大阪の
最新オフィスビル市況

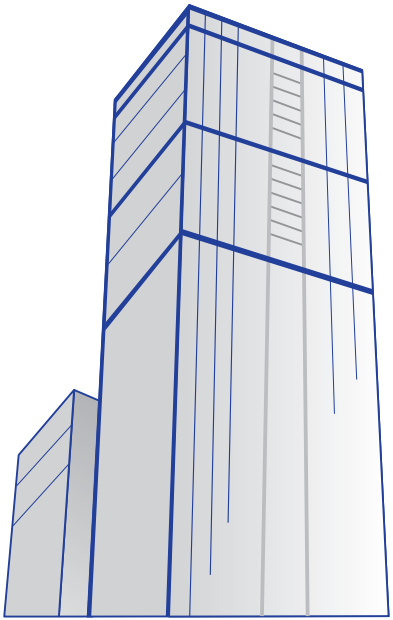
2017 **03** March

調査月報

MIKI

OSAKA

OFFICE REPORT



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、828棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年　2月 の数値は、　2016年　3月　～2017年　2月　までに竣工した貸事務所ビル。 2016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	2016年　2月　以前に竣工した貸事務所ビル。	828棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	828棟

■ 調査対象時期

2017年　2月時点。
2016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。

２０１７年3月

大阪ビジネス地区

最新市況

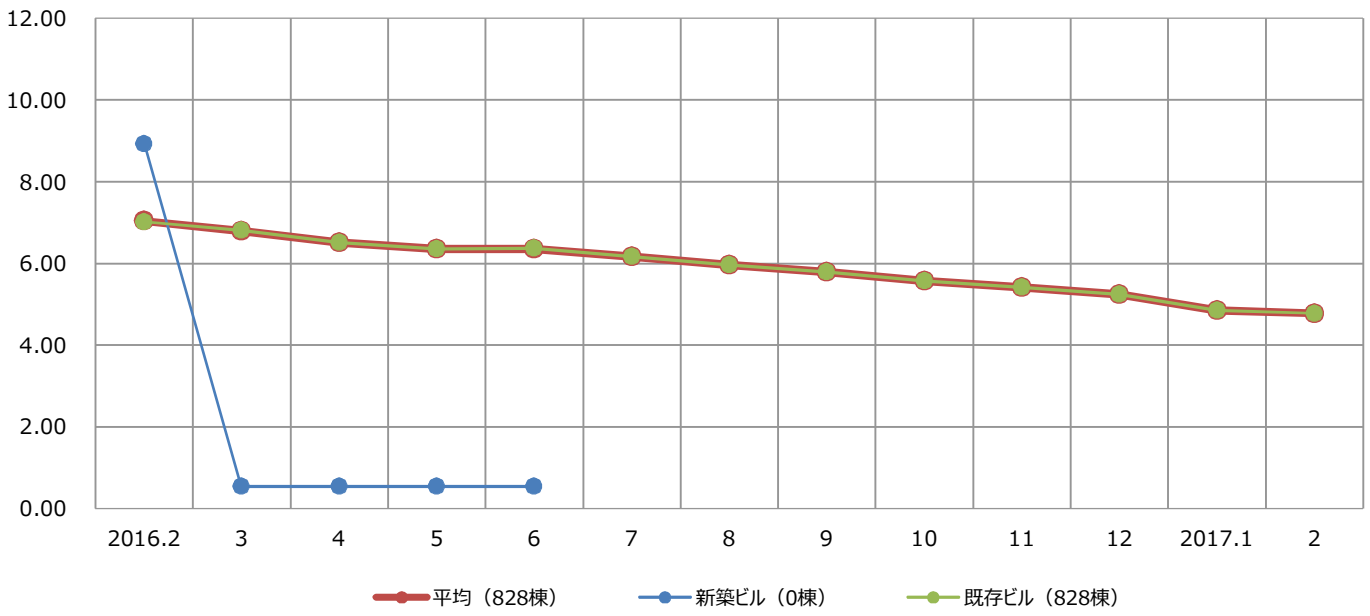
2月 平均空室率	4.78%	前月比	▼ 0.07 ポイント	1月	4.85%	▼ 0.39 ポイント
				12月	5.24%	▼ 0.18 ポイント

