

---

大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年8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807棟。  
（新築ビル6棟、既存ビル801棟）

### 5. 調査時期

2007年7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8月～2007年7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7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%

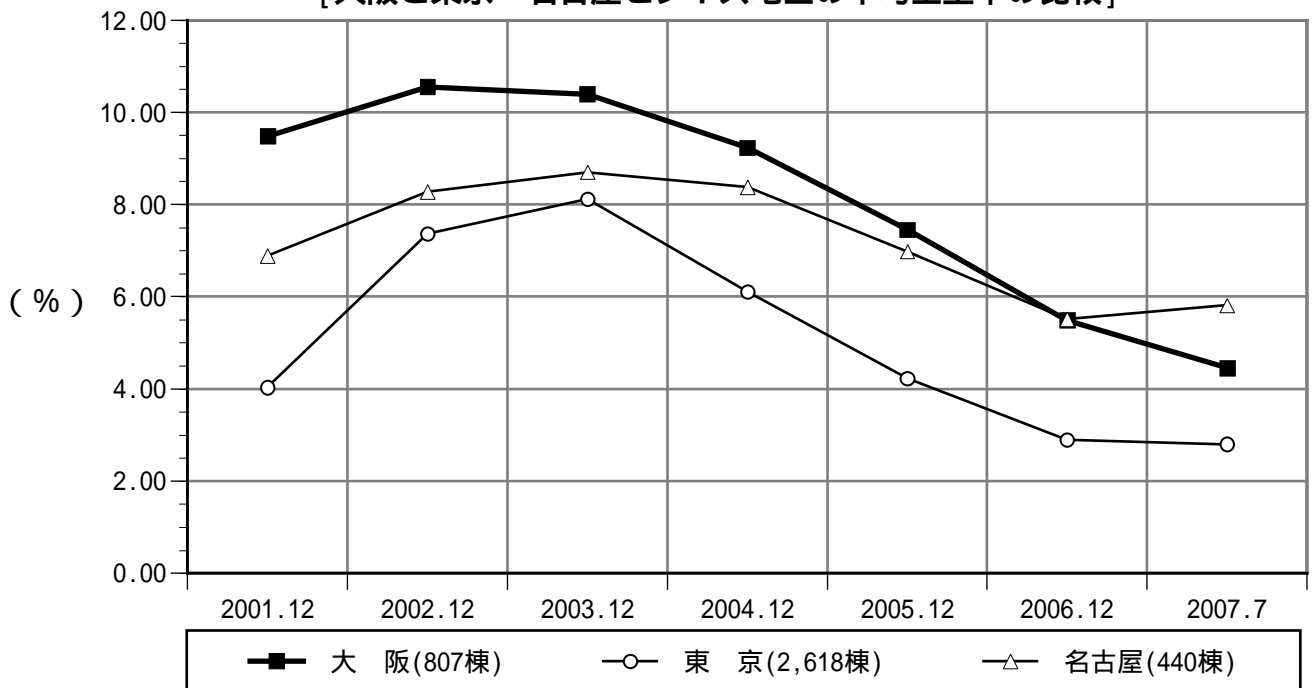
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 7月は成約や入居進み、平均空室率が4%台前半に低下。

- 大阪ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は4.45%。前月比0.21ポイント下げた。7月は船場地区を除くエリアで成約や入居が進み、ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約4千坪減少した。梅田地区では今年最大規模の供給となった「毎日インテシオ(延床面積9,719坪)」がほぼ満室で竣工して大きな話題になった。また、梅田地区では既存ビルにコールセンター需要や分室開設などの動きが見られた。淀屋橋・本町地区では借り換え移転や貸し止めなどの動きで募集面積が減少した。南森町地区や心斎橋・難波地区、新大阪地区でも空室解消が進んだ。一方、船場地区については解約予告や募集開始の動きが目立った。移転動向についてはオフィスの拡張を検討している企業が多く、今年後半に向けた引き合いが強まっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の7月末時点の平均空室率は2.80%。前月比0.07ポイント下げた。7月は千代田区を除くエリアで成約や入居が進み、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約4千2百坪減少した。名古屋ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は5.81%。7月は名駅地区や栄地区で募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.28ポイント上げた。

