
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2008年1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

各年12月末の時点

6. 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%

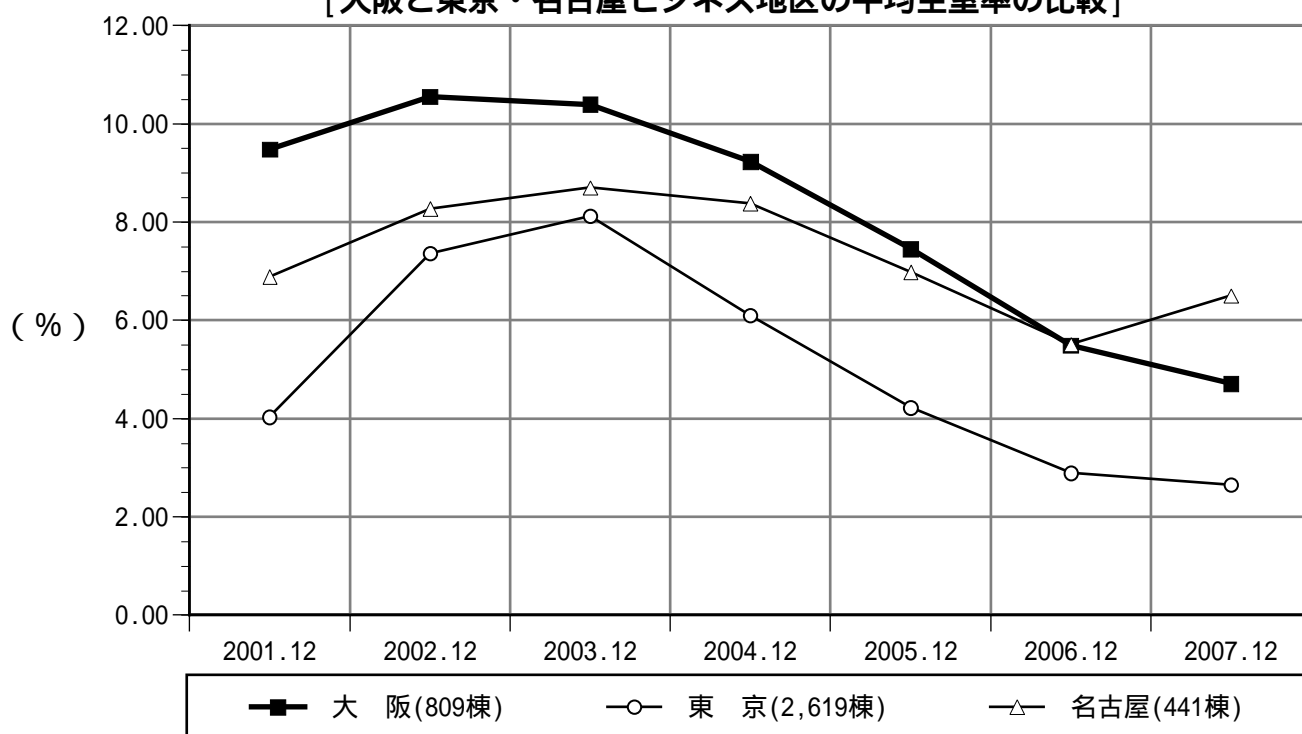
- (3) 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (5) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。
- (6) 2007年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2001年～2006年も同様）。
- (7) 規模別による分類は、延床面積の大きさを基準に区分しました。
- (8) 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 2007年も需給改善進み、平均空室率は4%台後半に。

- 大阪ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は4.71%。前年同月比0.78ポイント下げた。2007年の大阪ビジネス地区の新規供給量は延床面積約3万2千坪(8棟)あったが、新築ビルの募集状況が好調だったため、ほとんどのビルが満室や高稼働した。一方、既存ビルについても統合に伴う大型需要や拡張移転の動きが多く見られ、成約や入居が進んだ。また、建て替えやリニューアルに伴う貸し止めなどの動きが目立ったこともあり、募集面積が大幅に減少した。2008年の新規供給量は延床面積約6万8千坪(10棟)に増加するが、オフィスビル市場に品薄感があるため、需給が緩むことはないの見方が多い。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の2007年12月末時点の平均空室率は2.65%。前年同月比0.24ポイント下げた。需給が逼迫する中でも、大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが見られたため、貸し手優位のオフィスビル市場が継続した。名古屋ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は6.50%。前年同月比0.99ポイント上げた。ここ数年続いた空室解消のペースが弱まり、新築・既存ビルともに募集面積が増加した。

