
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2007年12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809棟。
（新築ビル8棟、既存ビル801棟）

5. 調査時期

2007年11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12月～2007年11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11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%

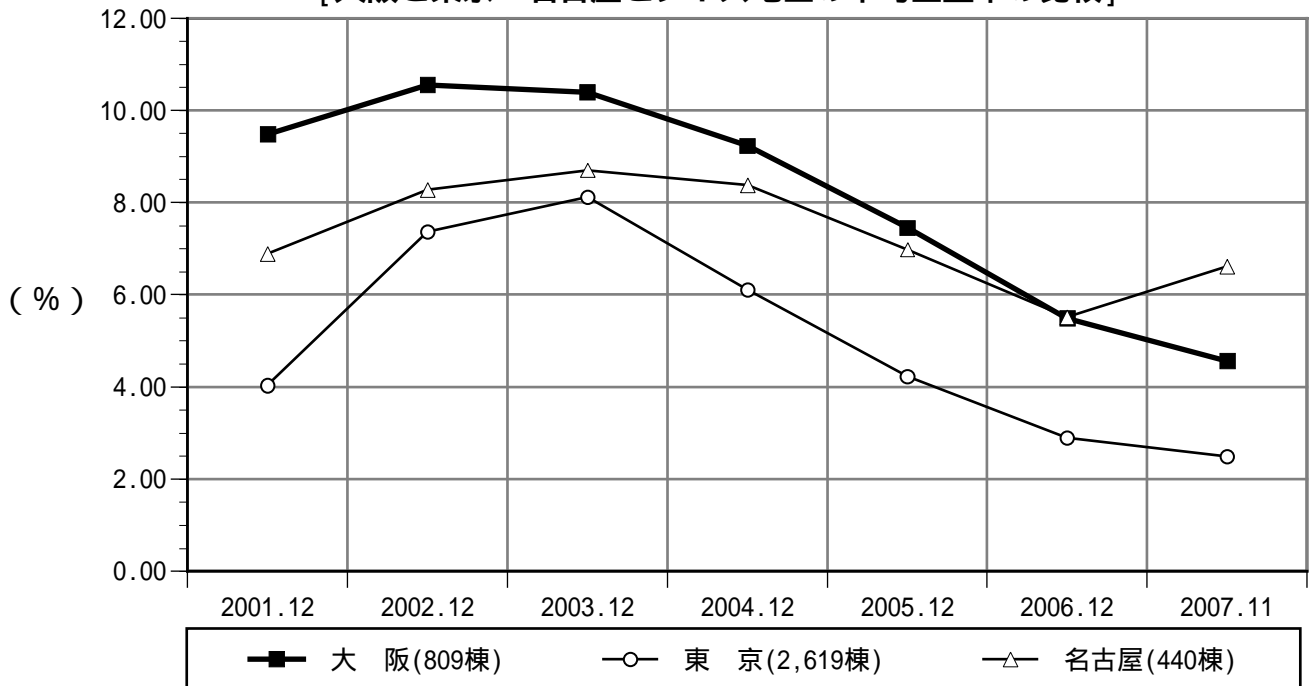
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 11月は大型募集の開始などで平均空室率が上昇。

- 大阪ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は4.56%。前月比0.18ポイント上げた。11月は梅田地区で新築・既存ビルを問わず募集面積が増加したほか、淀屋橋・本町地区で大型募集が開始されたことや、新大阪地区でも解約予告や館内縮小の動きが相次いだ。その他の地区でも船場地区を除き、募集面積を小幅に増やしたため、この1カ月間に大阪ビジネス地区全体では空室面積が約3千5百坪増加した。ただ、移転動向についてはテナント企業の前向きな移転の動きが依然として多く見られることから、同空室率の上昇は一時的なものだと思われる。来年は延床面積約6万8千坪(10棟/調査時点11月末)の大型供給となるが、来年竣工予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況は好調で、竣工前に高稼働を決めたビルも出てきている。これから来春に向けてテナント企業の活発な移転の動きが見られることを期待したい。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の11月末時点の平均空室率は2.49%。前月比0.06ポイント下げた。これは都心5区のエリアを問わず、大型既存ビルに成約が相次いだため。名古屋ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は6.61%。11月は伏見地区や栄地区で既存ビルの募集面積が増加し、同空室率が前月比0.31ポイント上げた。