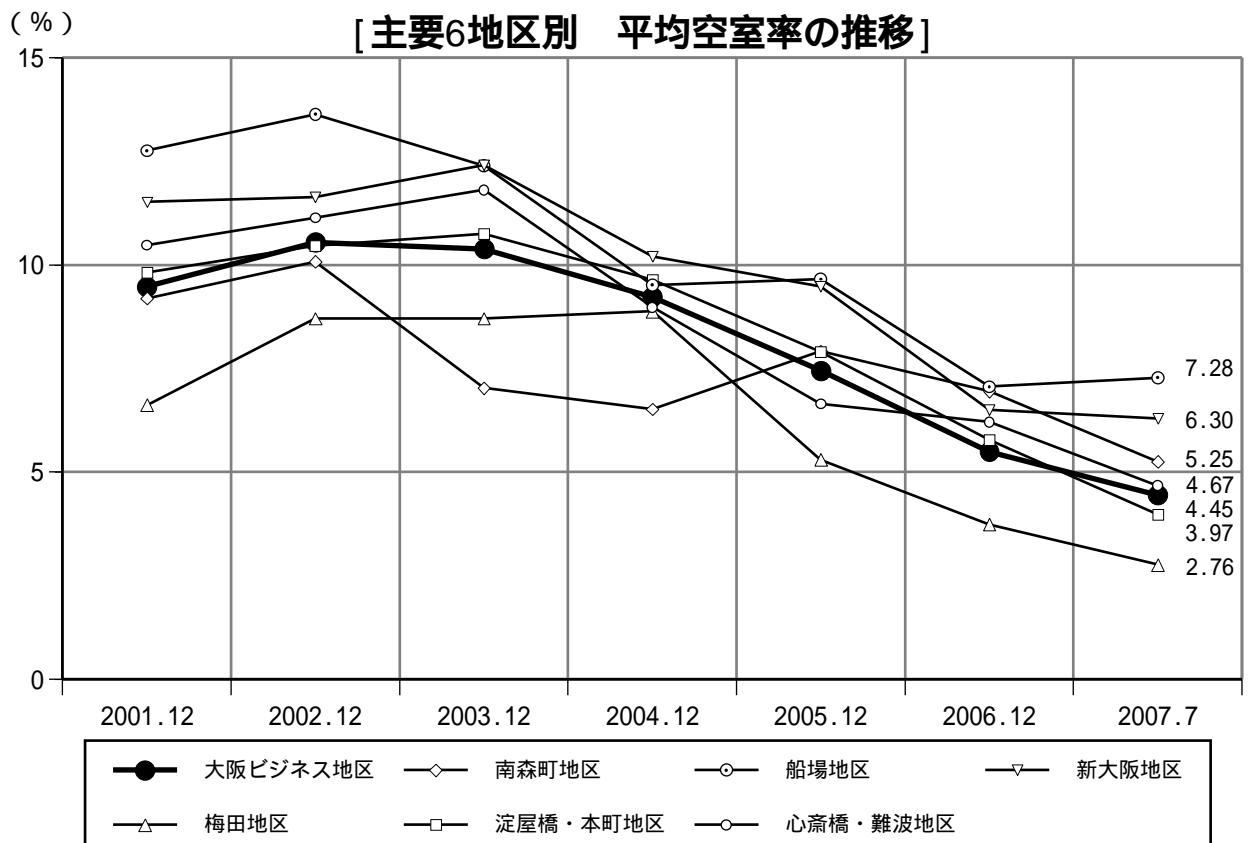
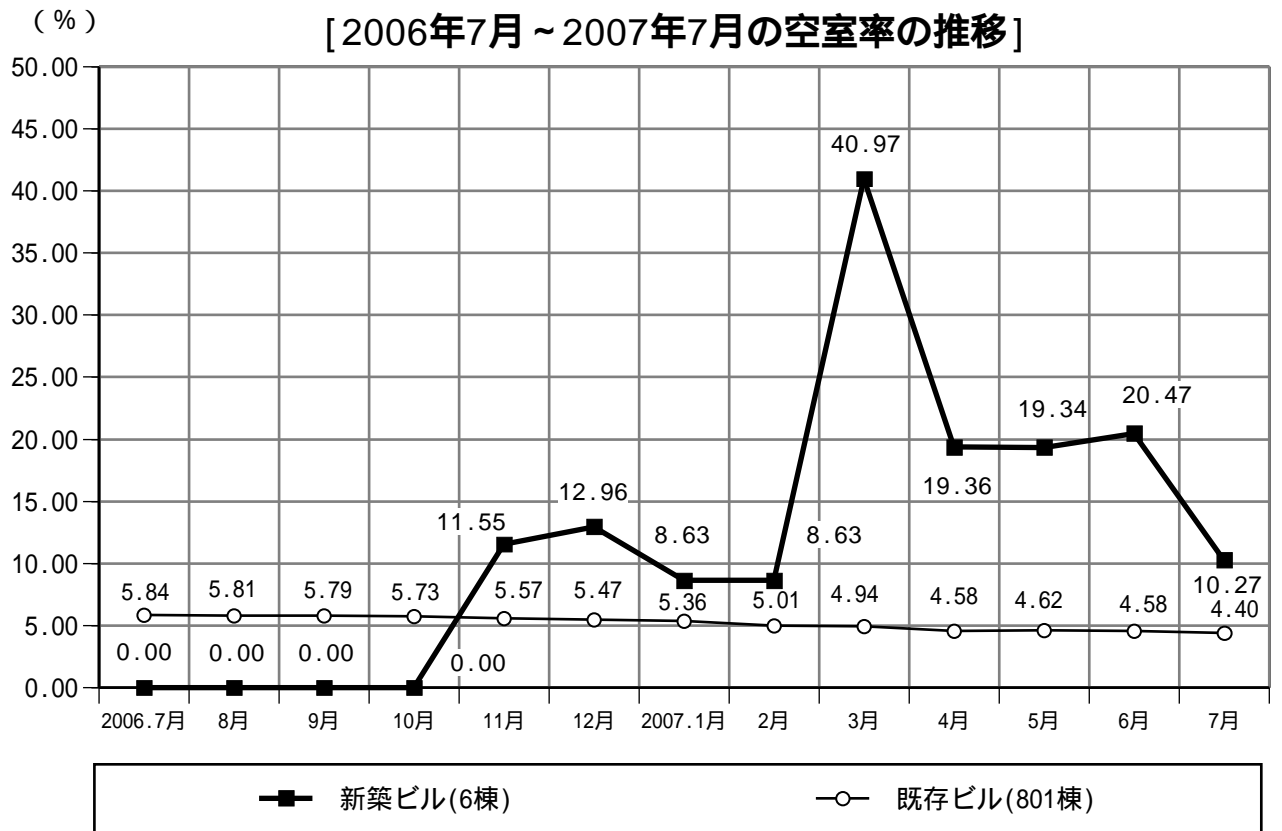
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

