
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年11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8棟、既存ビル800棟）

5. 調査時期

2007年10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11月～2007年10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10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%

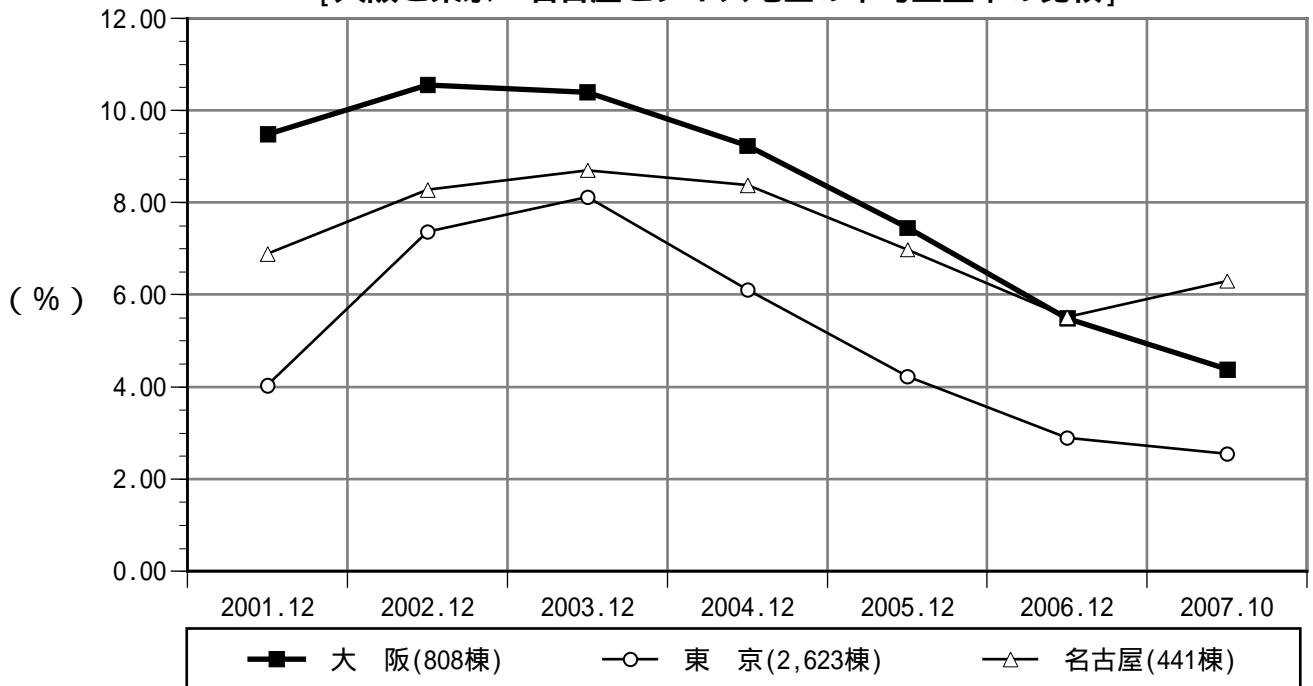
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■新築ビルの需要旺盛、平均空室率は4%台前半に。

- 大阪ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は4.38%。前月比0.03ポイント下げた。10月は梅田地区で大型需要が見られ、成約や入居が進んだが、他地区で募集面積が増加したため、同空室率が小幅に低下したに止まった。新築ビルの募集状況については各ビルとも好調で、10月に梅田地区で完成した「梅新第一生命ビルディング(延床面積7,014坪)」は竣工時に全館満室となった。梅田地区では7月に完成した「毎日インテシオ(同9,719坪)」もほぼ満室。8月に完成した「堂島イーストビル(同2,330坪)」もほぼ満室稼働している。また、他地区で竣工した4棟もほぼ満室や高稼働しており、新築ビルの需要は旺盛だ。来年の新規供給量は延床面積約6万8千坪(10棟/調査時点10月末)に増加するが、ほとんどのビルの募集状況は好調なため、この大型供給がオフィスビル市場に与える影響は小さいとの見方が多い。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の10月末時点の平均空室率は2.55%。前月比0.04ポイント下げた。10月は大型新築ビル7棟が相次ぎ完成し、この内の6棟が全館満室となった。名古屋ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は6.30%。10月は伏見地区や栄地区で空室在庫が減少したものの、名駅地区で募集面積が増加し、同空室率が前月比0.16ポイント上げた。

