
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2008年3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810棟。
（新築ビル10棟、既存ビル800棟）

5. 調査時期

2008年2月末時点（2002年～2007年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2008年の数値は2007年3月～2008年2月までに竣工した貸事務所ビル。2002年～2007年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2007年2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ابل比」としました。

規 模 / 延床面積	レントابل比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

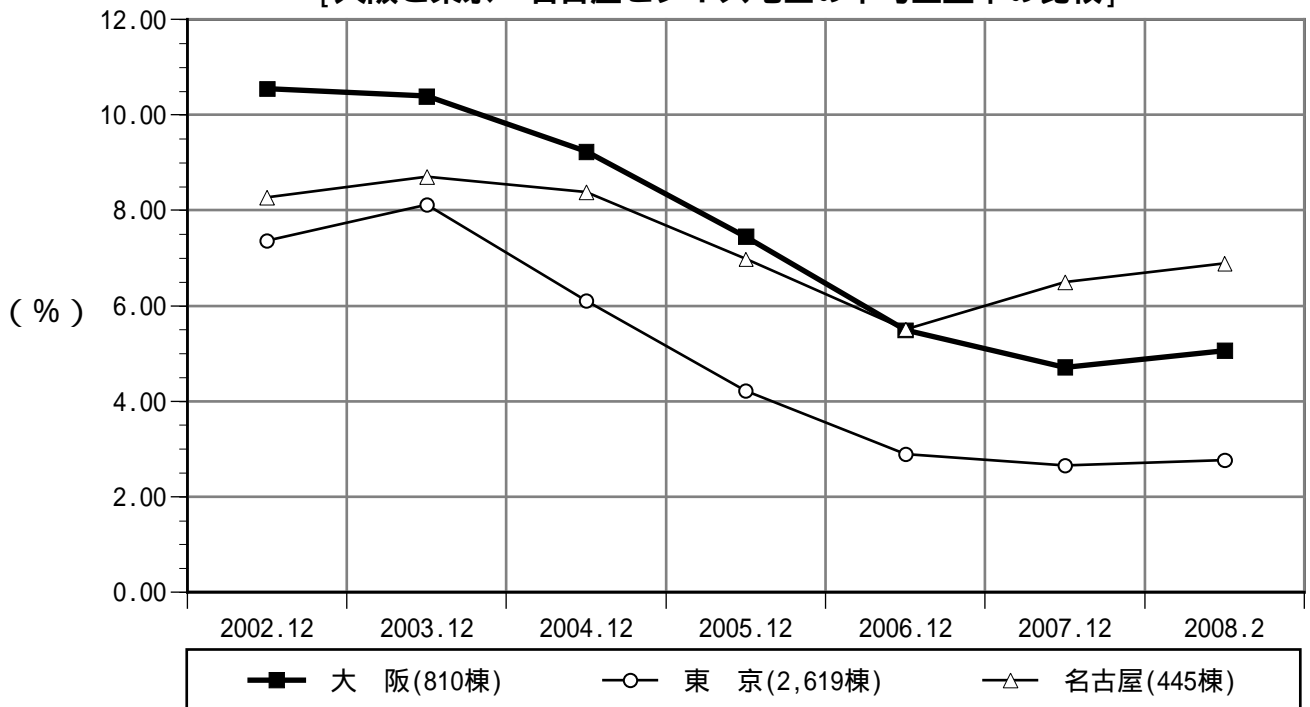
- （3）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■2月は募集面積増加し、平均空室率が5%台前半に。

- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は5.06%。前月比0.13ポイント上げた。2月は梅田地区で建て替えに伴う大型需要が見られたほか、昨年完成した大型ビルに入居が進んだ。しかし、淀屋橋・本町地区では新規供給に伴う解約予告が出てきたことや、館内縮小などの動きも見られ、募集面積が増加した。また、その他の地区でも金融機関の統合移転に伴う解約や英会話教室の返室、一部既存ビルの再募集などの動きが重なり、この1カ月間に大阪ビジネス地区全体で募集面積が約2千7百坪増加した。新築ビルの募集状況は順調に推移しており、竣工前に高稼働を見込む大規模ビルが見られる。3～4月にかけて大規模ビルと大型ビル5棟が相次ぎ竣工するため、これらの新築ビルの募集動向が大きな話題になっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の2月末時点の平均空室率は2.77%。前月比0.22ポイント上げた。2月は大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルにも移転に伴う解約予告が相次いだため、同空室率が上昇した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は6.89%。前月比0.31ポイント上げた。2月は名駅地区や栄地区で募集面積が増加した。