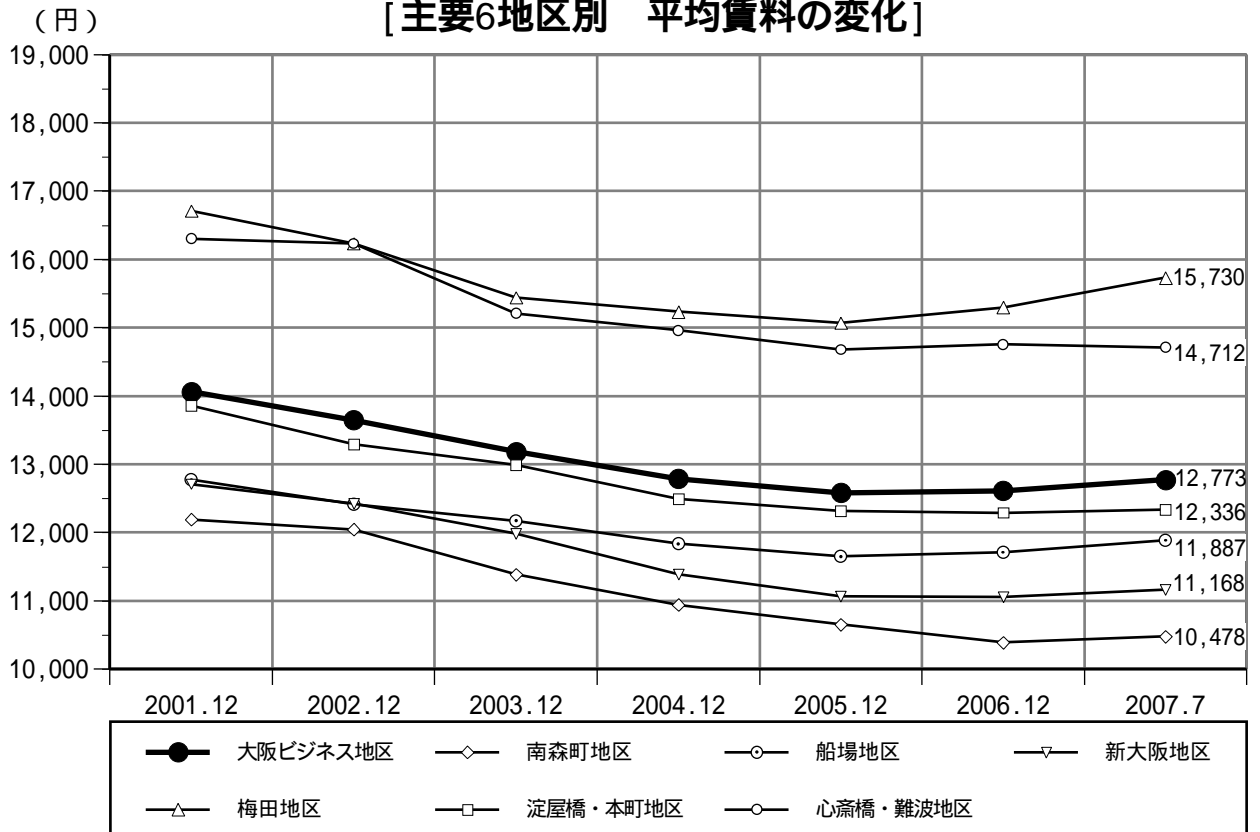
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.7
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.45
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.80
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.81

# 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]

