

大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビル
TEL: 06-6205-8021

2012年1月末日現在および各年12月31日時点

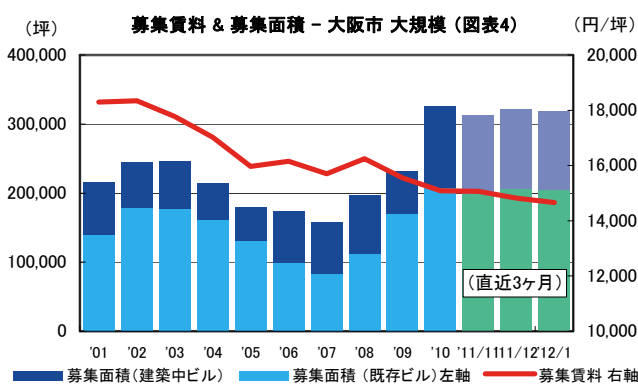
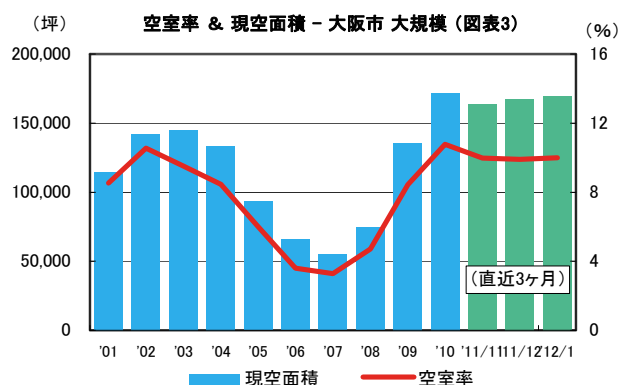
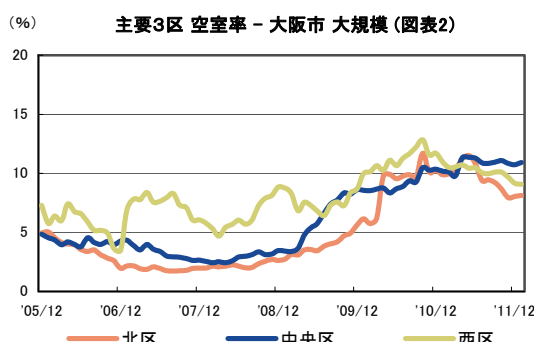
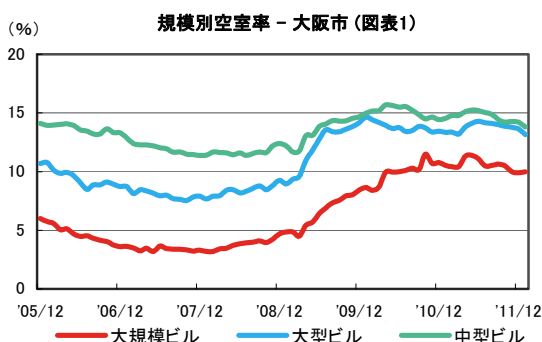
規模別空室率 (図表1): 御堂筋沿いの大規模ビルでまとまった面積の現空床が登録され、「大規模ビル」は微増に転じた。

「大型ビル」、「中型ビル」が下げ足を速め両者間のギャップは縮小したが、大規模ビルへの底堅い需要に変わりはない。

主要3区 空室率 大規模 (図表2): 規模別空室率と同様の理由で「中央区」が上昇した。2013年の供給ピークに向け、建設中大規模ビルでの募集活動が本格化しており、大型テナントを中心に移転を検討する動きが活発になりつつある。

空室率&現空面積 大規模 (図表3,5): 空室率、現空面積ともに微増を記録した。空室率は3ヶ月続いた低下傾向が途絶え、10%目前まで再浮上している。新規供給ビルの募集活動が本格化したことで需要への刺激も期待される。その一方で、建設中ビルへの移転は入居時期が竣工後のため、将来的には二次空室増加による空室率上昇への懸念も高まっている。

