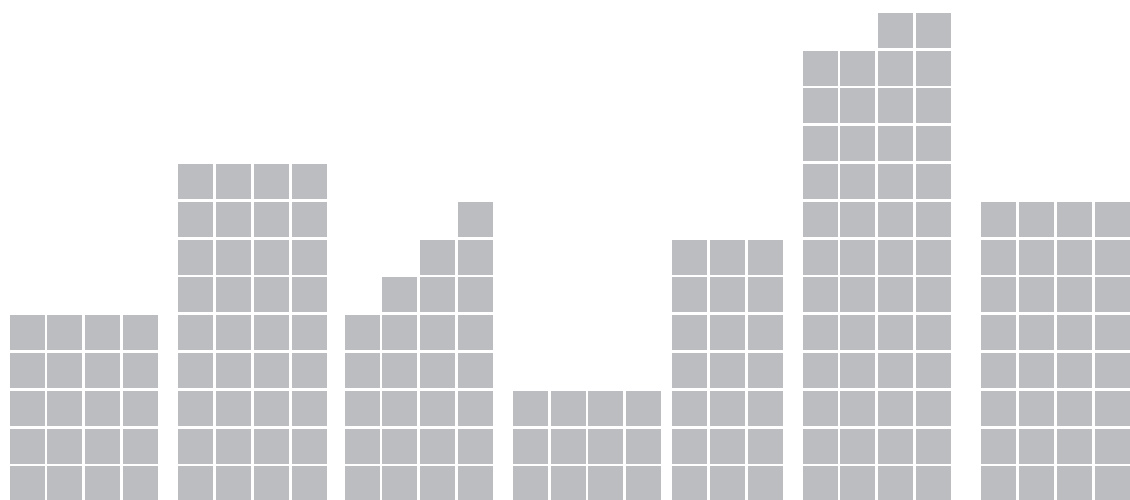


MIKI

三鬼オフィスレポート 大阪2014

OFFICE REPORT

OSAKA 2014



## ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われまます。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

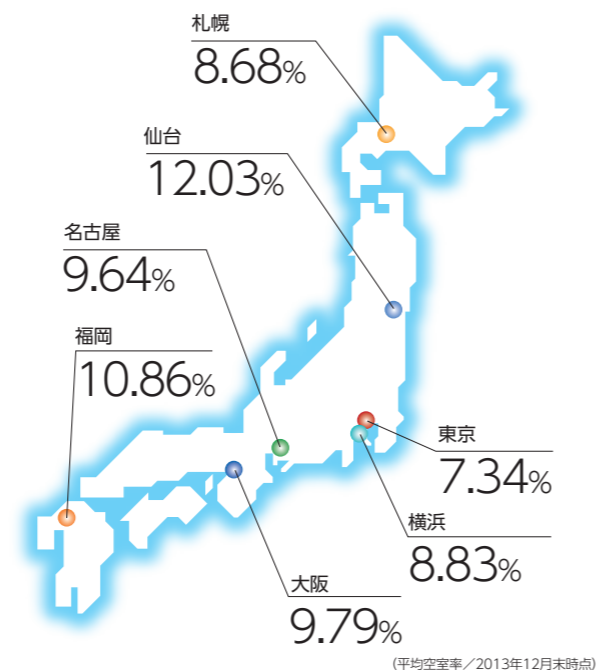
三鬼商事株式会社  
 代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT OSAKA 2014 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
大阪ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・大阪のオフィスビル状況 大阪ビジネス地区①	11
最新・大阪のオフィスビル状況 大阪ビジネス地区②	13
地区別データ 梅田地区	15
南森町地区	17
淀屋橋・本町地区	19
船場地区	21
心齋橋・難波地区	23
新大阪地区	25
江坂地区	27
神戸地区	29
京都地区	31
主な取引先／会社概要	33

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国ビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。当社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場は下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M.T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場は下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

## 札幌 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、今後の募集動向が注目されています。(H.I)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で始まったことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(S.M)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビルからの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

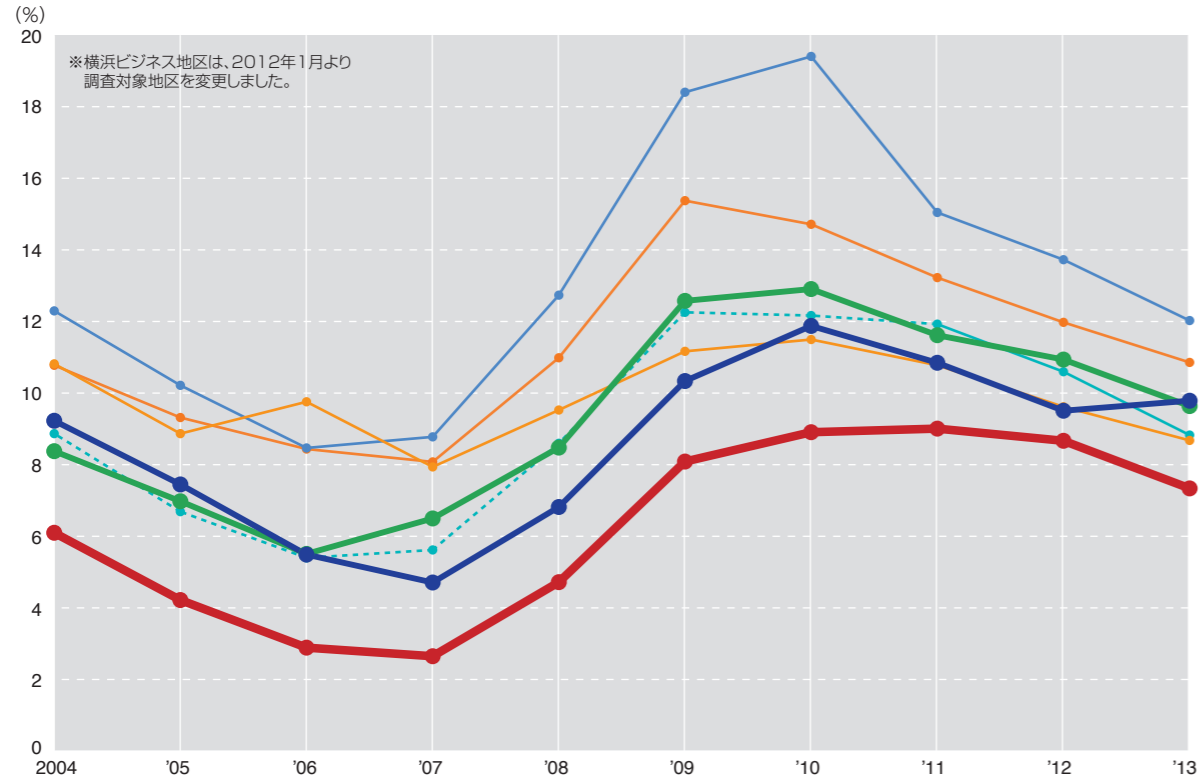
福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

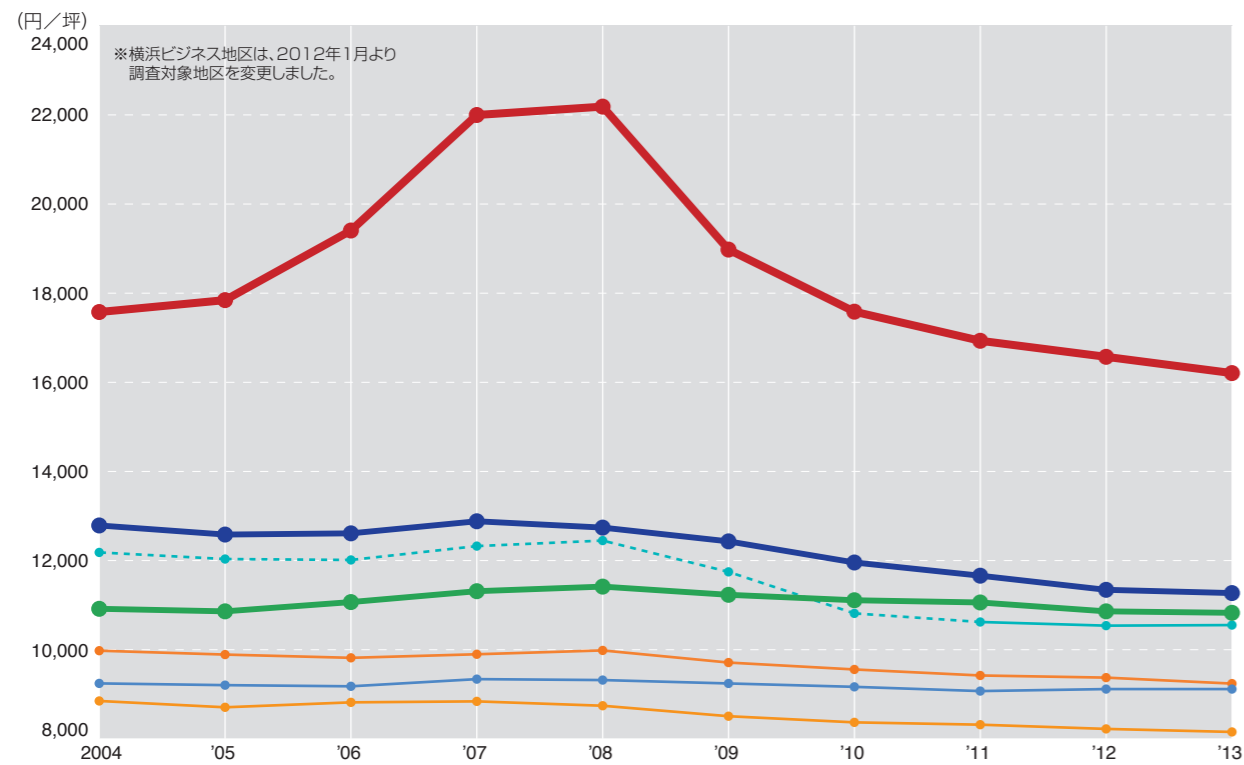
## 調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。  
 ※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まれておりません。

## 平均空室率



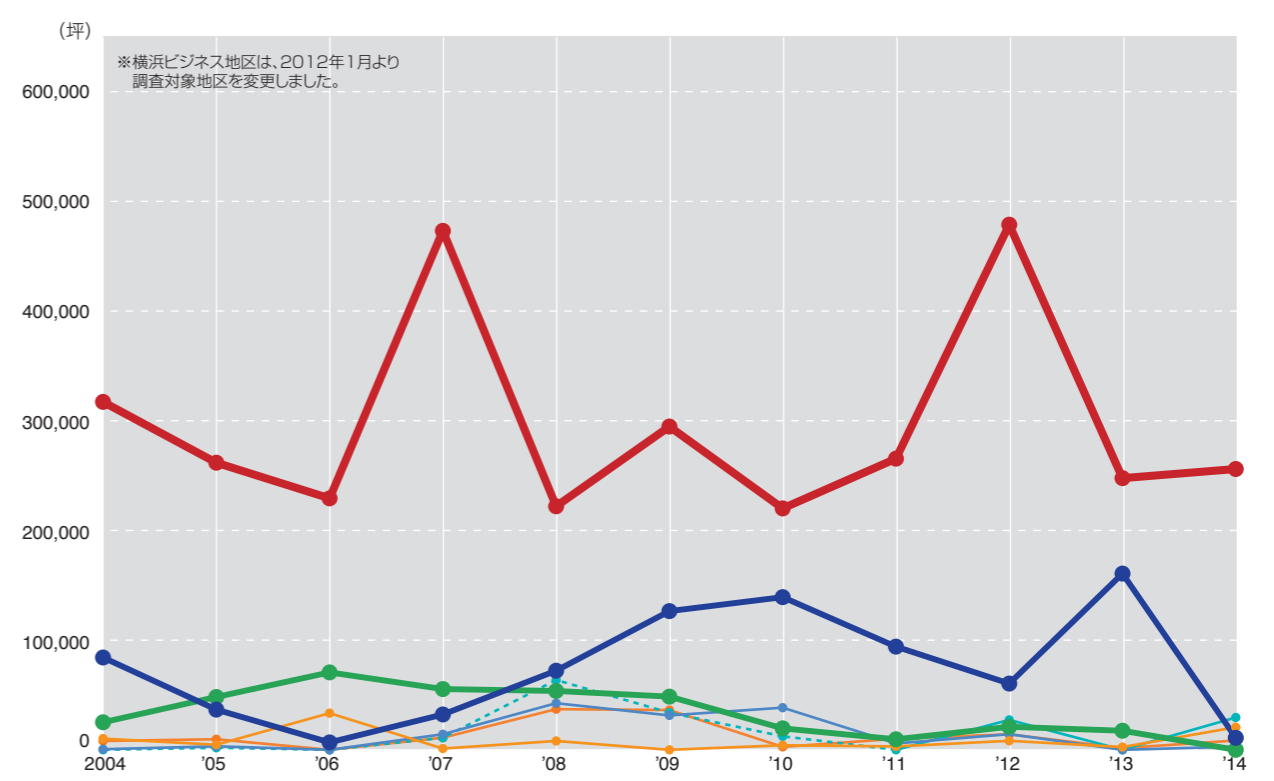
## 平均賃料



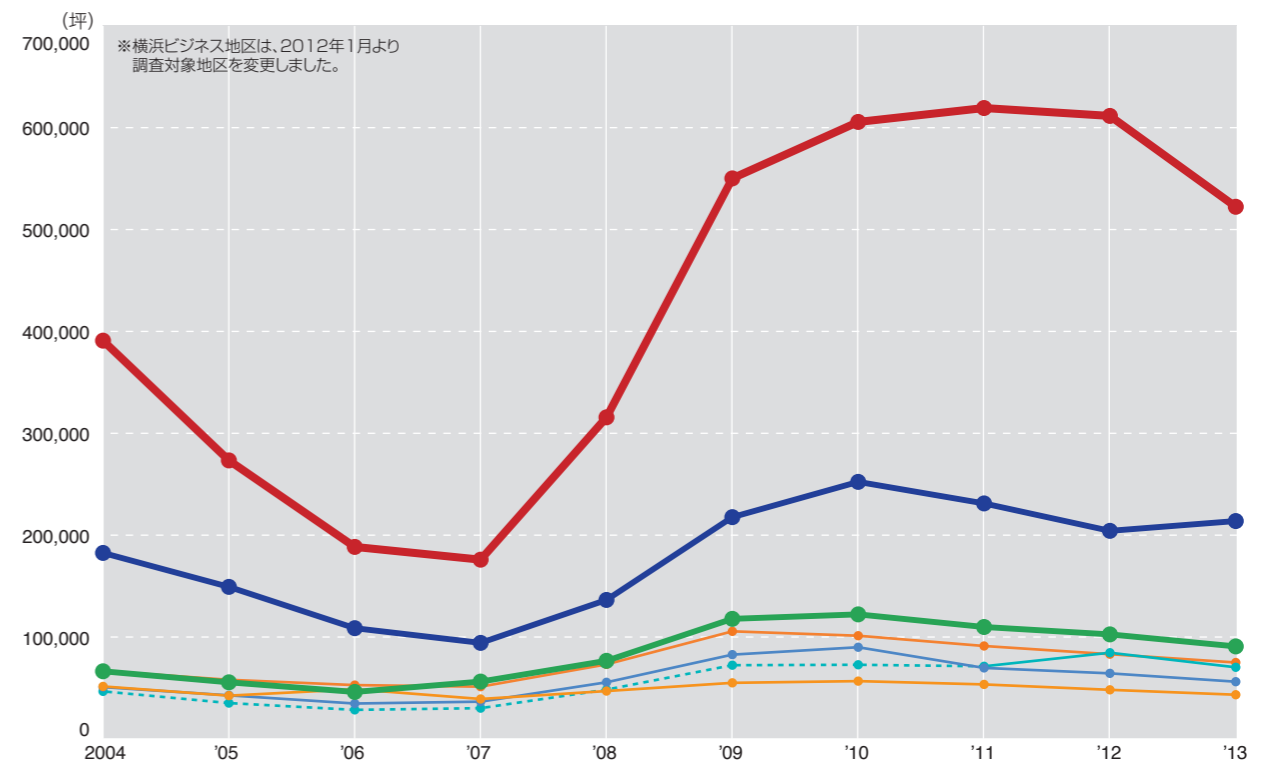
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／485棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／429棟
- (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／585棟

