
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2008年4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814棟。
（新築ビル12棟、既存ビル802棟）

5. 調査時期

2008年3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4月～2008年3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3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%

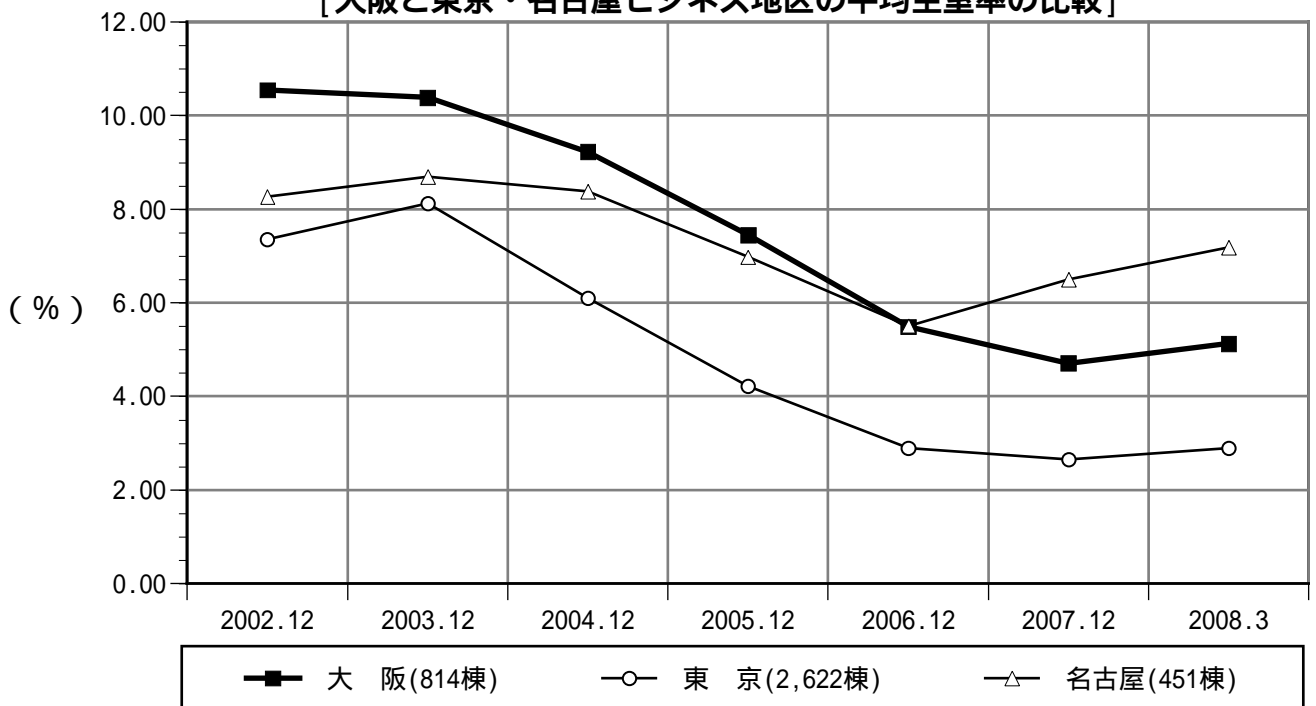
- （3）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 解約の動き増え、平均空室率は5%台前半に。

- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.13%。前年末比0.42ポイント上げた。同空室率は前年11月から5カ月連続で上昇しており、2月末に5%を超えた。同空室率が5%台となったのは約1年ぶりのこと。今春竣工した新築ビル6棟(延床面積合計約3万5千坪)の募集状況は順調に推移したものの、募集面積を残して竣工したビルも多く見られた。既存ビルについては建て替え需要や借り換え需要で大型移転の動きが一部で出ていたが、合併や統合に伴う解約・撤退、館内縮小などの動きが相次いだため、空室在庫が増加した。移転動向については今年大型供給を巡っての動きが見られ、テナント誘致競争に拍車がかかっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末時点の平均空室率は2.89%。前月比0.12ポイント上げた。3月も前月に引き続き、大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルについても統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、空室面積が増加した。名古屋ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は7.19%。前月比0.30ポイント上げた。3月は既存ビルの空室面積が減少したものの、新築ビルの募集面積が増加したため、同空室率が上昇した。

