
大阪の

調査月報

最新オフィスビル市況

2008年7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814棟。
（新築ビル11棟、既存ビル803棟）

5. 調査時期

2008年6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7月～2008年6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6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%

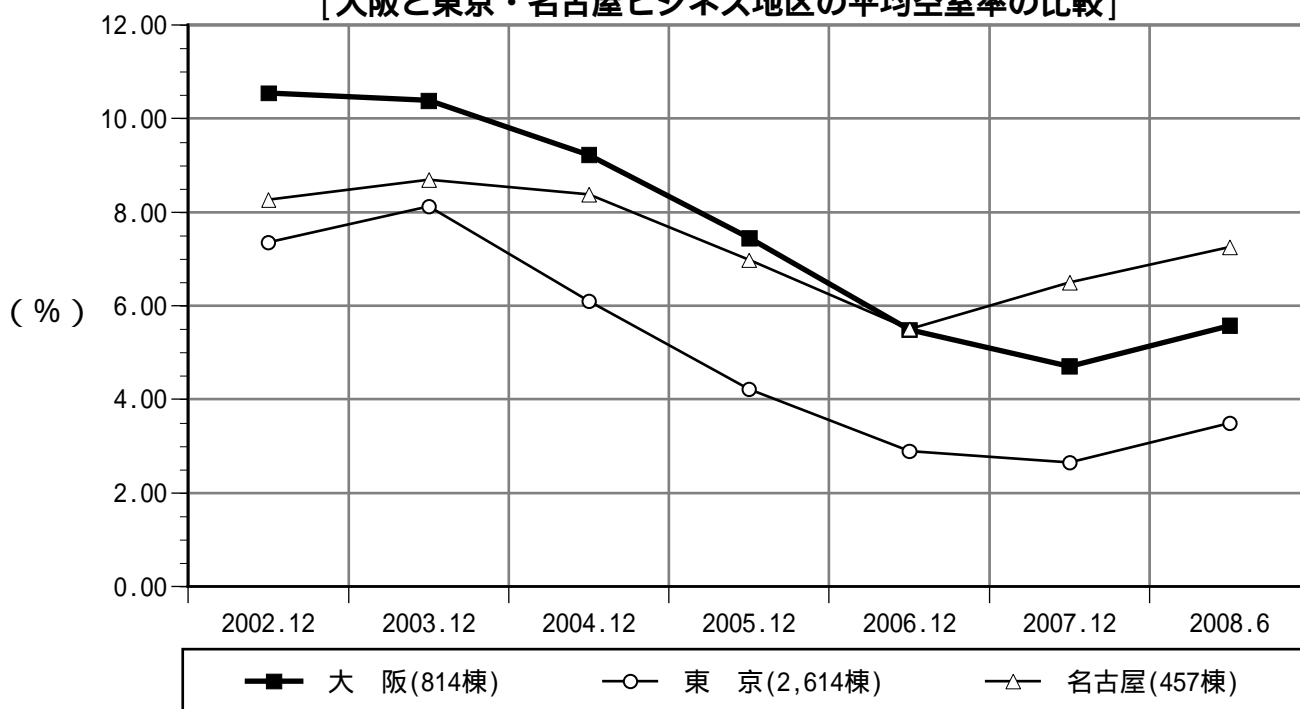
- （3）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は5%台半ばに上昇。

- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.58%。前年末比0.87ポイント上げた。同空室率は前年11月から8カ月連続で上昇しており、市況改善に歯止めがかかってきた。これはテナント企業の消極的な移転の動きが出てきたのが大きな要因で、今年前半は合併や統合に伴う縮小移転のほか、館内縮小の動きなどが前年に比べて目立った。このため、大阪ビジネス地区の空室在庫はこの半年間に約1万8千坪増加した。このような状況の中でも、新築ビルのオフィス需要は堅調に推移していることや、建て替えに伴うオフィス需要が旺盛なことから、現状では需給バランスが崩れるまでには至っていない。また、5月以降はテナント企業が移転を検討する動きも増えており、今年後半に向けた市況の動向が注目されている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の6月末時点の平均空室率は3.49%。前月比0.20ポイント上げた。6月も前月に引き続き、大型既存ビルからの募集開始の動きや館内縮小などの動きが相次いだ。名古屋ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は7.26%。前月比0.07ポイント下げた。6月は新築ビルに成約や入居が進んだものの、既存ビルで解約の動きなどが見られたため、同空室率の改善は小幅に止まった。