## 供給量(延床面積)



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

**貸しビルの状況** 大阪ビジネス地区(主要6地区)のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

**地域分類**

- 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)
- 江坂地区は大阪ビジネス地区に含まれておりません。
- 京都・神戸地区については、主要ビジネス地区全域。

**調査対象**

- 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除外しました。

**調査対象ビル数**

- 延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビルは**833棟**。
- 江坂地区(44棟)、神戸地区(110棟)、京都地区(90棟)。

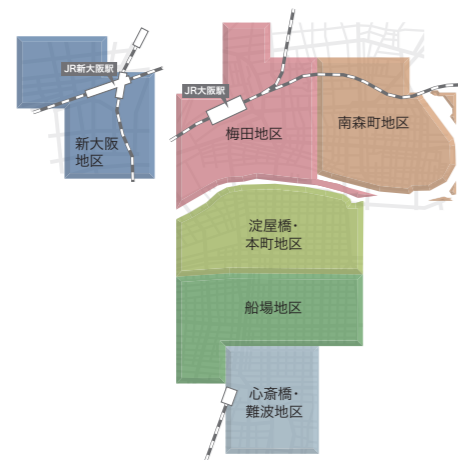
**調査時期** ■各年12月末の時点

**項目の見方**

- 延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- 貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

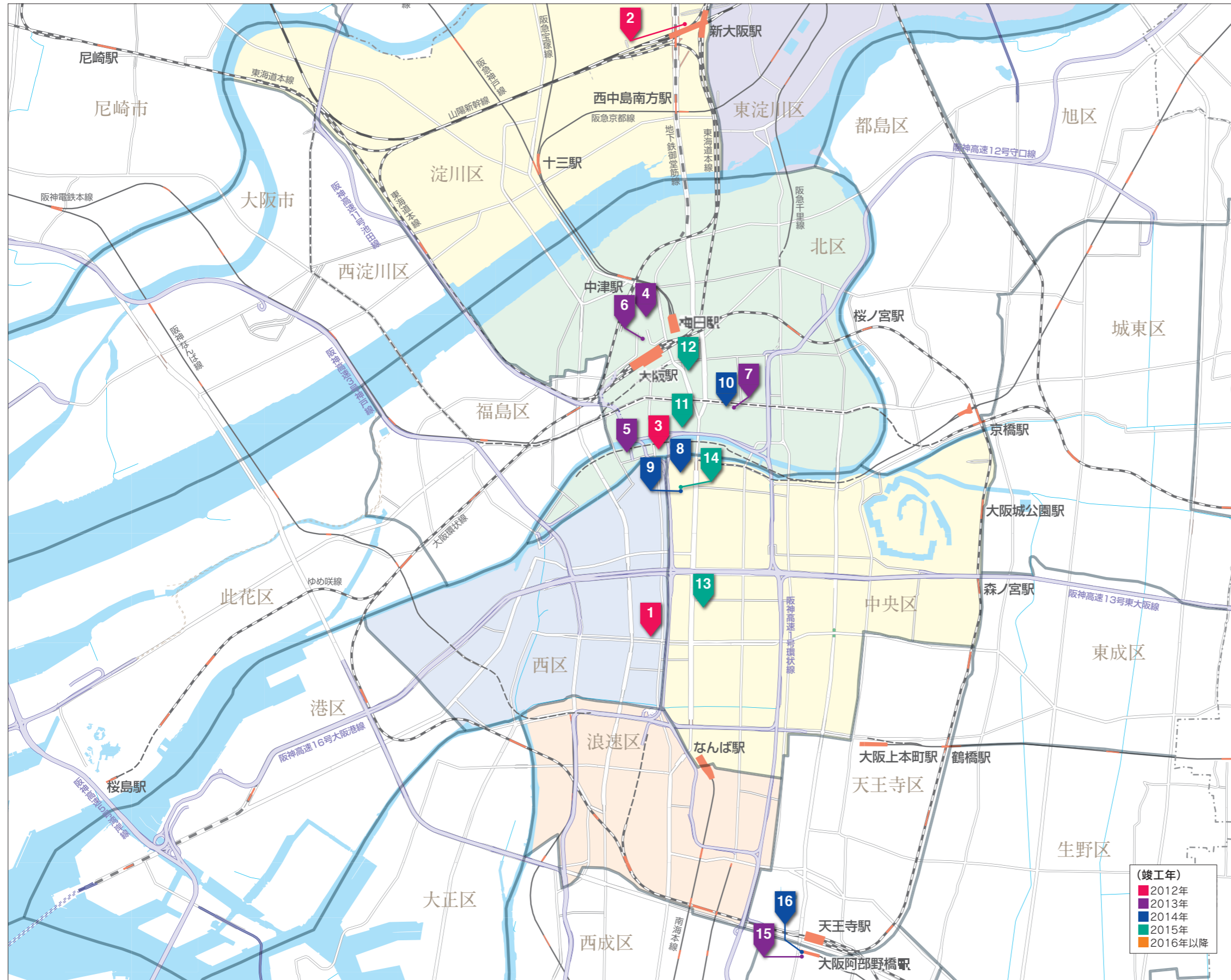
- 平均賃料等は坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2013年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2004年~2012年も同様)。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2014年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2013年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2013年9月撮影

# 新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



(竣工年)  
 ■ 2012年  
 ■ 2013年  
 ■ 2014年  
 ■ 2015年  
 ■ 2016年以降

- 1 京阪神西心斎橋ビル**  
2012年2月竣工／延床面積：約5,464坪／地上10階・地下1階
  - 2 新大阪阪急ビル**  
2012年7月竣工／延床面積：約10,769坪／地上17階
  - 3 中之島フェスティバルタワー**  
2012年10月竣工／延床面積：約44,165坪／地上39階・地下3階
  - 4 グランフロント大阪 タワーB・タワーC**  
2013年2月竣工／延床面積：約89,268坪／地上38階・地下3階
  - 5 ダイビル本館**  
2013年2月竣工／延床面積：約14,567坪／地上22階・地下2階
  - 6 グランフロント大阪 タワーA**  
2013年3月竣工／延床面積：約56,810坪／地上38階・地下3階
  - 7 MF西天満ビル**  
2013年9月竣工／延床面積：約1,513坪／地上12階
  - 8 淀屋橋ミッドキューブ**  
2014年3月竣工／延床面積：約3,660坪／地上10階・地下1階
  - 9 新伏見町ビル**  
2014年2月竣工／延床面積：約1,210坪／地上9階
  - 10 宇治電ビルディング**  
2014年10月竣工／延床面積：約6,082坪／地上13階・地下1階
  - 11 新ダイビル**  
2015年3月竣工／延床面積：約23,000坪／地上31階・地下2階
  - 12 清和梅田ビル**  
2015年3月竣工／延床面積：約7,198坪／地上21階・地下2階
  - 13 ORE博労町3丁目ビル(仮称)**  
2015年3月竣工／延床面積：約2,660坪／地上11階
  - 14 阪和興業大阪本社ビル(仮)**  
2015年7月竣工／延床面積：約5,132坪／地上14階・地下1階
- 
- ビジネス地区外
- 15 岸本ビル**  
2013年1月竣工／延床面積：約2,436坪／地上9階・地下1階
  - 16 あべのハルカス**  
2014年3月竣工／延床面積：約64,130坪／地上60階・地下5階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

(2014年2月時点)

全国の最新状況  
 データの読み方  
 新築竣工予定ビルMAP  
 大阪ビジネス地区  
 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  
 江坂地区  
 神戸地区  
 京都地区  
 主な取引先

# 大阪ビジネス地区①

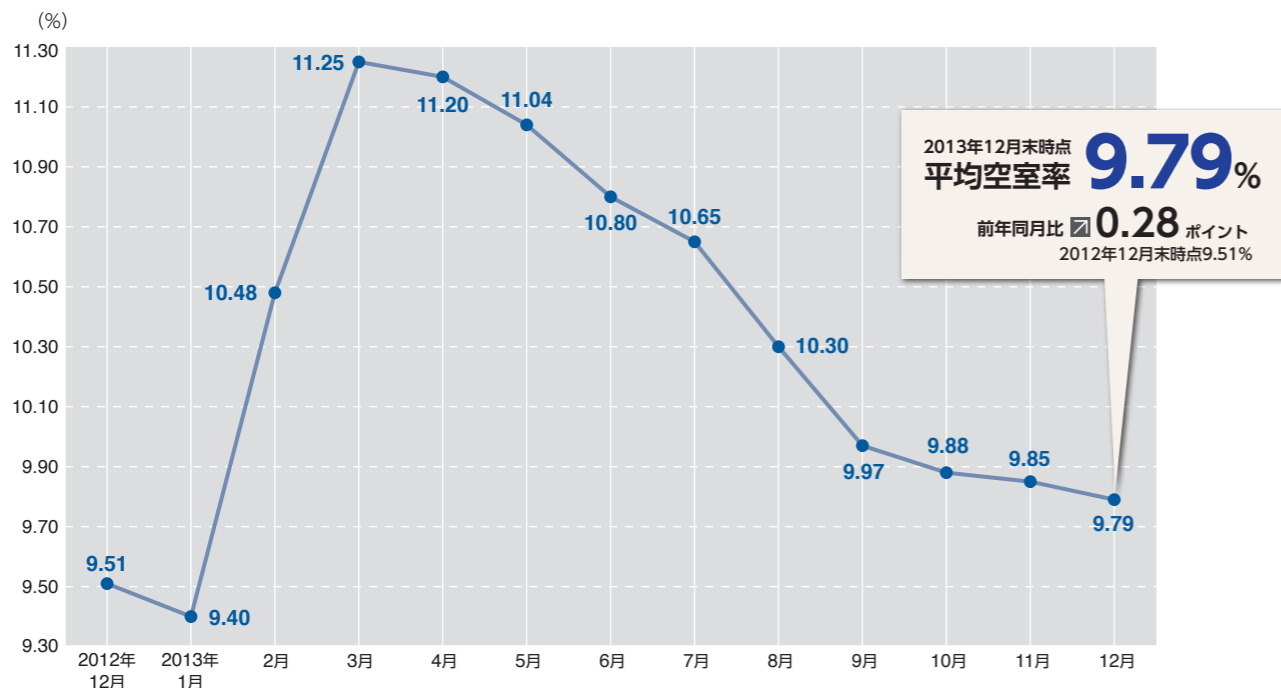
## 2013年の動向

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。テナント企業の移転需要は堅調に推移していたものの、大規模ビルの竣工の影響が大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約9千6百坪増加しました。年間の動きを見ると、2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次いだため、同空室率は11%台まで上昇しました。4月以降は新築・既存ビルともに大型成約の動きなどが見られ、平均空室率は9カ月連続で低下しました。テナント企業の主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う大型需要、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。また、入居ビルの老朽化やBCP対策などによる移転の動きも増えてきています。12月末時点の平均賃料は11,271円。前年同月比0.64% (73円) 下げました。9月から11月はわずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場は大きく縮小しました。(D.O)

### <平均空室率の推移と動向>

- ▼1月／9.40%、前月比0.11ポイント低下。築年数の浅いビルに大型成約が見られた。また、2012年7月に竣工した新築ビルにも成約の動きがあり、空室面積は約2千3百坪減少した。平均賃料は11,323円、前月比0.19% (21円) 下落した。
- ▼2月／10.48%、前月比1.08ポイント上昇。「グランフロント大阪タワーB・タワーC(延床面積合計約8万9千坪)」「ダイビル本館(延床面積約1万4千坪)」が竣工した。既存ビルにもこれらの新築ビルへの移転による解約の動きが見られ、空室面積が約2万7千坪と大幅に増加した。平均賃料は11,315円、前月比0.07% (8円) 下落した。
- ▼3月／11.25%、前月比0.77ポイント上昇。「グランフロント大阪タワーA(延床面積約5万6千坪)」が竣工した。大規模ビルの竣工、大型解約の動きが続いているため、平均空室率が16カ月ぶりに11%台まで上昇した。4月以降は大規模ビルの竣工予定がなく、大型空室への引き合いも出ていることから、市場の回復が期待される。平均賃料は11,307円、前月比0.07% (8円) 下落した。
- ▼4月／11.20%、前月比0.05ポイント低下。テナントの移転需要は少なかったが、自社や関連企業の使用による募集中止などがあり、空室面積が小幅に減少した。大規模ビルの相次ぐ竣工により2カ月続いた平均空室率の上昇に歯止めがかかった。平均賃料は11,290円、前月比0.15% (17円) 下落した。
- ▼5月／11.04%、前月比0.16ポイント低下。オフィス縮小や募集開始の動きが出ていた一方、既存ビルに自社ビルからの借り換え移転や大型成約が見られ、空室面積が約3千5百坪減少した。平均賃料は11,285円、前月比0.04% (5円) 下落した。
- ▼6月／10.80%、前月比0.24ポイント低下。新規供給の影響によって発生した大型二次空室に成約の動きがあり、空室面積が約5千2百坪減少した。これから二次空室の解消が順調に続くことが期待される。平均賃料は11,280円、前月比0.04% (5円) 下落した。