[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。レントラブル比は各地区共通。

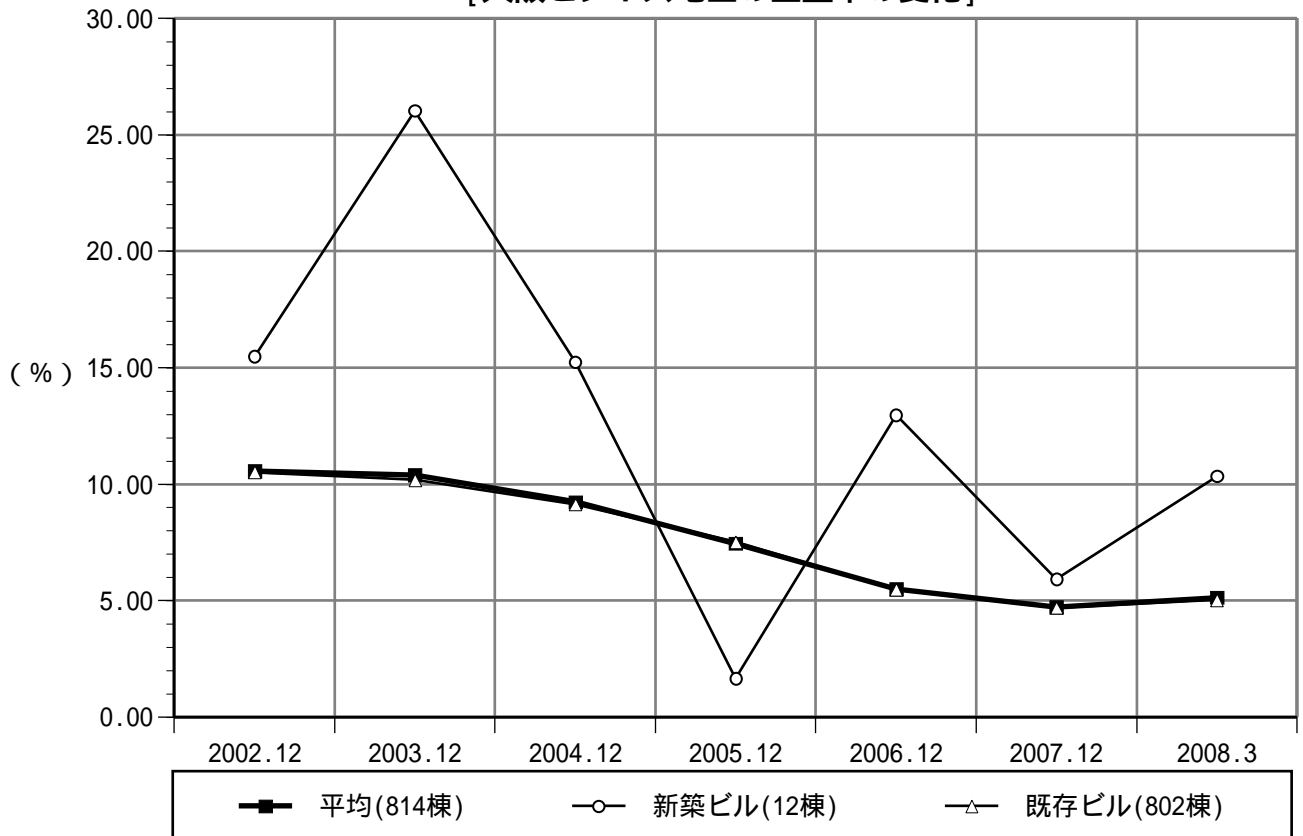
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.13
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.89
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.19

