

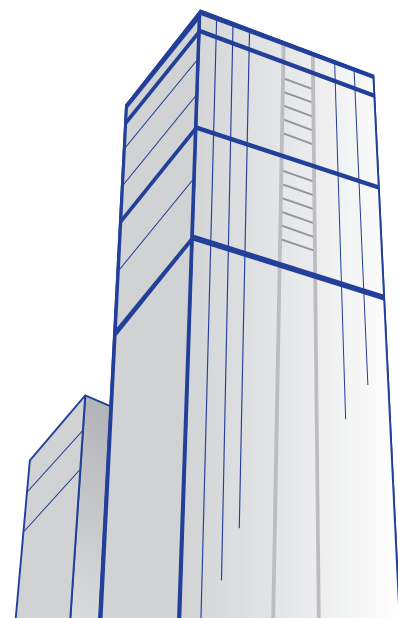
# 大阪の 最新オフィスビル市況

2016 **12** December

調査月報

OSAKA  
OFFICE REPORT

MARKET



三鬼商事株式会社  
大阪支店

Tel. 06-6252-8821

Fax. 06-6252-8826

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

## 調査月報のデータについて

### ■ 調査対象地区／大阪

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)

#### 大阪ビジネス地区



### ■ 調査対象ビル

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調査対象に含みません。

### ■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、830棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2016年 11月の数値は、2015年 12月～2016年 11月までに竣工した貸事務所ビル。 2015年 以前の数値は、各年1月～12月までに竣工した貸事務所ビル。	0棟
既存ビル	2015年 11月 以前に竣工した貸事務所ビル。	830棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	830棟
---------	--------------	------

### ■ 調査対象時期

2016年 11月時点。

2015年 以前は、各年12月時点。

## 調査月報を読む前に

### ■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、大阪ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

### ■ データの読み方

1. 面積は、全て坪数で表示しました。
2. 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
3. 面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修正しました。  
※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。  
※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
4. 賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
5. 本文表内「-」の表記箇所は、次の状態を表します。  
①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。  
②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
6. 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
7. 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

## 2016年12月 大阪ビジネス地区

最新市況

11月  
平均空室率 5.42% 前月比 ▼0.15ポイント

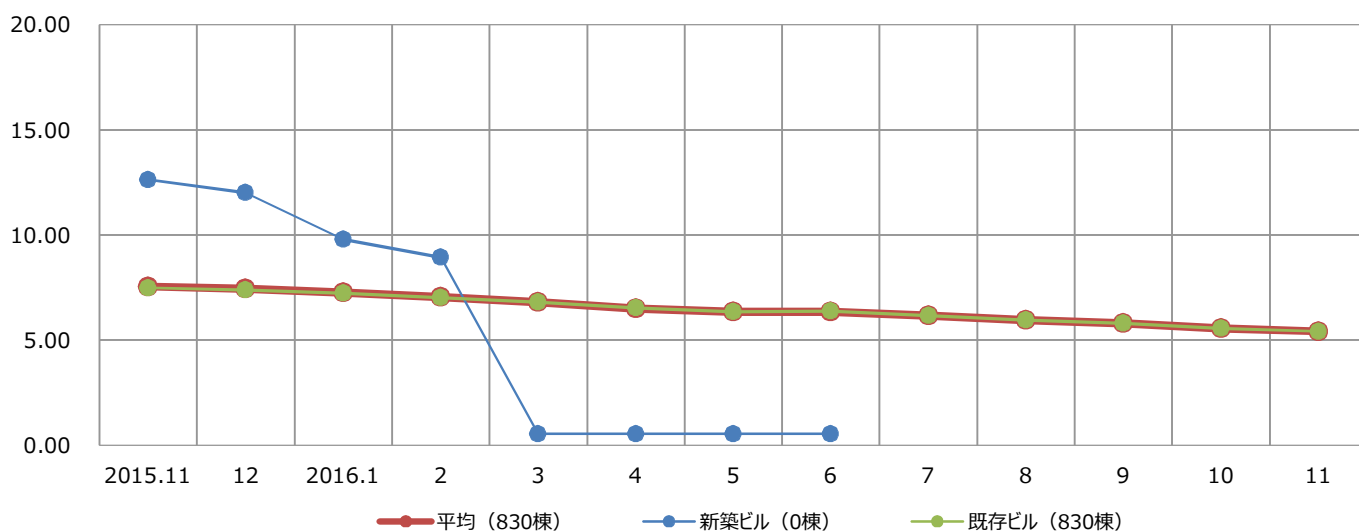
10月 5.57% ▼0.22ポイント  
9月 5.79% ▼0.18ポイント

