

---

大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年10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7棟、既存ビル800棟）

### 5. 調査時期

2007年9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10月～2007年9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9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%

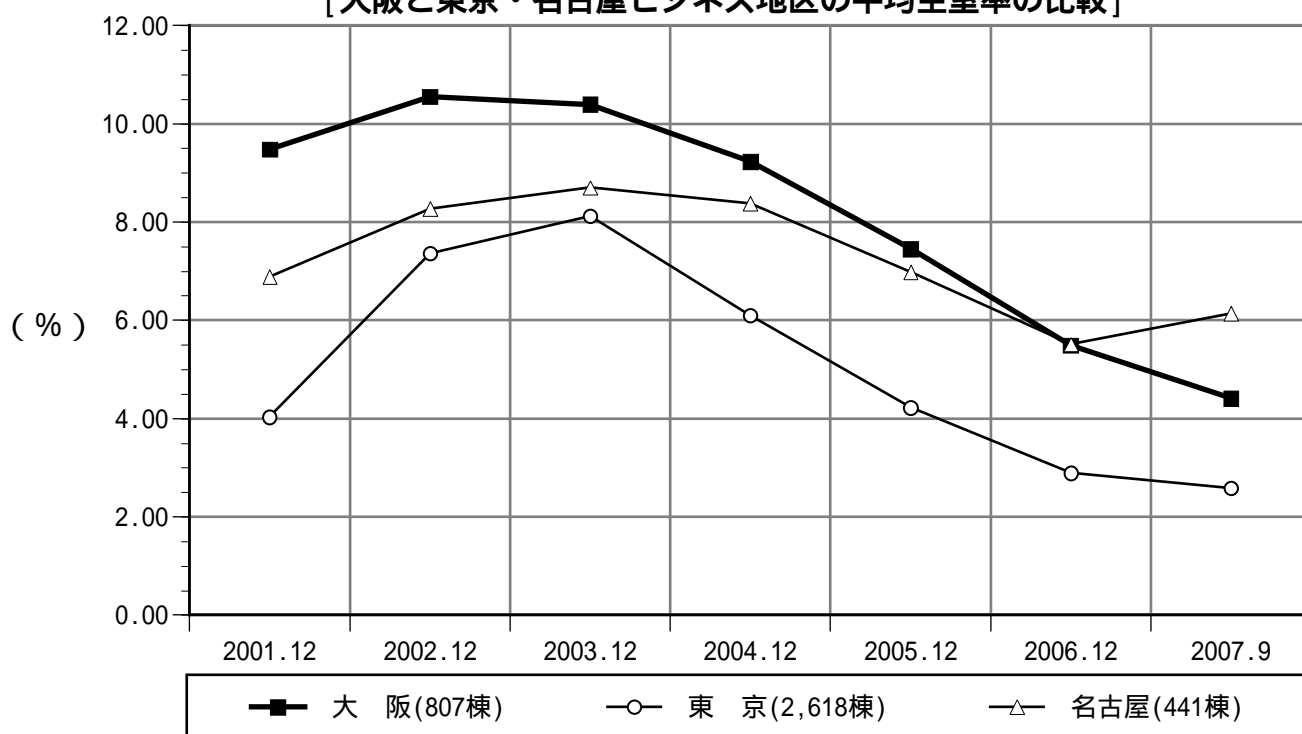
- （3）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■9月はオフィス需要伸び、平均空室率が低下。

- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は4.41%。前月比0.09ポイント下げた。8月は解約予告や再募集などの動きが相次いだため、同空室率が一時的に上昇したが、9月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、船場地区で募集面積が減少し、同空室率が低下した。梅田地区では新築・既存ビルともに成約や入居が進み、募集面積が大幅に減少した。また、淀屋橋・本町地区でも統合に伴う大型需要や館内増床の動きが見られた。大阪ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約1千8百坪減少した。大阪ビジネス地区では来年は大型供給(延床面積約6万7千坪)が予定されており、この供給に向けたテナント誘致に拍車がかかっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の9月末時点の平均空室率は2.59%。前月比0.08ポイント下げた。9月は大型既存ビルに成約や入居が相次いだため、同空室率が3カ月連続で低下し、2%台半ばに改善した。名古屋ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は6.14%。9月は伏見地区を除くエリアで解約予告などが相次ぎ、同空室率が前月比0.24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。レントブル比は各地区共通。

