

---

大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2008年5月

**MIKI**

三鬼商事株式会社

大阪支店

(06)6252-8821

\* (06)6252-8826

<http://www.e-miki.com>

**OFFICE**

**REPORT**

---

## 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815棟。  
（新築ビル12棟、既存ビル803棟）

### 5. 調査時期

2008年4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5月～2008年4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4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%

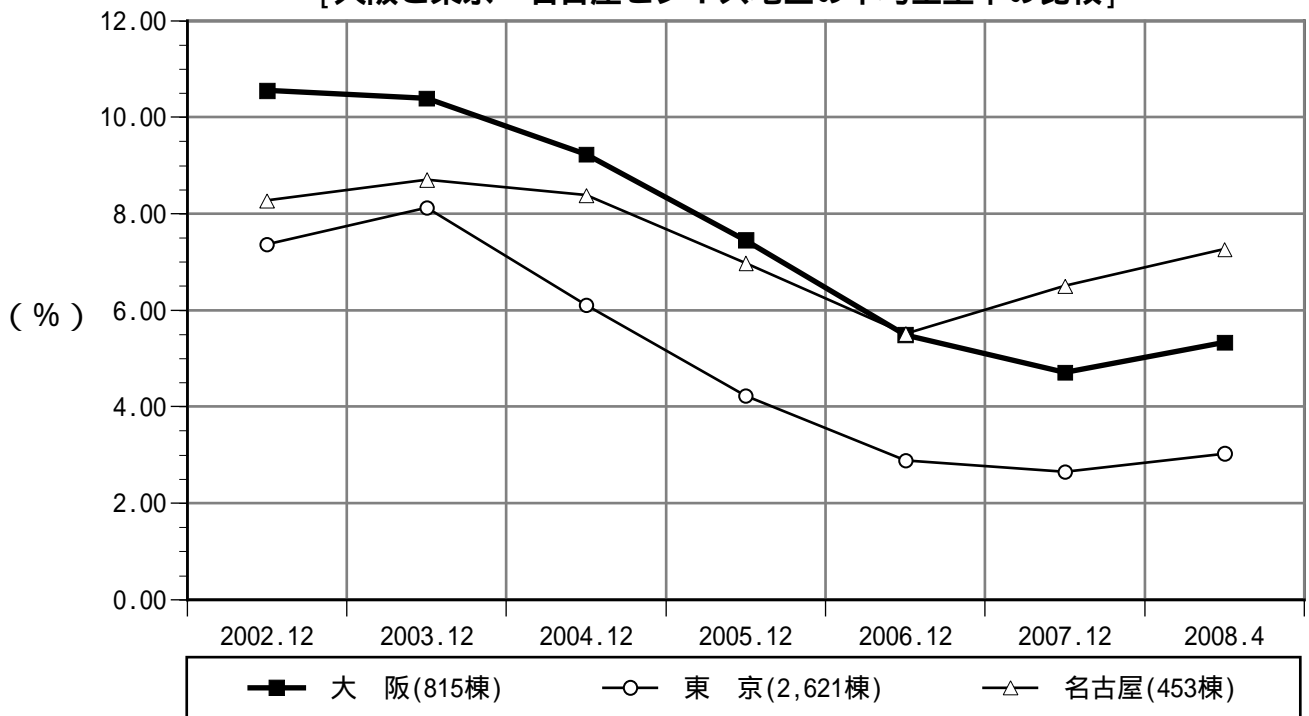
- (3) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

# 大阪ビジネス地区の最新状況

## ■ 募集面積増加し、平均空室率の上昇続く。

- 大阪ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は5.33%。前月比0.20ポイント上げた。4月は梅田地区で解約や返室の動きが相次ぎ、既存ビルの空室面積が増加した。また、船場地区で大型募集が開始されたことなども同空室率が上昇した要因となった。その他の地区でも解約や館内縮小の動きなどが見られ、この1カ月間にビジネス地区全体では募集面積が約4千坪増加した。新築ビルの募集状況は順調に推移しているが、募集面積を残して竣工するケースも出てきた。ただ、3月に完成した大規模ビル1棟と7月に完成予定の大規模ビル1棟がほぼ満室となっているため、新規供給に伴う影響はないとの見方が多い。今春はオフィス需要が伸びなかったものの、今後も建て替えに伴う大型需要が見込まれることから、再び空室在庫の解消が進んでくると期待している。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の4月末時点の平均空室率は3.03%。前月比0.14ポイント上げた。同空室率は3カ月連続で上昇し、1年7カ月ぶりに3%台に戻した。名古屋ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は7.26%。前月比0.07ポイント上げた。4月は新築ビルに成約や入居が進んだものの、既存ビルの募集面積が増加した。

