
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年5月

MIKI

三鬼商事株式会社

大阪支店

(06)6252-8821

* (06)6252-8826

<http://www.e-miki.com>

OFFICE

REPORT

データの読み方

1. 貸しビルの状況

大阪ビジネス地区（主要6地区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向・規模別および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

2. 地域分類

大阪ビジネス地区……主要6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）

3. 調査対象

大阪ビジネス地区内にある延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは除外しました。

4. 調査対象ビル数

延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビルは805棟。
（新築ビル4棟、既存ビル801棟）

5. 調査時期

2007年4月末時点（2001年～2006年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2007年の数値は2006年5月～2007年4月までに竣工した貸事務所ビル。2001年～2006年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2006年4月以前に竣工した貸事務所ビル。

7. 項目の見方

- (1) 延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- (2) 貸室面積は「延床面積×規模別のレントブル比」としました。

規 模 / 延床面積	レントブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

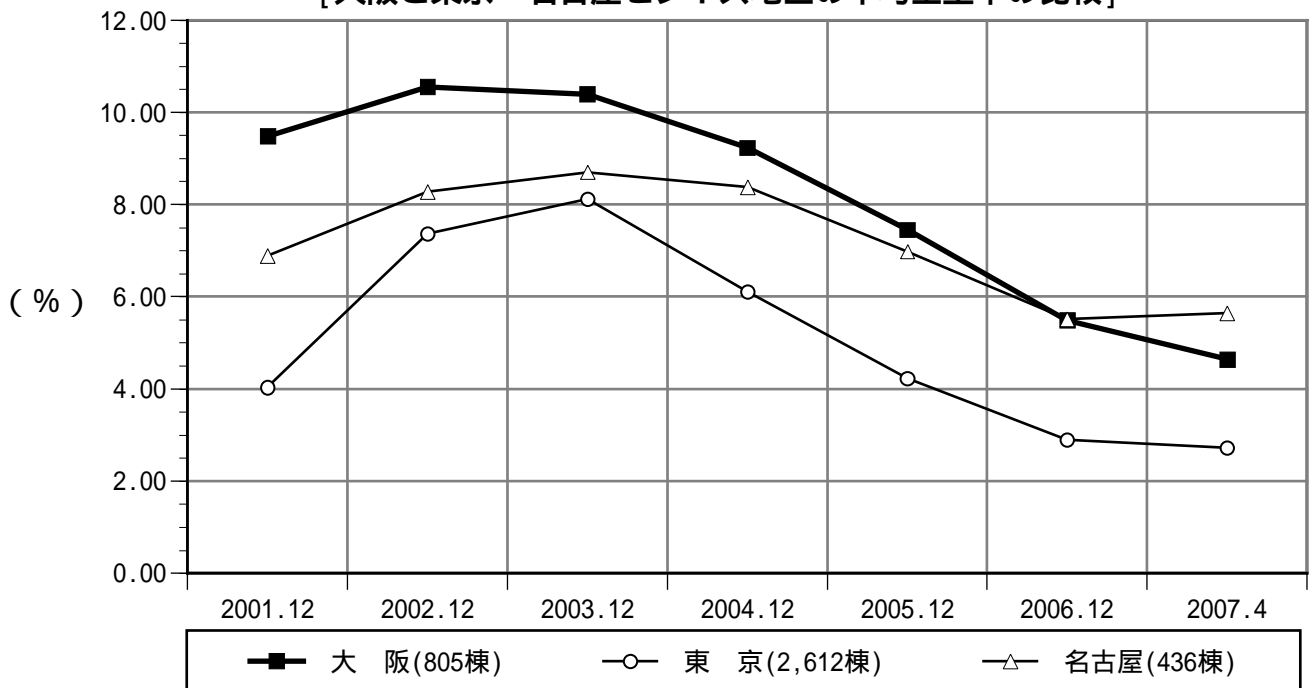
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率が約14年ぶりに5%を割り込む改善に。