大阪ビジネス地区の最新状況

■3月に完成した大規模ビルはほぼ満室に。

- 新築ビルの3月末時点の空室率は10.34%。前年末比4.42ポイント上げた。3月は淀屋橋・本町地区で「淀屋橋三井ビルディング(延床面積13,500坪)」が完成した。同ビルは募集好調で竣工前からほぼ満室となり、大きな話題になった。7月には梅田地区で今年最大規模の供給となる「ブリーゼタワー(同25,649坪)」が完成を予定している。同ビルの募集も好調に推移している。1~3月は募集面積を残して竣工した大型ビルが見られたが、各ビルとも引き合いは旺盛だ。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は5.02%。前年末比0.33ポイント上げた。1~3月は合併や統合に伴う解約・撤退、館内縮小などの動きが目立ち、募集面積が増加した。ただ、建て替え需要は堅調で、好条件のビルに大型の成約の動きが見られた。

[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。

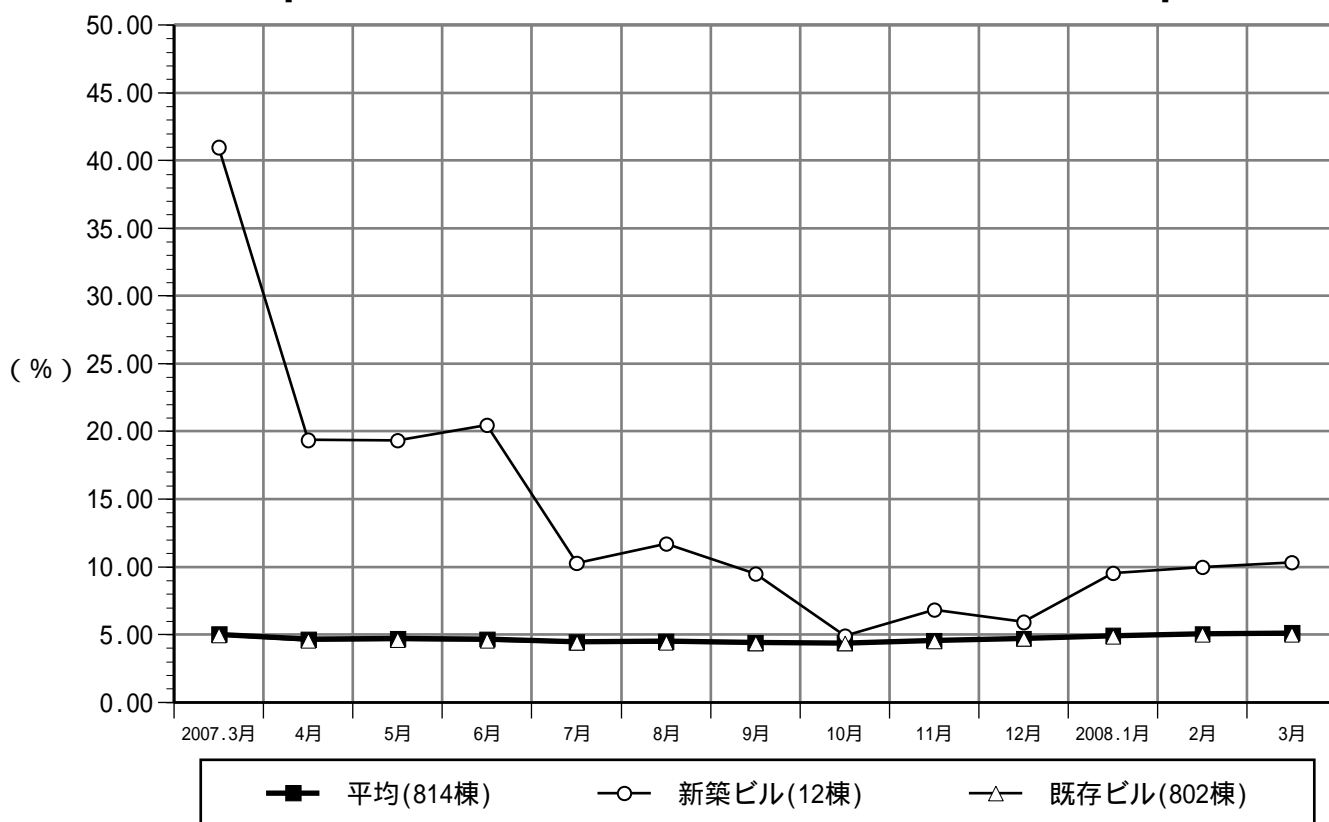
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
平均	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.13
新築ビル	15.48	26.03	15.24	1.65	12.96	5.92	10.34
既存ビル	10.51	10.18	9.13	7.52	5.47	4.69	5.02