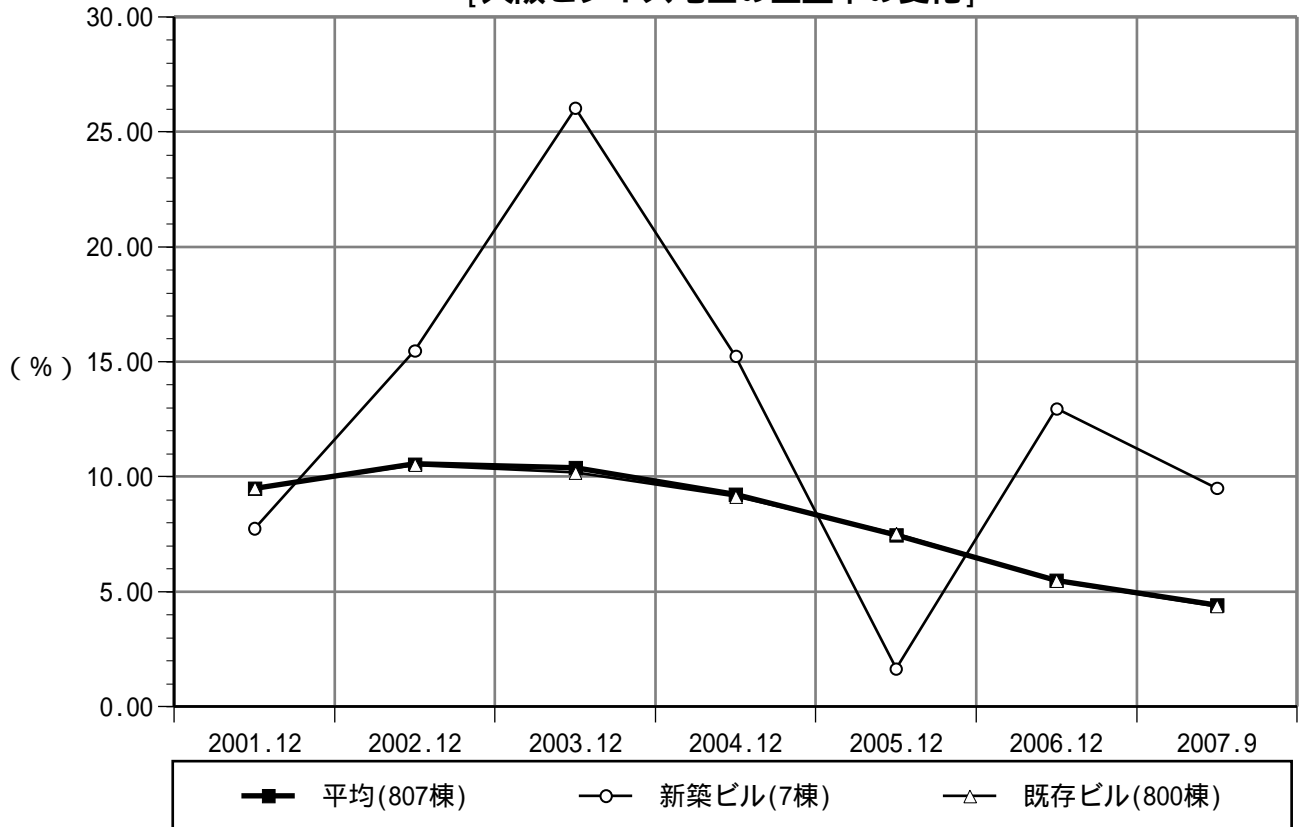
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.41
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.59
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.14