### 平均空室率は5カ月連続で低下

● 大阪ビジネス地区の11月時点の平均空室率は5.42%、前月比0.15ポイント下げ、5カ月連続の低下となりました。11月は建替えビルからの借り換え移転のほか、館内増床などに伴う中小規模の成約の動きが見られました。解約が少なかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約3千4百坪減少しました。

● 地区別の平均空室率を見ると、11月は7カ月ぶりに全地区の平均空室率が前月比で低下しました。梅田地区は4.05%、前月比0.10ポイント下げました。統合などに伴う解約があったものの、館内増床などの動きが見られたことから、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は5.63%、前月比0.09ポイント下げました。成約・解約ともに中小規模の動きに止まったため、同空室率は小幅な低下となりました。船場地区は7.53%、前月比0.33ポイント下げました。解約の動きが少ない中、館内増床やビジネス地区外からの移転などが見られ、同空室率が低下しました。心斎橋・難波地区は6.61%、前月比0.59ポイント下げました。テナントの動きは極めて少なかったものの、建替えに伴う大型成約があったため、同空室率が低下しました。新大阪地区は5.13%、前月比0.15ポイント下げました。解約の動きが少なく、同空室率が低下しました。

【大阪ビジネス地区 空室率】



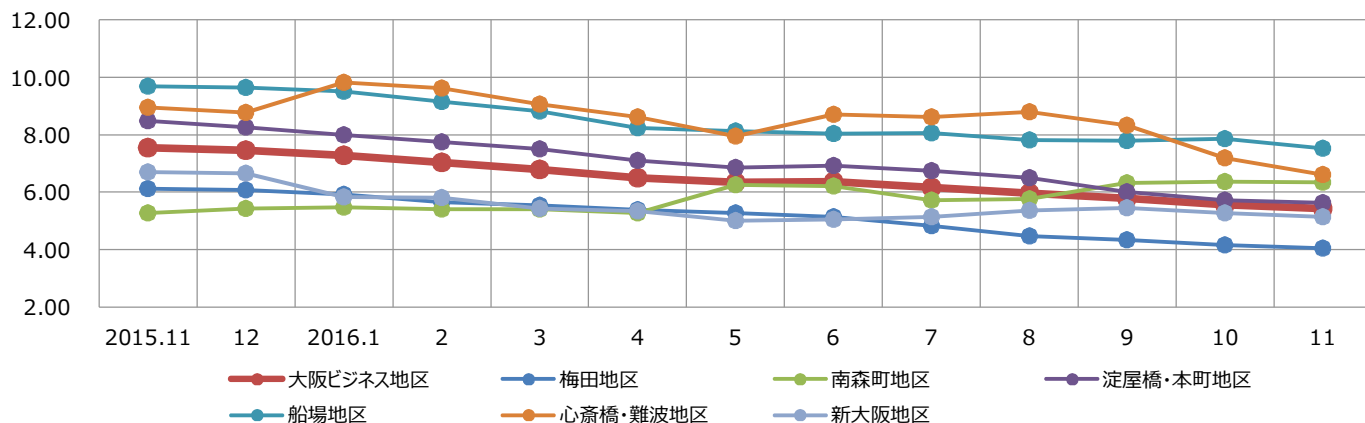
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
平均	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼0.15	▼2.13
新築ビル	12.63	12.01	9.79	8.93	0.54	0.54	0.54	0.54	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	7.49	7.40	7.24	7.02	6.81	6.52	6.36	6.37	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼0.15	▼2.07

(単位：%)

