

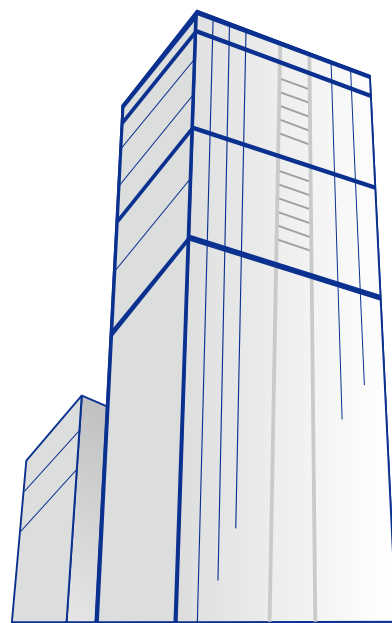
# 大阪の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

調査月報

OSAKA  
OFFICE REPORT

M  
O  
O  
K  
I



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、824棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 4月 の数値は、2016年 5月～2017年 4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 4月 以前に竣工した貸事務所ビル。	823棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	824棟
---------	--------------	------

### ■ 調査対象時期

2017年 4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5月 大阪ビジネス地区

最新市況

4月  
平均空室率 **4.30%** 前月比 **▼ 0.38 ポイント**

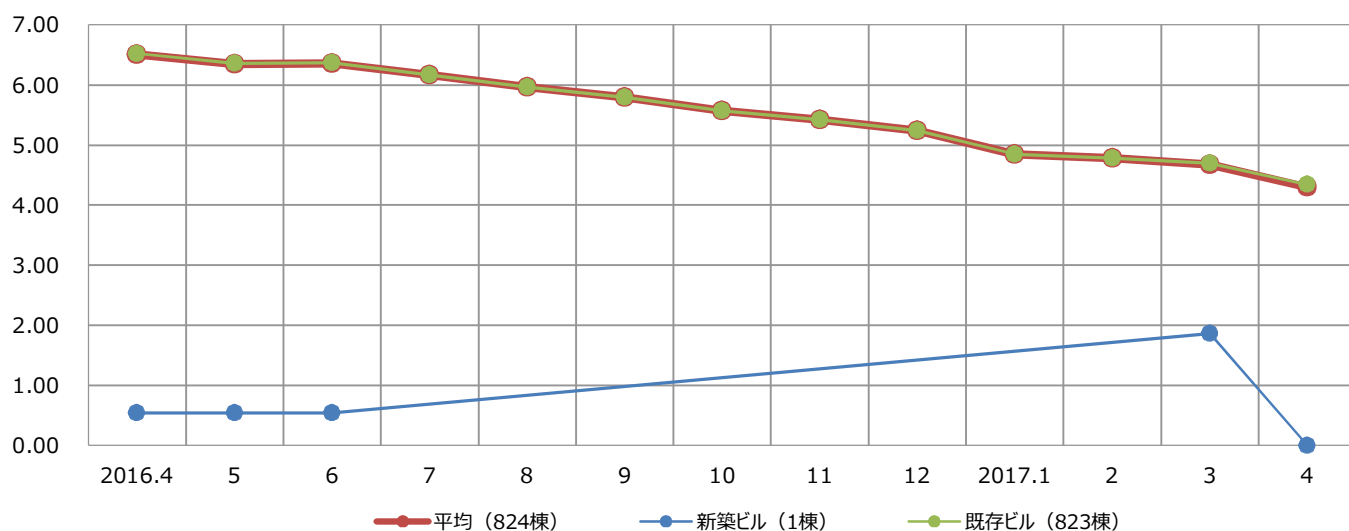
3月 **4.68%** ▼ 0.10 ポイント  
2月 **4.78%** ▼ 0.07 ポイント