[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



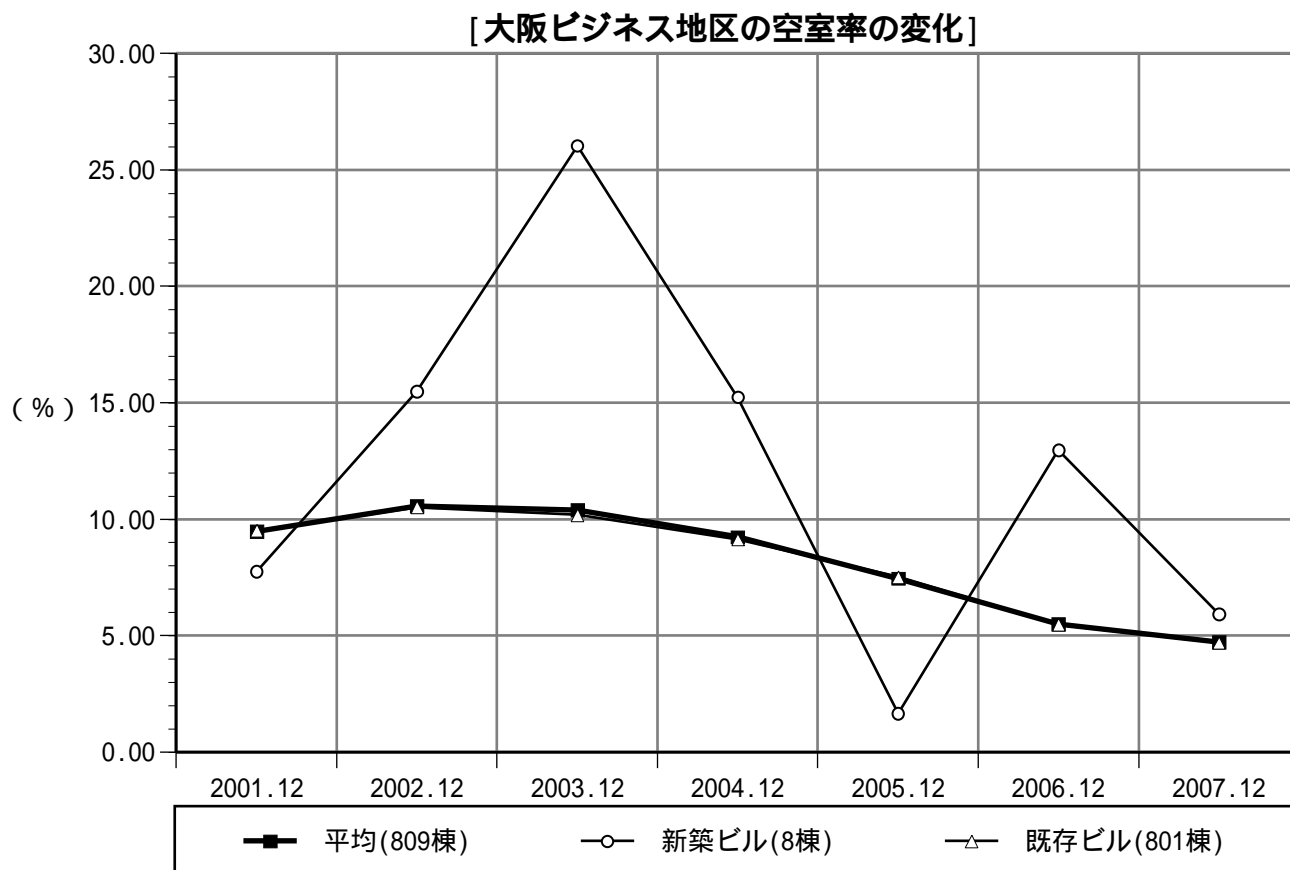
大阪ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル。東京ビジネス地区は基準階面積100坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。レントابل比は各地区共通。