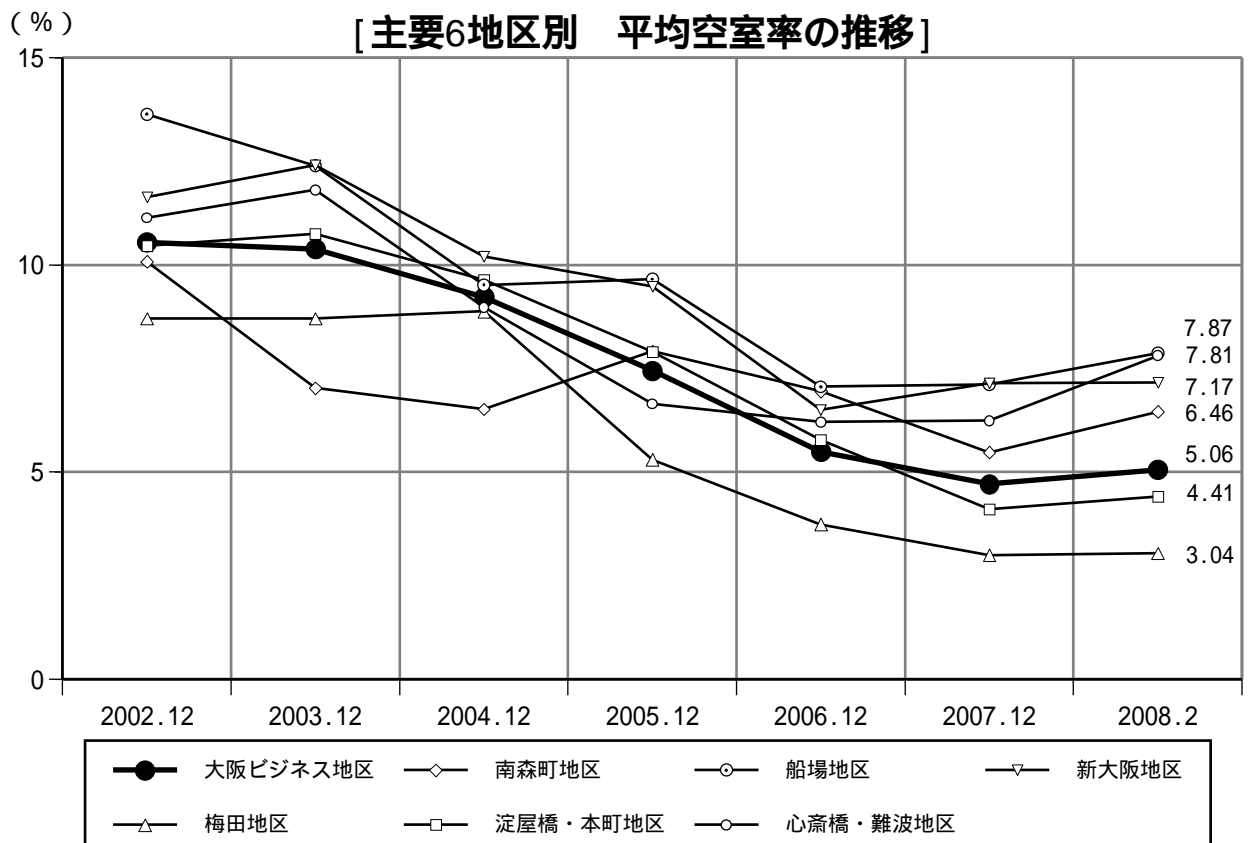
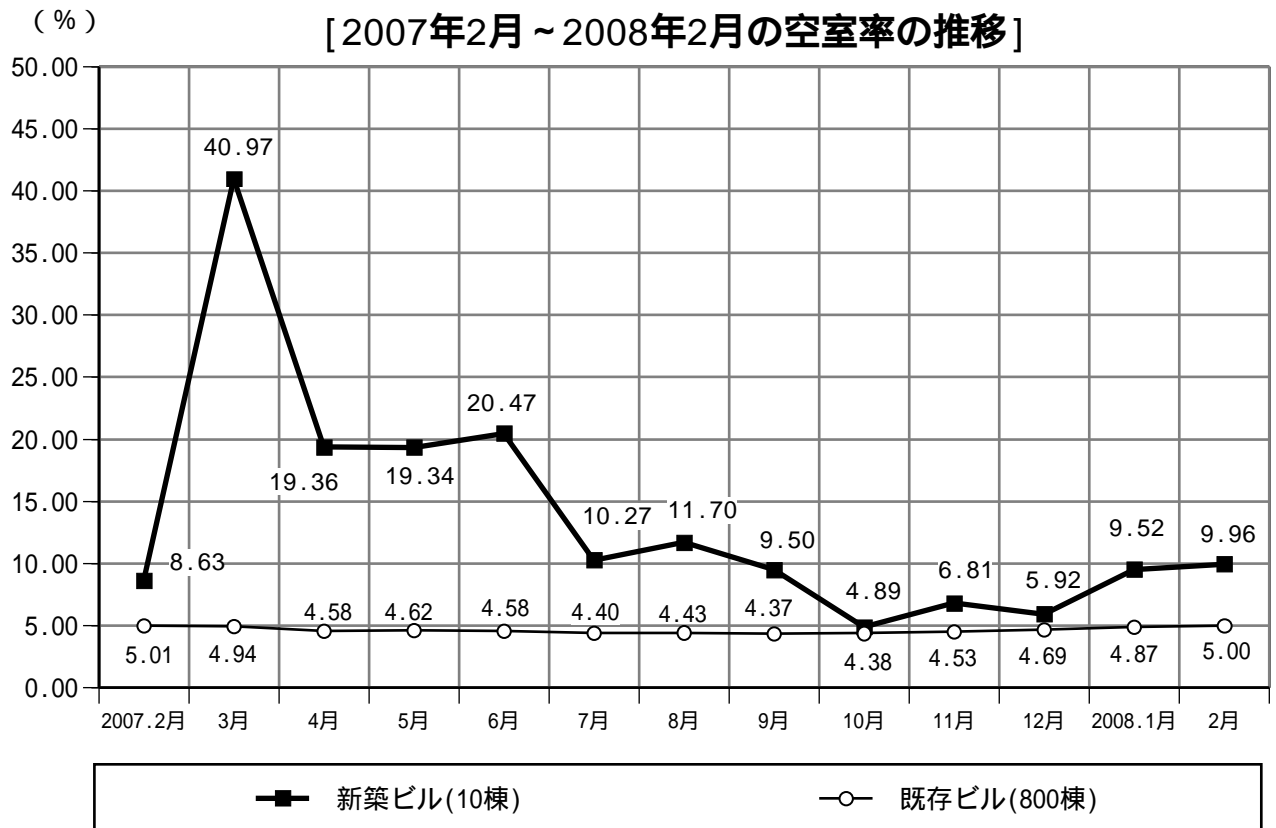
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。レンタル比は各地区共通。