- 大阪ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は4.64%。前月比0.38ポイント下げ、約14年ぶりに5%を割り込んだ。4月はこの1カ月間に空室面積が約7千4百坪減少した。淀屋橋・本町地区では建て替え需要や統合移転、エリア外からの借り換え移転などの動きが相次いだ。また、船場地区や新大阪地区、南森町地区でも成約や入居が進んだ。4月は淀屋橋・本町地区で大型ビル1棟(延床面積6,012坪)が高稼働で竣工した。また、3月に新大阪地区で竣工した大型ビル1棟にもオフィス需要が出てきた。新築ビルの需要は旺盛で、梅田地区で7~8月に完成予定の大型ビル2棟は竣工前から満室や高稼働が見込まれている。平均空室率が5%を割り込んだことから、市況改善がさらに進んでくると期待している。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の4月末時点の平均空室率は2.72%。前月と変わらず、横ばいで推移した。4月もテナント企業の活発な移転の動きがエリアを問わず見られたものの、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかったため、同空室率が横ばいとなった。名古屋ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は5.64%。前月比0.13ポイント下げた。これは名駅地区や伏見地区などで募集面積が減少したため。

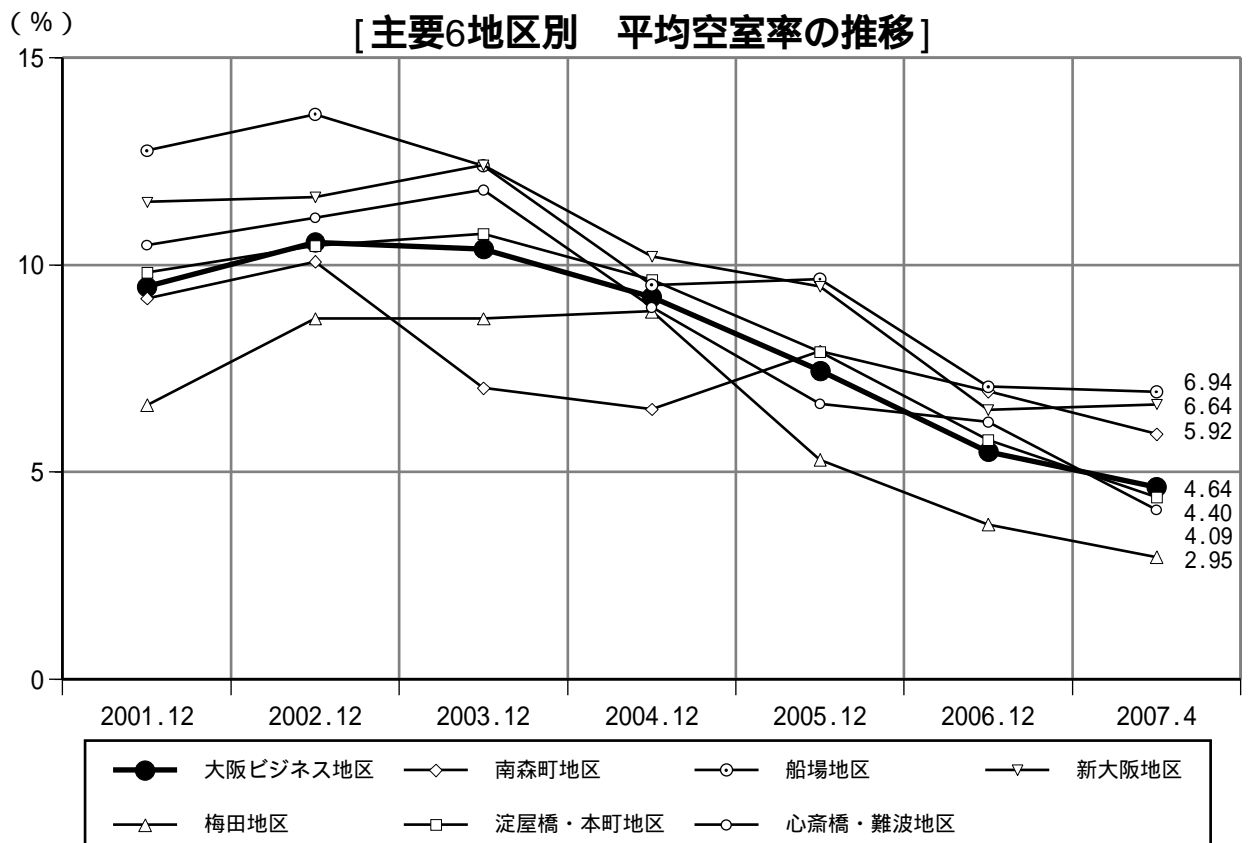
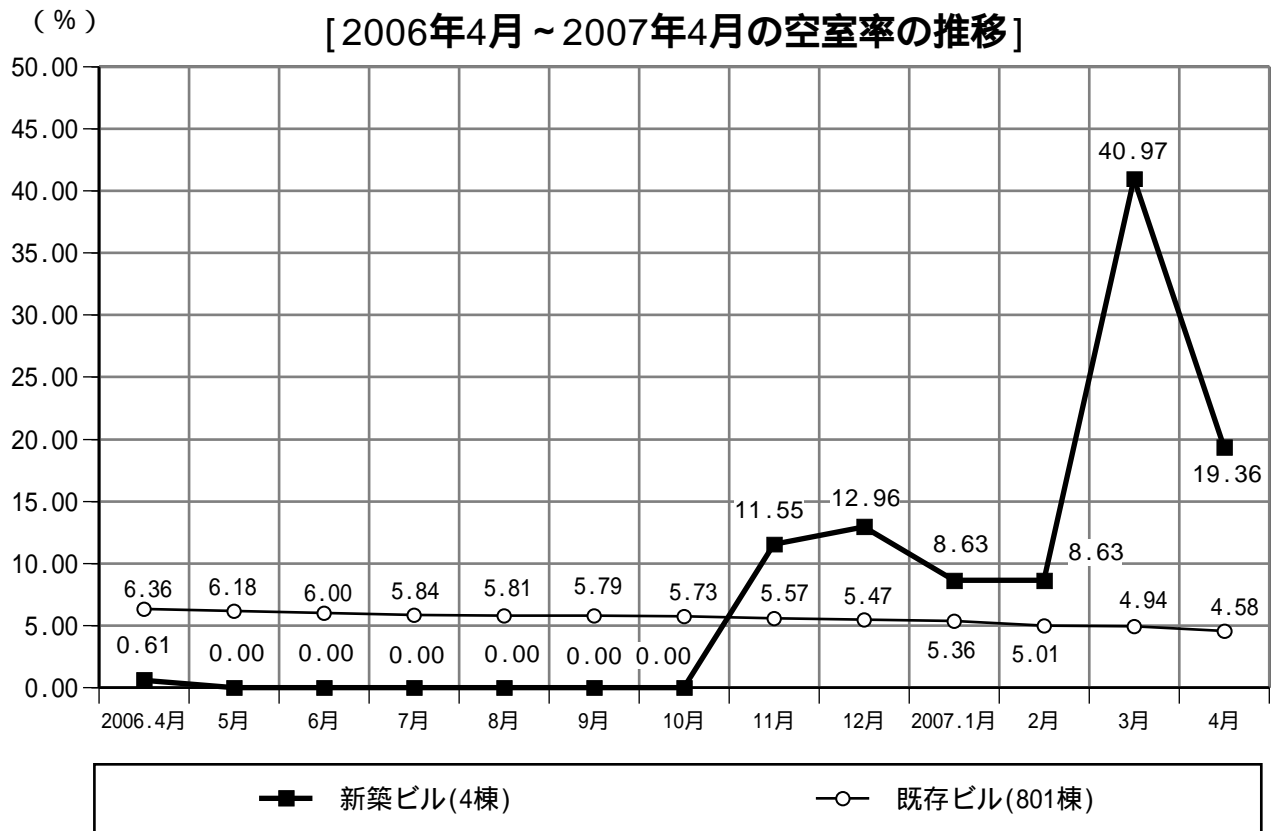
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



