
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年6月

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社

大阪支店

(06)6252-8821

* (06)6252-8826

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

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5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6月～2007年5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5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%

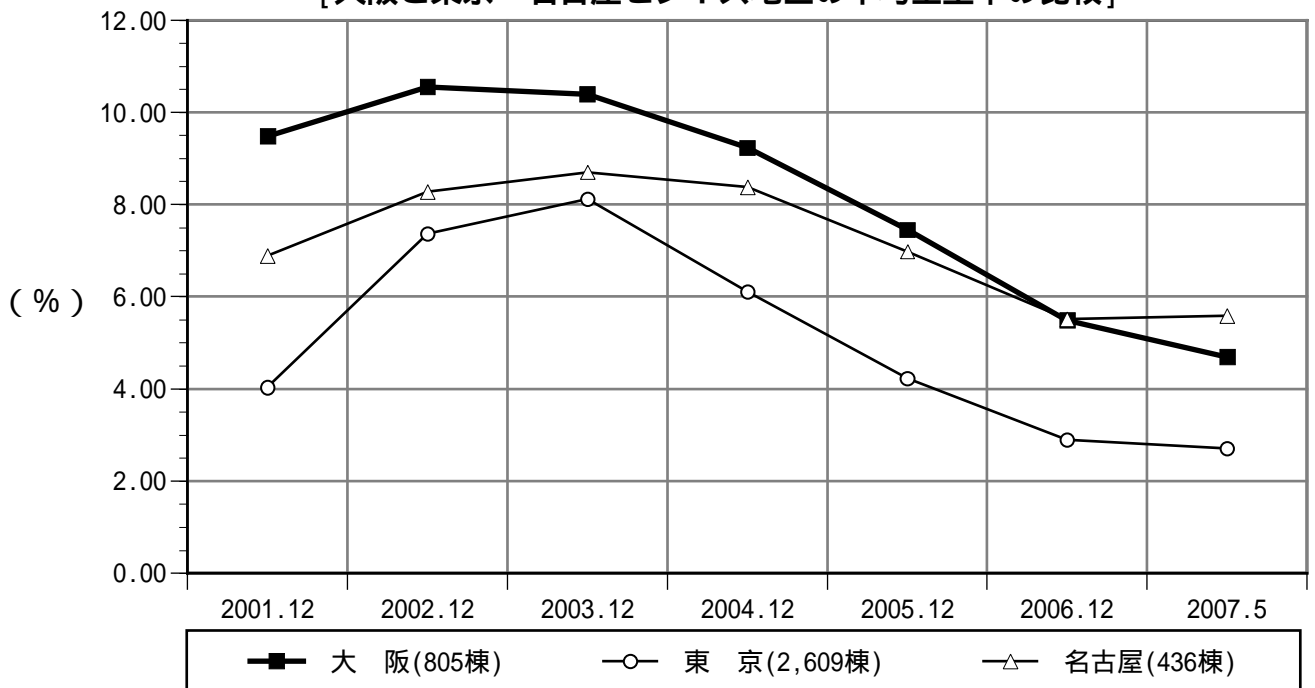
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■5月は平均空室率がほぼ横ばいで推移。

- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は4.69%。前月比0.05ポイント上げた。5月は船場地区や心斎橋・難波地区、新大阪地区で募集面積が小幅に増加したため、同空室率が上昇した要因となった。淀屋橋・本町地区では大型の解約予告が出てきたものの、貸し止めや成約の動きが見られ、募集面積が減少した。一方、梅田地区や南森町地区では募集面積の増減がほとんどなかった。移転動向については、前向きな移転を引き続き検討しているテナント企業が多いことから、同空室率の上昇は一時的なものと思われる。ただ、梅田地区や淀屋橋・本町地区では満室や高稼働した既存ビルが増えてきたため、オフィス探しの選択肢が狭まってきた。このような状況の中で、御堂筋から少し離れた好条件のビルにも引き合いが出てきており、成約や入居が進んでいる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の5月末時点の平均空室率は2.71%。前月比0.01ポイント下げ、ほぼ横ばいで推移した。同空室率は前月も横ばいで推移しており、低下傾向に歯止めがかかっている。名古屋ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は5.59%。前月比0.05ポイント下げた。5月は伏見地区で募集面積が増加したが、名駅地区や丸の内地区などで成約や入居が進み、同空室率が小幅に低下した。