### 大阪ビジネス地区の平均空室率は10カ月連続で低下

● 大阪ビジネス地区の4月時点の平均空室率は4.30%、前月比0.38ポイント下げ、10カ月連続の低下となりました。4月は自社ビルからの移転に伴う大型成約のほか、中小規模の拡張移転などの成約が見られました。解約の影響が小さかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約8千6百坪減少しました。4月時点の平均賃料は11,124円。前月比0.15%（17円）上げて、4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2.66%、前月比0.54ポイント下げて、2007年11月以来9年5カ月ぶりの2%台となりました。自社ビルからの移転に伴う大型成約があったことや、解約の動きが小規模に止まったことから、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は4.24%、前月比0.34ポイント下げました。統合や拡張に伴う移転のほか、館内増床などによる成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。船場地区は7.31%、前月比0.15ポイント下げました。新規進出や他地区からの移転などの成約があり、同空室率が低下しました。心斎橋・難波地区は4.59%、前月比1.36ポイント下げました。他地区からの移転に伴う大型成約の動きが見られ、同空室率が2007年7月以来9年9カ月ぶりに5%台を下回りました。

【大阪ビジネス地区 空室率】



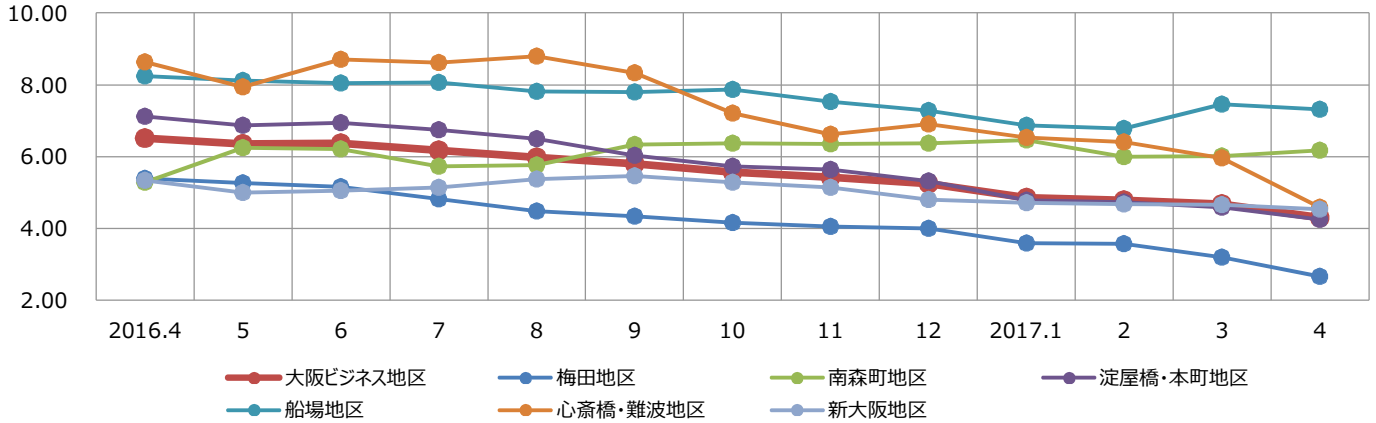
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
新築ビル	0.54	0.54	0.54	-	-	-	-	-	-	-	-	1.86	0.00	▼ 1.86	▼ 0.54
既存ビル	6.52	6.36	6.37	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.70	4.34	▼ 0.36	▼ 2.18

(単位：%)