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は5カ月連続で上昇。

- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は前年同月比0.11ポイント上げた。同空室率は前年4月以降は4%台で推移していたが、前年11月から5カ月連続で上昇したため、同空室率は約1年ぶりに5%台に戻した。これは新規供給の影響のほか、合併や統合に伴う解約の動きが引き続いたことが要因となった。
- 新築ビルの3月末時点の空室率は前年同月比30.63ポイント下げた。今春は募集面積を残して竣工した新築ビルが数棟見られ、同空室率が10%を超えた。今年も供給棟数が多いため、各ビルの募集動向が早くから話題になっている。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は前年同月比0.08ポイント上げた。前年秋に同空室率が4%台前半にまで低下したため、好条件のビルに品薄感が強まった。ただ、今春は統合や合併に伴う解約の動きが目立ち、同空室率が上昇を続けた。

[大阪ビジネス地区 2007年3月～2008年3月の空室率の推移]



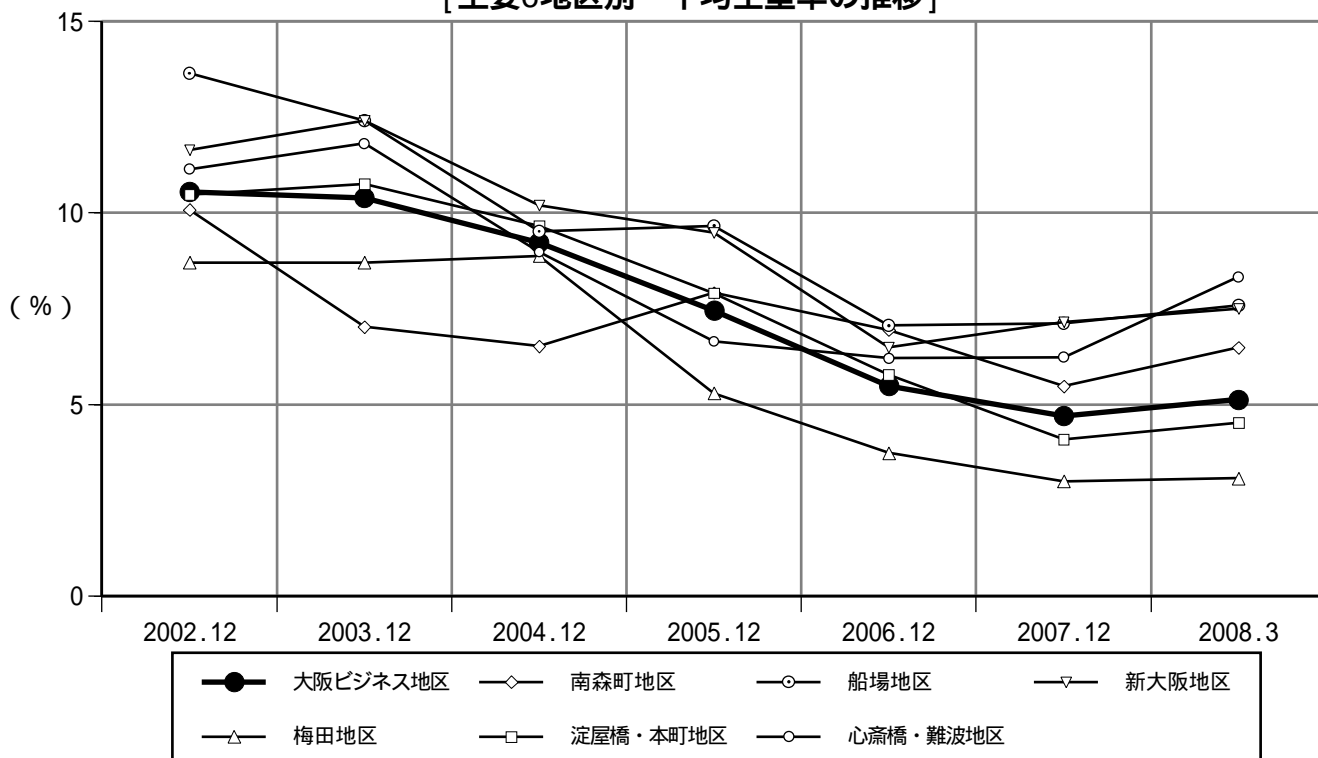
空室率(%)	2007.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月
平均	5.02	4.64	4.69	4.66	4.45	4.50	4.41	4.38	4.56	4.71	4.93	5.06	5.13
新築ビル	40.97	19.36	19.34	20.47	10.27	11.70	9.50	4.89	6.81	5.92	9.52	9.96	10.34
既存ビル	4.94	4.58	4.62	4.58	4.40	4.43	4.37	4.38	4.53	4.69	4.87	5.00	5.02