２月は平均空室率が小幅に低下

● 大阪ビジネス地区の 2 月時点の平均空室率は 4.78%、前月比 0.07 ポイント下げ、8 カ月連続で低下しました。2 月は成約・解約ともに中小規模の動きが多かったことから、大阪ビジネス地区全体でこの 1 カ月間に減少した空室面積は約 1 千 6 百坪に止まりました。2 月時点の平均賃料は 11,104 円、前月比 0.38%（42 円）上げました。2 月は上げ幅がやや拡大し、2 カ月連続の上昇となりました。

● 地区別の平均空室率を見ると、梅田地区は 3.57%、前月比 0.01 ポイント下げました。館内縮小の影響があったものの、中小規模の成約が見られたことから、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなりました。淀屋橋・本町地区は 4.72%、前月比 0.06 ポイント下げました。大型空室の一部に成約が進むなど中小規模の動きが見られたため、同空室率が小幅に低下しました。新大阪地区は 4.67%、前月比 0.04 ポイント下げました。テナントの動きが少なく、同空室率は小幅な低下に止まりました。

【大阪ビジネス地区　空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
平均	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	**4.78**	▼ 0.07	▼ 2.26
新築ビル	8.93	0.54	0.54	0.54	0.54	-	-	-	-	-	-	-	**-**	-	-
既存ビル	7.02	6.81	6.52	6.36	6.37	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	**4.78**	▼ 0.07	▼ 2.24