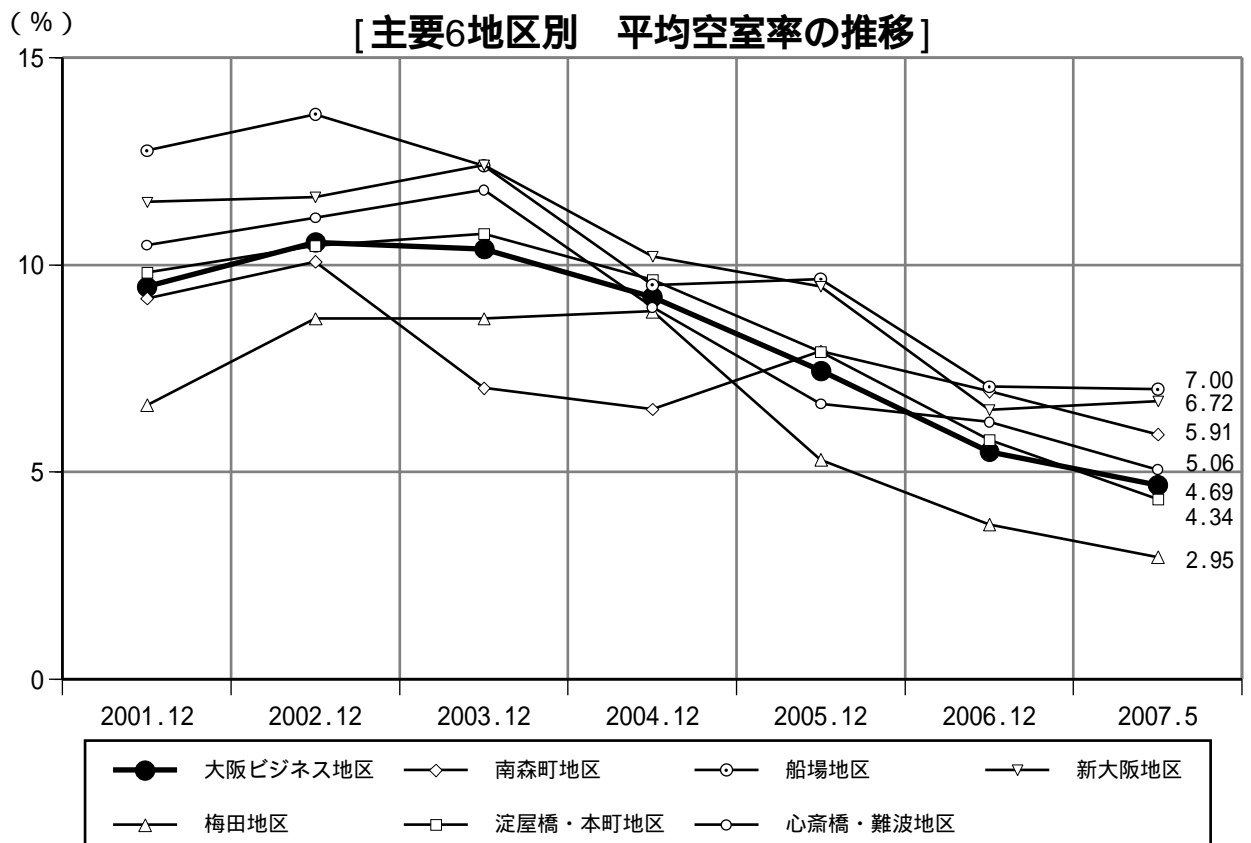
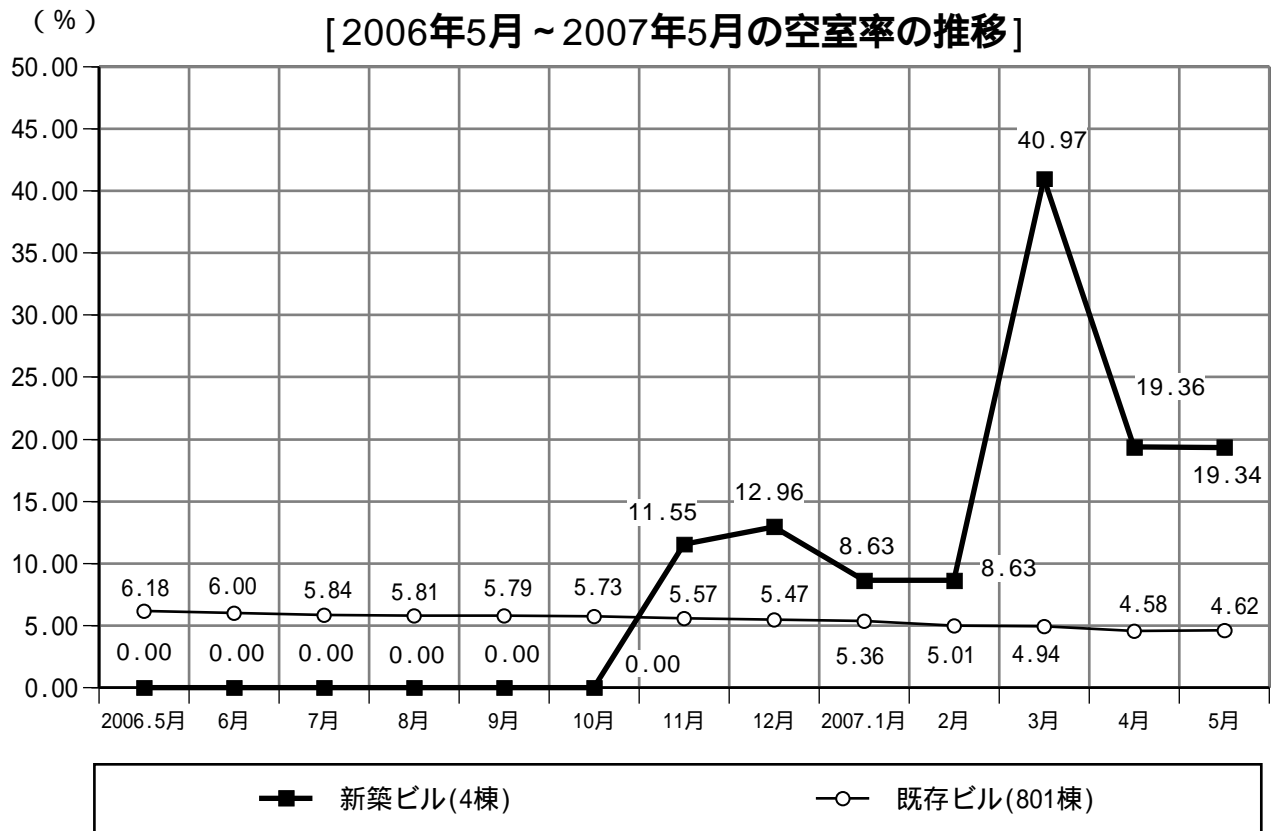
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