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 心斎橋・難波地区の平均空室率は8%台に上昇。

- 梅田地区の3月末時点の平均空室率は3.08%。前年末比0.08ポイント上げた。1月に合併に伴う大型解約が見られたものの、2月に建て替え需要が相次いだため、同空室率は小幅な上昇に止まった。
- 淀屋橋・本町地区の3月末時点の平均空室率は4.53%。前年末比0.43ポイント上げた。1～3月は合併に伴う解約や館内縮小などの動きが目立ち、同空室率が上昇した。
- 心斎橋・難波地区の3月末時点の平均空室率は8.33%。前年末比2.09ポイント上げた。これは1～3月に英会話教室の大型解約が相次いだことが大きな要因となった。
- 南森町地区や船場地区、新大阪地区では今春完成した新築ビルが募集面積を残して竣工したため、平均空室率が上昇した。

[主要6地区別 平均空室率の推移]



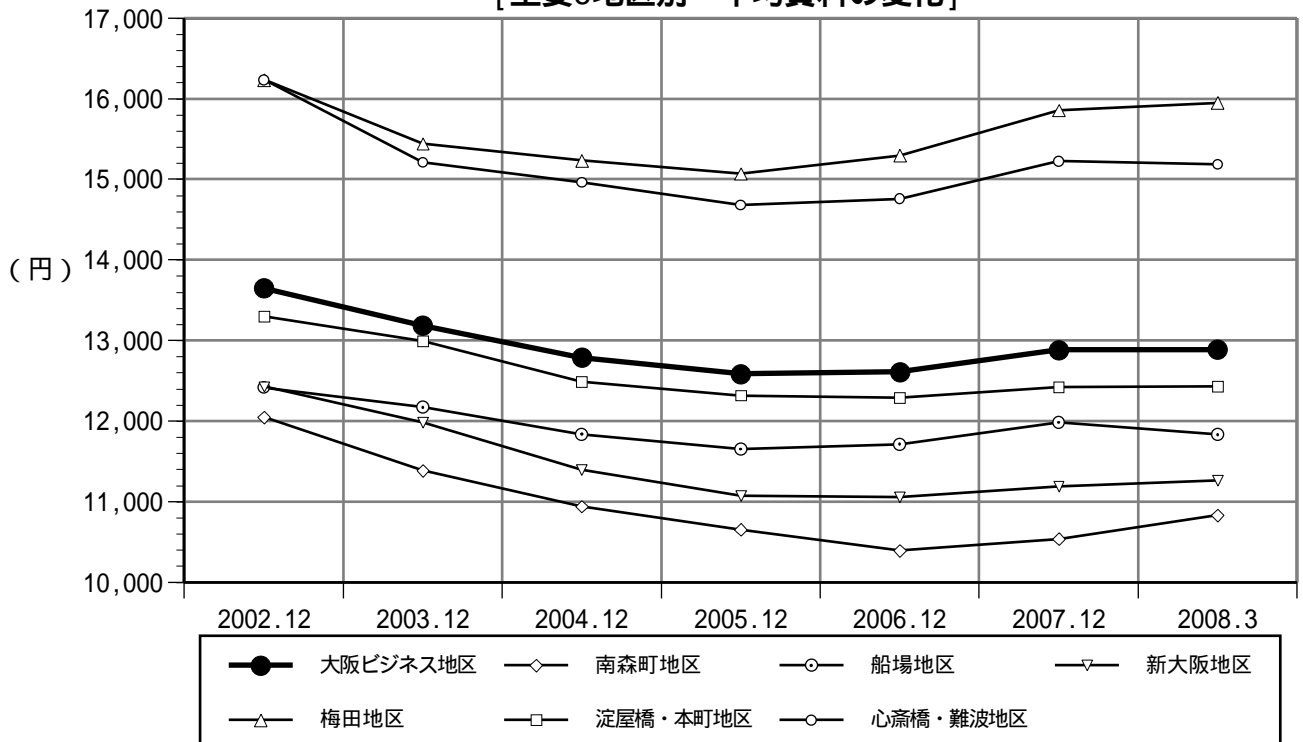
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
大阪ビジネス地区	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.13
梅田地区	8.71	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00	3.08
南森町地区	10.08	7.03	6.52	7.92	6.95	5.48	6.49
淀屋橋・本町地区	10.47	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10	4.53
船場地区	13.64	12.40	9.52	9.66	7.06	7.12	7.59
心斎橋・難波地区	11.14	11.81	8.98	6.65	6.21	6.24	8.33
新大阪地区	11.64	12.41	10.20	9.48	6.50	7.15	7.50