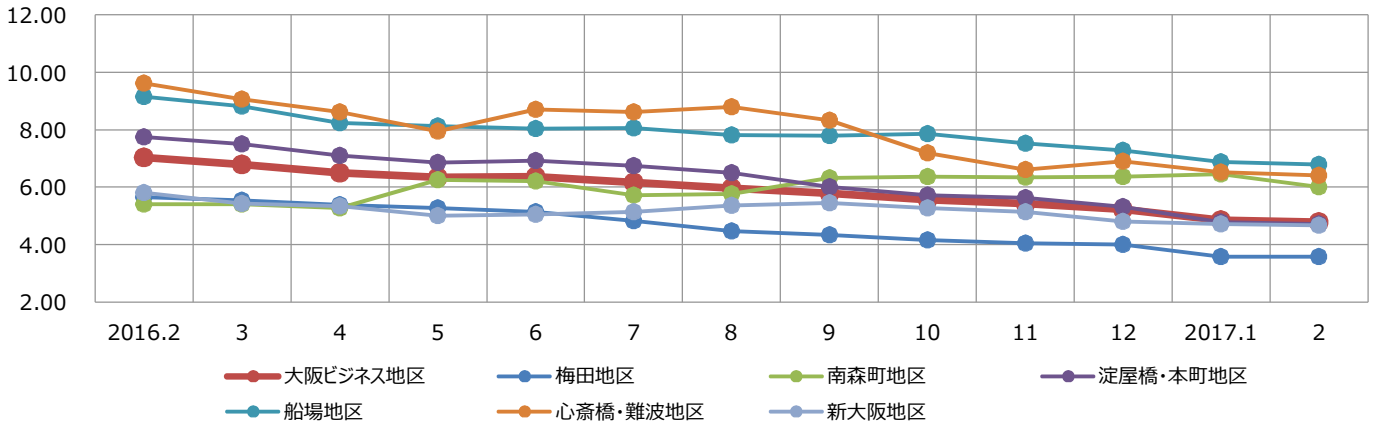
（単位：%）

２０１７年3月

大阪ビジネス地区

地区別最新市況

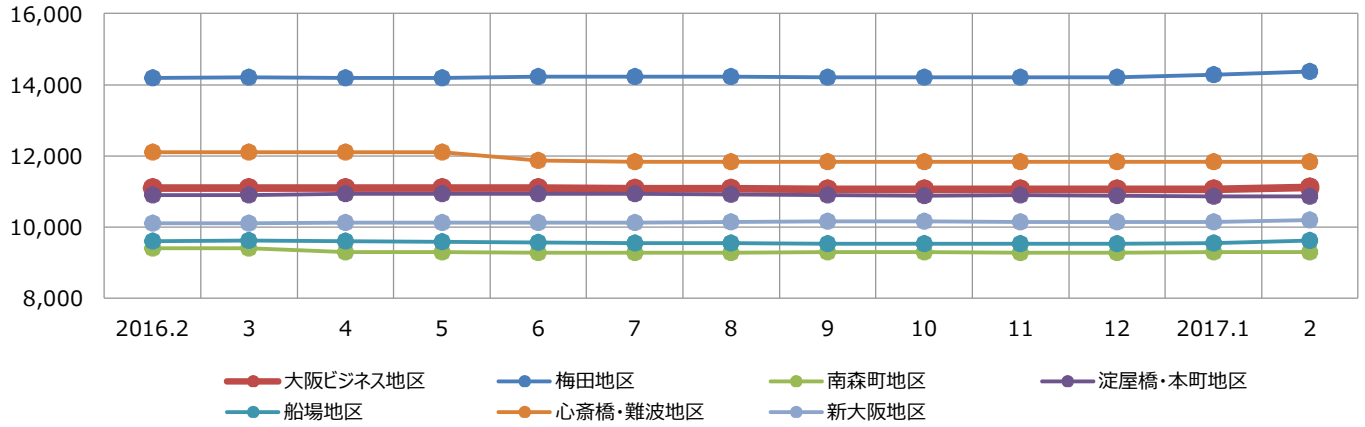
【大阪ビジネス地区　平均空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	**4.78**	▼ 0.07	▼ 2.26
梅田地区	5.65	5.54	5.39	5.27	5.15	4.82	4.47	4.33	4.15	4.05	4.00	3.58	**3.57**	▼ 0.01	▼ 2.08
南森町地区	5.41	5.40	5.28	6.25	6.20	5.72	5.76	6.33	6.36	6.35	6.36	6.46	**6.00**	▼ 0.46	▲ 0.59
淀屋橋･本町地区	7.76	7.51	7.11	6.86	6.93	6.74	6.49	6.02	5.72	5.63	5.31	4.78	**4.72**	▼ 0.06	▼ 3.04
船場地区	9.15	8.81	8.25	8.12	8.04	8.06	7.81	7.79	7.86	7.53	7.28	6.87	**6.78**	▼ 0.09	▼ 2.37
心斎橋･難波地区	9.63	9.07	8.63	7.94	8.71	8.62	8.79	8.33	7.20	6.61	6.90	6.52	**6.40**	▼ 0.12	▼ 3.23
新大阪地区	5.81	5.42	5.33	5.00	5.05	5.13	5.37	5.46	5.28	5.13	4.80	4.71	**4.67**	▼ 0.04	▼ 1.14

（単位：%）

【大阪ビジネス地区　平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	**11,104**	▲ 42	▲ 10
梅田地区	14,186	14,207	14,181	14,181	14,227	14,227	14,227	14,210	14,210	14,200	14,214	14,283	**14,362**	▲ 79	▲ 176
南森町地区	9,408	9,408	9,297	9,286	9,283	9,283	9,283	9,291	9,291	9,275	9,285	9,296	**9,296**	0	▼ 112
淀屋橋･本町地区	10,898	10,898	10,933	10,925	10,932	10,934	10,918	10,891	10,887	10,891	10,876	10,855	**10,868**	▲ 13	▼ 30
船場地区	9,605	9,613	9,594	9,577	9,570	9,545	9,540	9,521	9,530	9,536	9,533	9,547	**9,612**	▲ 65	▲ 7
心斎橋･難波地区	12,110	12,110	12,110	12,110	11,860	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	**11,829**	▼ 4	▼ 281
新大阪地区	10,112	10,106	10,117	10,123	10,123	10,123	10,146	10,152	10,152	10,145	10,133	10,133	**10,202**	▲ 69	▲ 90