[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。

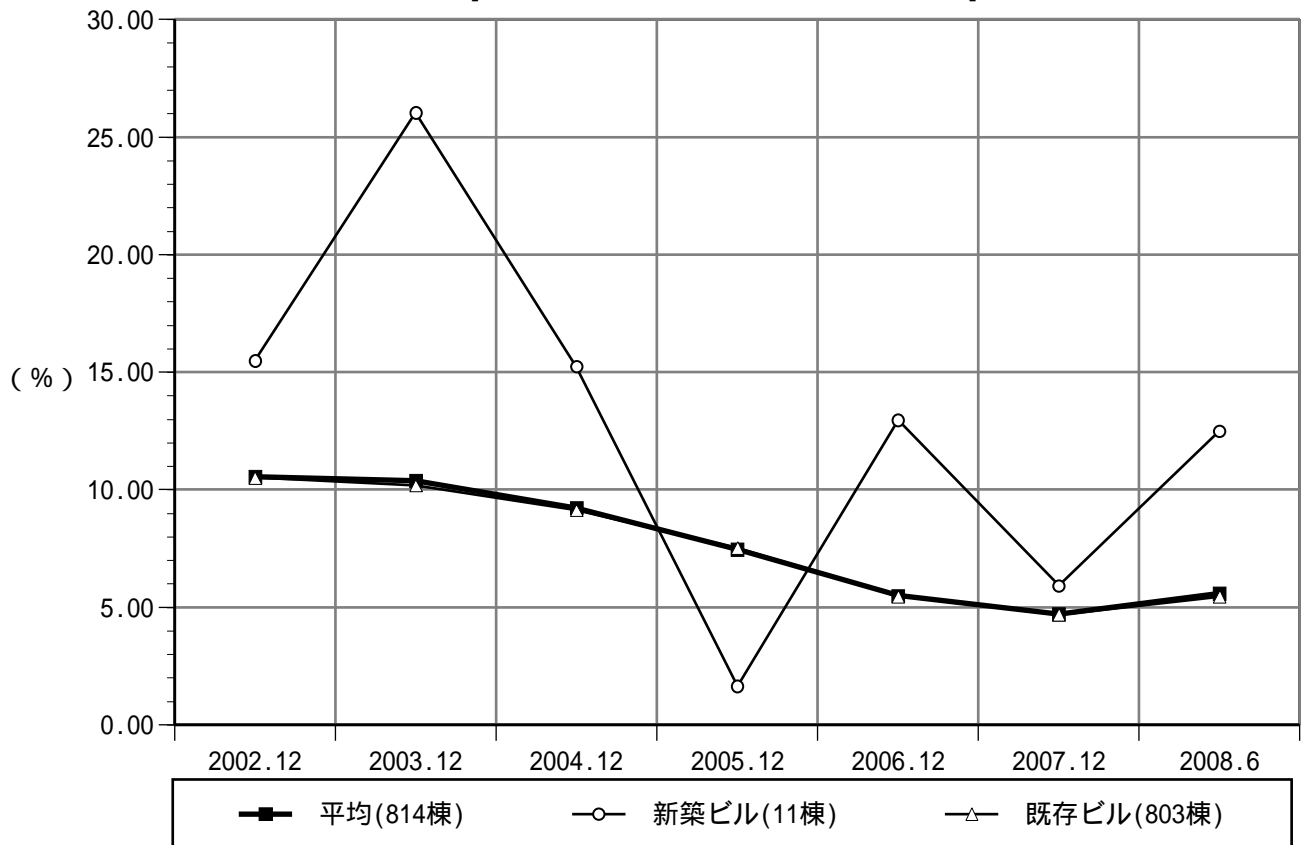
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.58
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.49
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.26

