

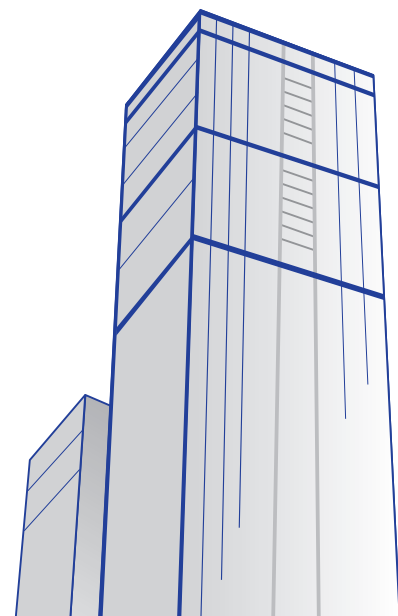
# 大阪の 最新オフィスビル市況

2017 **04** April

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、827棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 3月 の数値は、 2016年 4月 ～ 2017年 3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。	1棟
既存ビル	2016年 3月 以前に竣工した貸事務所ビル。	826棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	827棟
---------	--------------	------

### ■ 調査対象時期

2017年 3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あ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4月 大阪ビジネス地区

最新市況

3月  
平均空室率 **4.68%** 前月比 **▼ 0.10 ポイント**

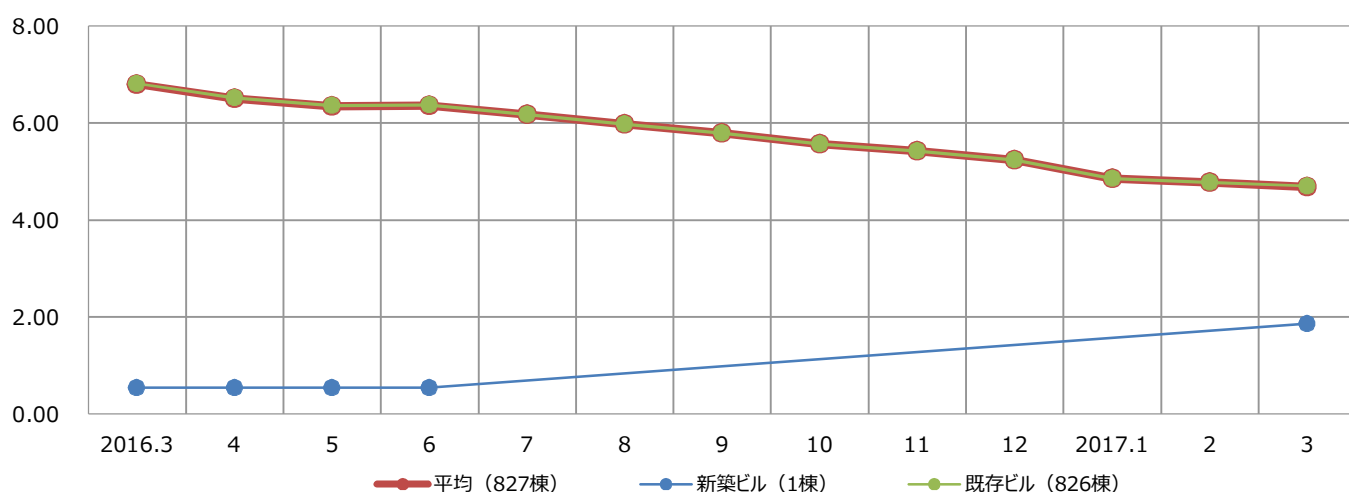
2月 **4.78%** ▼ 0.07 ポイント  
1月 **4.85%** ▼ 0.39 ポイント