空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 2007年に完成した新築ビルの募集状況は好調。

- 新築ビルの2007年12月末時点の空室率は5.92%。前年同月比7.04ポイント下げた。梅田地区では大型ビル4棟が完成し、3棟がほぼ満室や高稼働した。淀屋橋・本町地区で完成した大型ビル1棟も満室稼働した。また、心斎橋・難波地区や新大阪地区で竣工した大型ビル3棟も高稼働しており、エリアを問わず新築ビルの募集状況は好調に推移した。
- 既存ビルの2007年12月末時点の空室率は4.69%。前年同月比0.78ポイント下げた。2006年からの空室解消が引き続き、2007年後半には好条件のビルに品薄感が出てきた。特に梅田地区では大型移転に対応できるビルがほとんどない状況となった。このため、2007年後半にはテナント企業の移転先の選択肢が狭まってきたことから、成約のペースが弱まった。



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。

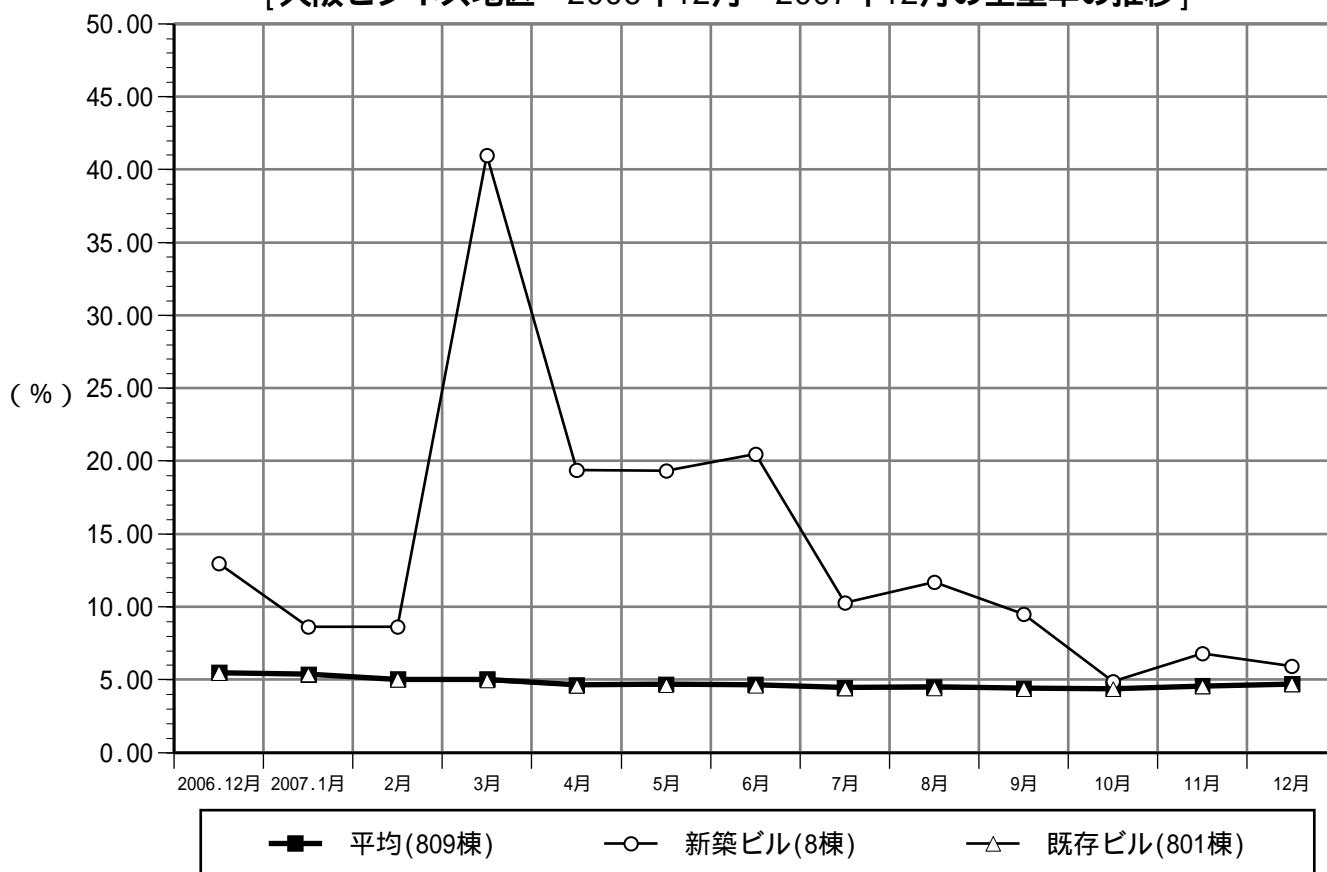
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
平均	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71
新築ビル	7.75	15.48	26.03	15.24	1.65	12.96	5.92
既存ビル	9.51	10.51	10.18	9.13	7.52	5.47	4.69