大阪ビジネス地区の最新状況

■新築ビルのオフィス需要は依然堅調。

- 新築ビルの6月末時点の空室率は12.50%。前年末比6.58ポイント上げた。1～4月に大規模ビル1棟と大型ビル6棟が相次ぎ完成した。3月に淀屋橋・本町地区で完成した大規模ビル1棟は竣工時にほぼ満室となり、大きな話題になった。他の大型ビルについては募集面積を残して竣工したビルが見られるが、多くのビルでは引き合いが進んでおり、これから成約の動きが出てきそうだ。7月に梅田地区で完成する大規模ビル1棟の募集状況も好調で、新築ビルのオフィス需要は依然として堅調だ。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は5.45%。前年末比0.76ポイント上げた。今年前半は統合に伴う解約予告や館内縮小の動きが多く見られた。また、一部のビルから大型募集が開始されるなどの動きも出てきたため、同空室率の上昇傾向が続いた。

[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。

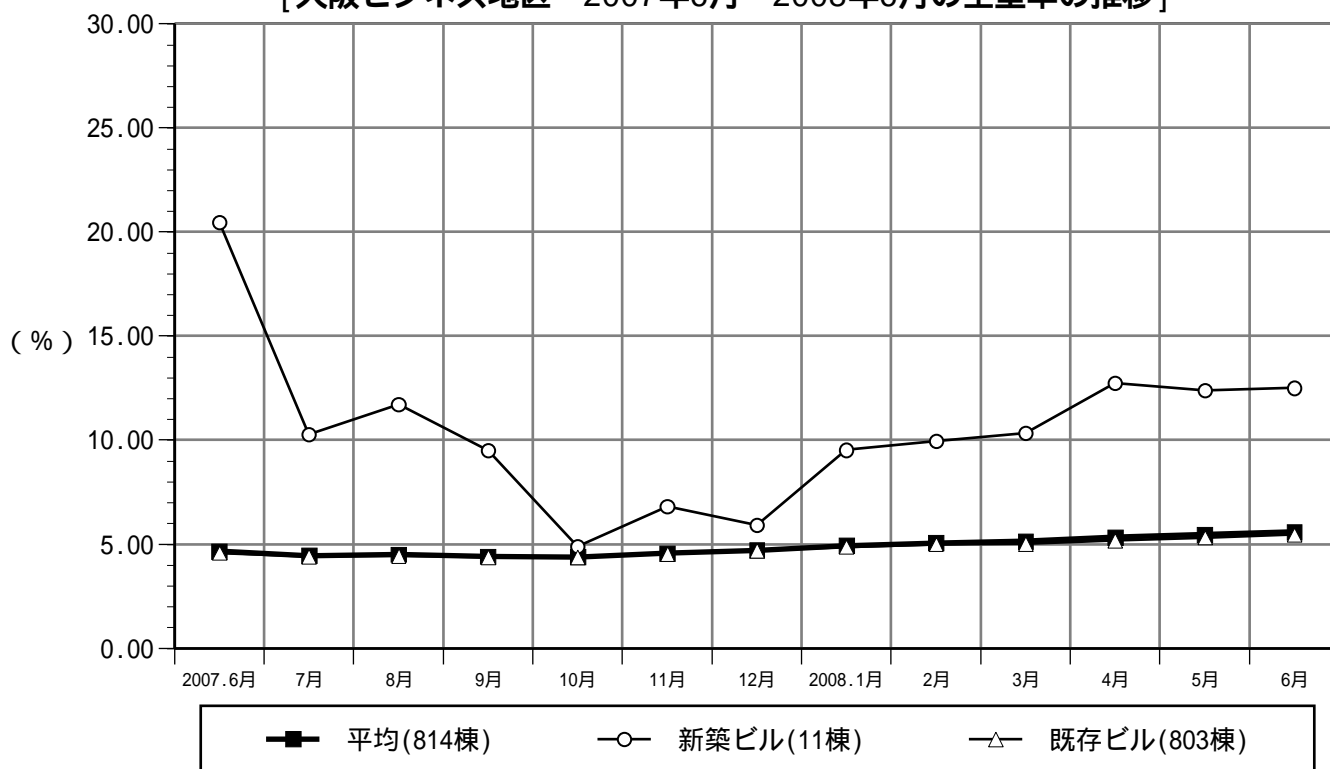
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
平均	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.58
新築ビル	15.48	26.03	15.24	1.65	12.96	5.92	12.50
既存ビル	10.51	10.18	9.13	7.52	5.47	4.69	5.45