大阪ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の上昇傾向、やや弱まる。

- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均賃料は12,887円。前年末比0.04%(5円)上げた。一方、前月比では0.26%(33円)下げ、平均賃料の上昇傾向がやや弱まった。エリア別の平均賃料を前年末比で見ると、船場地区と心斎橋・難波地区では弱含みとなった。今年は新規供給量が前年の2倍強に増加することから、テナント誘致競争に厳しさが感じられる。このような状況の中で、募集賃料を見直す動きも一部で見られたため、市況改善のペースがやや鈍った。
- 地区別の3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0.59%(94円)、南森町地区が2.80%(295円)、淀屋橋・本町地区が0.04%(5円)、新大阪地区が0.64%(72円)上げた。一方、船場地区では1.25%(150円)、心斎橋・難波地区では0.26%(39円)下げた。

[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。

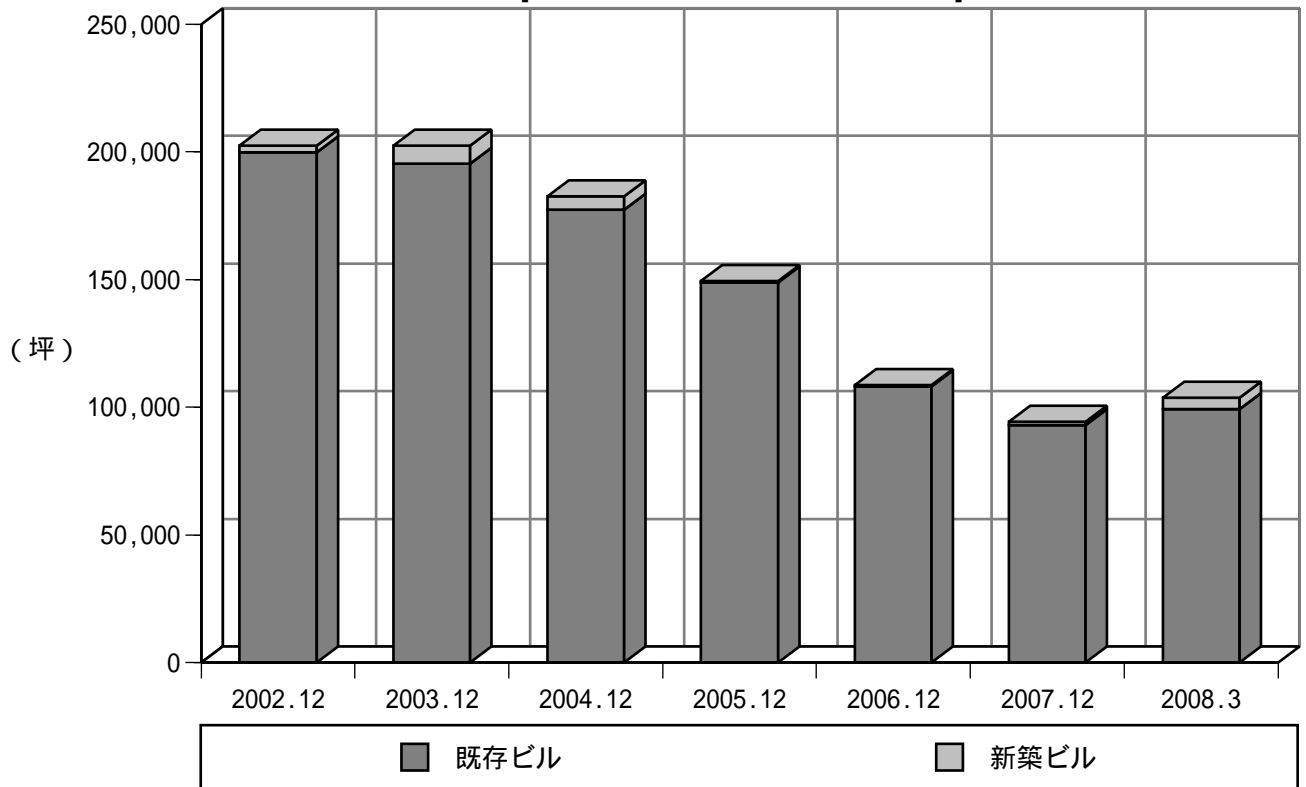
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
大阪ビジネス地区	13,649	13,185	12,788	12,584	12,611	12,882	12,887
梅田地区	16,233	15,441	15,233	15,070	15,296	15,856	15,950
南森町地区	12,046	11,386	10,941	10,653	10,392	10,536	10,831
淀屋橋・本町地区	13,297	12,993	12,490	12,318	12,292	12,425	12,430