平均空室率(月次) ● 平均

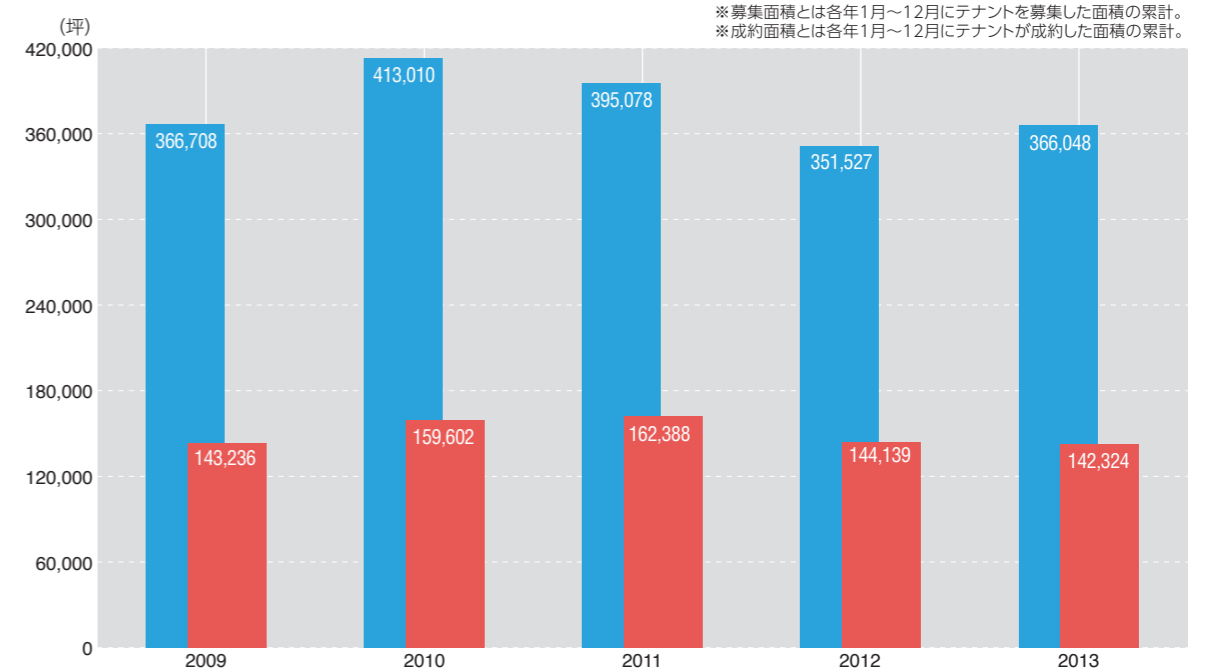


- ▼7月／10.65%、前月比0.15ポイント低下。新築ビルに引き合いが増え、成約の動きがあった。既存ビルにも新規需要やビジネス地区外からの移転などが見られた。解約の影響も小さく、平均空室率が低下した。平均賃料は11,265円、前月比0.13% (15円) 下落した。
- ▼8月／10.30%、前月比0.35ポイント低下。築年数の浅い既存ビルに大型成約があったほか、ビジネス地区外からの借り換え移転の動きなどが見られた。新築ビルの成約はなかったが、引き合いや商談は進んでいるため今後の動向に期待したい。平均賃料は11,253円、前月比0.11% (12円) 下落した。
- ▼9月／9.97%、前月比0.33ポイント低下。平均空室率は8カ月ぶりに10%台を割り込んだ。商談が進んでいた新築ビルに成約の動きが見られた。既存ビルにも大型需要があり、空室面積が約7千4百坪減少した。平均賃料は11,257円、前月比0.04% (4円) 上昇した。
- ▼10月／9.88%、前月比0.09ポイント低下。自社ビルへの集約や大型解約の影響があったものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたため、空室面積が約2千坪減少した。新築ビルには大型テナントからの引き合いが複数あるため、成約が進むことが期待されている。平均賃料は11,277円、前月比0.18% (20円) 上昇した。
- ▼11月／9.85%、前月比0.03ポイント低下。自社ビルからの借り換え移転や集約、館内増床による成約が新築・既存ビルともに見られた。ただ、大型需要が少なかったため、平均空室率は小幅な低下となった。平均賃料は11,285円、前月比0.07% (8円) 上昇した。
- ▼12月／9.79%、前月比0.06ポイント低下。平均空室率は9カ月連続の低下となった。統合や自社ビルからの借り換え移転、自社関連企業の使用に伴う募集面積の減少などがあったものの、オフィス縮小による大型解約の影響が見られ、空室面積は約1千4百坪の減少に止まった。平均賃料は11,271円、前月比0.12% (14円) 下落した。

## 今後の状況

大阪ビジネス地区の2014年の新規供給量は延床面積合計約10,952坪(3棟)となります。ビジネス地区外(阿倍野区)では大規模ビル1棟「あべのハルカス(延床面積約64,130坪増築分)」が3月に竣工を予定しているものの、大阪ビジネス地区内における新規供給は2013年に比べて大幅に減少します。竣工を予定している3棟についても高稼働の見込みとなっており、オフィスビル市場への影響はほとんどありません。新規供給が減少するため、築年数の浅い既存ビルなどへの引き合いが強まり、これらのビルの空室在庫の解消が進むと思われます。賃料相場については、一部の地区では平均賃料がわずかに上昇しているものの、ビジネス全体の空室在庫はまだ多いことから、募集賃料を見直す動きが全体に広がるにはしばらく時間がかかりそうです。テナント企業のオフィス需要が伸び、大阪ビジネス地区の市場の改善が続くことを期待しています。(D.O)

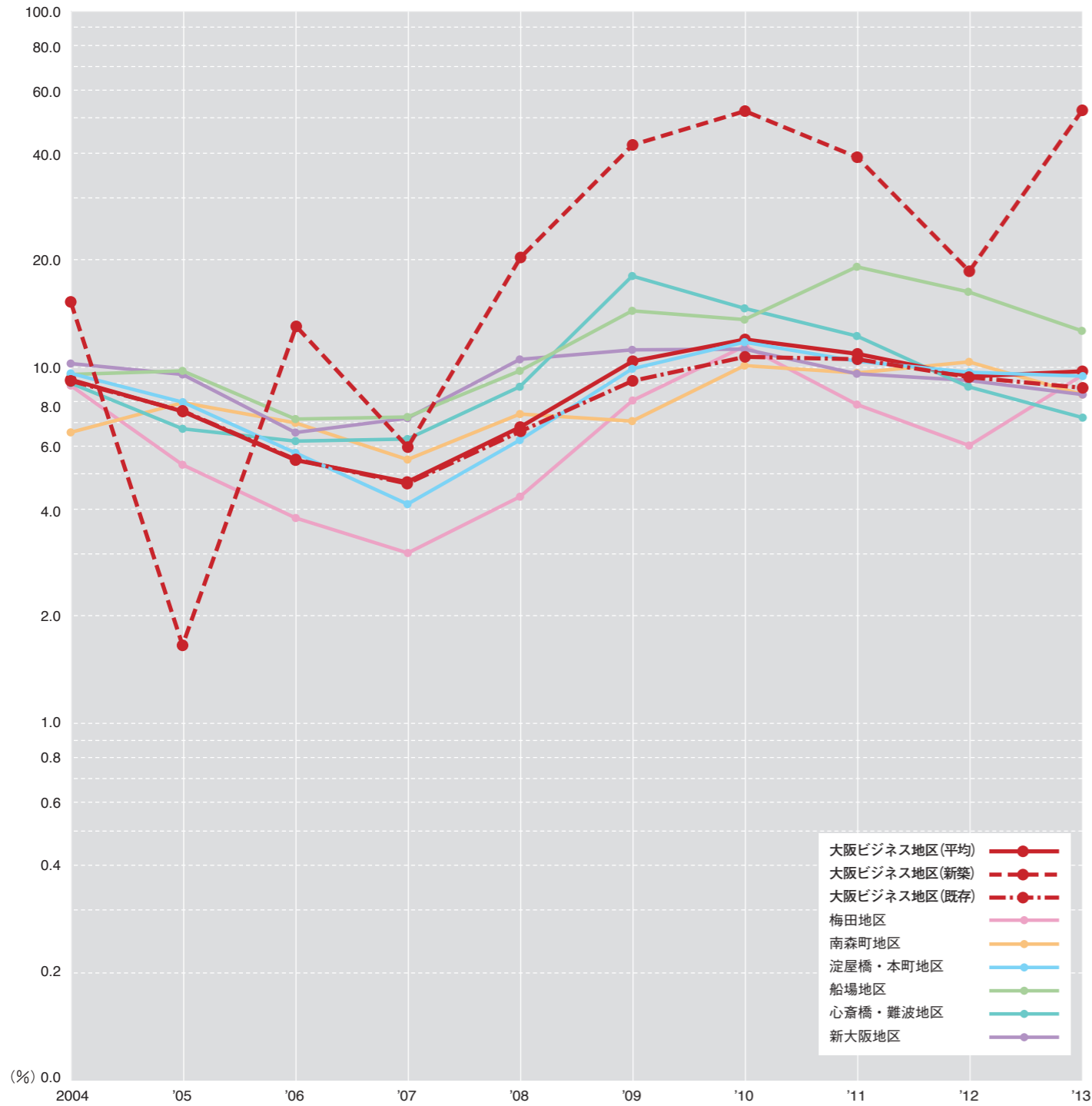
募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積



※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。  
 ※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。

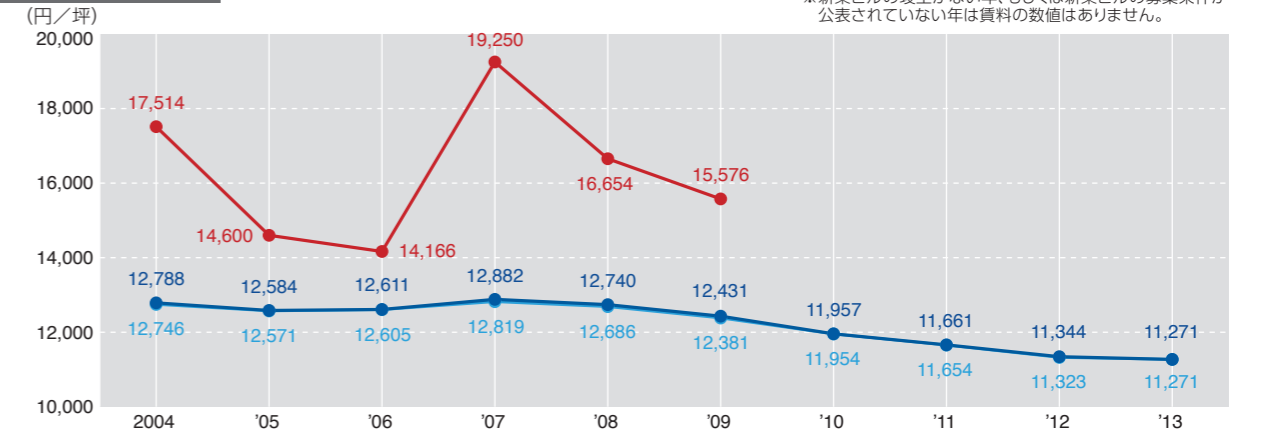
# 大阪ビジネス地区②

## 空室率



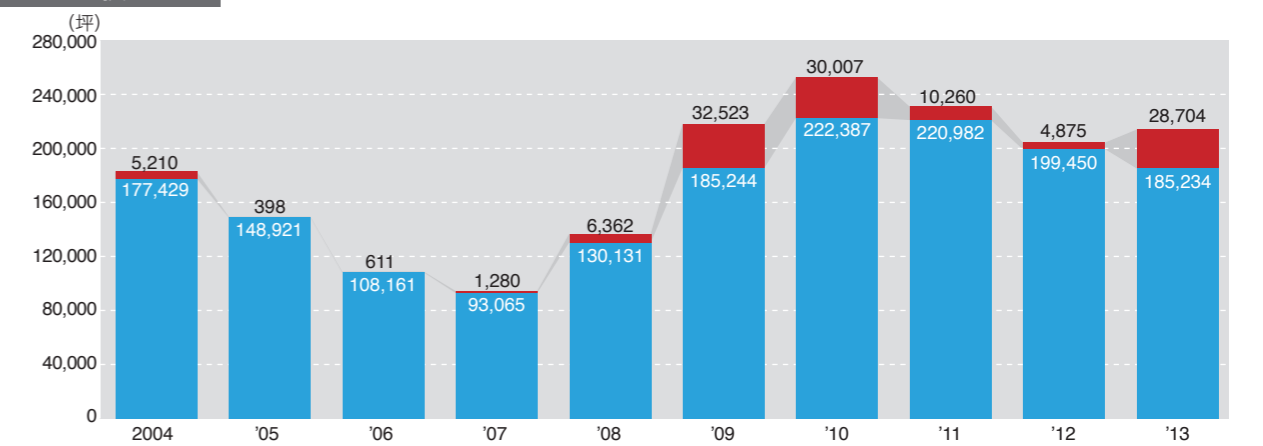
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	2,932,051	2,992,109	2,954,342	2,988,602	2,983,192	3,153,127	3,234,094	3,299,467	3,346,541	3,481,380
貸室面積(坪)	1,978,424	2,005,532	1,981,035	2,003,859	2,000,876	2,105,333	2,124,260	2,131,699	2,148,738	2,185,357
空室面積(坪)	182,639	149,319	108,772	94,345	136,493	217,767	252,394	231,242	204,325	213,938
空室率／平均(%)	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	10.34	11.88	10.85	9.51	9.79
空室率／新築(%)	15.24	1.65	12.96	5.92	20.53	42.21	52.50	38.95	18.61	52.09
空室率／既存(%)	9.13	7.52	5.47	4.69	6.61	9.13	10.76	10.50	9.40	8.70
空室のあるビル比率(%)	79.08	72.46	67.42	62.79	75.25	81.41	84.64	83.29	81.22	79.23

## 平均賃料

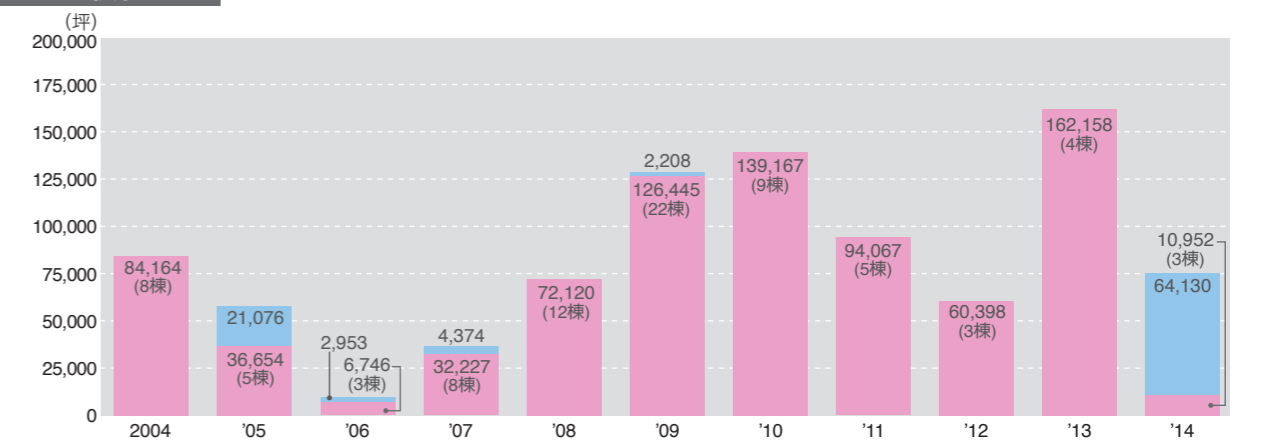


※新築ビルの竣工がない年、もしくは新築ビルの募集条件が公表されていない年は賃料の数値はありません。

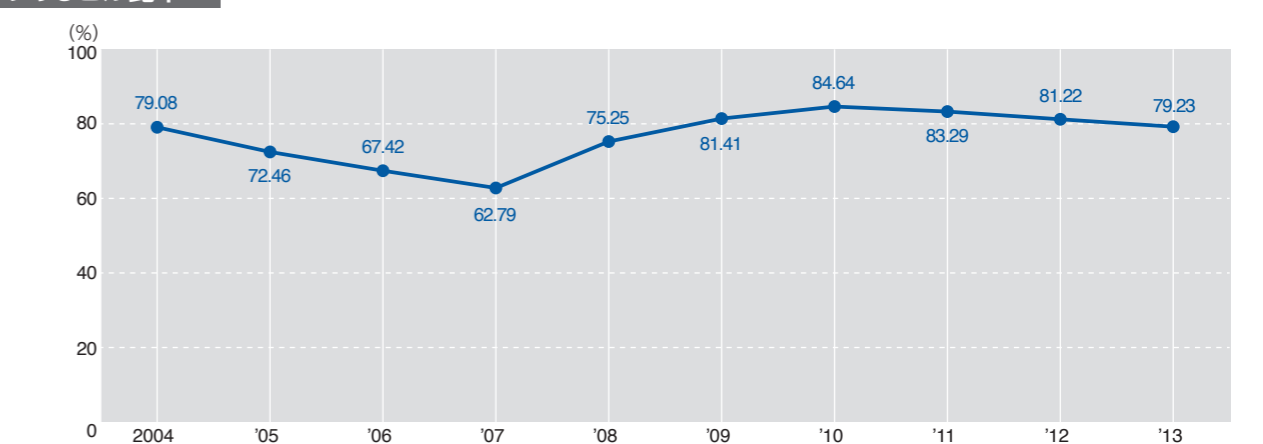
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