大阪ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は8カ月連続の上昇に。

- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は前年同月比0.92ポイント上げた。同空室率は前年11月から8カ月連続で上昇した。これは移転動向に縮小傾向が出てきたため、この1年間に大阪ビジネス地区全体で増加した空室在庫は約2万坪に上る。前年は大阪ビジネス地区の中心部で品薄感が強まっていたが、今年はテナント企業の移転先の選択肢が広がってきた。
- 新築ビルの6月末時点の空室率は前年同月比7.97ポイント下げた。新築ビルのオフィス需要は依然として堅調で、募集状況は順調に推移している。今年前半に完成した大型ビルへの引き合いも強まっており、これから成約や入居が進みそうだ。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は前年同月比0.87ポイント上げた。今年前半は合併や統合に伴う解約予告のほか、館内縮小などの動きが多く見られた。そのため、エリアを問わず募集面積が増加した。このような状況の中で、品薄感が弱まったことから、オフィス移転を検討するテナント企業の動きがここにきて出てきたようだ。

[大阪ビジネス地区 2007年6月～2008年6月の空室率の推移]



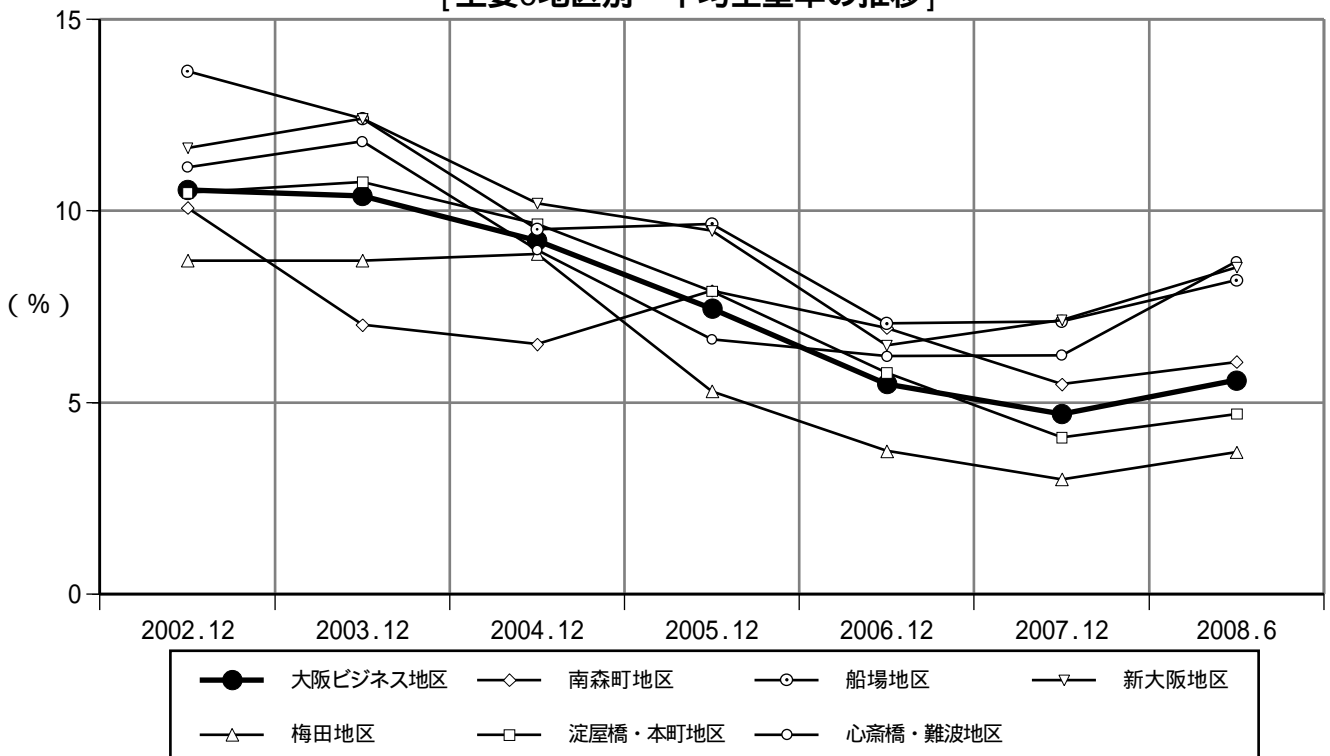
空室率(%)	2007.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月	4月	5月	6月
平均	4.66	4.45	4.50	4.41	4.38	4.56	4.71	4.93	5.06	5.13	5.33	5.46	5.58
新築ビル	20.47	10.27	11.70	9.50	4.89	6.81	5.92	9.52	9.96	10.34	12.75	12.38	12.50
既存ビル	4.58	4.40	4.43	4.37	4.38	4.53	4.69	4.87	5.00	5.02	5.18	5.32	5.45