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 2007年後半は平均空室率が4%台前半から後半で推移。

- 大阪ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は前月比0.15ポイント上げた。同空室率は2007年4月末に約14年ぶりに5%を割り込んだ。しかし、同年後半は同空室率が4%台前半から後半で推移した。これは好条件のビルに品薄感が強まったことが大きな要因となった。また、10～12月は解約予告などの影響で既存ビルの募集面積が増加した。
- 新築ビルの2007年12月末時点の空室率は前月比0.89ポイント下げた。新築ビルのオフィス需要は旺盛なため、2008年に完成予定のビルの募集状況も好調に推移している。
- 既存ビルの2007年12月末時点の空室率は前月比0.16ポイント上げた。10～12月は2008年春の移転に向けた解約予告などが相次ぎ、同空室率が3カ月連続で上昇した。

[大阪ビジネス地区 2006年12月～2007年12月の空室率の推移]



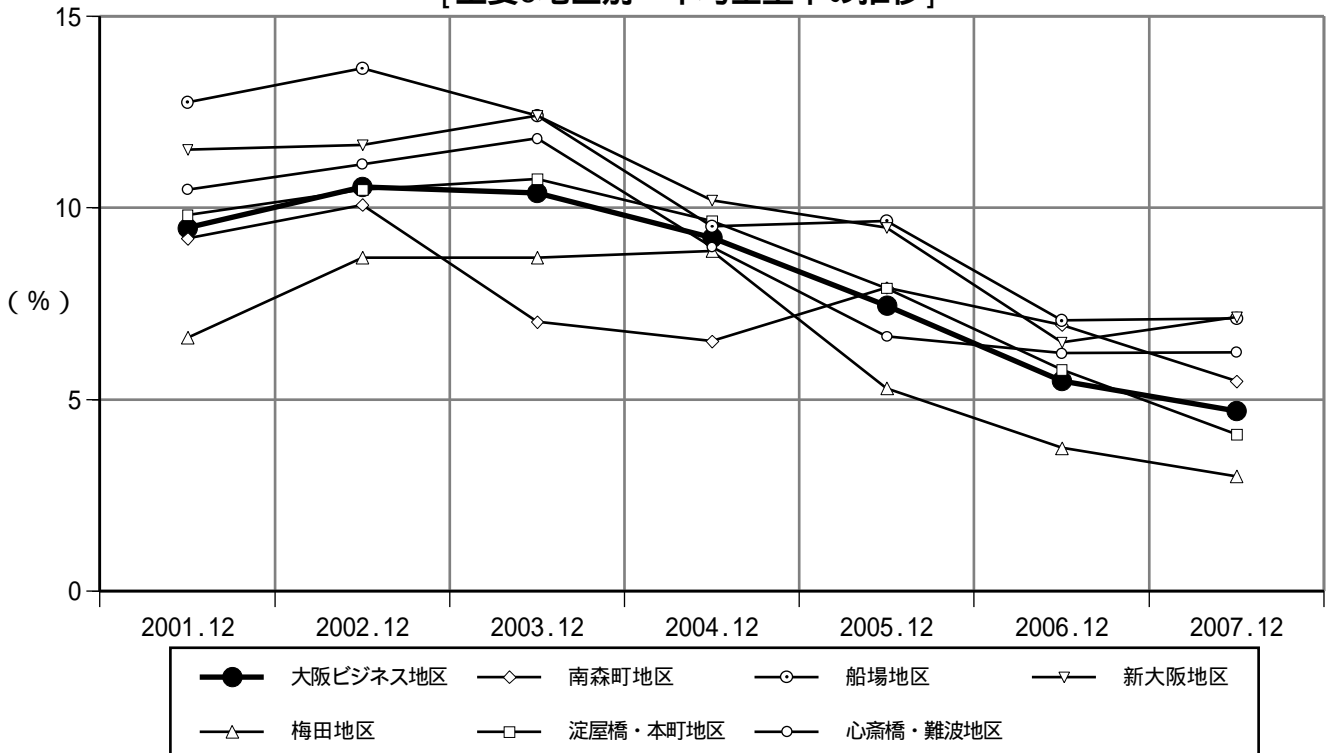
空室率(%)	2006.12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均	5.49	5.37	5.02	5.02	4.64	4.69	4.66	4.45	4.50	4.41	4.38	4.56	4.71
新築ビル	12.96	8.63	8.63	40.97	19.36	19.34	20.47	10.27	11.70	9.50	4.89	6.81	5.92
既存ビル	5.47	5.36	5.01	4.94	4.58	4.62	4.58	4.40	4.43	4.37	4.38	4.53	4.69