募集賃料&募集面積 大規模 (図表4,6): 賃料は2ヶ月連続で最安値を更新した。高止まりする空室率に加えて、来年まで続く高水準の新規供給による供給過剰も懸念されており、需給バランスは依然として借り手優位の状況が続いている。



空室率 & 現空面積 <大規模> (図表5)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
空室率 (矢印:対前月比較)	10.63%	10.48%	9.98%	9.90%	9.99%
現空面積	173,180坪	170,628坪	163,538坪	167,438坪	169,624坪

募集賃料(共益費込) & 募集面積 <大規模> (図表6)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
募集賃料 (矢印:対前月比較)	15,061円/坪	14,983円/坪	15,066円/坪	14,819円/坪	14,655円/坪
募集面積	325,130坪	319,358坪	313,028坪	321,183坪	317,828坪

募集賃料(共益費込)(単位:円/坪)

大阪市	大規模	大型	中型	小型	大阪市	大規模	大型	中型	小型	近畿・四国・中国	大規模	大型	中型	小型
梅田	17,414	13,905	13,085	12,270	千里中央	14,424	-	-	-	神戸	14,648	12,085	10,585	10,650
堂島・中之島	18,500	12,918	11,027	12,960	江坂	15,343	10,546	9,830	7,888	京都	15,969	12,136	12,386	10,750
南森町	15,666	11,853	9,902	7,966	新大阪北	16,272	13,443	11,770	12,150	奈良	16,750	11,362	10,826	9,727
淀屋橋	20,232	17,200	9,625	10,544	新大阪南	13,000	9,995	9,122	8,392	岡山	14,333	11,250	10,691	-
肥後橋	11,925	12,976	9,274	9,329	野田・福島	10,733	10,335	8,592	9,472	広島	13,692	11,724	10,582	9,366
北浜	15,070	12,597	10,123	8,688	阿波座・西長堀	11,000	8,640	7,717	7,675	高松	14,000	11,666	10,199	8,000
本町	14,258	10,734	9,781	9,235	京橋	11,500	12,249	13,366	11,176	松山	-	10,956	10,706	8,199
西区本町	10,000	10,700	8,934	8,471	OBP	15,900	-	-	-	和歌山	-	9,000	11,000	6,000
堺筋本町	11,793	10,707	8,626	8,812	天王寺	-	9,837	10,013	8,486	大津・守山・草津	14,660	10,675	11,262	10,416
天満橋	12,118	9,998	8,628	7,758	募集棟数	331	536	913	1,071	募集棟数	185	330	387	397
谷町	13,950	9,510	7,987	7,261	募集面積(坪)	293,699	111,639	94,923	59,895	募集面積(坪)	89,470	66,725	43,770	23,052
なんば	15,782	12,177	10,146	10,867										
心齋橋	14,470	14,649	10,602	11,169										
四ツ橋	13,225	10,968	9,010	8,133										
長堀橋	12,333	10,918	9,665	8,075										