# 2016年12月 大阪ビジネス地区

## 地区別最新市況

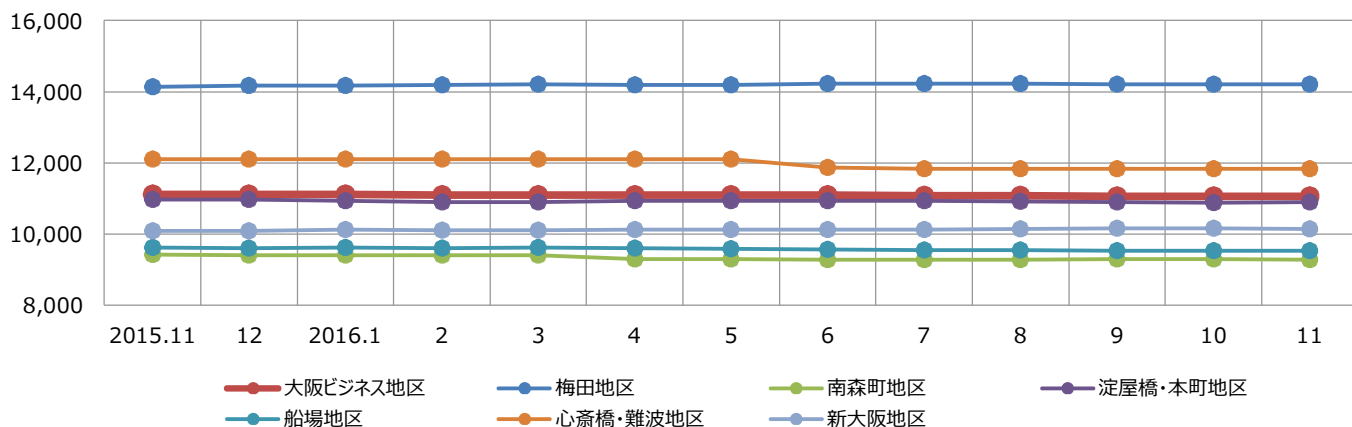
【大阪ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼ 0.15	▼ 2.13
梅田地区	6.11	6.07	5.92	5.65	5.54	5.39	5.27	5.15	4.82	4.47	4.33	4.15	4.05	▼ 0.10	▼ 2.06
南森町地区	5.27	5.42	5.48	5.41	5.40	5.28	6.25	6.20	5.72	5.76	6.33	6.36	6.35	▼ 0.01	▲ 1.08
淀屋橋・本町地区	8.49	8.27	7.99	7.76	7.51	7.11	6.86	6.93	6.74	6.49	6.02	5.72	5.63	▼ 0.09	▼ 2.86
船場地区	9.69	9.64	9.52	9.15	8.81	8.25	8.12	8.04	8.06	7.81	7.79	7.86	7.53	▼ 0.33	▼ 2.16
心齋橋・難波地区	8.95	8.78	9.82	9.63	9.07	8.63	7.94	8.71	8.62	8.79	8.33	7.20	6.61	▼ 0.59	▼ 2.34
新大阪地区	6.71	6.66	5.83	5.81	5.42	5.33	5.00	5.05	5.13	5.37	5.46	5.28	5.13	▼ 0.15	▼ 1.58

(単位：%)