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 淀屋橋・本町地区の平均空室率は4%台前半に。

- 梅田地区の2007年12月末時点の平均空室率は3.00%。前年同月比0.74ポイント下げた。2007年前半に既存ビルに大型需要が相次いだほか、新築ビルの募集も好調で竣工した大型ビル4棟の内、3棟がほぼ満室や高稼働した。
- 淀屋橋・本町地区の2007年12月末時点の平均空室率は4.10%。前年同月比1.68ポイント下げた。4月に完成した大型ビルは募集好調で満室稼働した。既存ビルについても成約や入居が進み、品薄感が強まった。
- 他地区については、南森町地区の平均空室率が5%台に改善した。一方、船場地区や心斎橋・難波地区、新大阪地区では平均空室率が6~7%台で高止まりしており、市況改善にエリア格差が見られた。

[主要6地区別 平均空室率の推移]



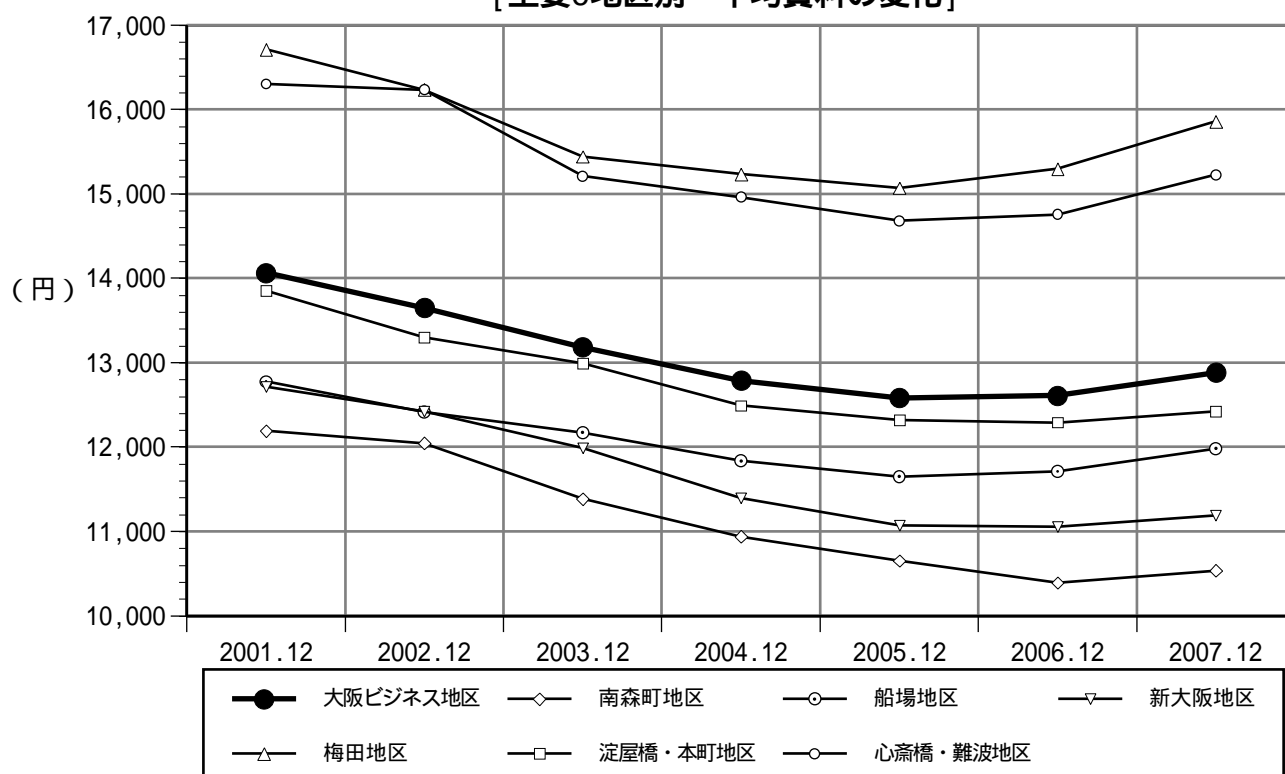
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
大阪ビジネス地区	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71
梅田地区	6.62	8.71	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00
南森町地区	9.20	10.08	7.03	6.52	7.92	6.95	5.48
淀屋橋・本町地区	9.82	10.47	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10
船場地区	12.76	13.64	12.40	9.52	9.66	7.06	7.12
心斎橋・難波地区	10.48	11.14	11.81	8.98	6.65	6.21	6.24
新大阪地区	11.52	11.64	12.41	10.20	9.48	6.50	7.15