船場地区	12,417	12,172	11,837	11,651	11,712	11,982	11,832
心斎橋・難波地区	16,233	15,209	14,961	14,680	14,756	15,224	15,185
新大阪地区	12,426	11,985	11,392	11,071	11,054	11,192	11,264

大阪ビジネス地区の空室面積

■この3カ月間に空室在庫が約9千3百坪増加。

- 大阪ビジネス地区の3月末時点の空室面積は103,595坪。前年末比9,250坪増加した。1~3月は統合や合併に伴う解約・撤退、館内縮小などの動きが目立ったことや、今春竣工した新築ビルが募集面積を残したため、空室面積の増加傾向が続いた。新築ビルの募集状況は順調で、3月に淀屋橋・本町地区で竣工した大規模ビルはほぼ満室となった。他の大型ビルについても引き合いが多く、これから成約や入居が進んでいきそう。既存ビルについてはここ数年の空室解消で、好条件のビルに品薄感がある。ただ、今春は成約より解約の動きが目立ち、募集面積が増加した。年内の新規供給については7月に完成予定の大規模ビルの募集が好調なため、オフィスビル市場に大きな変化は出ないとの見方が強い。
- 大阪のオフィスビル市場では建て替え計画に伴うオフィス需要が旺盛だ。今春も建て替え需要で、梅田地区や船場地区で成約の動きが見られた。このような動きがここ数年で需給改善が進んだ大きな要因となっている。

[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)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
新築ビル	2,654	6,926	5,210	398	611	1,280	4,396
既存ビル	199,767	195,480	177,429	148,921	108,161	93,065	99,199
合計	202,421	202,406	182,639	149,319	108,772	94,345	103,595