

---

大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年9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808棟。  
（新築ビル7棟、既存ビル801棟）

### 5. 調査時期

2007年8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9月～2007年8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8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%

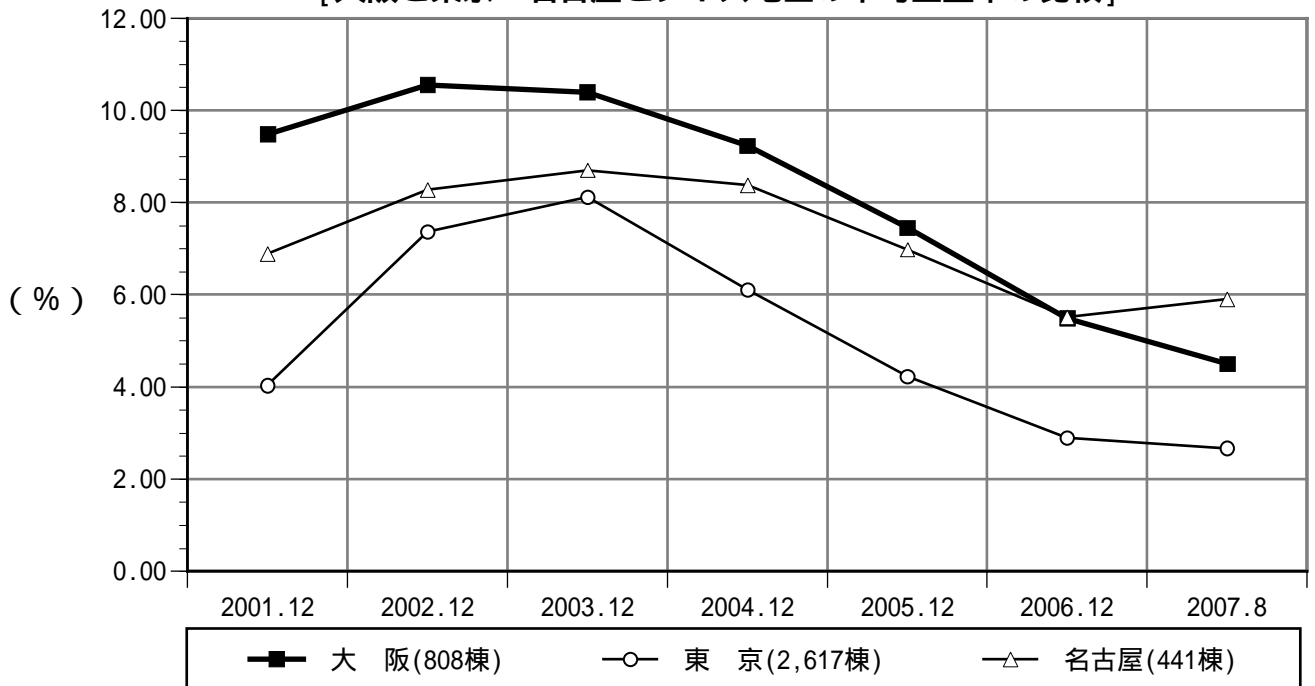
- （3）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 8月は募集面積が小幅に増加し、平均空室率が上昇。

- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は4.50%。前月比0.05ポイント上げた。8月は淀屋橋・本町地区でテナント企業の成約や一部のビルで貸し止めの動きなどが見られ、募集面積が減少したものの、他地区で解約予告や再募集などの動きが相次いだため、同空室率が小幅に上昇した。移転動向については、依然としてテナント企業の活発な動きが引き続いており、移転の規模を問わず引き合いが多く見られる。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、募集状況は順調に推移している。梅田地区では8月に「堂島イーストビル(延床面積2,330坪)」が完成し高稼働した。年内の新規供給は10月に梅田地区で完成予定の「仮称/梅新第一生命ビルディング(同7,014坪)」1棟のみとなるが、来年は大型供給になるため、その募集動向が早くから大きな話題になっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の8月末時点の平均空室率は2.67%。前月比0.13ポイント下げた。8月は大企業や中堅企業の拡張移転や館内増床などの動きが相次ぎ、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約8千5百坪減少した。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は5.90%。8月は栄地区で募集面積が減少したが、他地区で募集開始の動きが相次ぎ、同空室率が前月比0.09ポイント上げた。