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 竣工1年未満の大型ビルは満室や高稼働に。

- 新築ビルの9月末時点の空室率は9.50%。前年末比3.46ポイント下げた。竣工1年未満の統計対象ビル7棟(今年竣工したビルは6棟)のほとんどが満室や高稼働しており、新築ビルのオフィス需要は依然として旺盛だ。これから年内の新規供給は梅田地区で10月に完成する「仮称/梅新第一生命ビルディング(延床面積7,014坪)」1棟のみとなっている。同ビルの募集状況は好調で、竣工時に高稼働が見込まれている。また、来春完成予定の大規模ビルや大型ビルへの引き合いも強まっており、その募集動向が大きな話題になっている。
- 既存ビルの9月末時点の空室率は4.37%。前年末比1.10ポイント下げた。テナント企業の拡張意欲は高く、オフィス需要は依然として底堅い。ただ、好条件の大型ビルの多くが満室や高稼働してきたため、既存ビルの品薄感が強まってきた。

[大阪ビジネス地区の空室率の変化]



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。

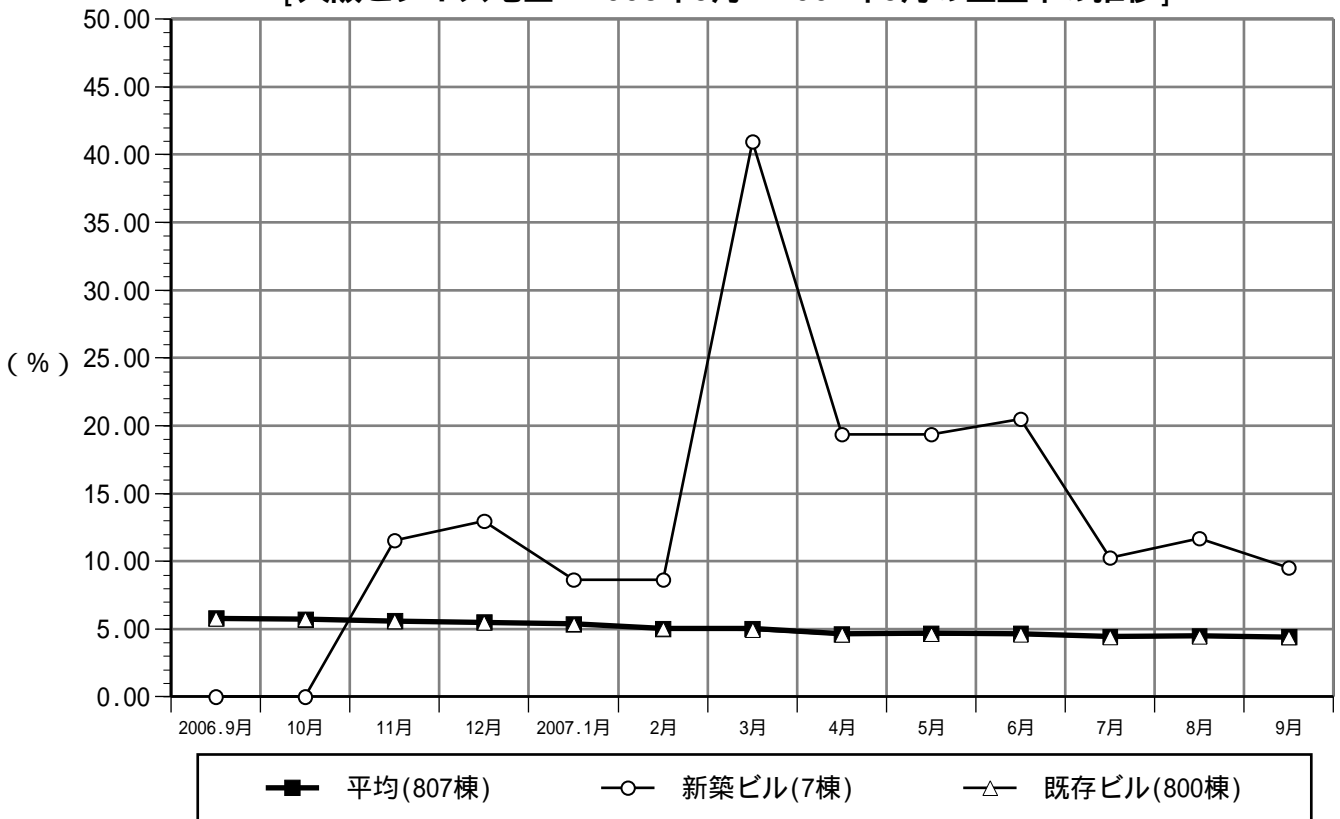
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
平均	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.41
新築ビル	7.75	15.48	26.03	15.24	1.65	12.96	9.50
既存ビル	9.51	10.51	10.18	9.13	7.52	5.47	4.37