### 3月は大規模新築ビルが高稼働で竣工

● 大阪ビジネス地区の3月時点の平均空室率は4.68%、前月比0.10ポイント下げました。3月は大規模新築ビル「中之島フェスティバルタワー・ウエスト（貸室面積約1万9千坪）」が高稼働で竣工しました。既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う大型解約があったものの、館内増床や分室の開設に伴い大型空室に成約が進んだことなどから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千5百坪減少しました。下げ幅は小さいものの平均空室率は9カ月連続で改善しました。3月時点の平均賃料は11,107円、前月比0.03%（3円）上げました。同賃料は小幅な上昇に止まっています。

● 地区別の平均空室率を見ると、梅田地区は3.20%、前月比0.37ポイント下げました。大規模新築ビルが高稼働で竣工したほか、大型空室にも成約が進みました。解約の動きが少なかったこともあり、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は4.58%、前月比0.14ポイント下げました。解約の動きが少ない中、取壊しビルの募集中止による空室面積の減少や中小規模の成約が見られたため、同空室率が低下しました。船場地区は7.46%、前月比0.68ポイント上げました。自社ビルからの移転に伴う大型成約などがあったものの、他地区への移転に伴う解約の影響が大きかったことから、同空室率が上昇しました。

【大阪ビジネス地区 空室率】



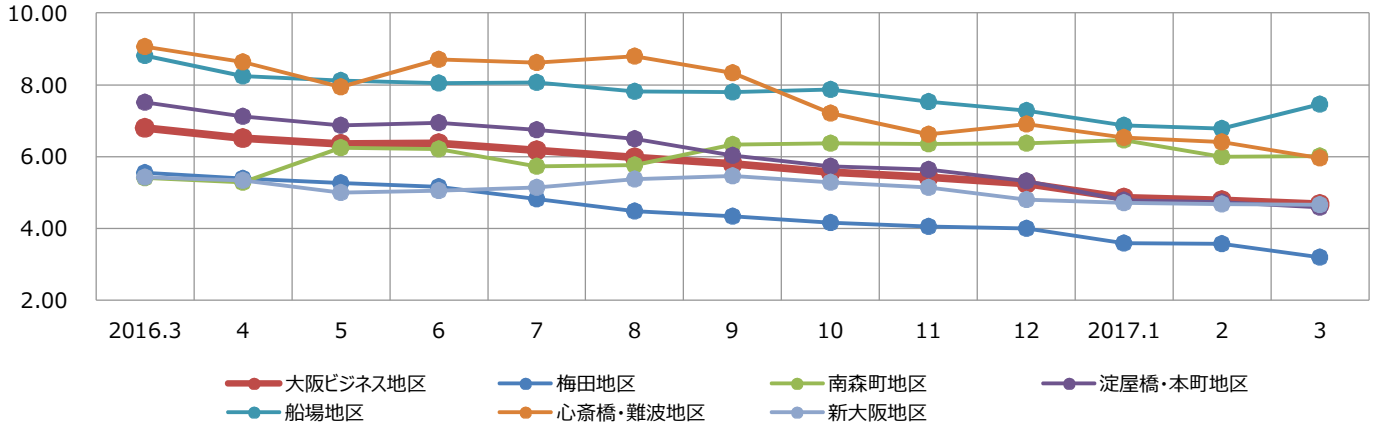
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	<b>4.68</b>	▼ 0.10	▼ 2.12
新築ビル	0.54	0.54	0.54	0.54	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.86</b>	-	▲ 1.32
既存ビル	6.81	6.52	6.36	6.37	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	<b>4.70</b>	▼ 0.08	▼ 2.11

(単位：%)