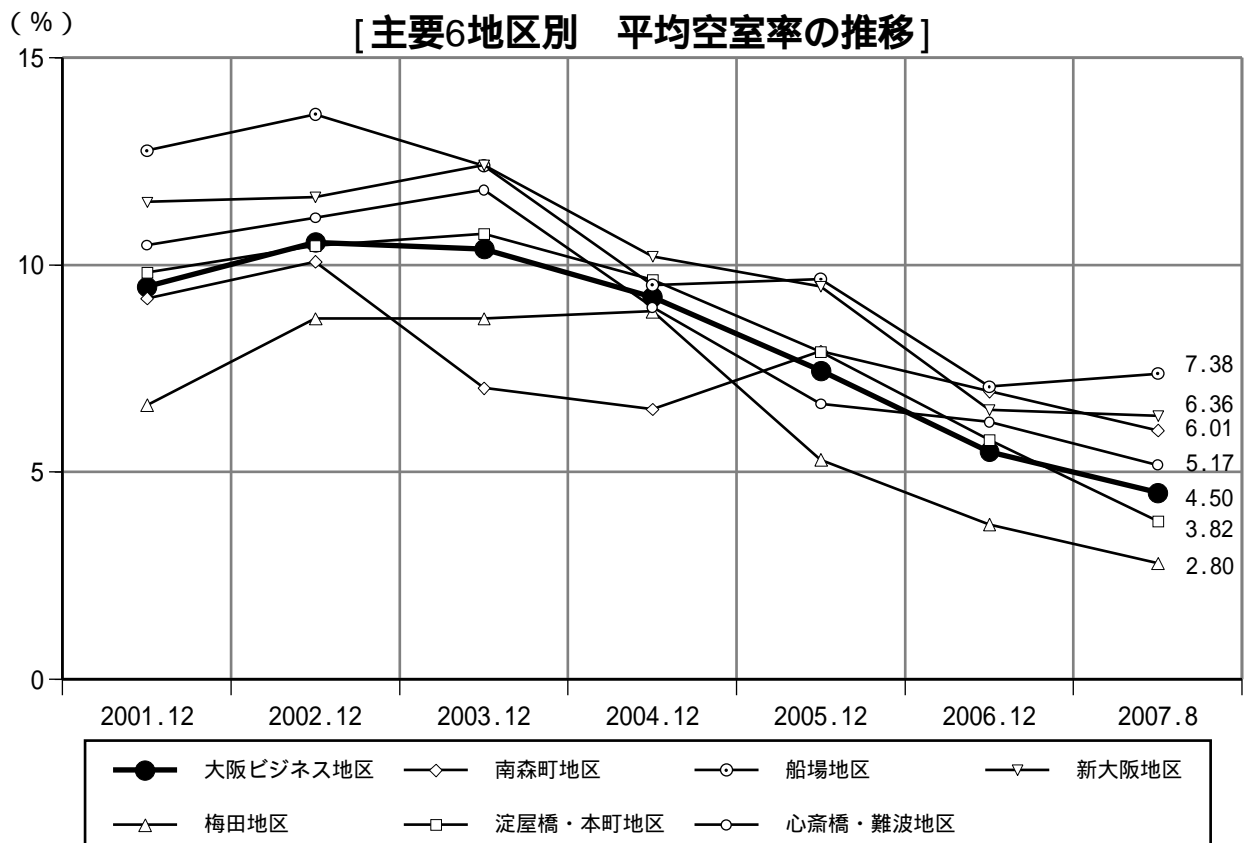
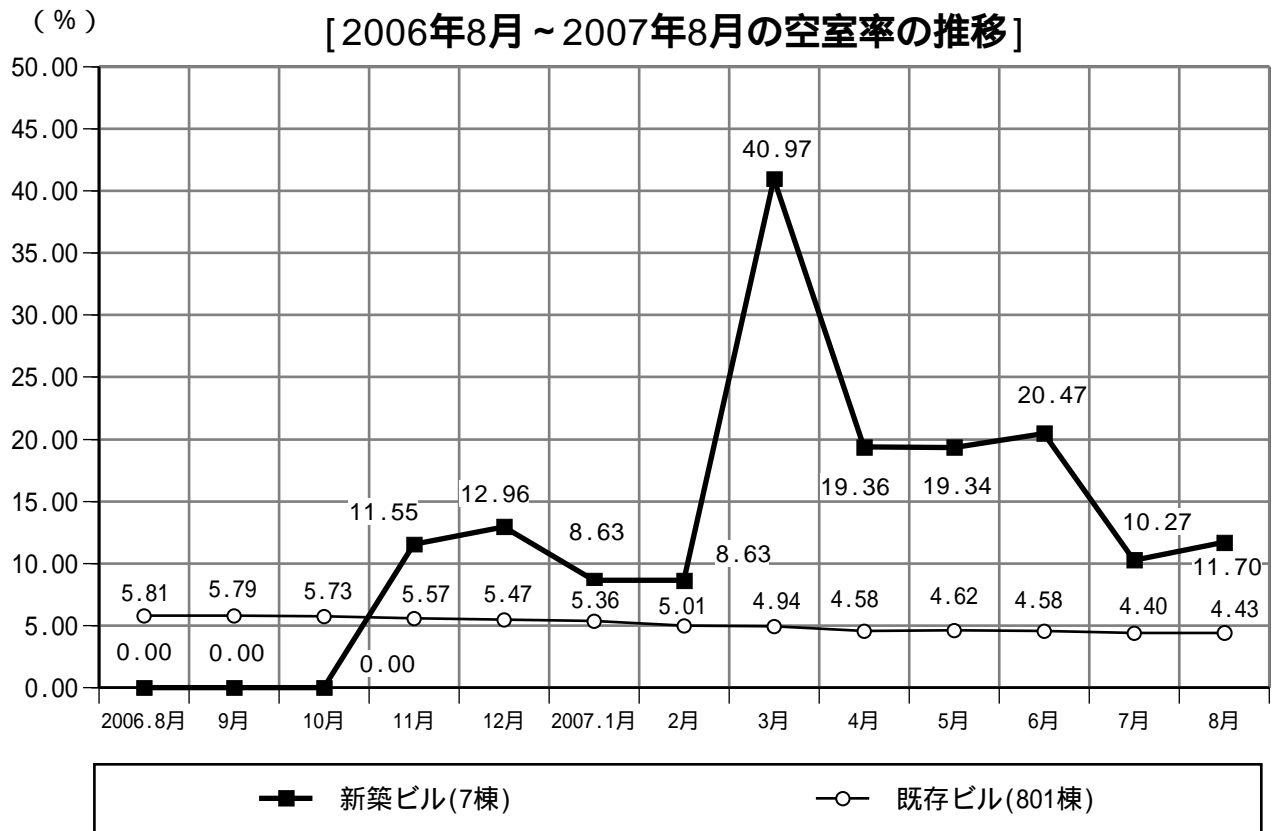
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