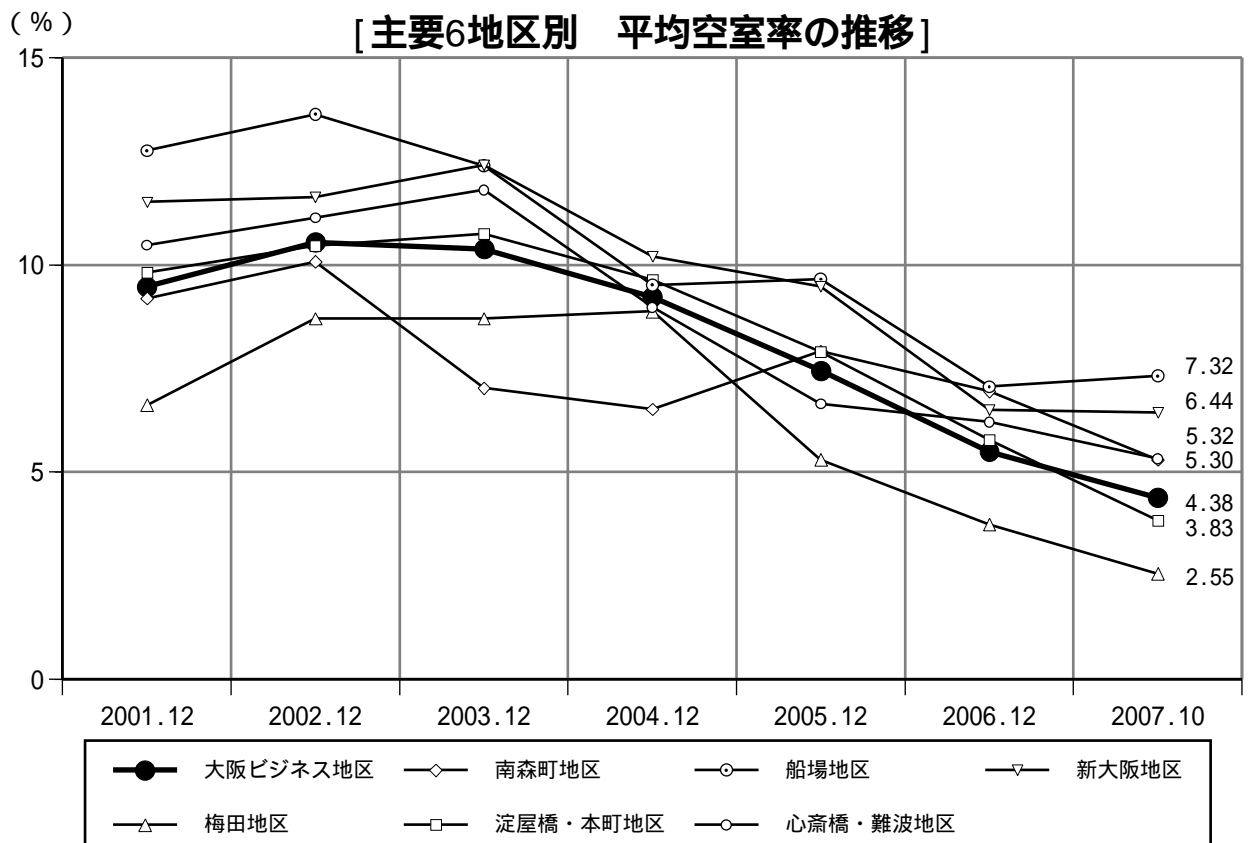
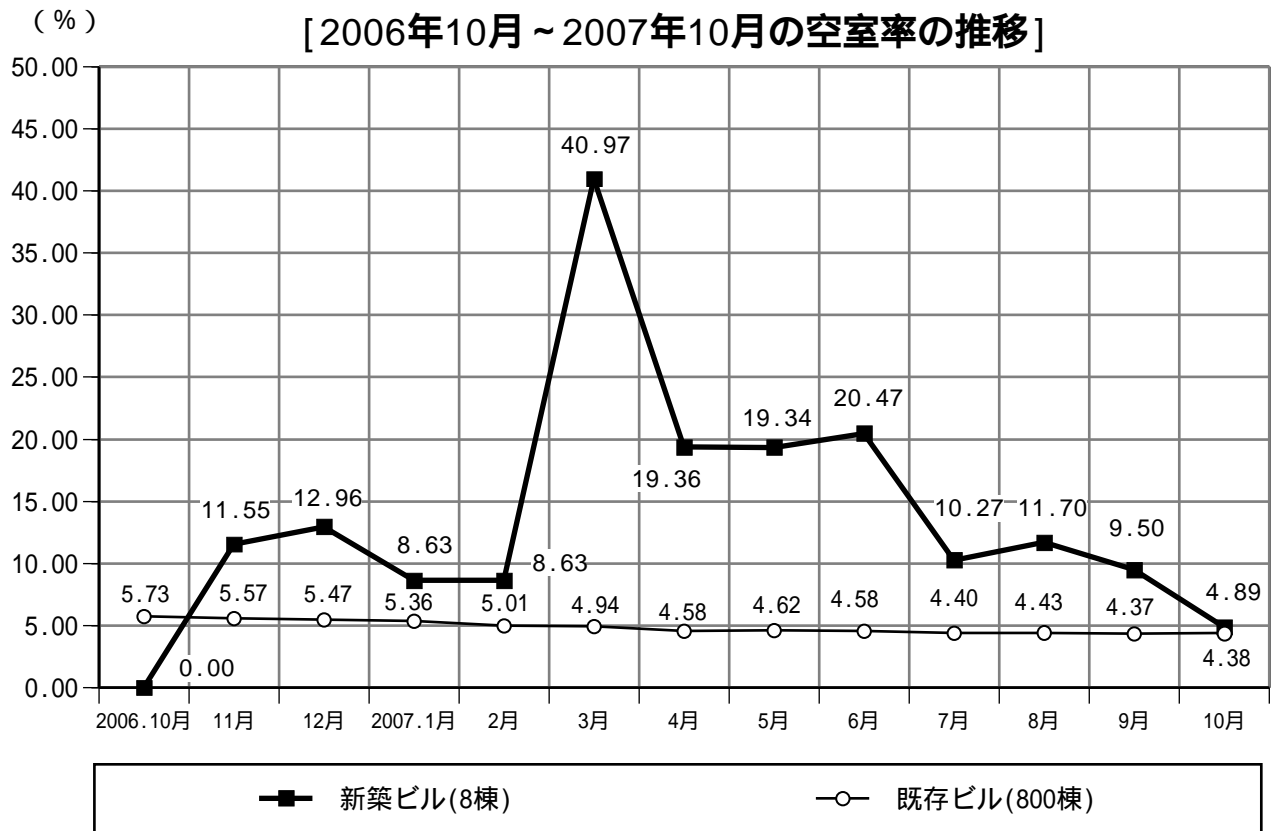
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