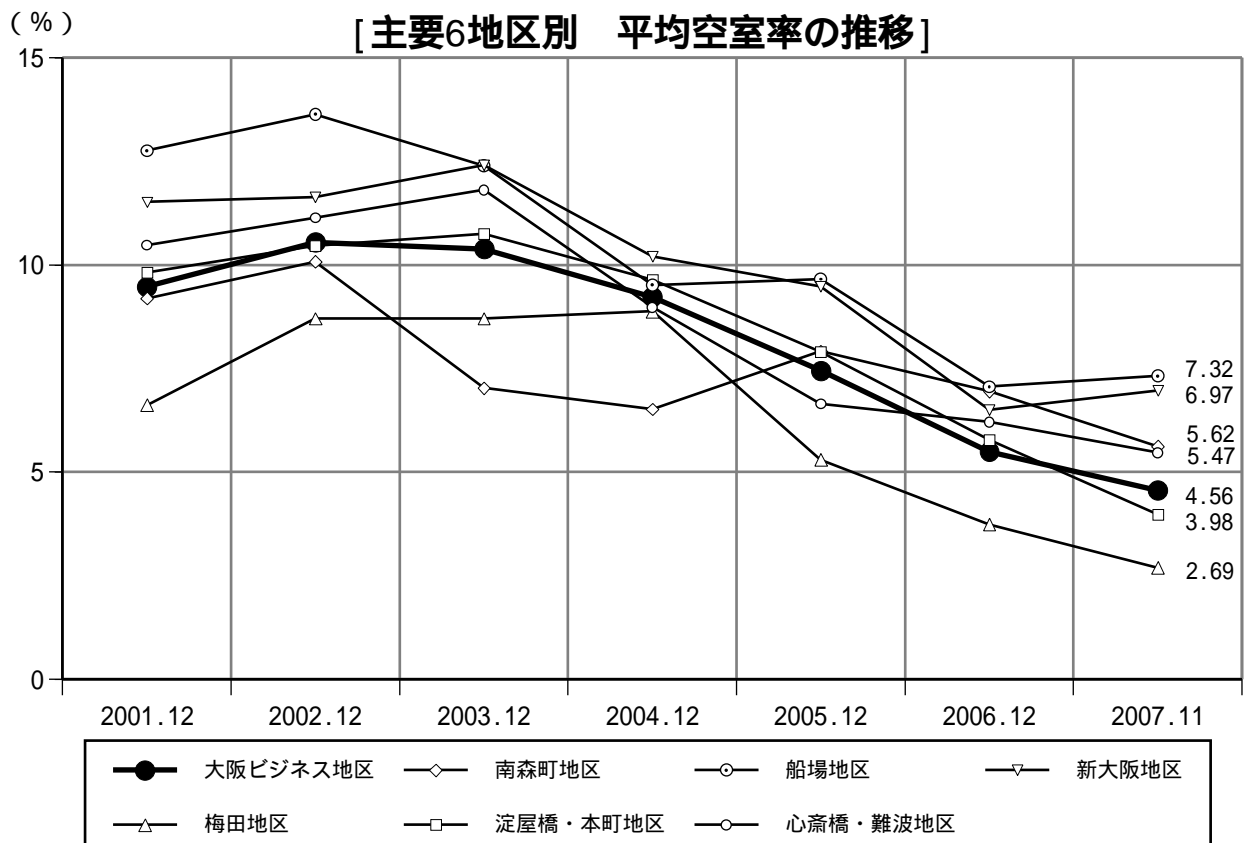
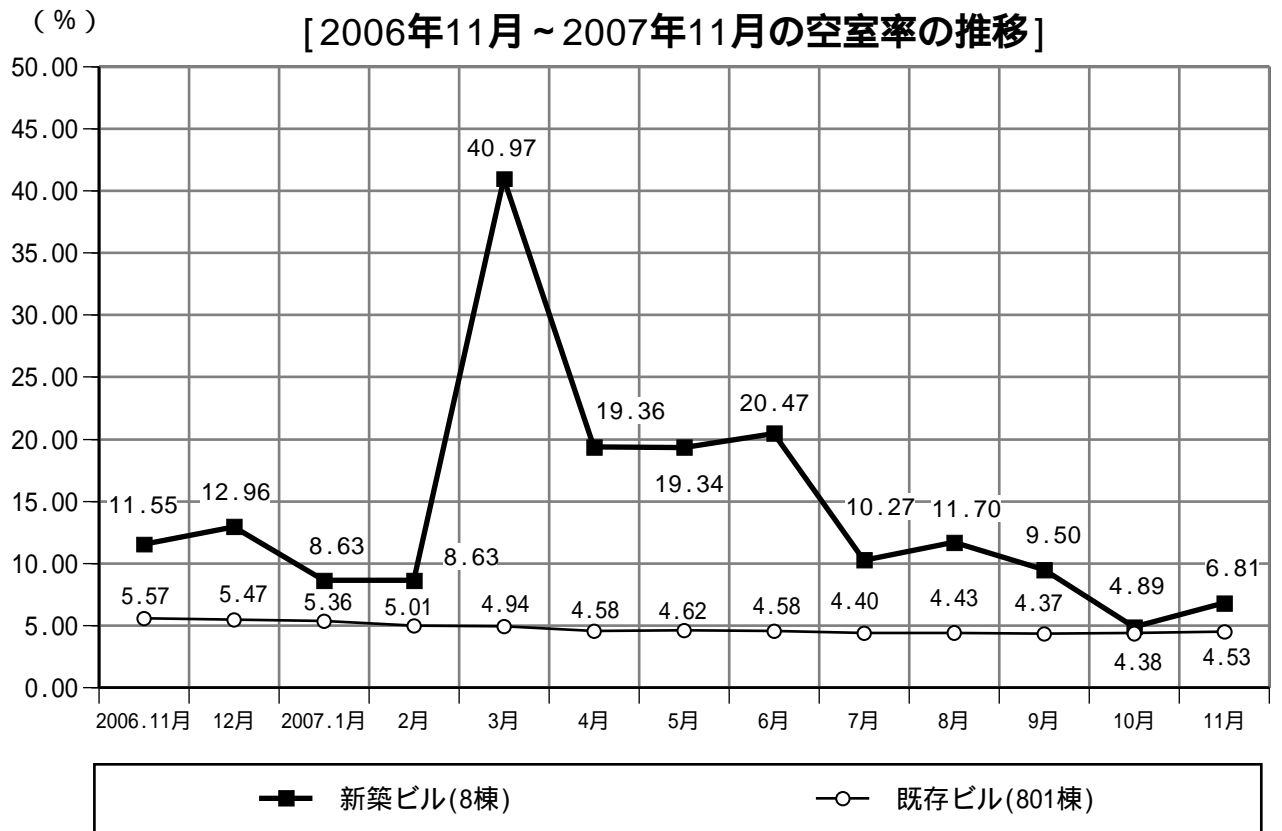
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