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2007年12月末時点の平均賃料は12,882円。前年同月比2.15%(271円)上げた。2007年はプライスリーダーとなる新築ビルの供給があったことや、満室や高稼働した既存ビルが増えてきたため、賃料相場が底入れし、エリアを問わず平均賃料が緩やかに上昇してきた。ただ、エリア間の賃料格差は広がった。
- 地区別の2007年12月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、梅田地区が3.66%(560円)と最も上げた。次いで、心斎橋・難波地区が3.17%(468円)、船場地区が2.31%(270円)、南森町地区が1.39%(144円)、新大阪地区が1.25%(138円)、淀屋橋・本町地区が1.08%(133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。

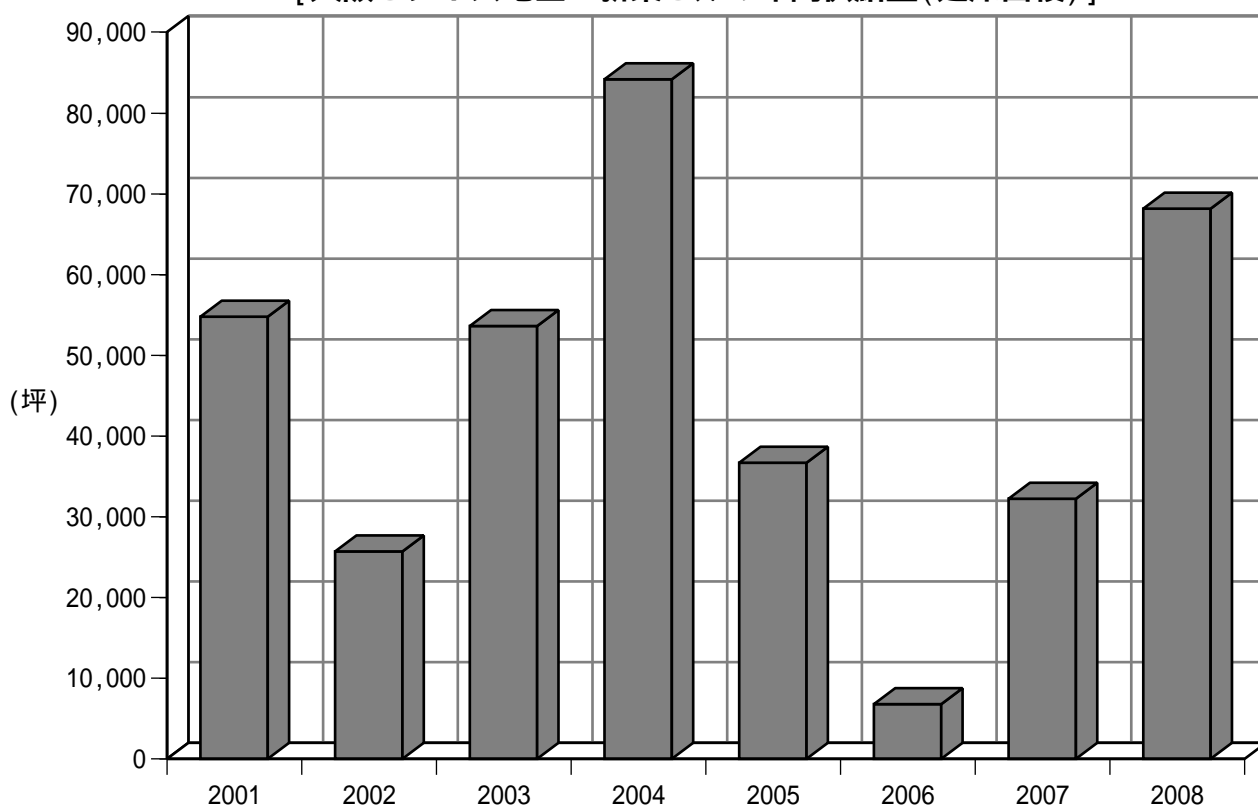
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
大阪ビジネス地区	14,064	13,649	13,185	12,788	12,584	12,611	12,882
梅田地区	16,710	16,233	15,441	15,233	15,070	15,296	15,856
南森町地区	12,192	12,046	11,386	10,941	10,653	10,392	10,536