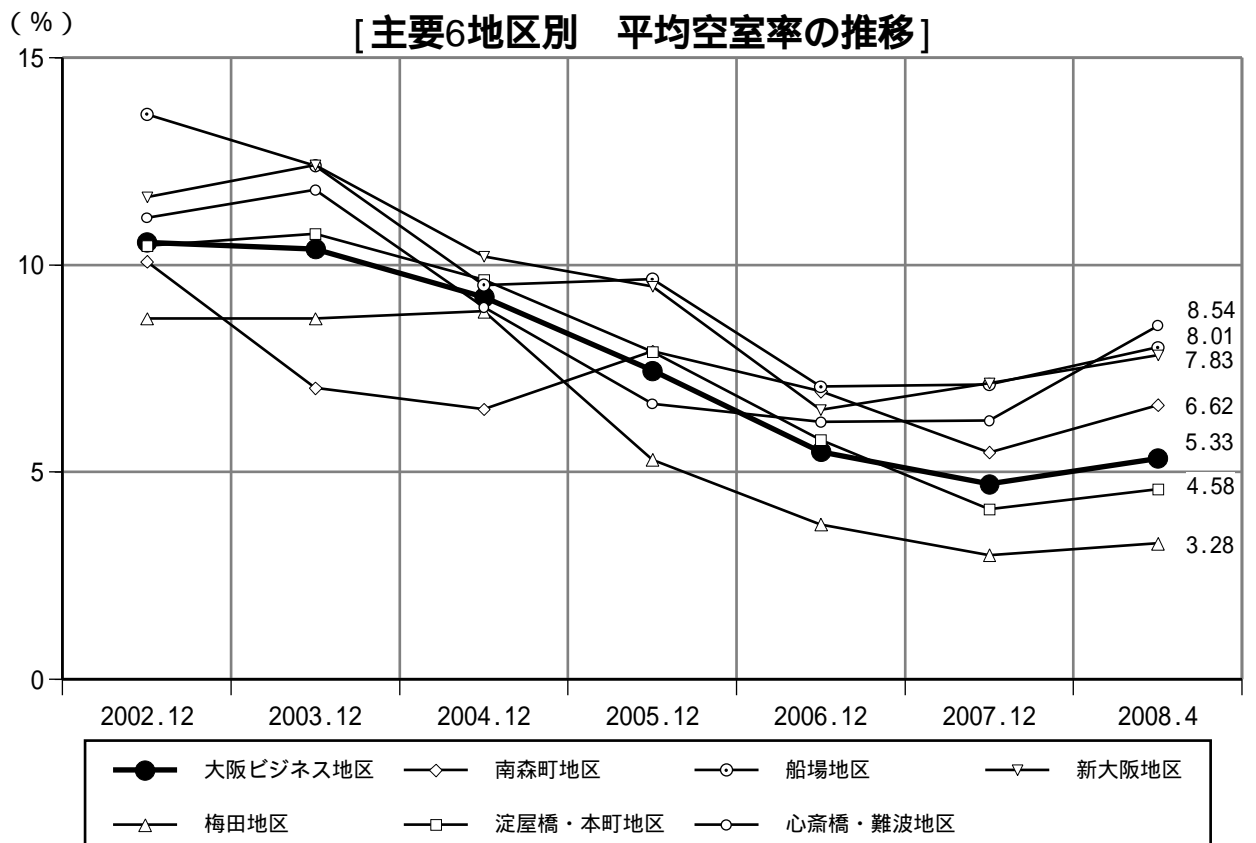
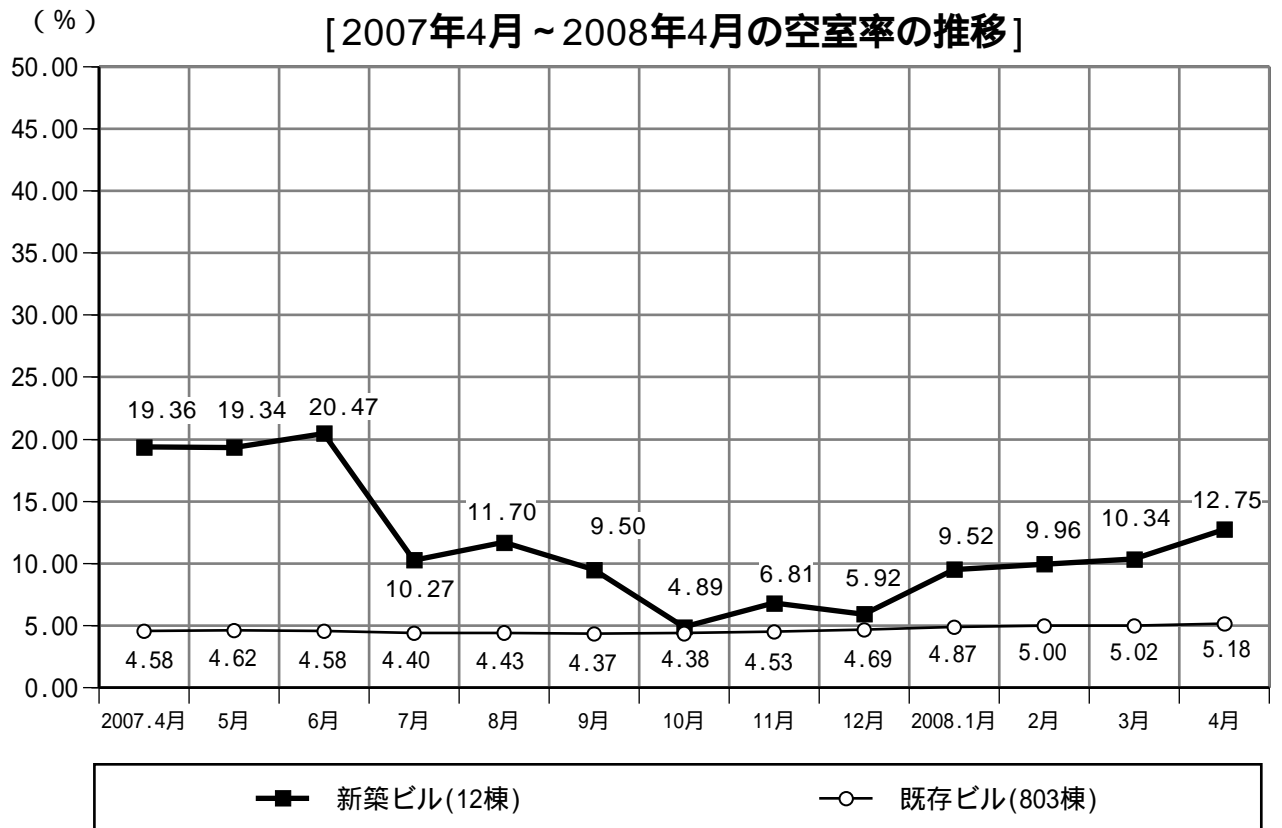
[大阪と東京・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



