

# 大阪市のテナント募集表示条件と現空面積

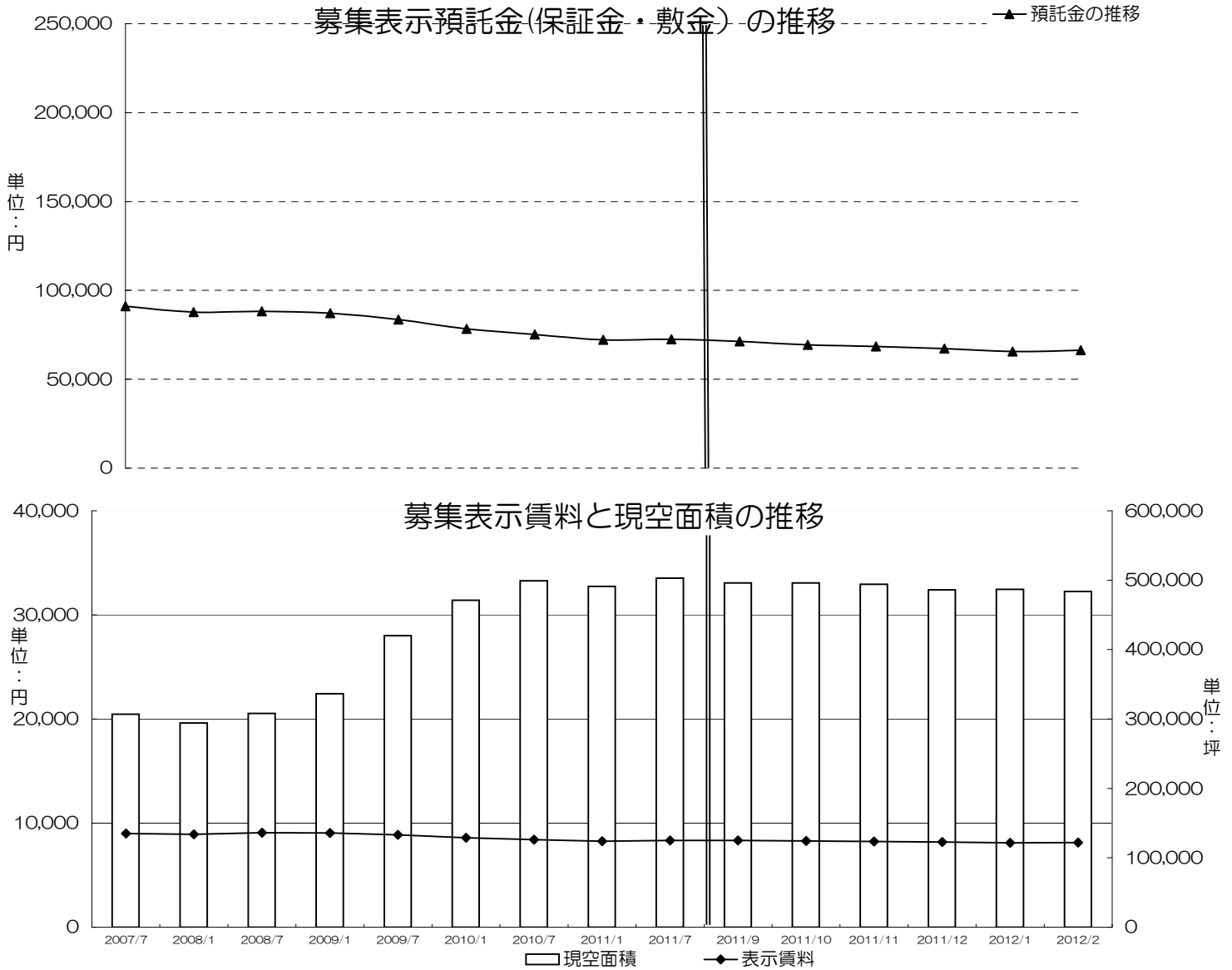
※ 竣工済ビルにおける現空面積（賃料収入が無いスペース）の増減は、今後の募集賃料水準への先行指標となります。

## ◀ テナント募集表示条件と現空面積の動き ▶

表示預託金の動き ・ ・ 当月の募集表示預託金は 66,284円（8.2ヶ月）、前月は 65,585円（8.1ヶ月）で、699円（0.1ヶ月）、1.1%の上昇。

表示賃料の動き ・ ・ ・ 当月の募集表示賃料は 8,131円、前月は 8,111円で 20円（0.2%）の上昇。

現空面積の動き ・ ・ ・ 当月の現空面積は 483,943坪、前月は 486,864坪と 2,921坪（0.6%）の減少。



	2009/1	2009/7	2010/1	2010/7	2011/1	2011/7	2011/9	2011/10	2011/11	2011/12	2012/1	2012/2
表示預託金推移	87,150	83,555	78,269	75,254	72,230	72,551	71,341	69,380	68,387	67,251	65,585	66,284
表示賃料の推移	9,042	8,867	8,604	8,427	8,264	8,345	8,326	8,278	8,227	8,175	8,111	8,131
現空面積の推移	336,368	420,103	470,984	499,177	491,029	502,922	496,195	495,982	494,224	486,035	486,864	483,943