淀屋橋・本町地区	13,855	13,297	12,993	12,490	12,318	12,292	12,425
船場地区	12,775	12,417	12,172	11,837	11,651	11,712	11,982
心斎橋・難波地区	16,303	16,233	15,209	14,961	14,680	14,756	15,224
新大阪地区	12,712	12,426	11,985	11,392	11,071	11,054	11,192

大阪ビジネス地区の供給量

■ 2008年の新規供給量は延床面積約6万8千坪に。

- 大阪ビジネス地区の2008年の新規供給量は延床面積68,190坪(10棟)に増加し、4年ぶりに延床面積5万坪を超える大型供給となる。
- 淀屋橋・本町地区では3月に「淀屋橋三井ビルディング(延床面積13,500坪)」が完成予定。梅田地区では同年最大規模の供給となる「ブリーゼタワー(同25,649坪)」が7月に完成を予定している。また、新大阪地区でも新規供給量が延床面積約1万3千坪(3棟)となるため、各ビルの募集状況が注目されている。この供給を巡って、2008年はテナント企業の活発な移転の動きが見られそうだ。
- 梅田地区や淀屋橋・本町地区では大型移転に対応できるビルに品薄感が強まっていたため、2007年後半にはすでに高稼働を見込む新築ビルが多く見られた。
- 大阪ビジネス地区ではビルの建て替えの動きが継続していることから、2008年も市況改善が続くとの見方が多い。

[大阪ビジネス地区 新築ビルの年間供給量(延床面積)]