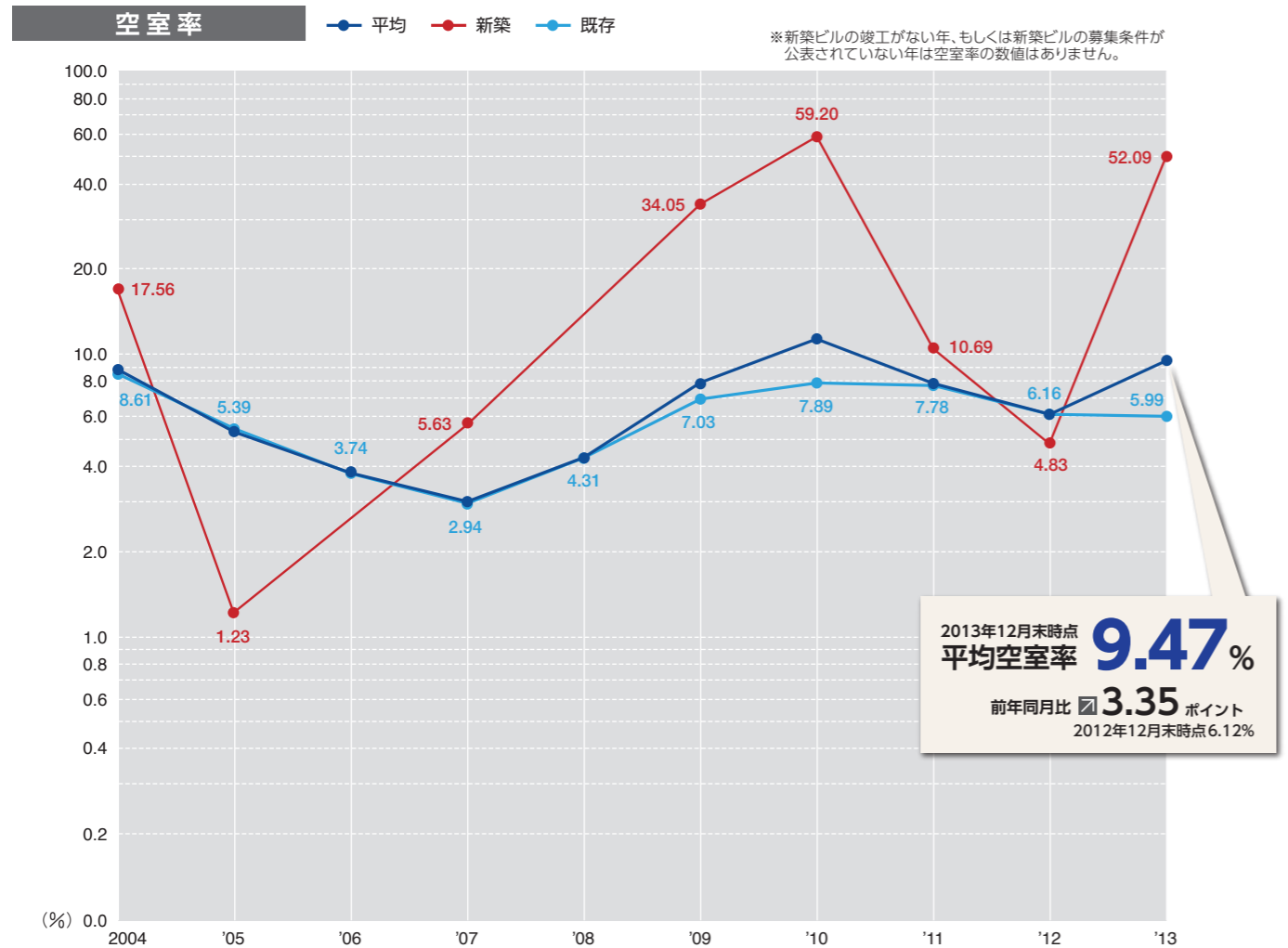




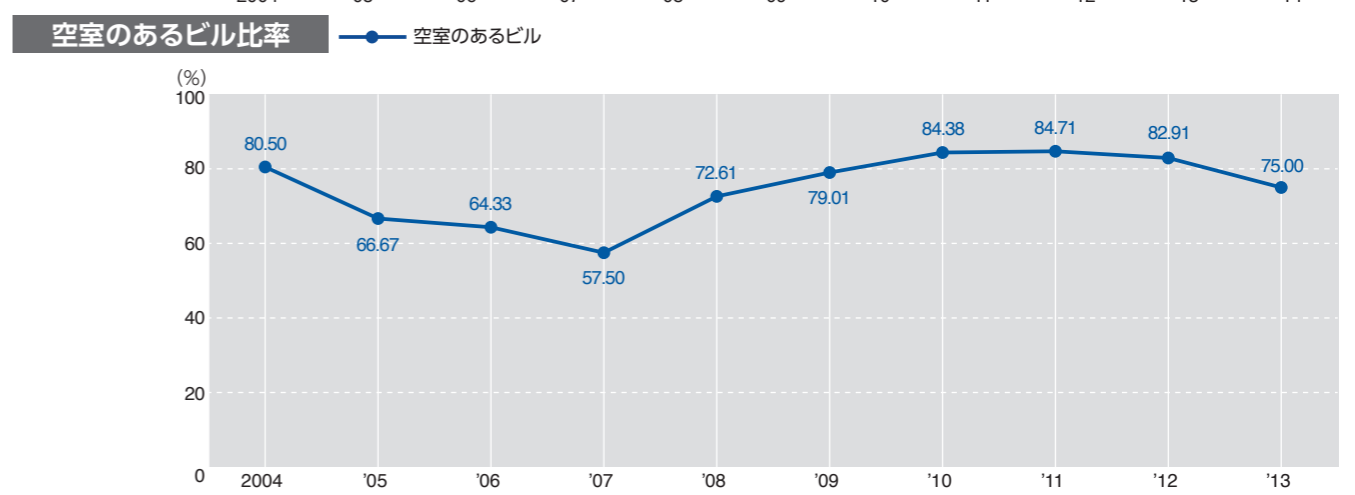
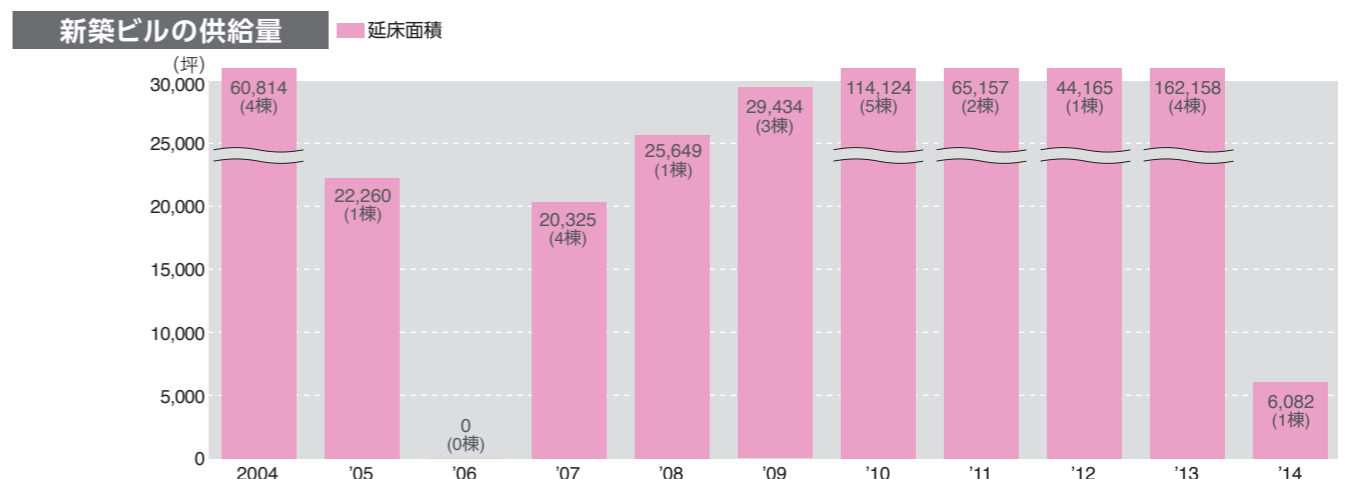
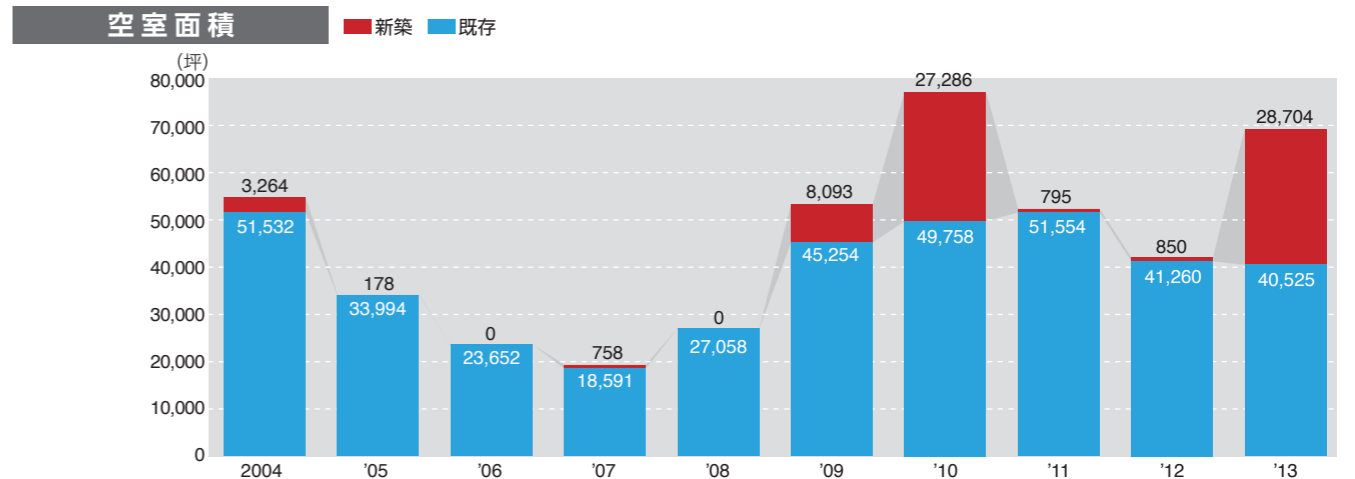
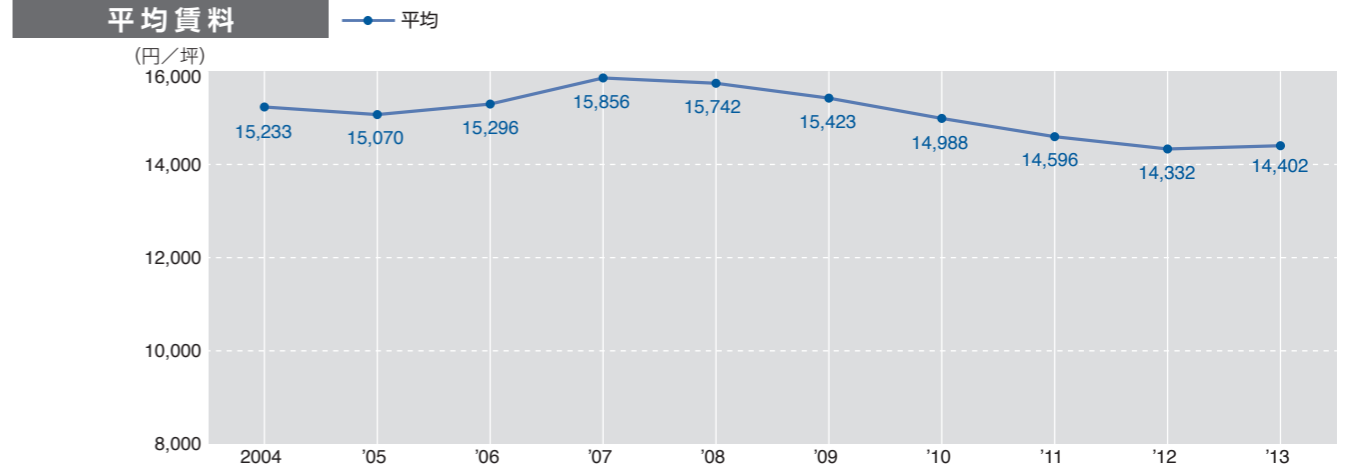
# 梅田地区

## 2013年の動向 および今後の状況

梅田地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.47%。前年同月比3.35ポイント上げました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次いだため、平均空室率が11%台半ばまで上昇しました。4月以降は、これらの新築ビルの成約の動きが徐々に進んだほか、既存ビルの大型空室にも地区内外からの移転需要が見られ、平均空室率は9%台まで改善しました。主な移転動向を見ると、効率化や立地改善を目的とした需要、館内増床や統合に伴う大型移転の動きなどがありました。ただ、新規供給の規模が大きかったことから、梅田地区の空室面積はこの1年間に約2万7千坪増加しました。12月末時点の平均賃料は14,402円、前年同月比0.49%（70円）上げました。当地区のオフィスビル市場への注目が高まり、テナント企業の引き合いや移転需要が活発になったため、賃料相場は小幅ながらも上昇に転じました。成約賃料についても下落傾向が落ち着いてきたようです。2014年は10月に大型ビル1棟が竣工を予定しています。同ビルはおおむね高稼働する見込みとなっているため、市場への影響は少ないと思われます。当地区へのテナント企業の移転需要は多くあることから、空室在庫の解消は順調に進むとの見方が多くなっています。(M.T)