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率の低下傾向は緩やかに。

- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は前年同月比1.38ポイント下げた。今春は大型需要が相次ぎ、同空室率の低下傾向が強まり、4月末に5%を割り込んだ。5月以降は好条件の既存ビルに品薄感が出てきたため、大型移転の動きがやや落ち着き、同空室率の低下傾向が緩やかになってきた。
- 新築ビルの空室率が一時的に上昇していたものの、各ビルとも募集状況が好調で、竣工1年未満のビル7棟のほとんどが満室や高稼働した。好条件の既存ビルに品薄感があるため、来年完成予定の新築ビルに引き合いが強まっている。
- 既存ビルの9月末時点の空室率は前年同月比1.42ポイント下げた。好条件の大型ビルを中心に空室在庫の解消が大幅に進んだため、品薄感が強まってきた。5月以降は大型移転の動きがやや落ち着いてきたが、館内増床や中小規模のオフィス需要は依然として多く見られる。

[大阪ビジネス地区 2006年9月～2007年9月の空室率の推移]



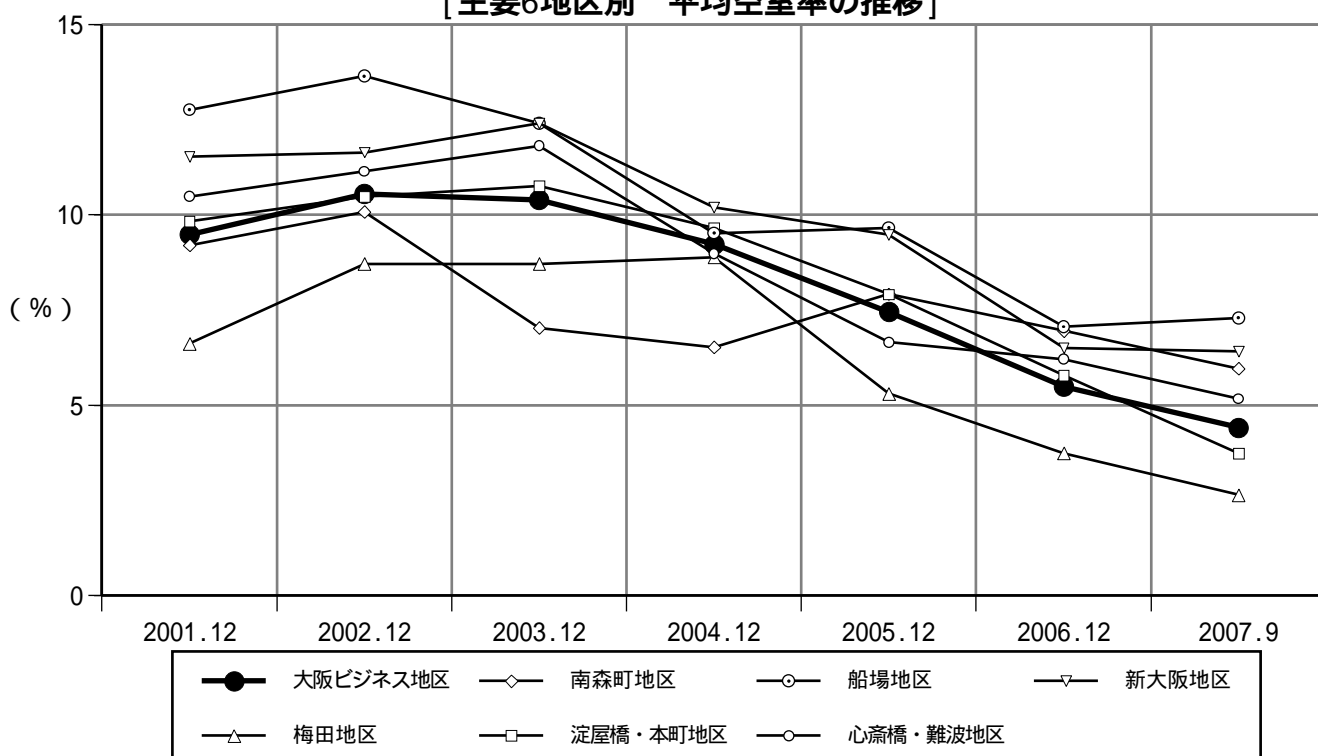
空室率(%)	2006.9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均	5.79	5.72	5.59	5.49	5.37	5.02	5.02	4.64	4.69	4.66	4.45	4.50	4.41
新築ビル	0.00	0.00	11.55	12.96	8.63	8.63	40.97	19.36	19.34	20.47	10.27	11.70	9.50
既存ビル	5.79	5.73	5.57	5.47	5.36	5.01	4.94	4.58	4.62	4.58	4.40	4.43	4.37