（単位：円/坪当たり）

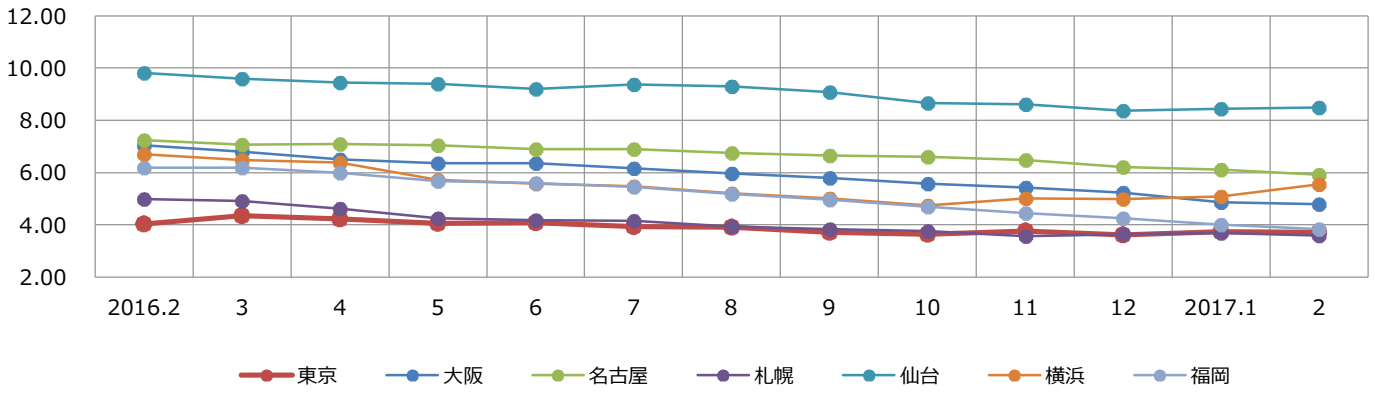
調査時期　２０１７年０２月時点

２０１７年3月

全国ビジネス地区

最新市況

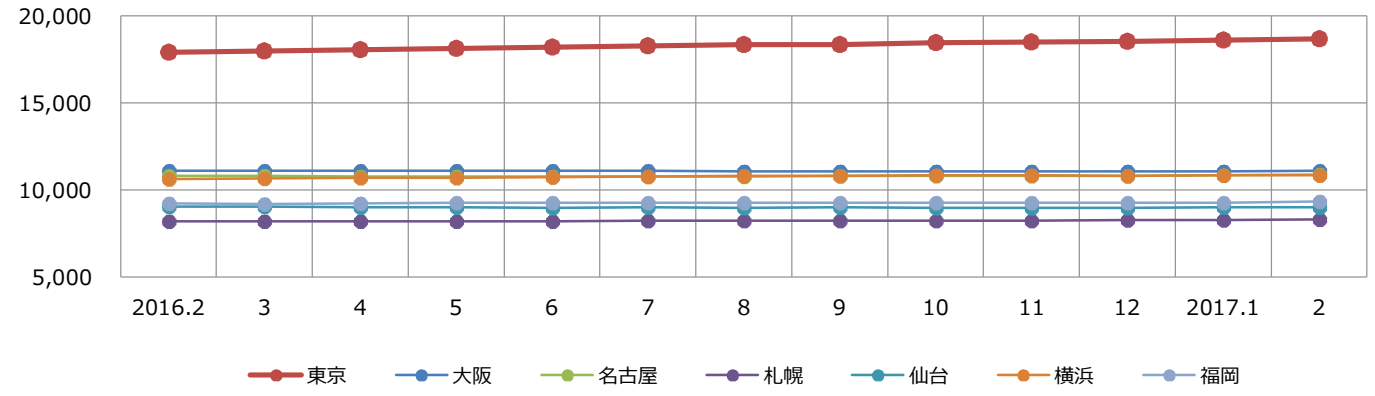
【全国ビジネス地区　平均空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	**3.70**	▼ 0.04	▼ 0.34
大阪	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	**4.78**	▼ 0.07	▼ 2.26
名古屋	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	**5.91**	▼ 0.19	▼ 1.34
札幌	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	**3.59**	▼ 0.10	▼ 1.40
仙台	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	**8.50**	▲ 0.05	▼ 1.31
横浜	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	**5.55**	▲ 0.46	▼ 1.15
福岡	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	**3.84**	▼ 0.17	▼ 2.35

（単位：%）

【全国ビジネス地区　平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	**18,655**	▲ 73	▲ 751
大阪	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	**11,104**	▲ 42	▲ 10
名古屋	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	**10,860**	▲ 10	▲ 73
札幌	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	**8,300**	▲ 42	▲ 103
仙台	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	**8,989**	0	▼ 31
横浜	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	**10,847**	▲ 22	▲ 219
福岡	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	**9,315**	▲ 42	▲ 109

（単位：円/坪当たり）