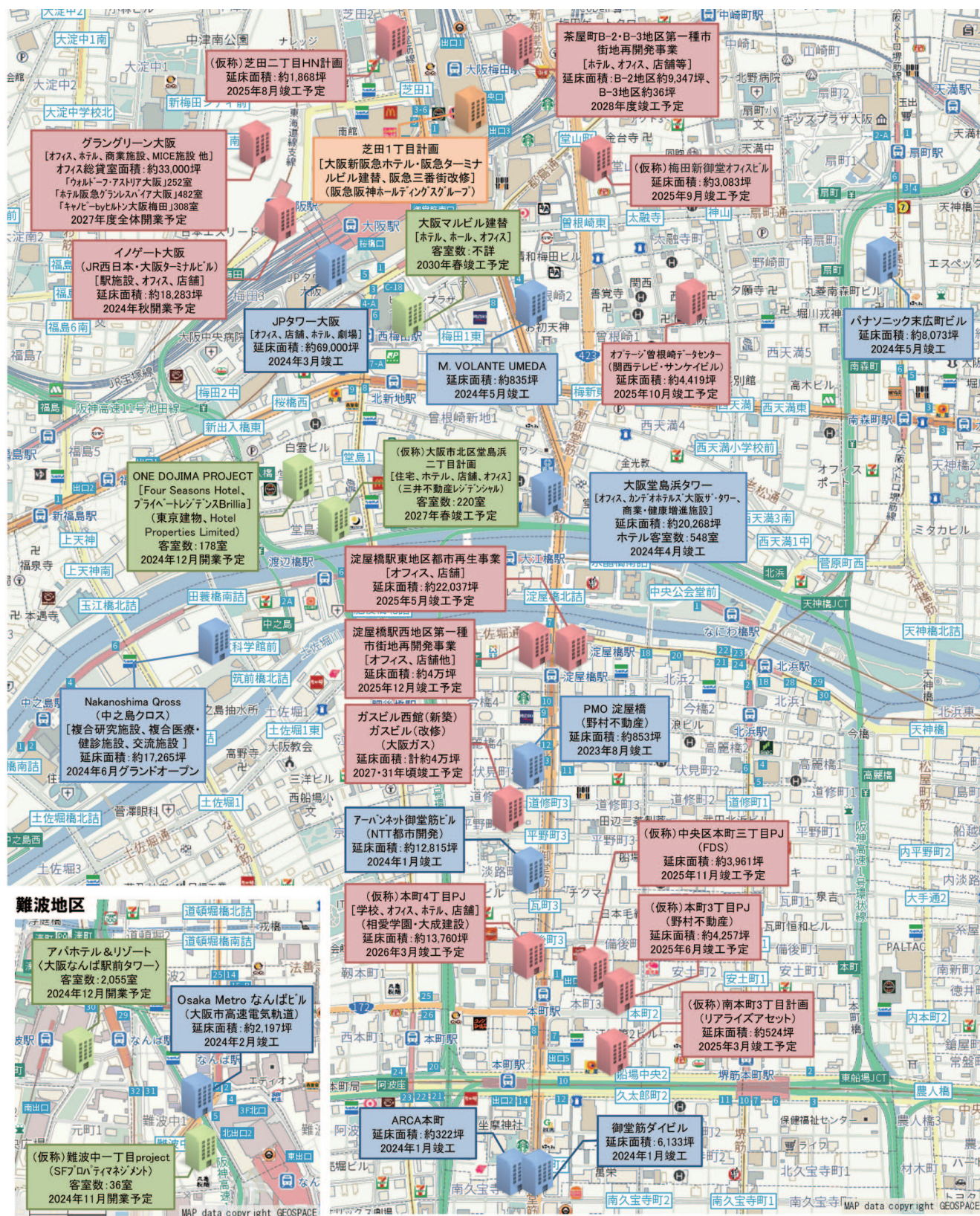
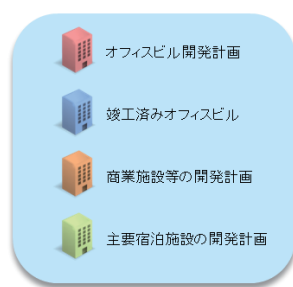
※調査地域: 京都府・大阪府・兵庫県