大阪ビジネス地区の最新状況

■ エリアを問わず、平均空室率が上昇。

- 梅田地区の6月末時点の平均空室率は3.71%。前年末比0.71ポイント上げた。2月に建て替えに伴う大型需要が見られたものの、今年前半は大型の解約予告や館内縮小などの動きが相次ぎ、同空室率は3月から4カ月連続で上昇した。
- 淀屋橋・本町地区の6月末時点の平均空室率は4.71%。前年末比0.61ポイント上げた。前年秋ごろから募集面積の増加が続き、同空室率が9カ月連続で上昇した。
- 6月末時点の平均空室率をエリア別で見ると、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区が8%台に上昇した。これは新規供給の影響や大型解約などの動きが出てきたため。特に心斎橋・難波地区では英会話教室の大型解約の影響で、前年末比では最も同空室率が上昇したエリアになった。南森町地区については小幅に上げ、6%台で推移した。

[主要6地区別 平均空室率の推移]



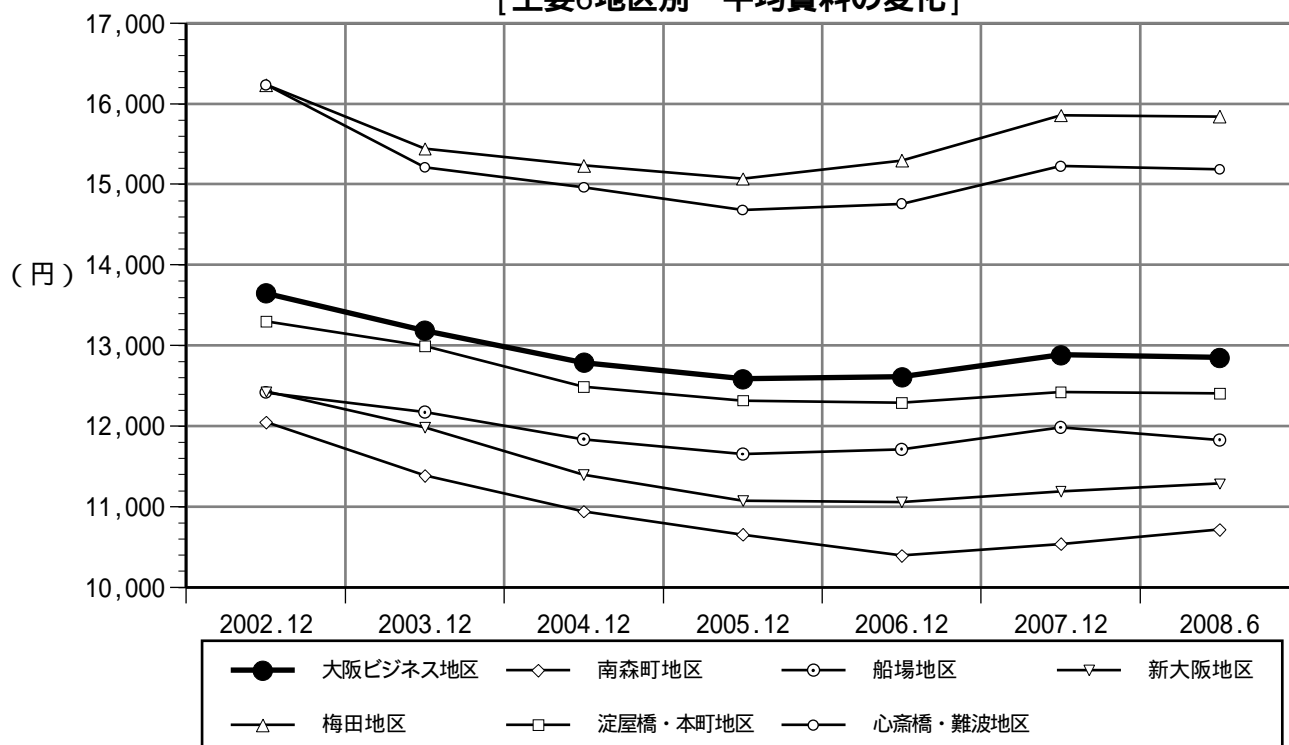
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
大阪ビジネス地区	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.58
梅田地区	8.71	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00	3.71
南森町地区	10.08	7.03	6.52	7.92	6.95	5.48	6.06
淀屋橋・本町地区	10.47	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10	4.71
船場地区	13.64	12.40	9.52	9.66	7.06	7.12	8.19
心斎橋・難波地区	11.14	11.81	8.98	6.65	6.21	6.24	8.68
新大阪地区	11.64	12.41	10.20	9.48	6.50	7.15	8.52

大阪ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の上昇傾向に歯止めかかる。

- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均賃料は12,850円。前年末比0.25%(32円)下げた。また、前月比でも0.09%(11円)下げ、平均賃料の上昇傾向に歯止めがかかった。大阪のオフィスビル市場では前年末ごろからオフィス需要が伸びず、募集面積の増加傾向が続いたため、平均空室率が5%台半ばに上昇してきた。このような状況の中で、市況改善のペースがやや弱まってきた。ただ、好条件の大型ビルの多くは高稼働しており、賃料相場は依然堅調に推移している。
- 地区別の6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0.10%(16円)、淀屋橋・本町地区が0.14%(17円)、船場地区が1.29%(154円)、心斎橋・難波地区が0.26%(39円)下げた。一方、南森町地区は1.70%(179円)、新大阪地区は0.82%(92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。