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 梅田地区の平均空室率が2%台半ばに低下。

- 梅田地区の9月末時点の平均空室率は2.64%。前年末比1.10ポイント下げた。品薄感が強まる中でも引き合いが多く、新築・既存ビルを問わず成約や入居が進んでいる。
- 淀屋橋・本町地区の9月末時点の平均空室率は3.73%。前年末比2.05ポイント下げた。好条件のビルに大型需要が相次いでおり、前年末比では大阪ビジネス地区で最も平均空室率が改善したエリアになった。梅田地区と同様、当地区でも好条件のビルに品薄感が出てきた。
- 他地区についても9月末時点の平均空室率が5～7%台で推移しており、市況に改善感が出てきた。大阪ビジネス地区ではテナント企業の前向きな移転の動きが引き続いているため、今後もエリアを問わず空室率がさらに改善してくるとの見方が多い。

[主要6地区別 平均空室率の推移]



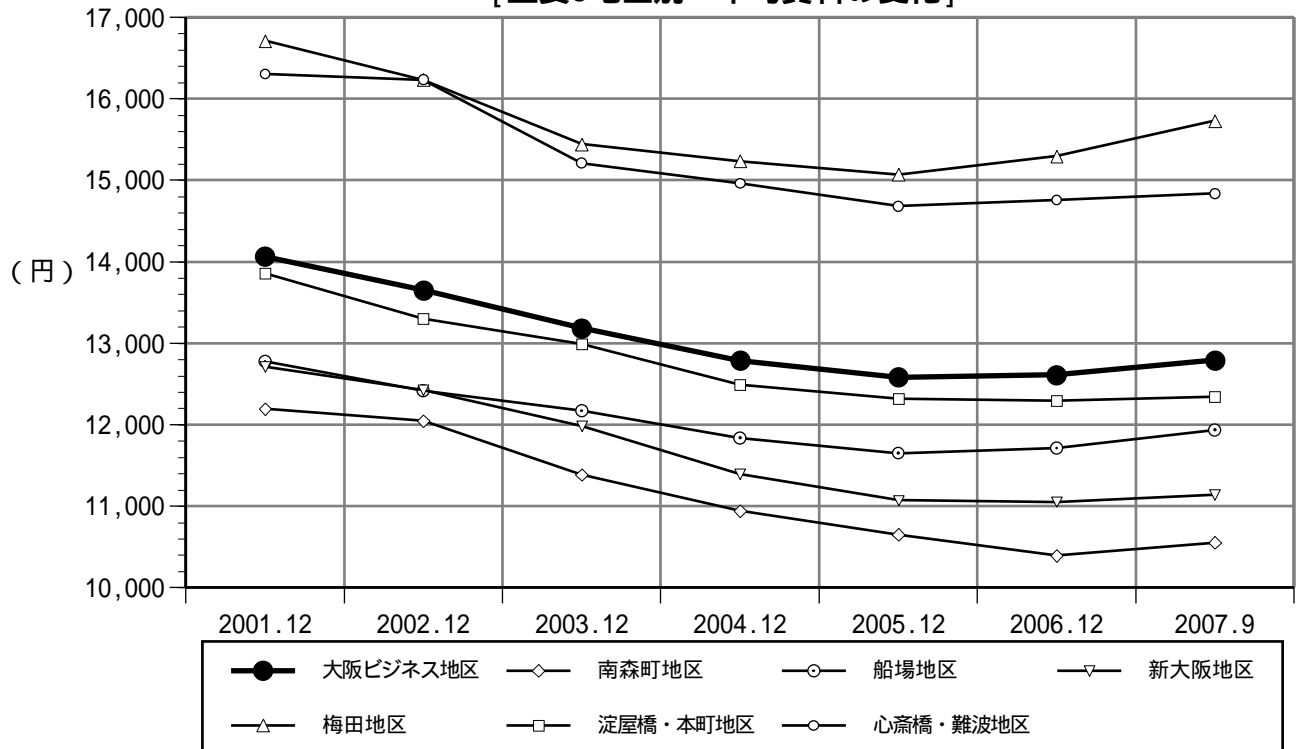
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
大阪ビジネス地区	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.41
梅田地区	6.62	8.71	8.71	8.88	5.30	3.74	2.64
南森町地区	9.20	10.08	7.03	6.52	7.92	6.95	5.96
淀屋橋・本町地区	9.82	10.47	10.76	9.65	7.91	5.78	3.73
船場地区	12.76	13.64	12.40	9.52	9.66	7.06	7.29
心斎橋・難波地区	10.48	11.14	11.81	8.98	6.65	6.21	5.17
新大阪地区	11.52	11.64	12.41	10.20	9.48	6.50	6.41