\* 直近の推移を見る為に7ヶ月間は1ヶ月単位でデータを表示していますが、それ以前は6ヶ月単位としました。

\* 表中の単位は預託金、賃料は「円」、現空面積は「坪」で表示しています。

# 大阪市の空室率調査

2月の大規模ビルの空室率は 9.99%

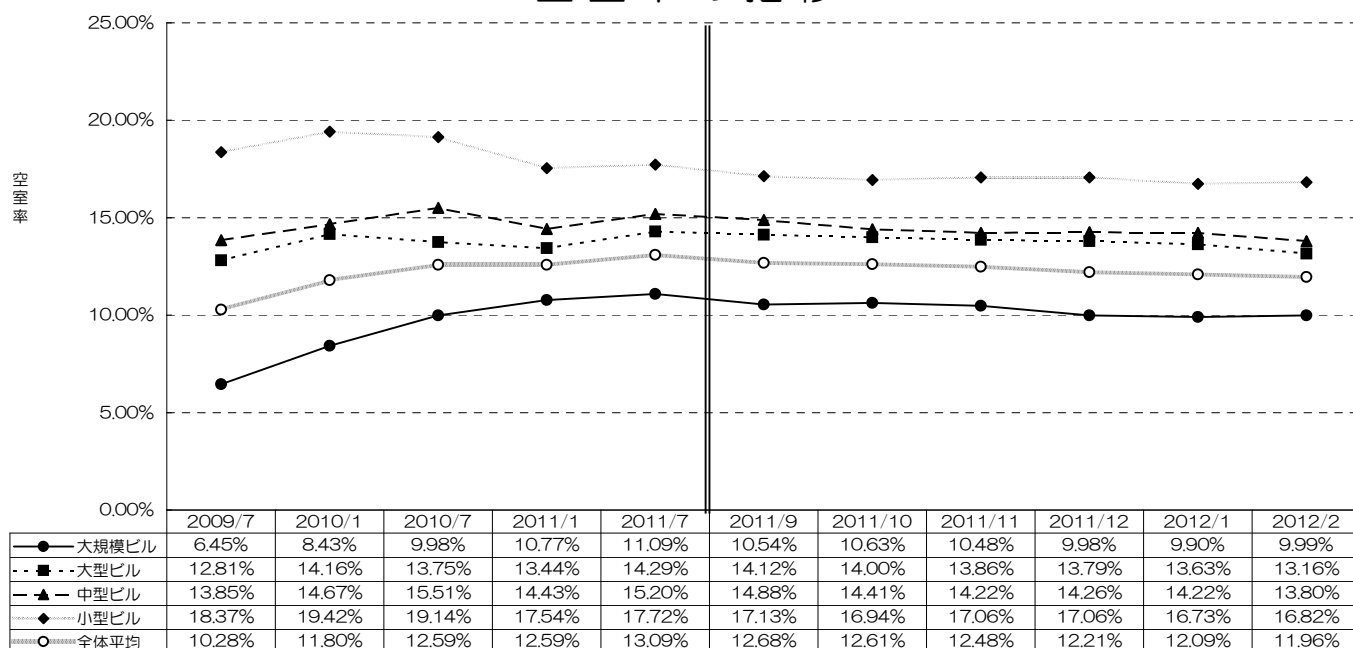
調査対象となった大阪市の竣工済み大規模オフィスビル334棟のテナント貸付総面積は 1,345,906坪。稼働の対象となるこれらのスペースに対して、現空面積といわれる未稼働スペースが134,471坪あり、空室率は9.99%となった。前月の9.90%と比較して 0.09%の上昇。  
 なお、1月の一ヶ月間に新築完成した調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
京 阪 神	11.17%	13.76%	14.93%	17.61%	13.04%
<b>大 阪 市</b>	<b>9.99%</b>	<b>13.16%</b>	<b>13.80%</b>	<b>16.82%</b>	<b>11.96%</b>
主要 3区	9.45%	12.91%	13.41%	16.85%	11.52%
周辺 2 1区	12.42%	14.20%	15.30%	16.71%	13.84%
神 戸 市	14.18%	15.01%	17.23%	20.10%	15.35%
京 都 市	9.07%	11.88%	16.00%	17.77%	11.86%