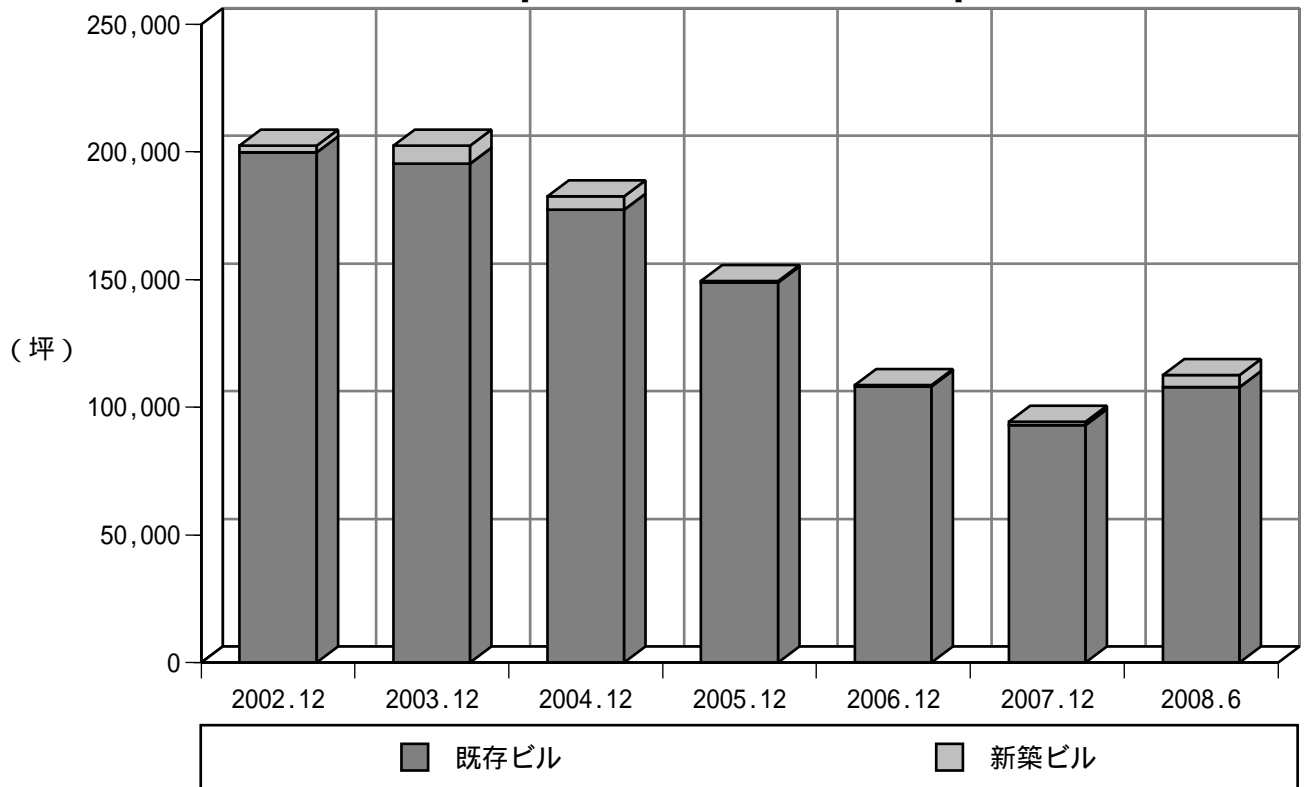
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
大阪ビジネス地区	13,649	13,185	12,788	12,584	12,611	12,882	12,850
梅田地区	16,233	15,441	15,233	15,070	15,296	15,856	15,840
南森町地区	12,046	11,386	10,941	10,653	10,392	10,536	10,715
淀屋橋・本町地区	13,297	12,993	12,490	12,318	12,292	12,425	12,408
船場地区	12,417	12,172	11,837	11,651	11,712	11,982	11,828
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	11,284

大阪ビジネス地区の空室面積

■この半年間に空室在庫が約1万8千坪増加。

- 大阪ビジネス地区の6月末時点の空室面積は112,696坪。前年末比18,351坪増加した。今年前半は建て替え需要が引き続いたものの、合併や統合に伴う縮小移転の動きが多く出てきたことや、入居テナントの館内縮小などの動きも見られ、空室在庫の増加傾向が続いた。また、今年の新規供給量は延床面積約7万2千坪(12棟)と前年の約2倍に増加したことも、需給緩和の要因となった。このような状況の中で、新築・既存ビルを問わずテナント誘致競争が強まっており、好条件のビルでもテナント企業の要望に柔軟に対応するケースが見られるようになってきた。今年後半に向けての移転計画も増えてきており、今後のテナント企業の移転動向が注目されている。
- 大阪のオフィスビル市場では2004年から空室在庫の減少が続き、市況改善が進んでいたが、2007年後半から移転動向にオフィスの縮小傾向が出てきた。ただ、平均空室率がまだ5%台の水準を維持しているため、市況に大きな変化は見られないが、その改善傾向に歯止めがかかってきたようだ。

[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	2008.6
新築ビル	2,654	6,926	5,210	398	611	1,280	4,697
既存ビル	199,767	195,480	177,429	148,921	108,161	93,065	107,999
合計	202,421	202,406	182,639	149,319	108,772	94,345	112,696