# 大阪ビジネス地区の平均賃料

## ■ エリアを問わず、平均賃料が緩やかに上昇。

- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均賃料は12,791円。前年同月比1.54%(194円)上げた。また、前年末比でも1.43%(180円)上げた。エリア別で平均賃料を見ても前年同月比、前年末比ともにエリアを問わず緩やかに上昇している。梅田地区では満室や高稼働してきたビルが増加したため、大阪ビジネス地区で最も平均賃料の上昇傾向が鮮明になっている。
- 地区別の9月末時点の平均賃料を前年末比で見ると次の通り。梅田地区が2.82%(432円)上げた。次いで船場地区が1.91%(224円)、南森町地区が1.57%(163円)、新大阪地区が0.77%(85円)、心斎橋・難波地区が0.55%(81円)、淀屋橋・本町地区が0.41%(50円)上げた。

[主要6地区別 平均賃料の変化]



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。

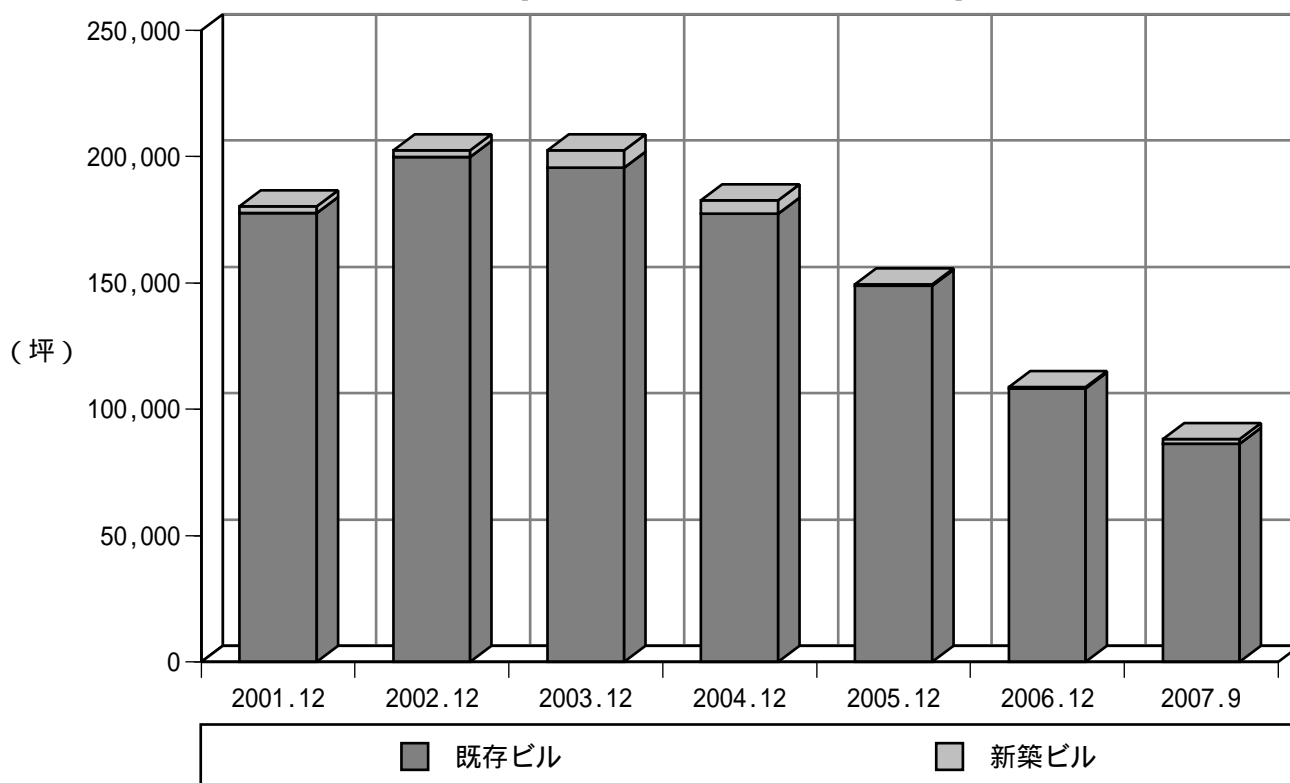
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
大阪ビジネス地区	14,064	13,649	13,185	12,788	12,584	12,611	12,791
梅田地区	16,710	16,233	15,441	15,233	15,070	15,296	15,728
南森町地区	12,192	12,046	11,386	10,941	10,653	10,392	10,555
淀屋橋・本町地区	13,855	13,297	12,993	12,490	12,318	12,292	12,342
船場地区	12,775	12,417	12,172	11,837	11,651	11,712	11,936
心斎橋・難波地区	16,303	16,233	15,209	14,961	14,680	14,756	14,837