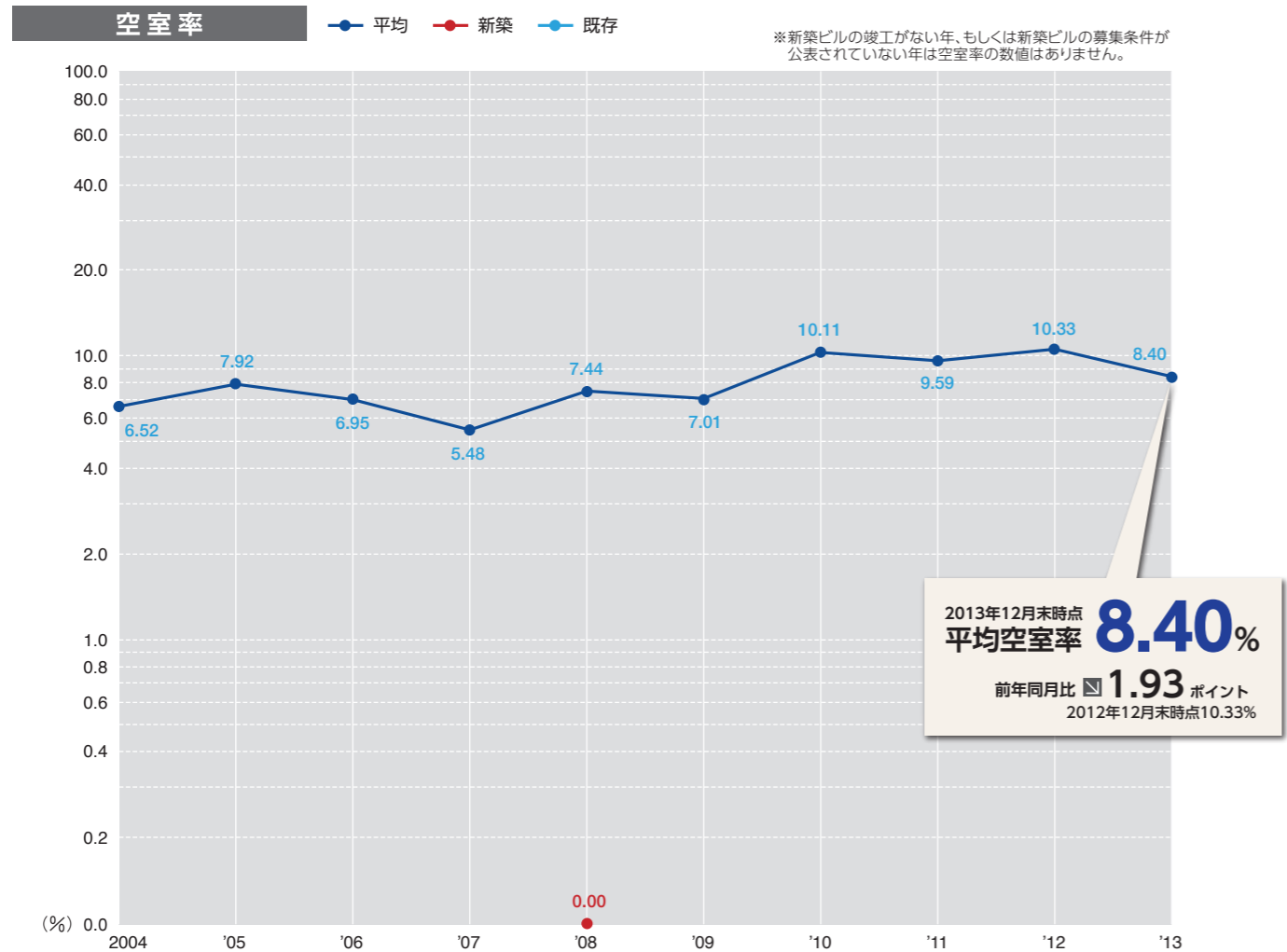
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	931,969	993,657	975,260	994,365	966,955	1,028,957	1,085,957	1,130,338	1,174,503	1,318,804
貸室面積(坪)	617,189	644,753	632,676	645,214	627,285	667,725	676,403	670,242	687,842	731,335
空室面積(坪)	54,796	34,172	23,652	19,349	27,058	53,347	77,044	52,349	42,110	69,229
空室率/平均 (%)	8.88	5.30	3.74	3.00	4.31	7.99	11.39	7.81	6.12	9.47
空室のあるビル比率 (%)	80.50	66.67	64.33	57.50	72.61	79.01	84.38	84.71	82.91	75.00



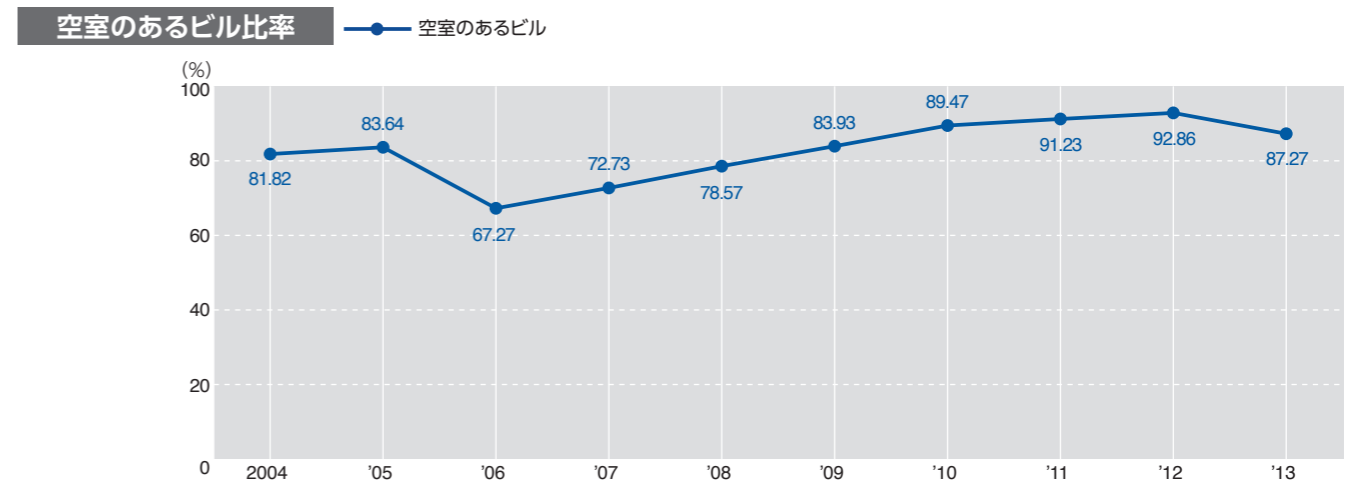
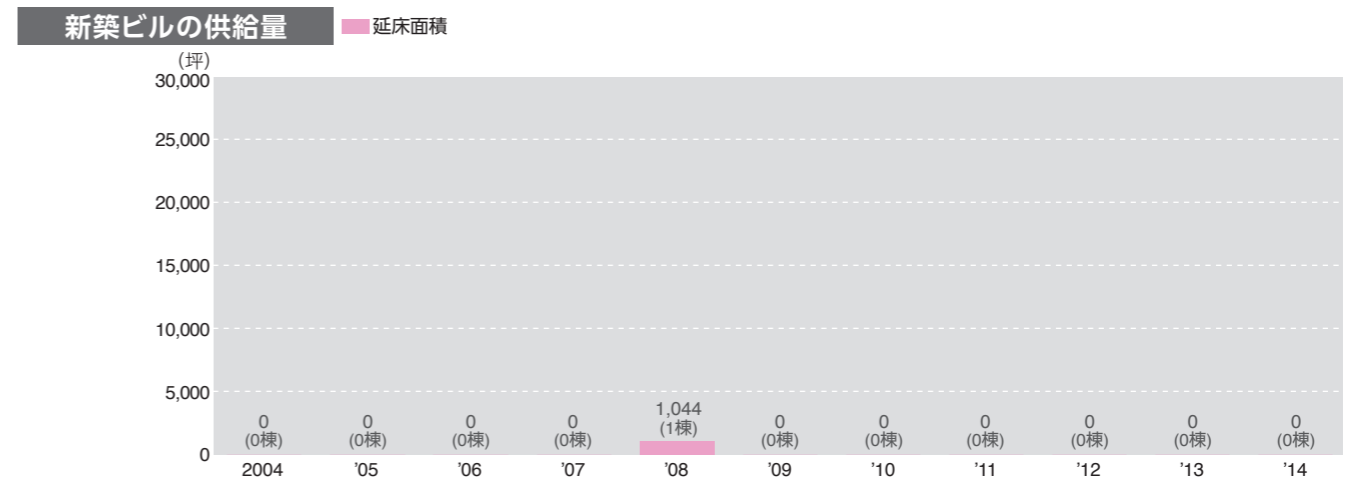
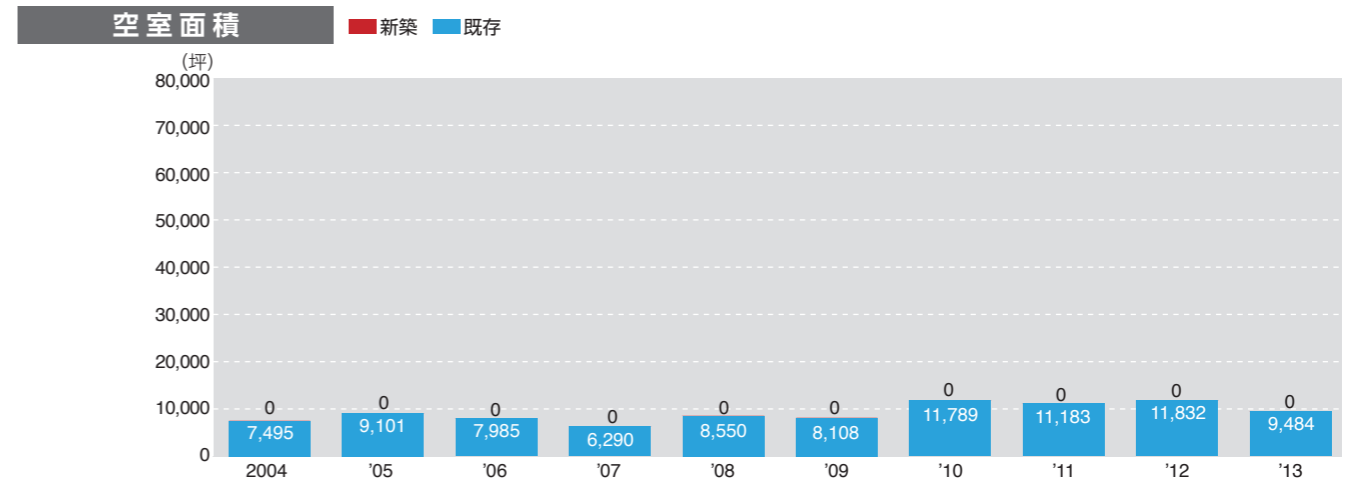
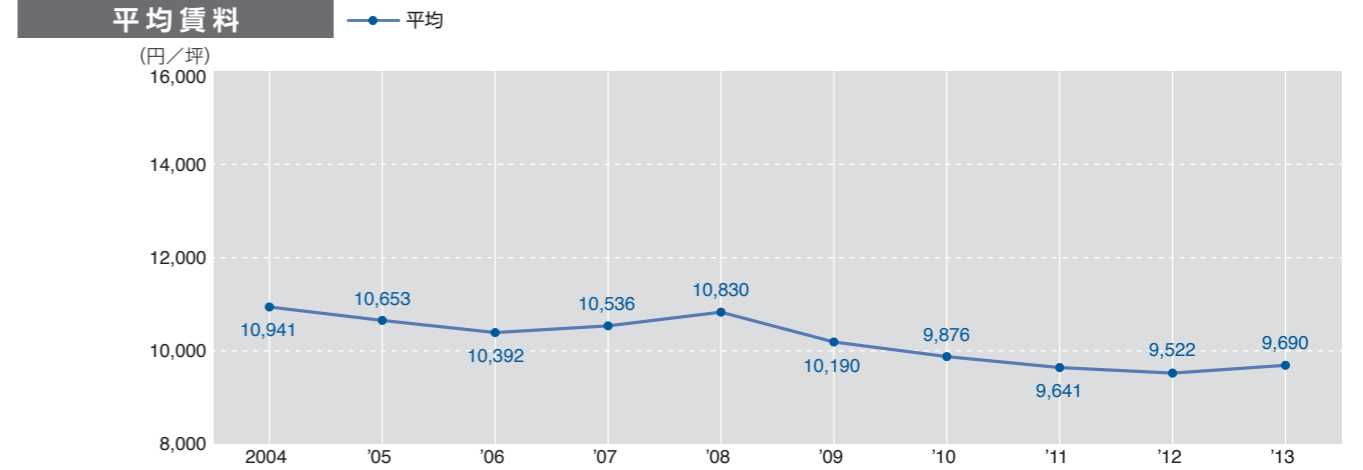
# 南森町地区

## 2013年の動向 および今後の状況

南森町地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.40%。前年同月比1.93ポイント下げました。2013年は緩やかな改善傾向が続き、同空室率は2013年10月末時点に2年1カ月ぶりに8%台へと改善しました。自社ビルへの集約に伴う大型解約が一部で見られた以外は、解約の動きが全体的に少なくなりました。依然として中小規模のオフィス需要が主流ではあるものの、自社ビルからの借り換えによる大型成約も見られました。また、取り壊しが決定したビル1棟が統計対象外になったこともあり、南森町地区の空室面積がこの1年間に約2千4百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,690円、前年同月比1.76%（168円）上げました。賃料相場はほぼ横ばいで推移しているものの、一部のビルで募集賃料を見直す動きがあったことから、平均賃料が前年同月比で上昇しました。南森町地区では2014年も新規供給の予定がなく、既存ビル間でのテナント誘致競争が続きそうです。需要は引き続き小規模なものが多いと思われるため、分割対応が可能なビルや築年数の浅いビル、割安感のあるビルなどへの引き合いが増えてきそうです。(K. Y)