# 2017年4月 大阪ビジネス地区

# 地区別最新市況

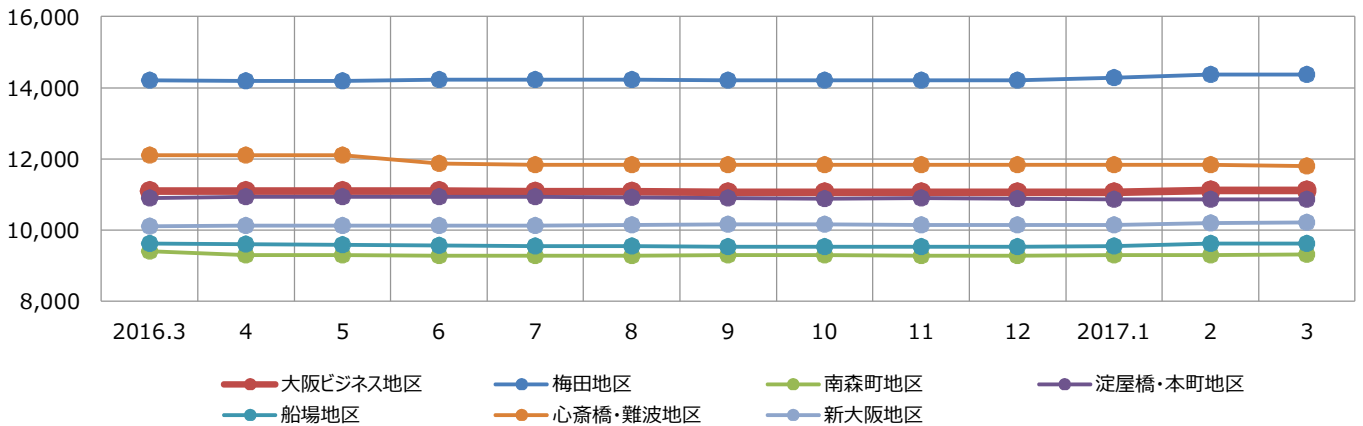
【大阪ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	▼ 0.10	▼ 2.12
梅田地区	5.54	5.39	5.27	5.15	4.82	4.47	4.33	4.15	4.05	4.00	3.58	3.57	3.20	▼ 0.37	▼ 2.34
南森町地区	5.40	5.28	6.25	6.20	5.72	5.76	6.33	6.36	6.35	6.36	6.46	6.00	6.01	▲ 0.01	▲ 0.61
淀屋橋・本町地区	7.51	7.11	6.86	6.93	6.74	6.49	6.02	5.72	5.63	5.31	4.78	4.72	4.58	▼ 0.14	▼ 2.93
船場地区	8.81	8.25	8.12	8.04	8.06	7.81	7.79	7.86	7.53	7.28	6.87	6.78	7.46	▲ 0.68	▼ 1.35
心斎橋・難波地区	9.07	8.63	7.94	8.71	8.62	8.79	8.33	7.20	6.61	6.90	6.52	6.40	5.95	▼ 0.45	▼ 3.12
新大阪地区	5.42	5.33	5.00	5.05	5.13	5.37	5.46	5.28	5.13	4.80	4.71	4.67	4.65	▼ 0.02	▼ 0.77

(単位：%)