# 2017年5月 大阪ビジネス地区

# 地区別最新市況

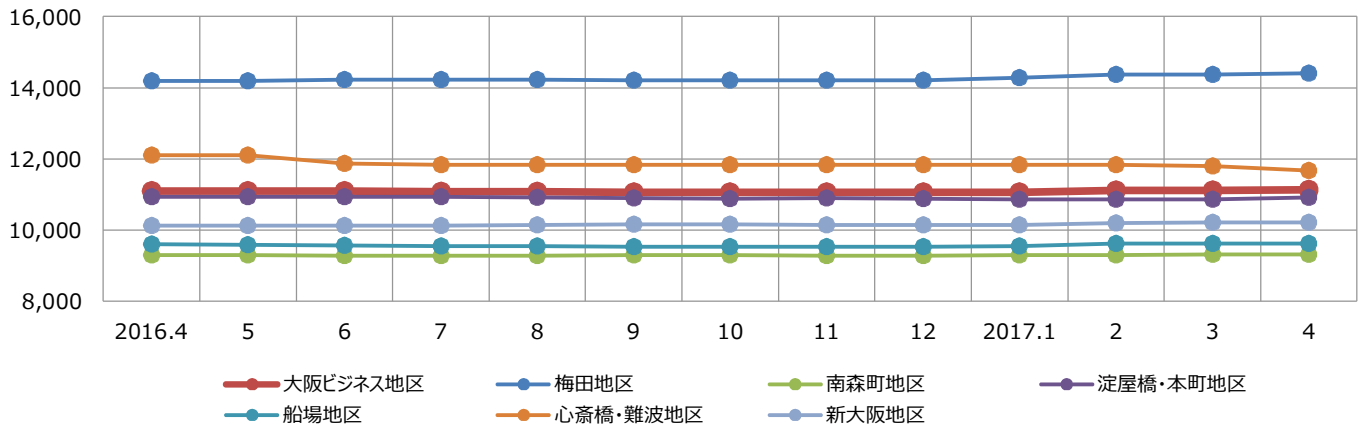
【大阪ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	<b>4.30</b>	▼ 0.38	▼ 2.21
梅田地区	5.39	5.27	5.15	4.82	4.47	4.33	4.15	4.05	4.00	3.58	3.57	3.20	<b>2.66</b>	▼ 0.54	▼ 2.73
南森町地区	5.28	6.25	6.20	5.72	5.76	6.33	6.36	6.35	6.36	6.46	6.00	6.01	<b>6.17</b>	▲ 0.16	▲ 0.89
淀屋橋・本町地区	7.11	6.86	6.93	6.74	6.49	6.02	5.72	5.63	5.31	4.78	4.72	4.58	<b>4.24</b>	▼ 0.34	▼ 2.87
船場地区	8.25	8.12	8.04	8.06	7.81	7.79	7.86	7.53	7.28	6.87	6.78	7.46	<b>7.31</b>	▼ 0.15	▼ 0.94
心斎橋・難波地区	8.63	7.94	8.71	8.62	8.79	8.33	7.20	6.61	6.90	6.52	6.40	5.95	<b>4.59</b>	▼ 1.36	▼ 4.04
新大阪地区	5.33	5.00	5.05	5.13	5.37	5.46	5.28	5.13	4.80	4.71	4.67	4.65	<b>4.53</b>	▼ 0.12	▼ 0.80

(単位：%)