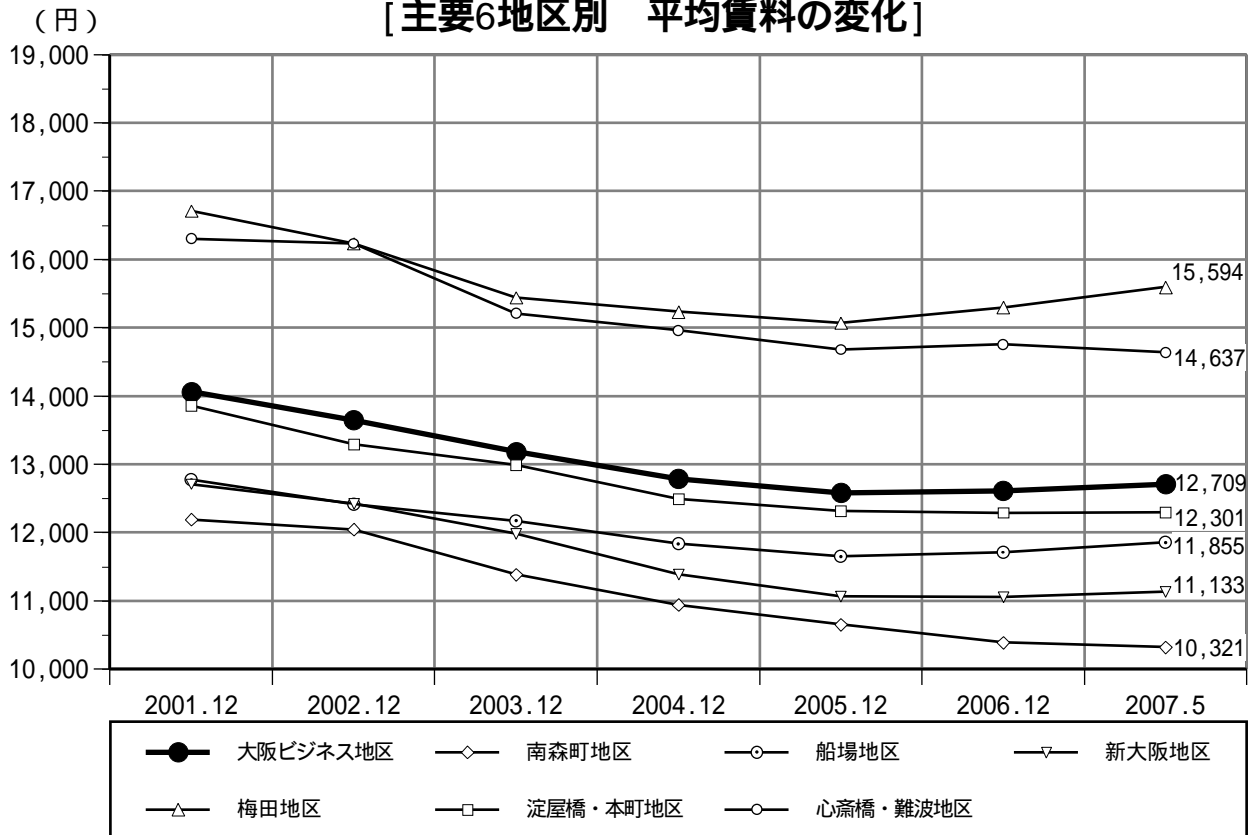
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.5
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.69
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.71
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.59

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]