【大阪ビジネス地区 平均賃料】



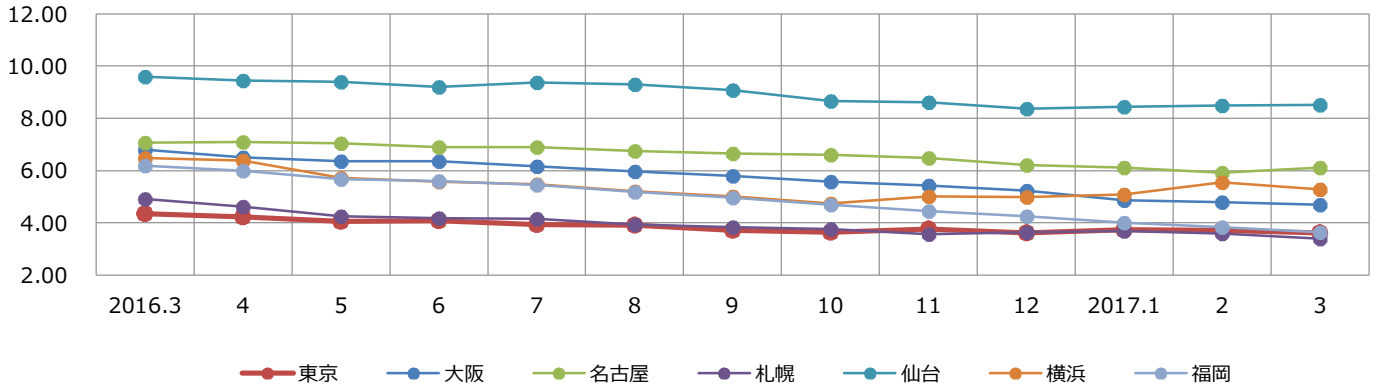
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	▲ 3	▲ 6
梅田地区	14,207	14,181	14,181	14,227	14,227	14,227	14,210	14,210	14,200	14,214	14,283	14,362	14,366	▲ 4	▲ 159
南森町地区	9,408	9,297	9,286	9,283	9,283	9,283	9,291	9,291	9,275	9,285	9,296	9,296	9,314	▲ 18	▼ 94
淀屋橋・本町地区	10,898	10,933	10,925	10,932	10,934	10,918	10,891	10,887	10,891	10,876	10,855	10,868	10,861	▼ 7	▼ 37
船場地区	9,613	9,594	9,577	9,570	9,545	9,540	9,521	9,530	9,536	9,533	9,547	9,612	9,620	▲ 8	▲ 7
心斎橋・難波地区	12,110	12,110	12,110	11,860	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,829	11,802	▼ 27	▼ 308
新大阪地区	10,106	10,117	10,123	10,123	10,123	10,146	10,152	10,152	10,145	10,133	10,133	10,202	10,213	▲ 11	▲ 107

(単位：円/坪当たり)

# 2017年4月 全国ビジネス地区

## 最新市況

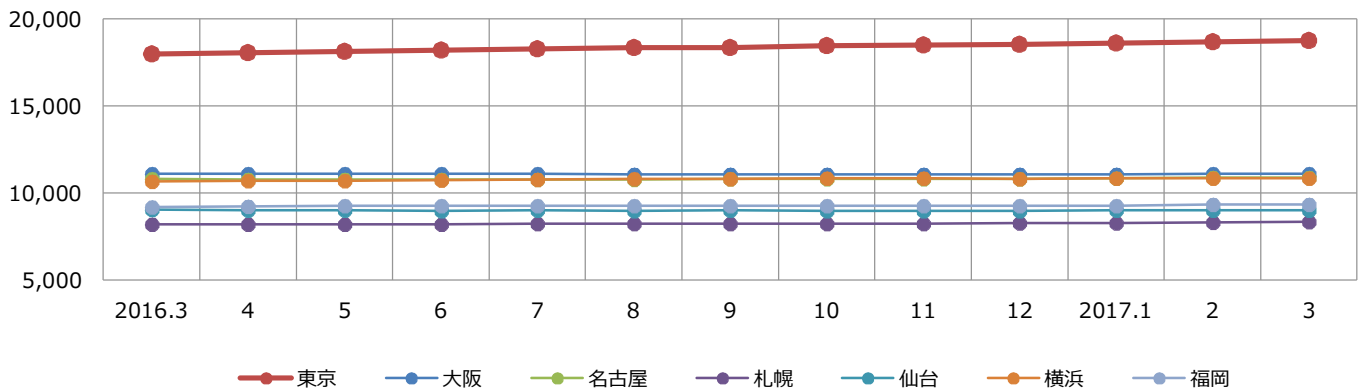
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
大阪	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	▼ 0.10	▼ 2.12
名古屋	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	▲ 0.19	▼ 0.97
札幌	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
仙台	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	▲ 0.01	▼ 1.08
横浜	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
福岡	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	▼ 0.20	▼ 2.54

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
大阪	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	▲ 3	▲ 6
名古屋	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	▲ 9	▲ 76
札幌	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	▲ 29	▲ 130
仙台	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	▼ 1	▼ 33
横浜	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	▲ 2	▲ 200
福岡	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	▲ 12	▲ 130

(単位：円/坪当たり)