【大阪ビジネス地区 平均賃料】



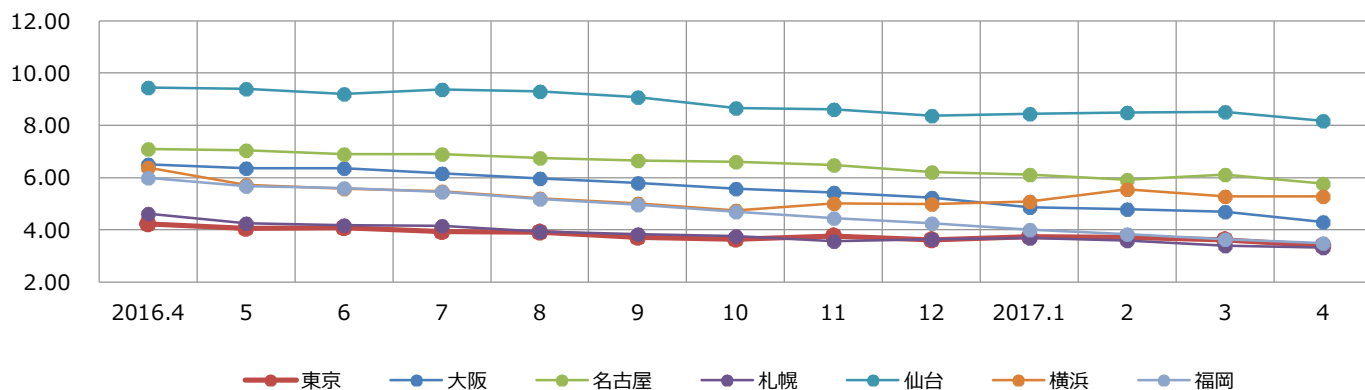
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	<b>11,124</b>	▲ 17	▲ 29
梅田地区	14,181	14,181	14,227	14,227	14,227	14,210	14,210	14,200	14,214	14,283	14,362	14,366	<b>14,405</b>	▲ 39	▲ 224
南森町地区	9,297	9,286	9,283	9,283	9,283	9,291	9,291	9,275	9,285	9,296	9,296	9,314	<b>9,314</b>	0	▲ 17
淀屋橋・本町地区	10,933	10,925	10,932	10,934	10,918	10,891	10,887	10,891	10,876	10,855	10,868	10,861	<b>10,916</b>	▲ 55	▼ 17
船場地区	9,594	9,577	9,570	9,545	9,540	9,521	9,530	9,536	9,533	9,547	9,612	9,620	<b>9,620</b>	0	▲ 26
心斎橋・難波地区	12,110	12,110	11,860	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,833	11,829	11,802	<b>11,671</b>	▼ 131	▼ 439
新大阪地区	10,117	10,123	10,123	10,123	10,146	10,152	10,152	10,145	10,133	10,133	10,202	10,213	<b>10,213</b>	0	▲ 96

(単位：円/坪当たり)

## 2017年5月 全国ビジネス地区

## 最新市況

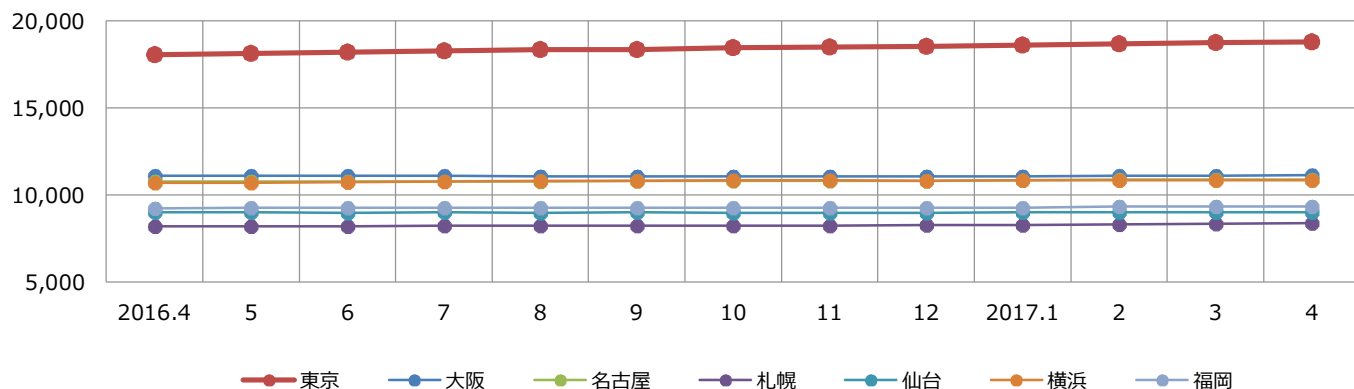
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	<b>3.39</b>	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	<b>4.30</b>	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	<b>5.77</b>	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	<b>3.32</b>	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	<b>8.16</b>	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	<b>5.27</b>	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	<b>3.49</b>	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	<b>18,774</b>	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	<b>11,124</b>	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	<b>10,876</b>	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	<b>8,355</b>	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	<b>8,993</b>	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	<b>10,841</b>	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	<b>9,333</b>	▲ 6	▲ 119

(単位：円/坪当たり)