※調査棟数: 208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

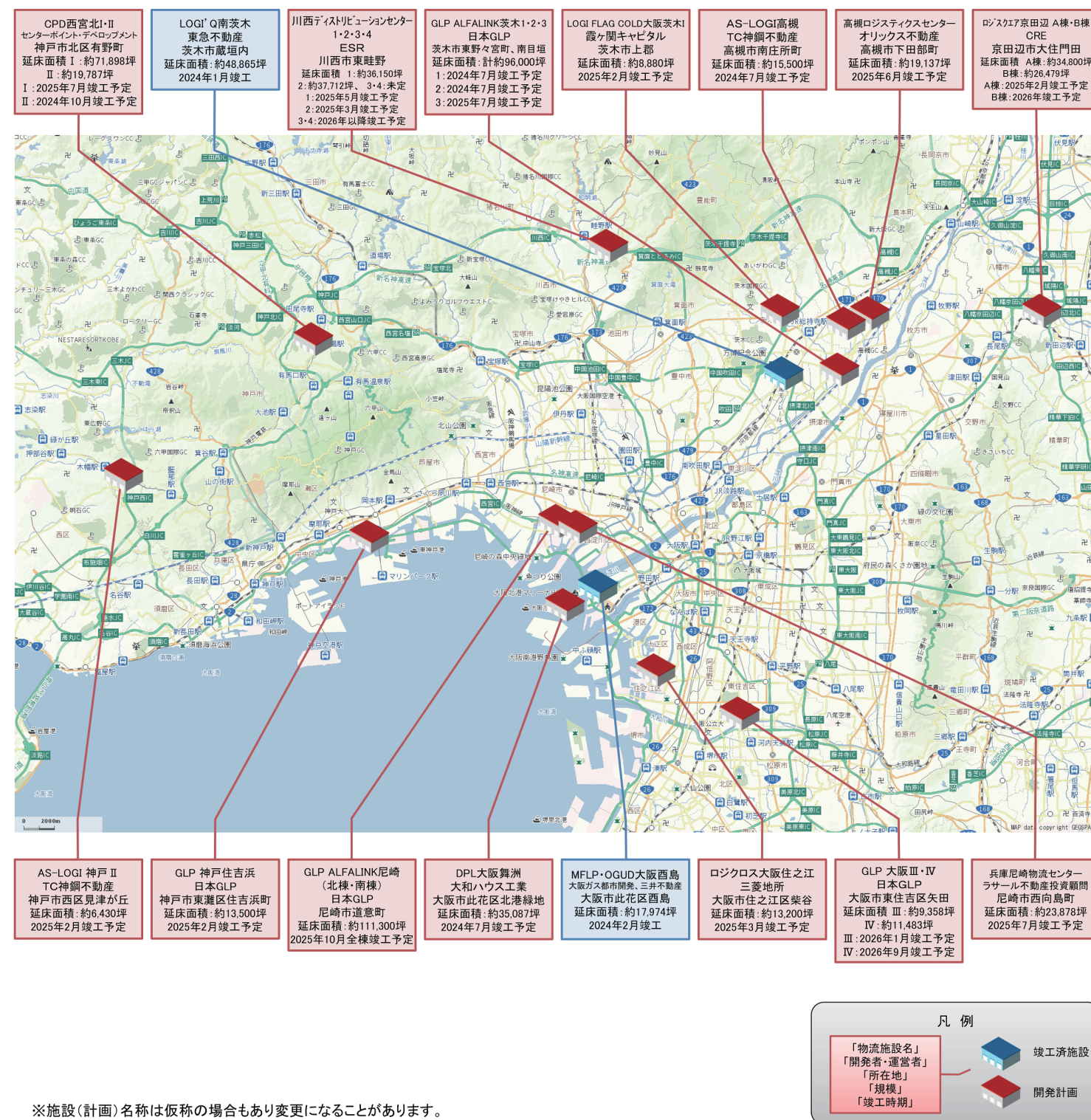
大阪駅西地区で建設が進められてきた「JPタワー大阪」が3月に竣工し、4月には「大阪湾島浜タワー」が竣工、11月にはうめきた2期の「グラングリーン大阪パークタワー」の竣工が予定されるなどオフィスを含む大規模再開発が相次いで完成することで、2024年の新規のオフィス供給量は約9.9万坪で過去最大になると予測されている（ザイマックス不動産総合研究所。延床面積3,000坪以上の主な用途がオフィスであるビルが対象）。既存ビルでは空室率の上昇や募集賃料の低下の可能性がある。



□ 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。

2024年7月に竣工予定のマルチテナント型物流施設「DPL 大阪舞洲」はコールドチェーン（低温物流）に対応するために1～4階に冷凍冷蔵設備を設置。5～7階は常温保管する区画を設置し、医薬品など冷凍冷蔵から常温までの温度管理が必要なテナントのニーズにも応える事ができる。2025年には茨木市において同様のマルチテナントに対応した冷凍冷蔵倉庫「LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I」が竣工予定である。



※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）