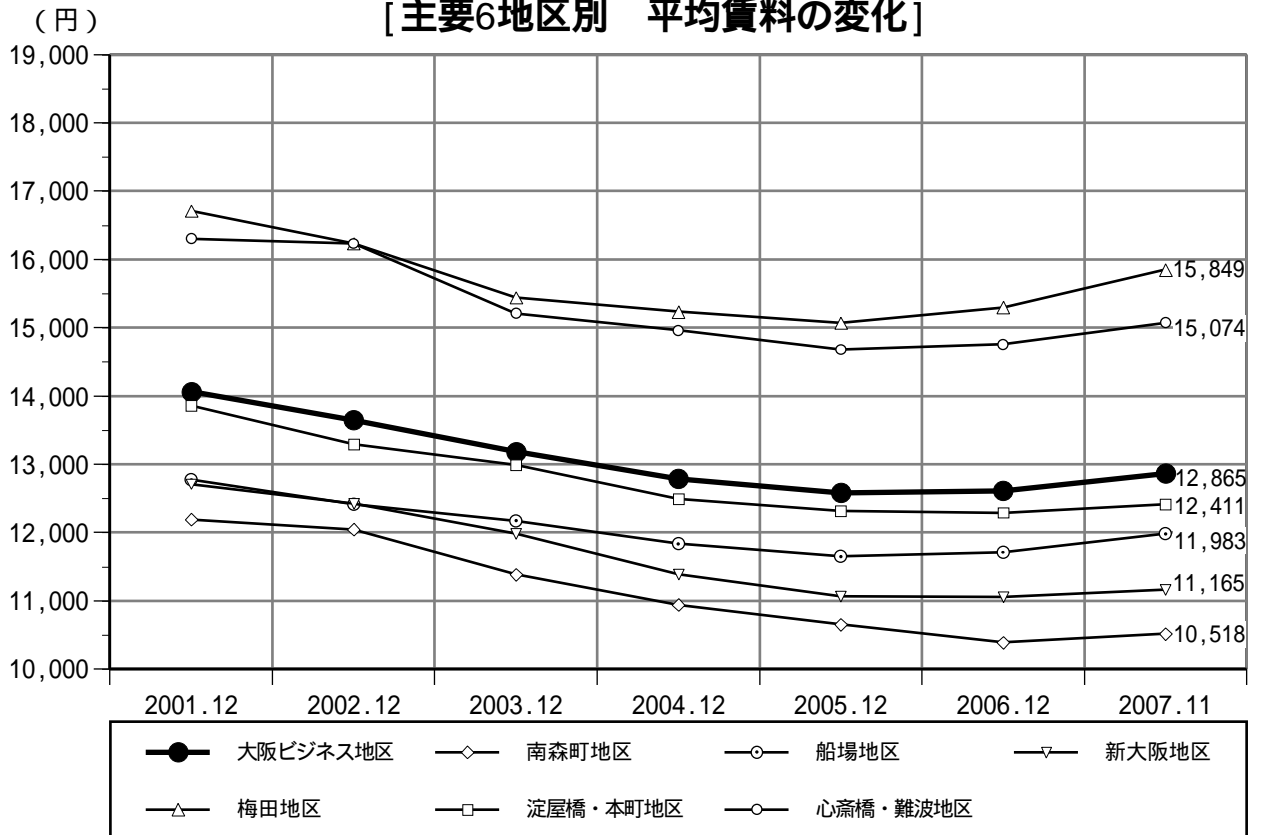
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.11
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.56
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.49
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.61

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]