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。

調査時点は2007年12月末。竣工予定ビルを含んでいますので、今後延床面積に若干の変更が出る場合があります。

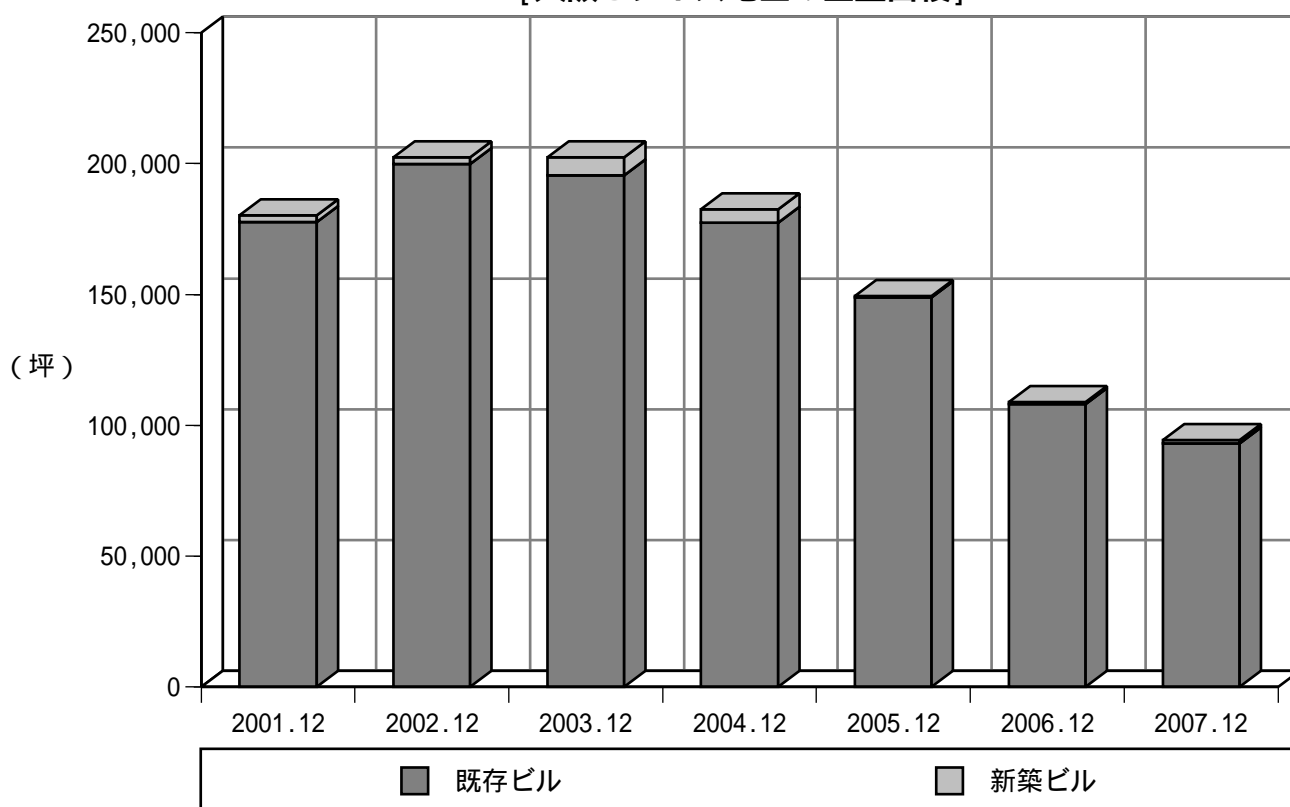
(延床面積/坪)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
供給量	54,774	25,738	53,638	84,164	36,654	6,746	32,227	68,190
棟数	6	4	10	8	5	3	8	10

大阪ビジネス地区の空室面積

■2008年も空室解消続き、需給改善進む。

- 大阪ビジネス地区の2007年12月末時点の空室面積は94,345坪。前年同月比14,427坪減少した。大阪ビジネス地区では2007年の新規供給量が延床面積約3万2千坪に増加したものの、新築ビルのオフィス需要が旺盛で、完成したビルの多くが満室や高稼働した。一方、既存ビルについても2007年前半に大型需要が相次いだため、梅田地区や淀屋橋・本町地区では好条件のビルに品薄感が強まった。同年後半は大型移転の動きがやや落ち着いたものの、2008年の大型供給に向けたテナント企業の活発な動きが見られた。2008年の新規供給量は2007年の2倍強に増加するが、新築ビルの募集状況が好調に推移していることから、大阪のオフィスビル市場に大きな変化はないとの見方が多い。
- 大阪のオフィスビル市場では、再開発に伴う大型複合ビルの建設が大きな話題になっている。この新規供給が市場を活性化させる起爆剤になることを期待している。

[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	2007.12
新築ビル	2,784	2,654	6,926	5,210	398	611	1,280
既存ビル	177,572	199,767	195,480	177,429	148,921	108,161	93,065
合計	180,356	202,421	202,406	182,639	149,319	108,772	94,345