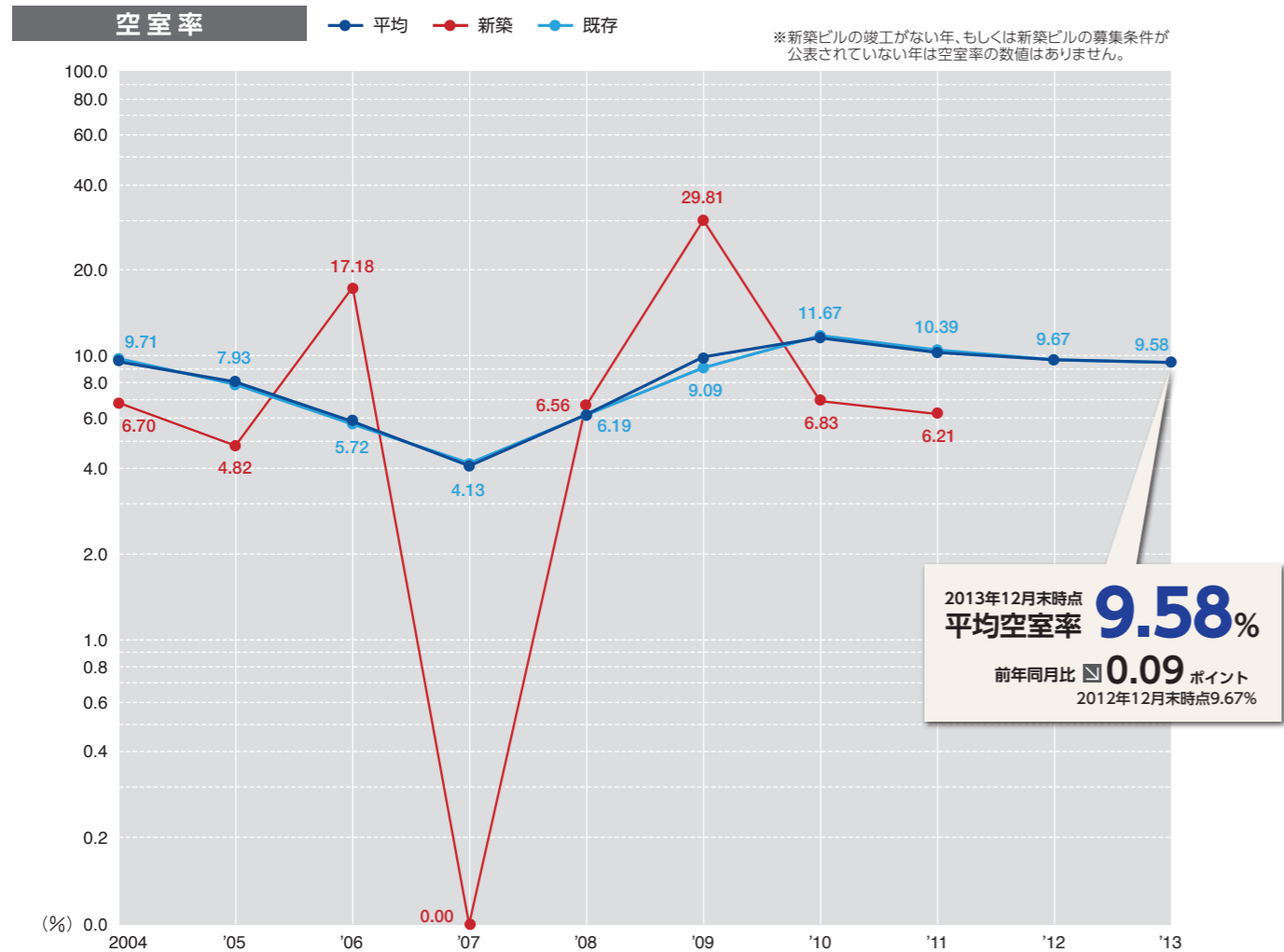
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	167,780	167,780	167,780	167,780	168,824	168,824	170,132	170,132	167,218	164,810
貸室面積(坪)	114,867	114,867	114,867	114,867	115,650	115,650	116,631	116,631	114,591	112,905
空室面積(坪)	7,495	9,101	7,985	6,290	8,550	8,108	11,789	11,183	11,832	9,484
空室率/平均(%)	6.52	7.92	6.95	5.48	7.39	7.01	10.11	9.59	10.33	8.40
空室のあるビル比率(%)	81.82	83.64	67.27	72.73	78.57	83.93	89.47	91.23	92.86	87.27



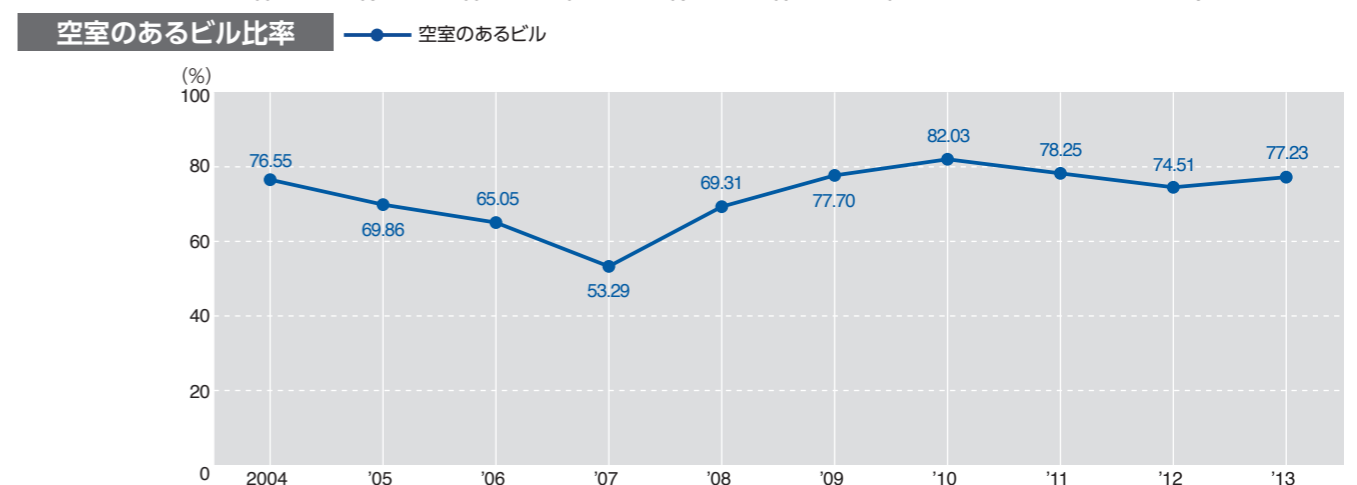
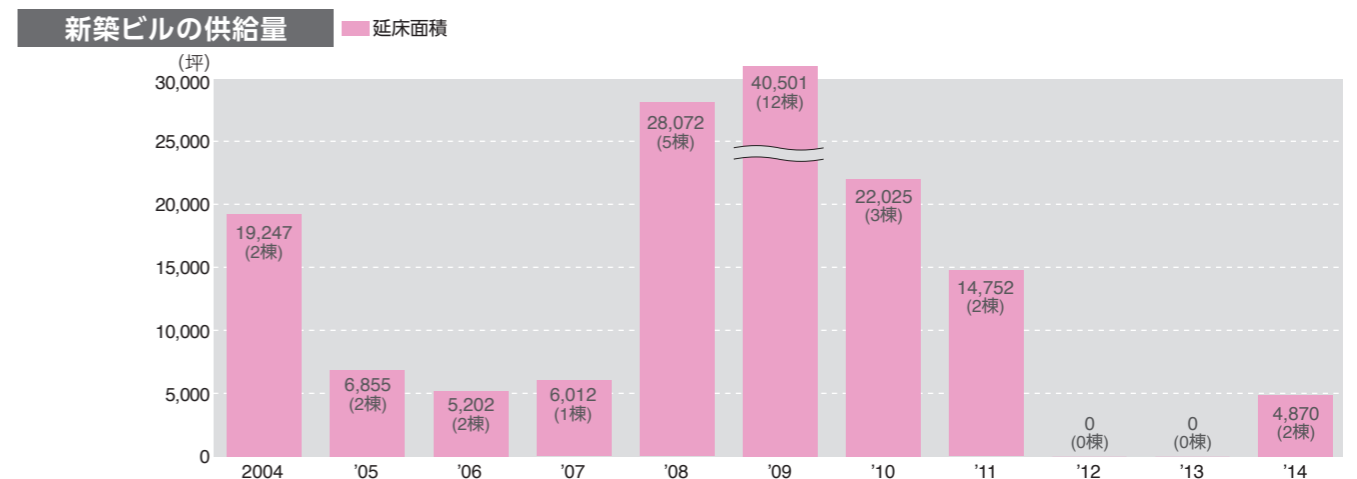
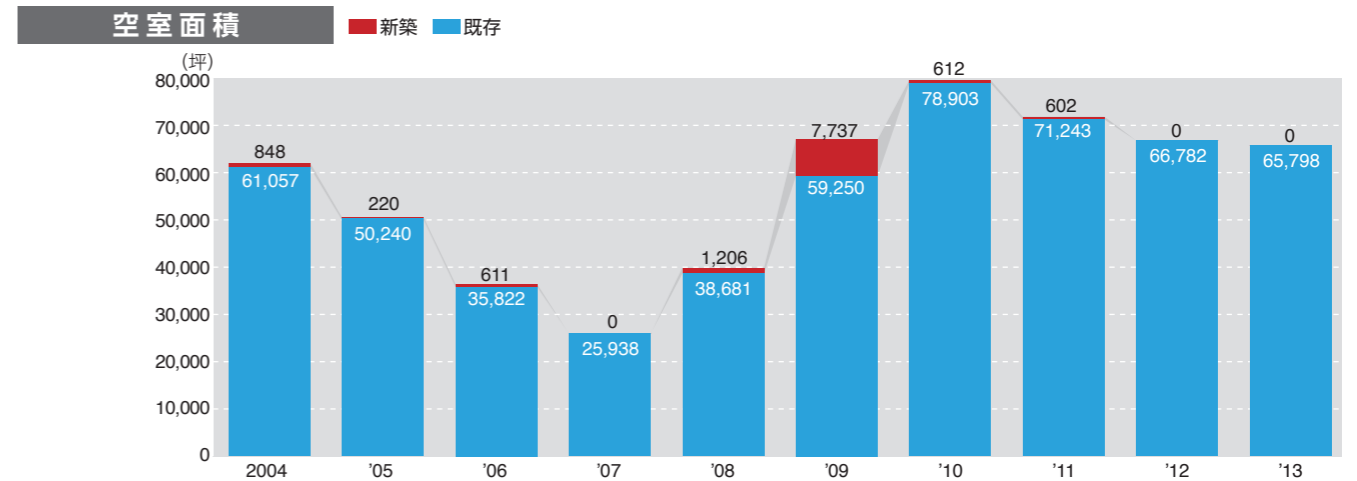
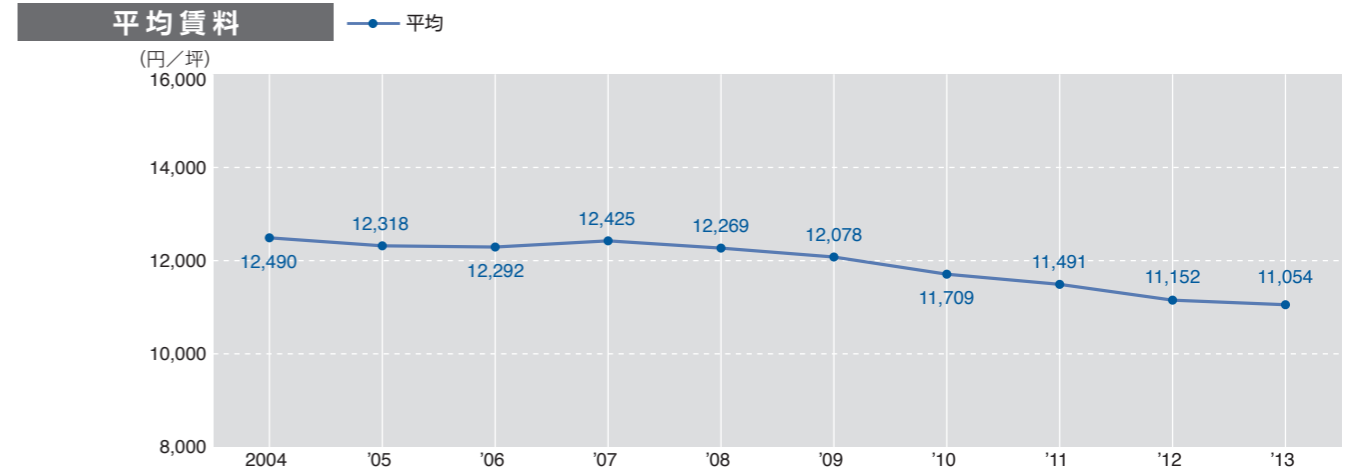
# 淀屋橋・本町地区

## 2013年の動向 および今後の状況

淀屋橋・本町地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.58%。前年同月比0.09ポイント低下しました。2月から5月は他地区への移転や自社ビルへの集約などによる大型解約の動きが相次ぎ、平均空室率が10%台に上昇しました。6月以降は解約の動きが落ち着き、郊外からの借り換え移転や統合に伴う大型需要も見られました。このため、平均空室率は再び9%台に低下したものの、当地区でこの1年間に減少した空室面積は約1千坪に止まり、市況の大幅な改善には至りませんでした。12月末時点の平均賃料は11,054円、前年同月比0.88% (98円) 下げました。賃料相場には下げ止まり感が始まり、おおむね横ばいで推移しました。淀屋橋・本町地区では2014年も新規供給の予定がないため、築年数の浅いビルの品薄感がさらに強まります。ただ、当地区には大阪ビジネス地区内でも比較的割安感のある大型ビルが多いことから、これらのビルに他地区からの移転需要や中小規模のテナント企業の引き合いが進み、平均空室率の緩やかな改善が続くことを期待しています。(G.S)