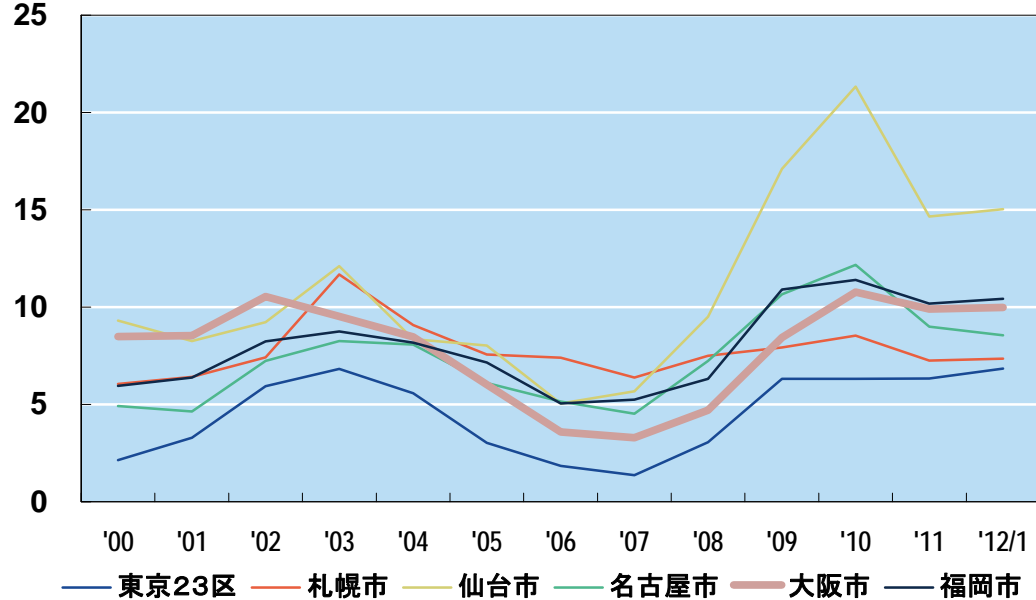
* 規模(ワンフロア面積)
大規模(200坪以上)・大型(100坪以上200坪未満)・中型(50坪以上100坪未満)・小型(20坪以上50坪未満)

* 外税表示

* - は調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです。

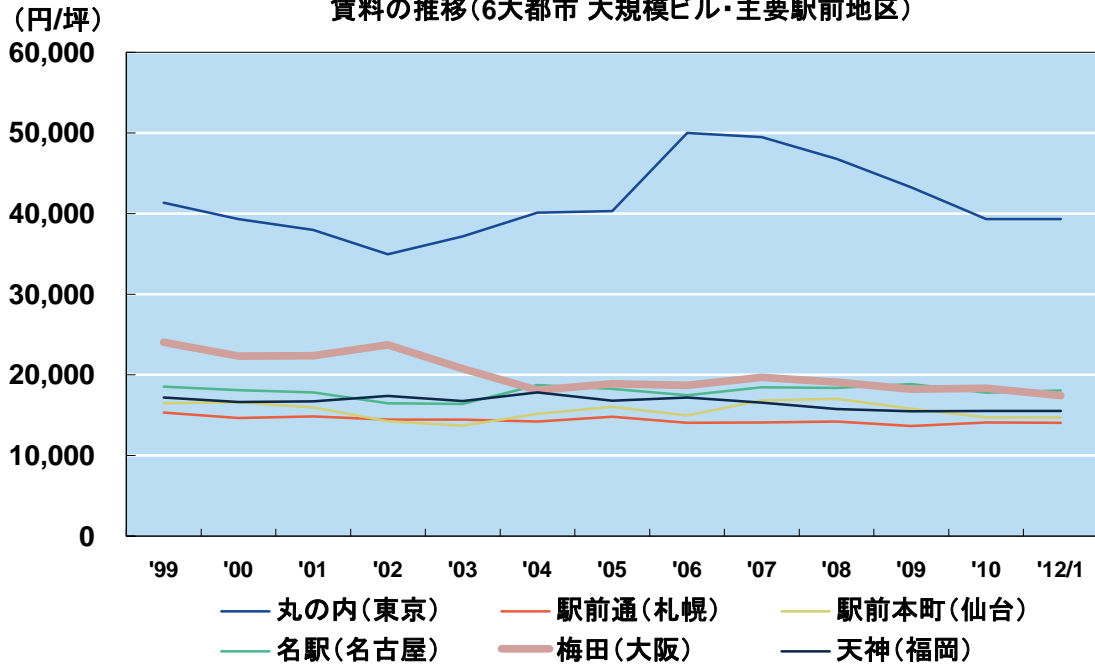


空室率の推移(6大都市 大規模ビル)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2012/1/31	6.8%	7.4%	15.0%	8.6%	10.0%	10.4%

賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



賃料	丸の内(東京)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2012/1/31	39,333円/坪	14,056円/坪	14,734円/坪	18,059円/坪	17,414円/坪	15,524円/坪