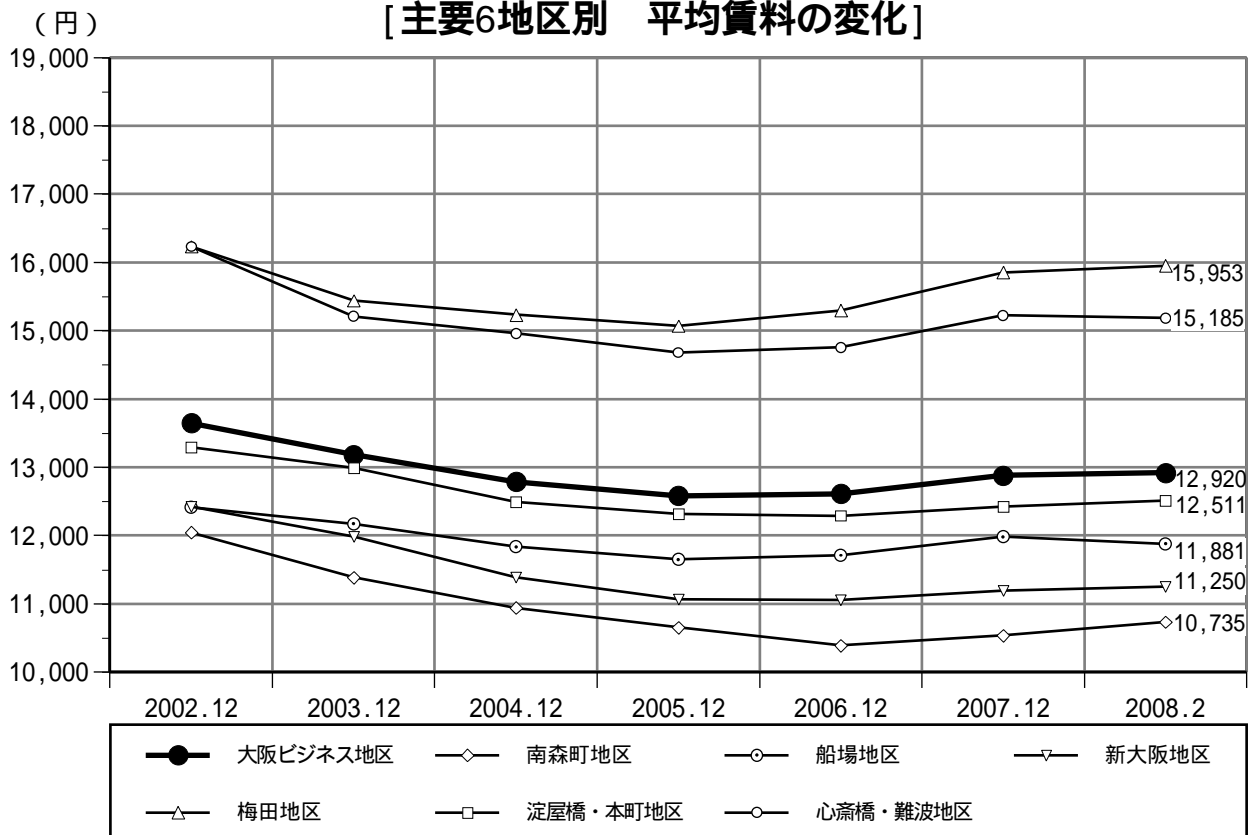
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.06
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.77
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	6.89

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]