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。

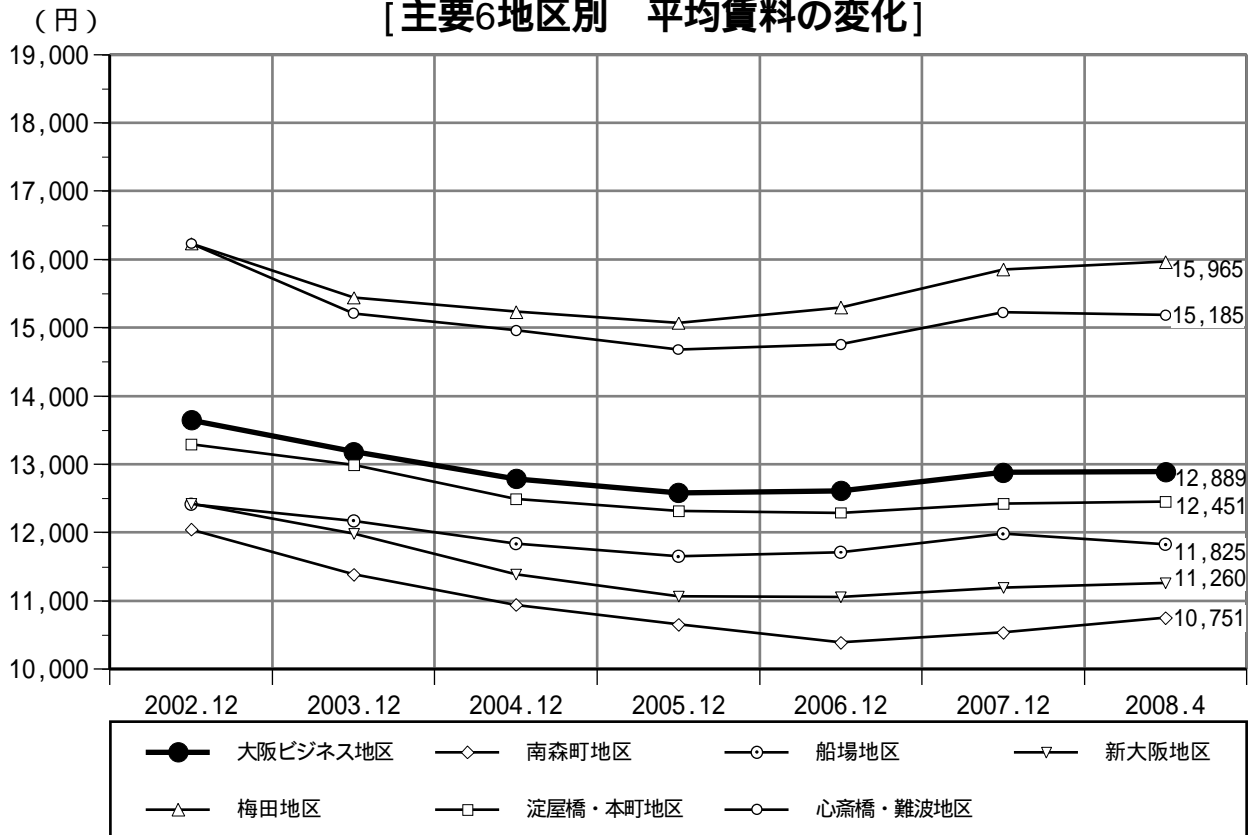
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.4
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.33
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.03
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.26

# 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]