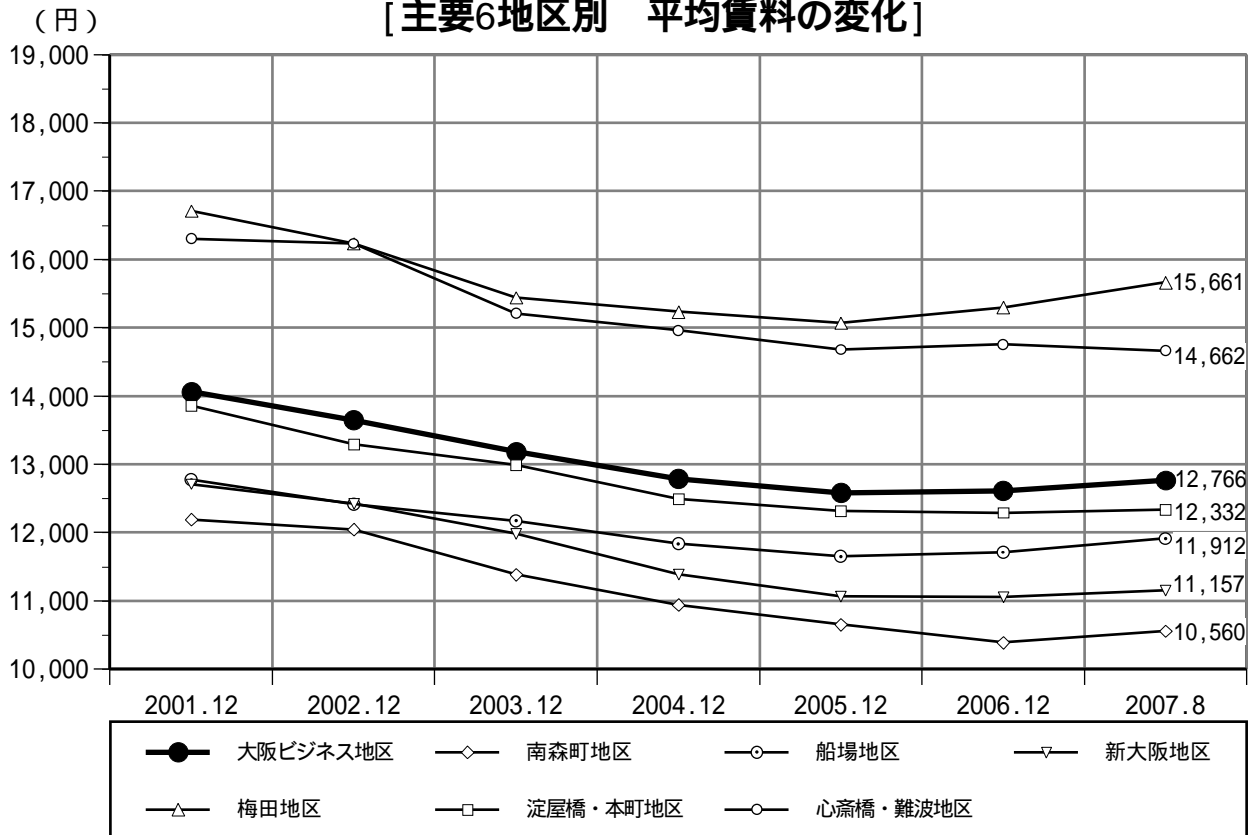
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.8
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.50
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.67
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.90

# 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]