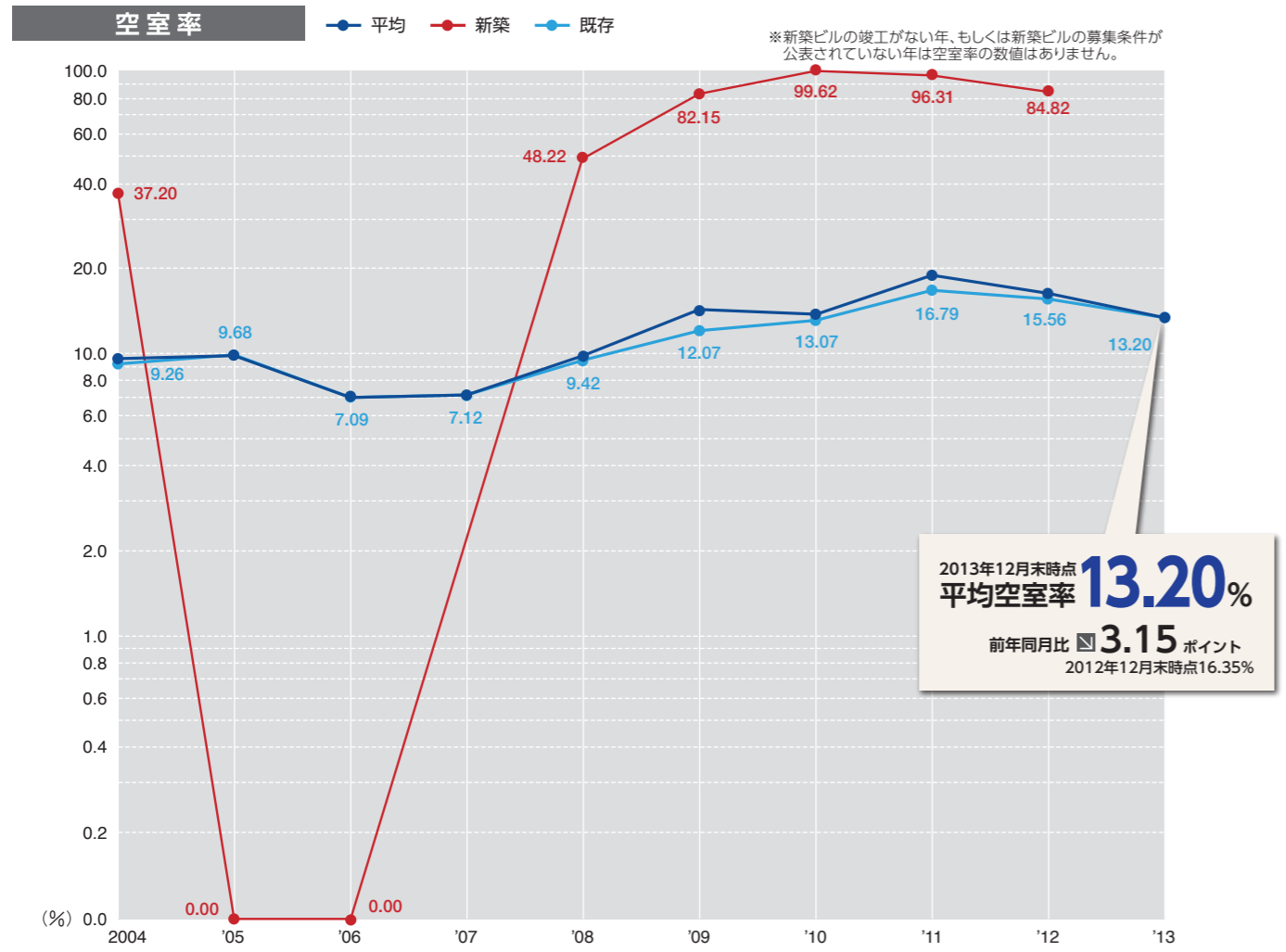
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	946,838	940,670	928,776	932,342	948,952	1,000,286	1,019,920	1,035,934	1,029,209	1,023,914
貸室面積(坪)	641,539	638,003	630,070	632,266	642,917	677,680	684,844	695,363	690,882	687,013
空室面積(坪)	61,905	50,460	36,433	25,938	39,887	66,987	79,515	71,845	66,782	65,798
空室率/平均(%)	9.65	7.91	5.78	4.10	6.20	9.88	11.61	10.33	9.67	9.58
空室のあるビル比率(%)	76.55	69.86	65.05	53.29	69.31	77.70	82.03	78.25	74.51	77.23



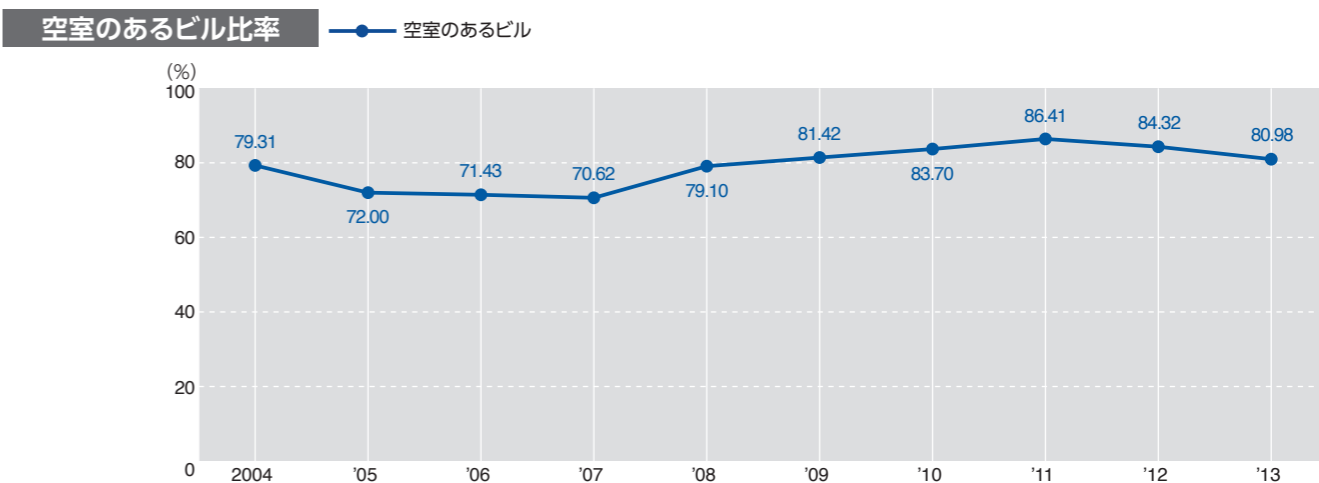
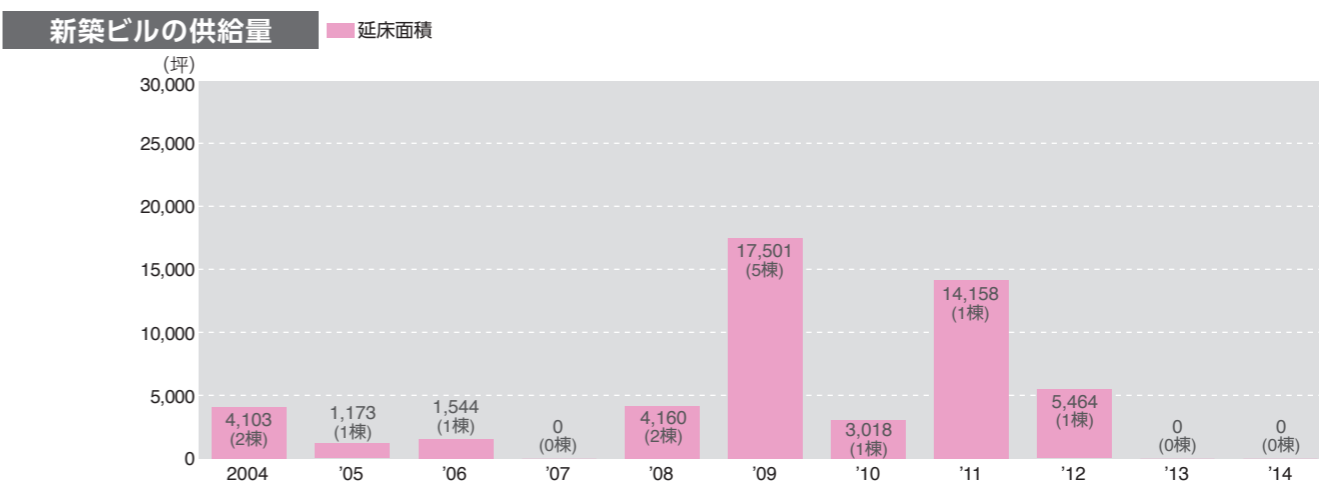
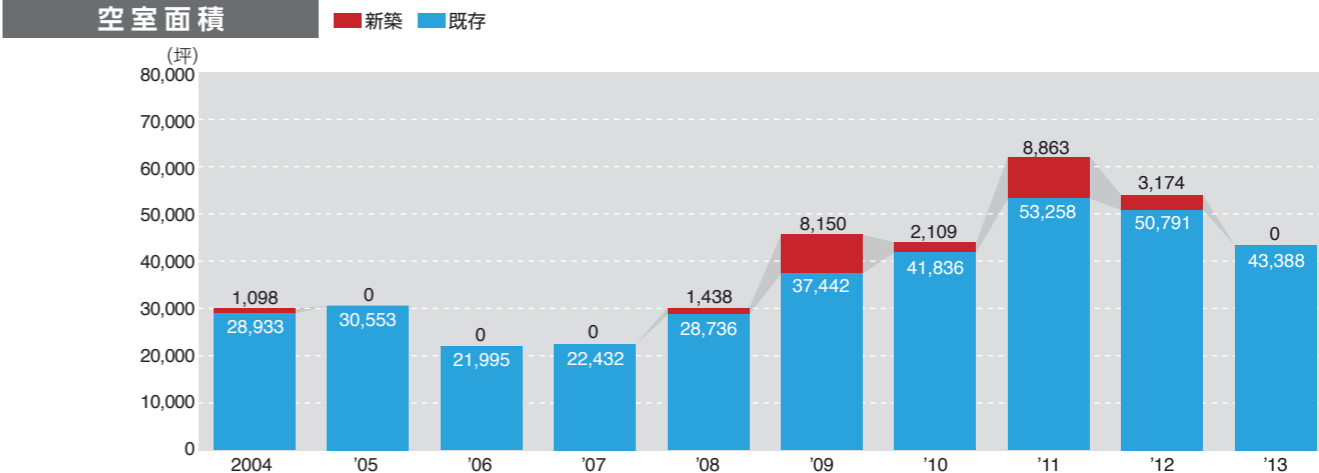
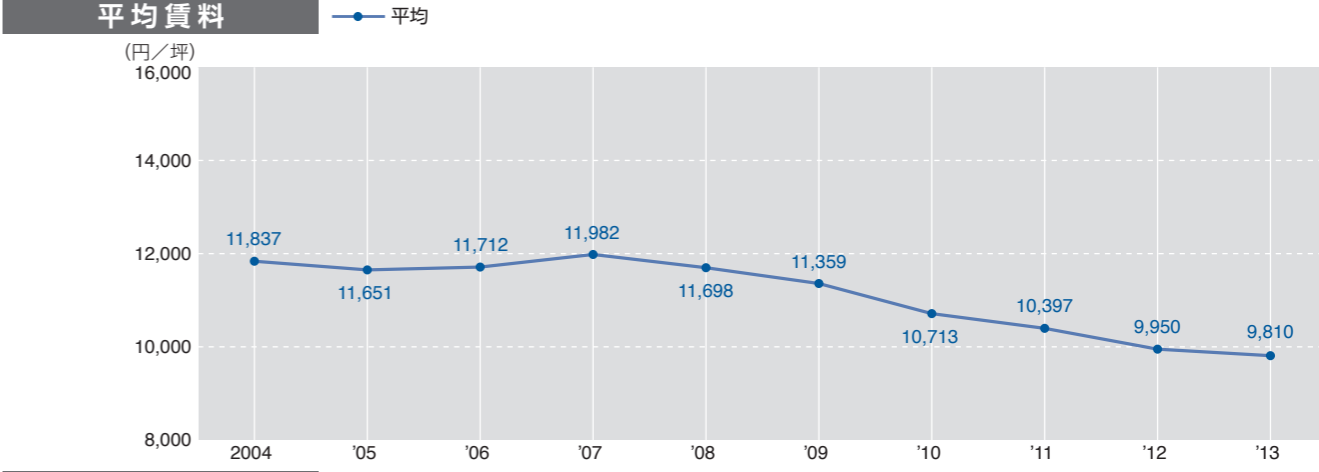
# 船場地区

## 2013年の動向 および今後の状況

船場地区の2013年12月末時点の平均空室率は13.20%。前年同月比3.15ポイント下げ、大阪ビジネス地区内で平均空室率が最も低下しました。2013年は築年数の浅いビルへの移転の動きが目立ちました。また、自社ビルから好立地で割安感のある賃貸ビルへの借り換え移転なども見られました。2012年2月に竣工したデータセンタービルにも成約の動きが見られました。年間を通してテナント企業のオフィス需要が堅調だったことから、船場地区の空室面積はこの1年間に約1万坪減少し、空室在庫の解消が進みました。12月末時点の平均賃料は9,810円。前年同月比1.41% (140円) 下げました。2013年は新築ビルの竣工がなかったため、賃料相場の底上げもなく、ほぼ横ばいで推移しました。ただ、下落傾向が緩やかになり、募集賃料の下げ止まり感が強まりました。2014年は新規供給、既存ビルの取り壊し予定ともありません。大型空室の在庫も少なくなったことから、船場地区のオフィスビル市場は落ち着いた状況に変化しそうです。(H.M)



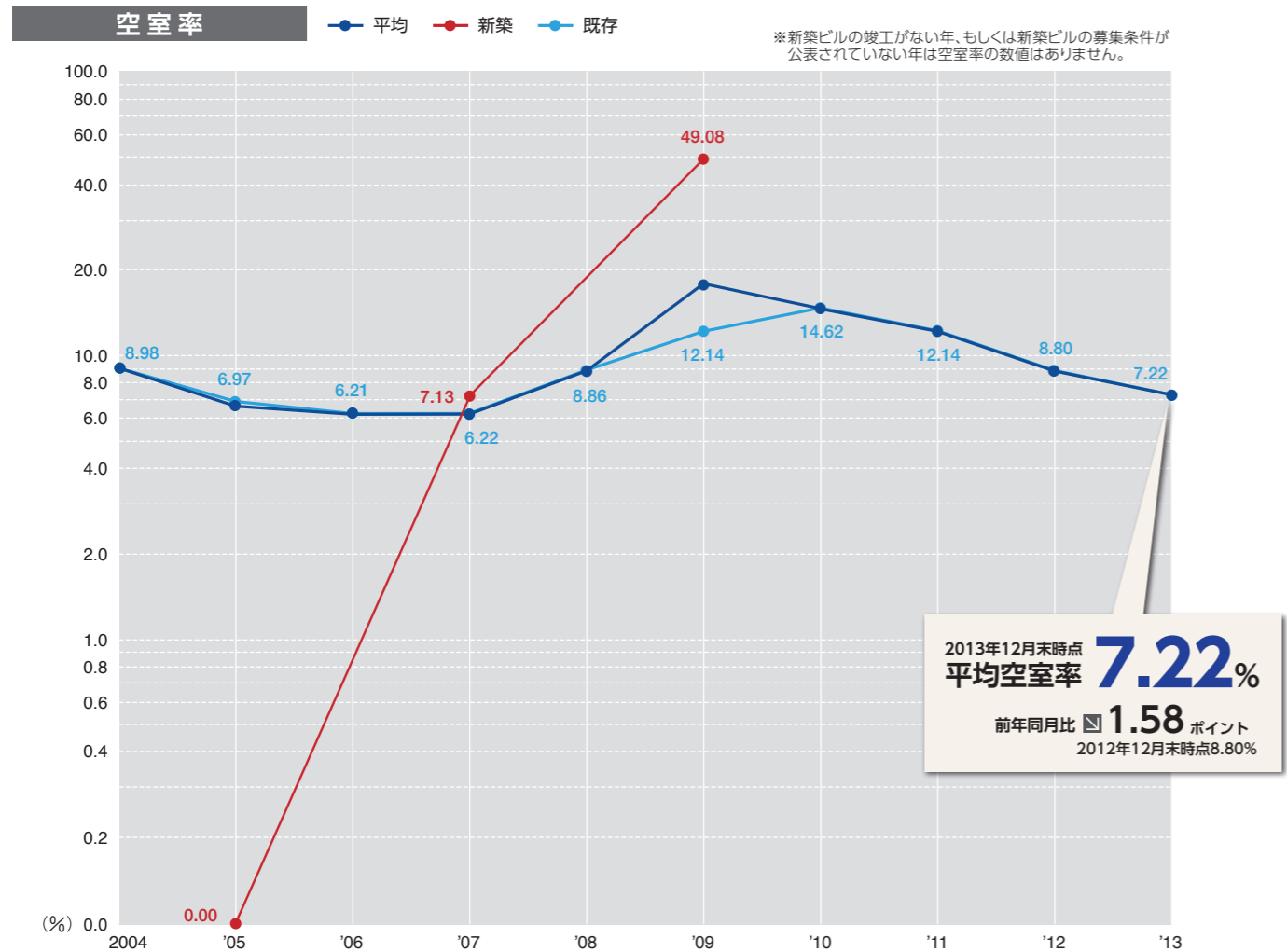
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	457,702	459,006	450,823	456,522	445,210	464,299	467,324	473,790	479,254	477,495
貸室面積(坪)	315,445	316,424	311,407	315,228	308,172	320,019	322,123	326,320	330,062	328,743
空室面積(坪)	30,031	30,553	21,995	22,432	30,174	45,592	43,945	62,121	53,965	43,388
空室率/平均(%)	9.52	9.66	7.06	7.12	9.79	14.25	13.64	19.04	16.35	13.20
空室のあるビル比率(%)	79.31	72.00	71.43	70.62	79.10	81.42	83.70	86.41	84.32	80.98