新大阪地区	12,712	12,426	11,985	11,392	11,071	11,054	11,139

# 大阪ビジネス地区の空室面積

## ■ 前年末比で空室在庫が約2万1千坪減少。

- 大阪ビジネス地区の9月末時点の空室面積は88,176坪。前年末比20,596坪減少した。7~9月もテナント企業の前向きな移転の動きが見られたが、ここ数年続いた大幅な空室解消で、大阪のオフィスビル市場ではまとまった面積を確保できる好条件のビルに品薄感が強まってきた。このため、今春以降は既存ビルの空室在庫の解消のペースがやや鈍ってきたようだ。このような状況の中で、新築ビルの募集状況は好調で、竣工1年未満のビルのほとんどが満室や高稼働している。来年の新規供給は大規模ビルや大型ビル9棟(延床面積合計約6万7千坪/調査時点9月)の完成が予定されている。この供給を巡っての引き合いが強まっており、市場に新たな活気が生まれている。
- 大阪のオフィスビル市場ではテナント企業のオフィスの拡張意欲が高まっているため、活発な移転の動きが引き続いている。また、既存ビルの建て替えに伴うオフィス需要も出てきており、需給改善が一気に進んだ。来年は大型供給になるものの、今後もこの需要拡大が見込まれていることから、市場への影響は少ないとの見方が多い。

[大阪ビジネス地区の空室面積]



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。

空室面積(坪)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
新築ビル	2,784	2,654	6,926	5,210	398	611	1,744
既存ビル	177,572	199,767	195,480	177,429	148,921	108,161	86,432
合計	180,356	202,421	202,406	182,639	149,319	108,772	88,176