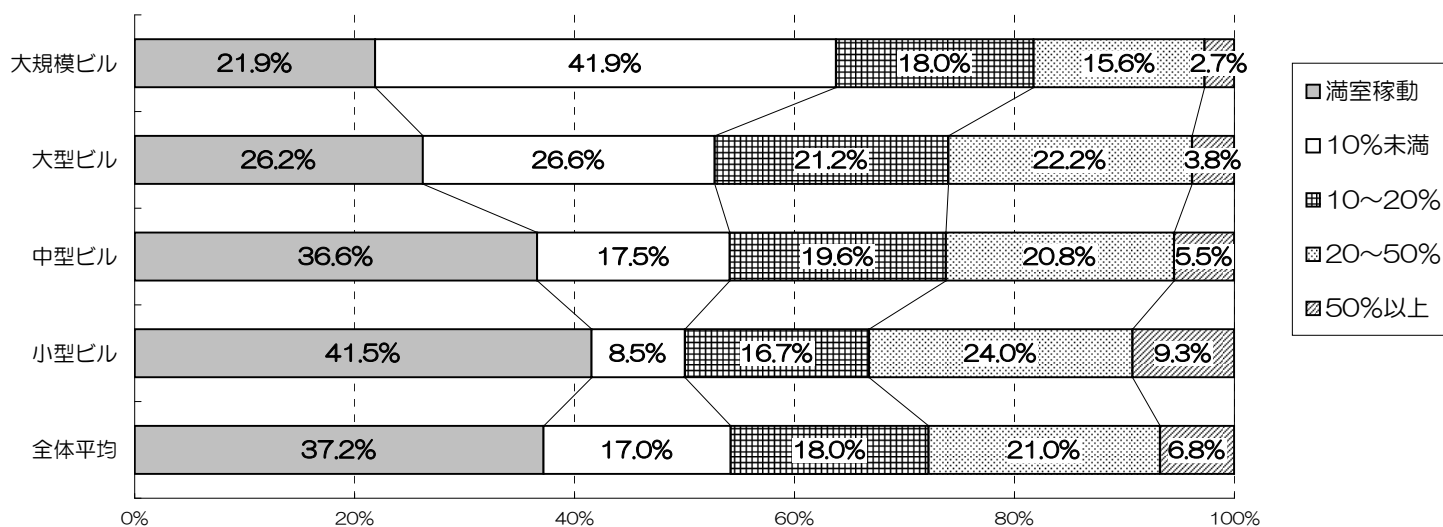
※小規模ビル（20坪未満）のデータは、調査実績率が低く、また、マンションタイプオフィスなどが含まれているため公表データから除外しているが、全規模平均データには含まれている。

## 空室率の推移



\* 2009年7月から2011年7月までは6ヶ月単位でデータを表示していますが、直近の推移を見る為に6ヶ月間は1ヶ月単位としました。

## 空室率の分布状況



\* 大規模ビルは基準階面積200坪以上の物件。大型ビルは基準階面積100~200坪。中型ビルは基準階面積50~100坪。小型ビルは基準階面積20~50坪。

## データの見方

### 1. 統計日

データの統計日は毎月1日時点。

### 2. 単位

- 現空面積：坪
- 募集表示賃料及び、表示預託金：円/坪
- 空室率：%

### 3. 空室率調査

○大阪府・京都府・兵庫県には、過去、弊社がテナント募集情報を取り扱った竣工済み大規模ビルが、671棟ある。このうち、2012年2月1日時点では490棟の貸付対象面積を調査した。

当該資料における空室率の公表は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均になります。小規模ビル（20坪未満）のデータは、調査実績率が低く、また、マンションタイプオフィスなどが含まれているため公表データから除外しているが、全規模平均データには含まれている。

○空室率の算出方法。

現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 空室率（%）

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出している。竣工済みの新築ビルではテナント未成約スペースを、既存ビルでは解約後の募集スペースを次テナントの入居可能月を以って、現空面積に算入する方式とした。

ただし、現在、テナント募集が行われていない調査対象ビルは「満室稼働」として集計したが、テナント募集を公表しない一部のビルは、データ算出の対象から除外している。

○新築ビル・未調査ビルの取り扱い

建築中でテナント募集をしているビルについては、竣工時を以って調査対象とする。

また、既存の未調査ビルについても聞き取り調査が完了次第、調査対象とする予定である。

### 4. 使用用語の定義

- |                     |  |
|---------------------|--|
| (1) 表示賃料、表示預託金      | 個々の物件の公開募集時の募集条件（賃料、預託金）。賃料は共益費別。ただし、成約時の条件とは異なるケースもあります。  |
| (2) 現空面積<br>（未稼働面積） | …… 現在テナントが入居しておらず、契約後、すぐに入居が出来る面積。   |
| (3) ビル規模            | …… 大規模ビル：基準階面積 200坪以上の物件。<br>大型ビル：基準階面積 100～200坪の物件。<br>中型ビル：基準階面積 50～100坪の物件。<br>小型ビル：基準階面積 20～50坪の物件。<br>（小規模ビル：基準階面積 20坪未満の物件。） |

☎三幸エステート株式会社 誌面上のデータや内容を無断で使用することを禁じます。