【大阪ビジネス地区 平均賃料】



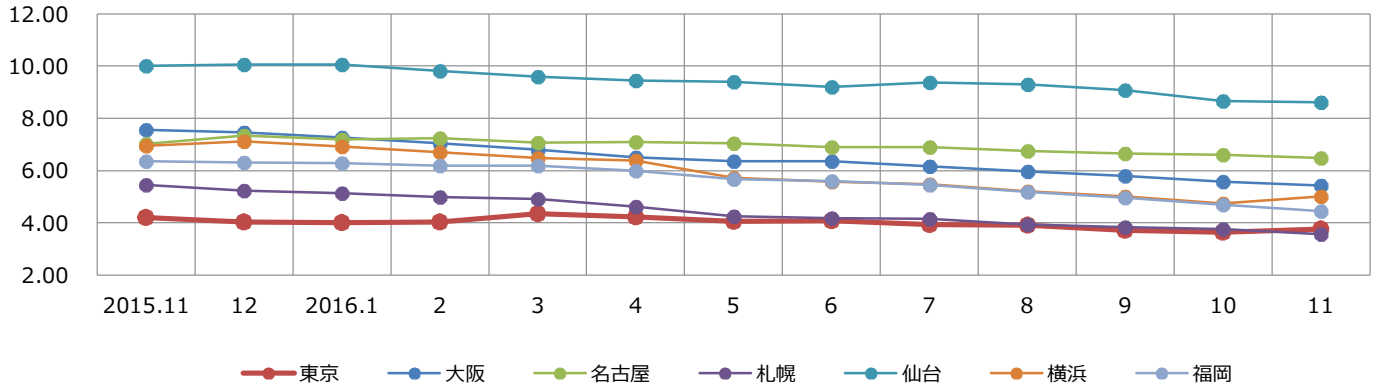
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,116	11,114	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	▼ 6	▼ 61
梅田地区	14,141	14,170	14,169	14,186	14,207	14,181	14,181	14,227	14,227	14,227	14,210	14,210	14,200	▼ 10	▲ 59
南森町地区	9,417	9,408	9,408	9,408	9,408	9,297	9,286	9,283	9,283	9,283	9,291	9,291	9,275	▼ 16	▼ 142
淀屋橋・本町地区	10,977	10,963	10,931	10,898	10,898	10,933	10,925	10,932	10,934	10,918	10,891	10,887	10,891	▲ 4	▼ 86
船場地区	9,615	9,608	9,620	9,605	9,613	9,594	9,577	9,570	9,545	9,540	9,521	9,530	9,536	▲ 6	▼ 79
心齋橋・難波地区	12,110	12,110	12,110	12,110	12,110	12,110	12,110	11,860	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	0	▼ 277
新大阪地区	10,092	10,092	10,123	10,112	10,106	10,117	10,123	10,123	10,123	10,146	10,152	10,152	10,145	▼ 7	▲ 53

(単位：円/坪当たり)

# 2016年12月 全国ビジネス地区

## 最新市況

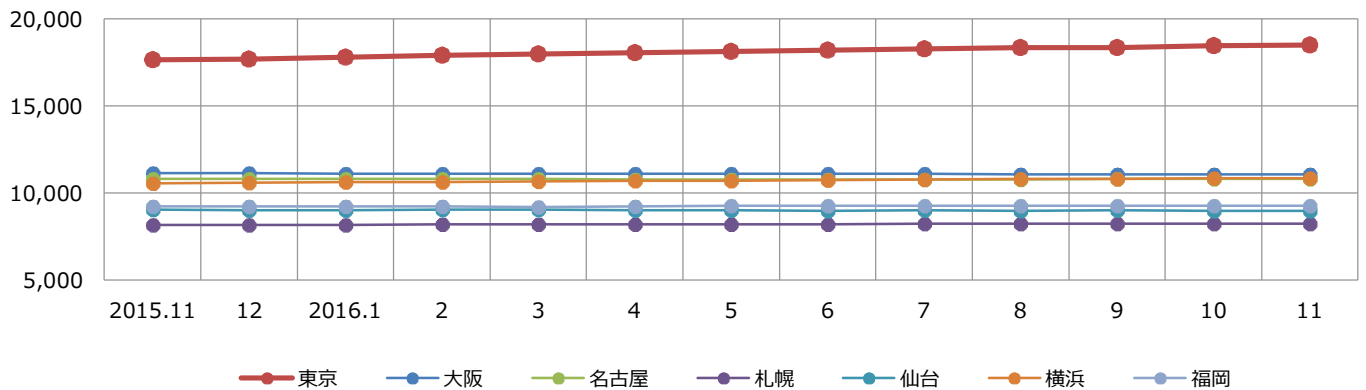
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	▲ 0.11	▼ 0.44
大阪	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼ 0.15	▼ 2.13
名古屋	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	▼ 0.12	▼ 0.56
札幌	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
仙台	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	▼ 0.05	▼ 1.38
横浜	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
福岡	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	▼ 0.25	▼ 1.91

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
大阪	11,116	11,114	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	▼ 6	▼ 61
名古屋	10,796	10,794	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	▲ 1	▲ 6
札幌	8,156	8,155	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	▼ 4	▲ 82
仙台	9,017	9,013	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	▼ 5	▼ 48
横浜	10,555	10,565	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	▼ 13	▲ 269
福岡	9,222	9,217	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	▲ 2	▲ 40

(単位：円/坪当たり)