大阪ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル。東京ビジネス地区は基準階面積100坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。レンタル比は各地区共通。

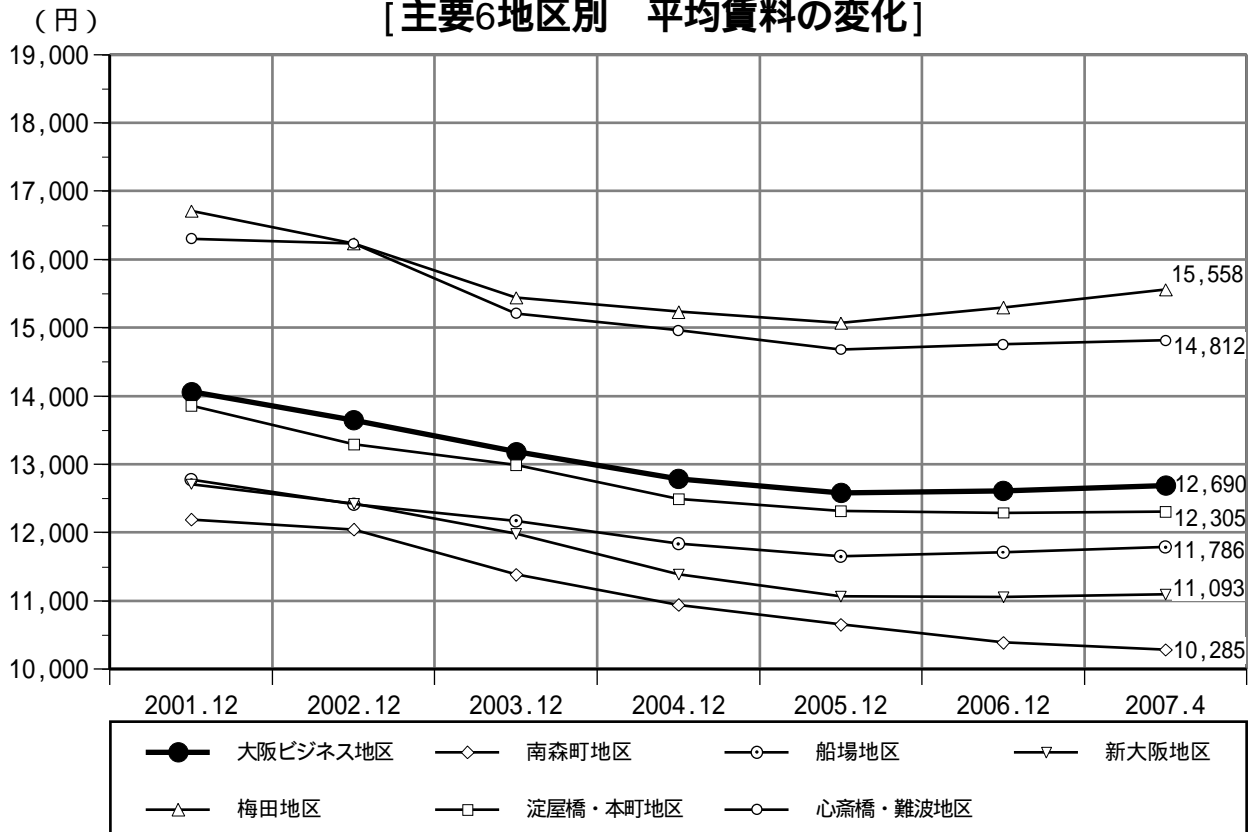
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.4
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.64
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.64

大阪ビジネス地区の最新状況



大阪ビジネス地区の最新状況

[主要6地区別 平均賃料の変化]



[大阪ビジネス地区の空室面積]