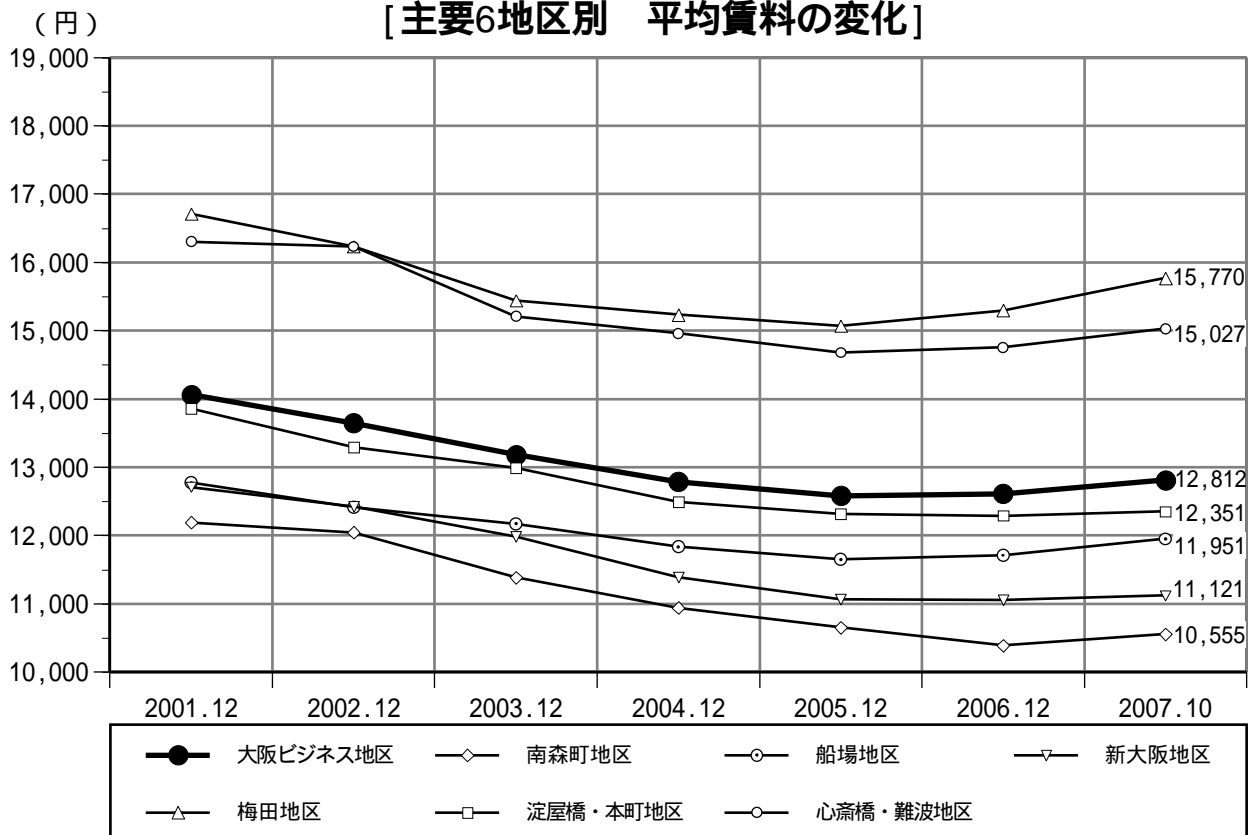
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.10
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.38
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.55
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.30

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]