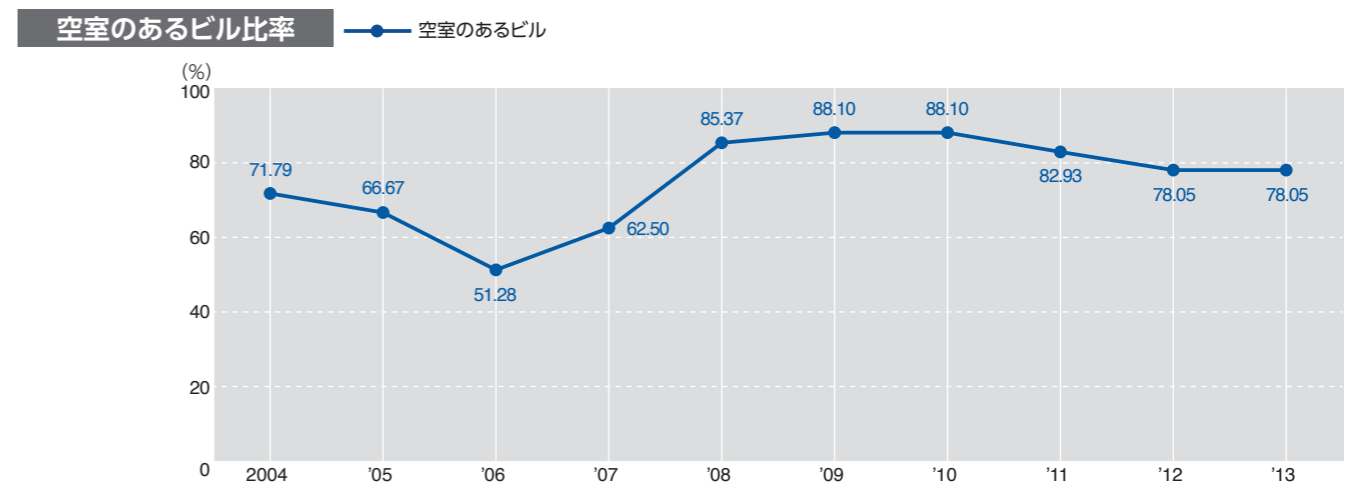
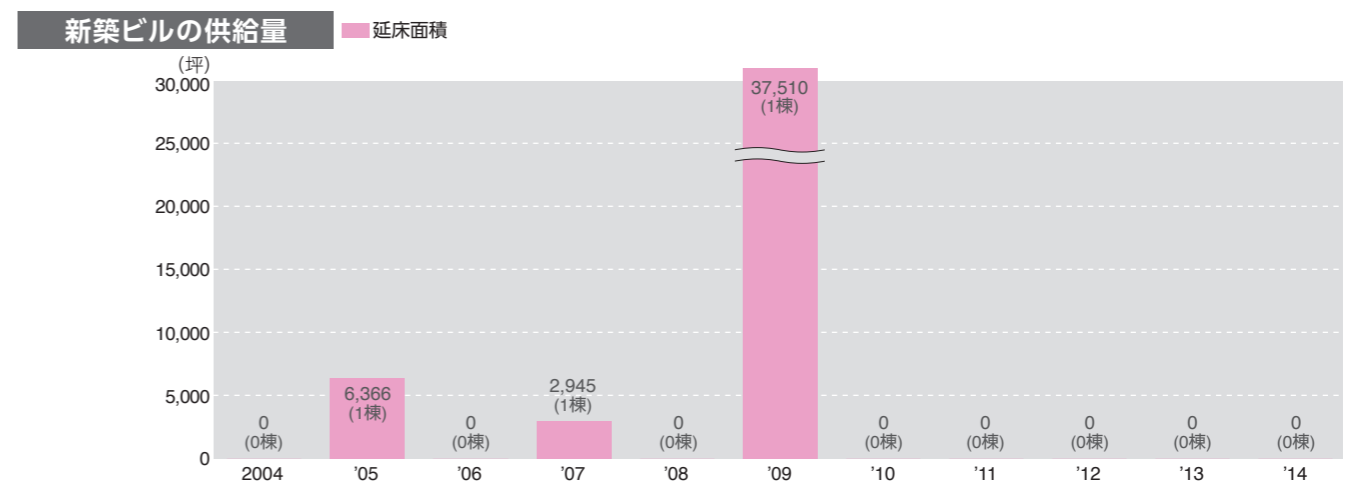
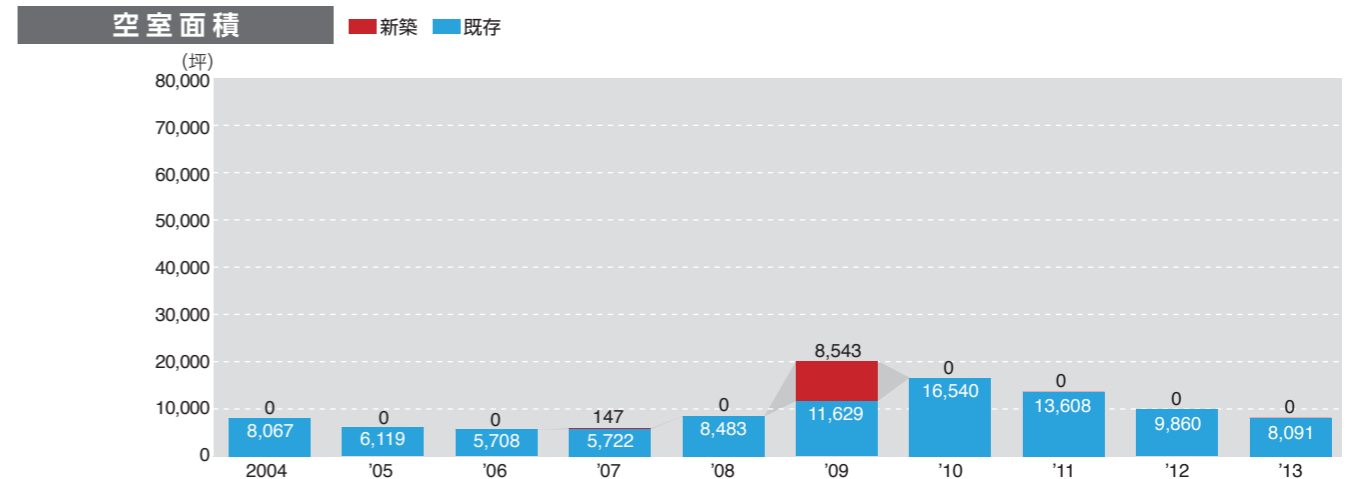
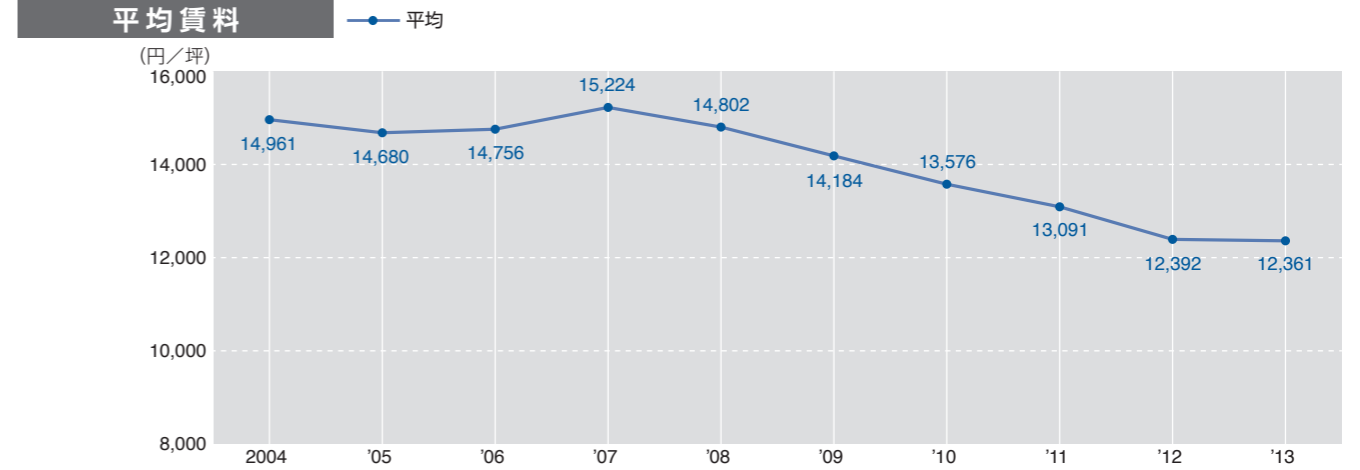
# 心齋橋・難波地区

## 2013年の動向 および今後の状況

心齋橋・難波地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.22%。前年同月比1.58ポイント下げました。2013年はテナント企業の動きが少なく、当地区の市況は落ち着いた状況で推移しました。平均空室率は館内縮小や大型解約の影響により一時は9%台に上昇したものの、館内増床のほか自社ビルからの借り換え移転などの大型需要も見られたため、再び8%から7%台へと低下しました。新規供給がなかったこともあり、心齋橋・難波地区の空室面積はこの1年間に約1千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は12,361円、前年同月比0.25% (31円) 下げました。当地区の平均賃料は大阪ビジネス地区の他地区に比べて比較的高い水準で推移しており、前年同月比の下落幅が最も小さい地区となっています。2014年も新築ビルの竣工予定はありません。2010年以降は新規供給がなく、大型空室も少ない状況にあるため、当地区のオフィスビル市場は引き続き落ち着いた市況で推移するとの見方が多くなっています。ただ、他地区での新規供給に伴う影響も懸念されることから、テナント誘致に際しては柔軟な対応が求められそうです。(R.R)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	132,766	136,000	136,000	138,945	141,408	178,918	178,918	177,430	177,430	177,430
貸室面積(坪)	89,877	91,978	91,978	94,039	95,763	113,170	113,170	112,054	112,054	112,054
空室面積(坪)	8,067	6,119	5,708	5,869	8,483	20,172	16,540	13,608	9,860	8,091
空室率/平均 (%)	8.98	6.65	6.21	6.24	8.86	17.82	14.62	12.14	8.80	7.22
空室のあるビル比率 (%)	71.79	66.67	51.28	62.50	85.37	88.10	88.10	82.93	78.05	78.05

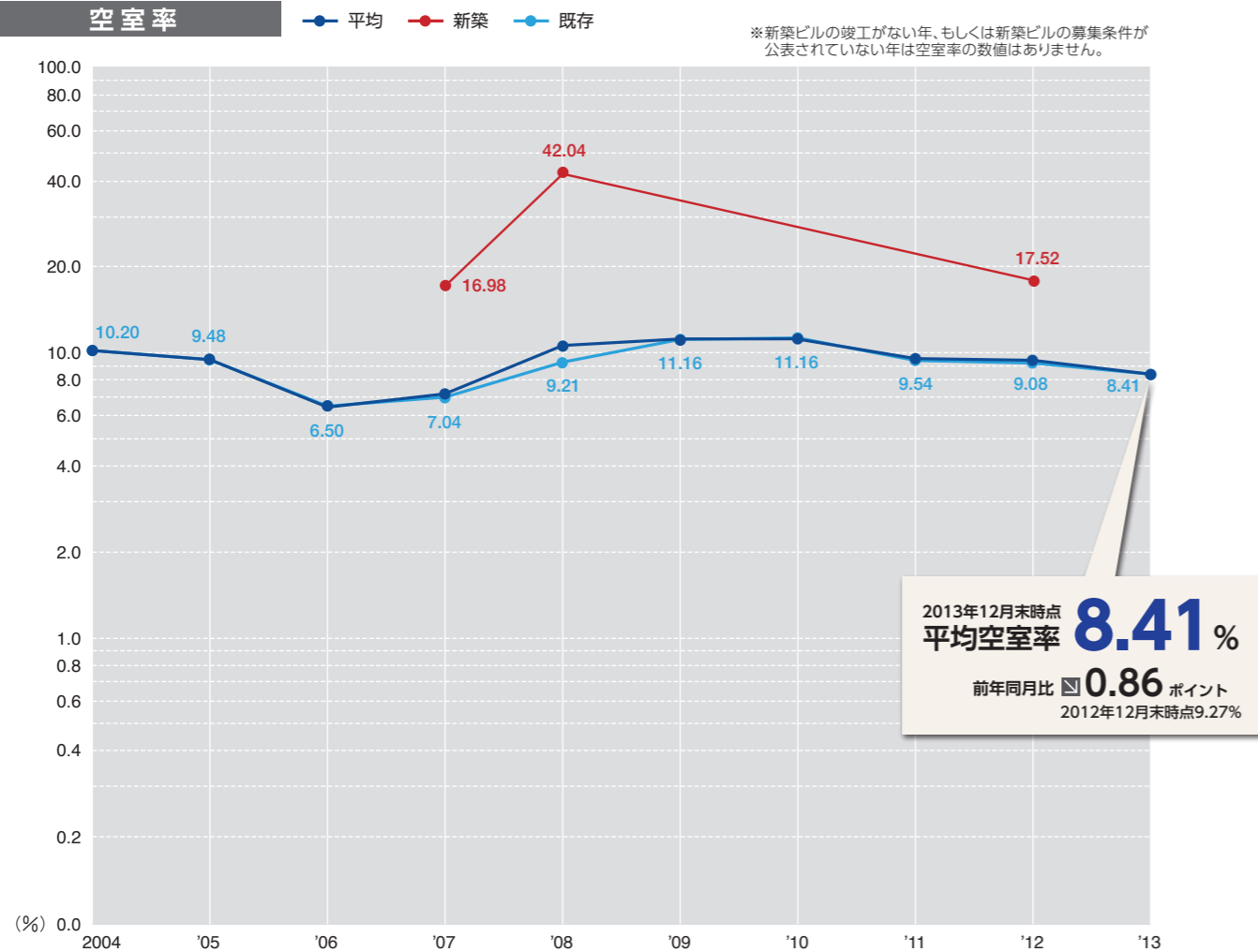


# 新大阪地区

## 2013年の動向 および今後の状況

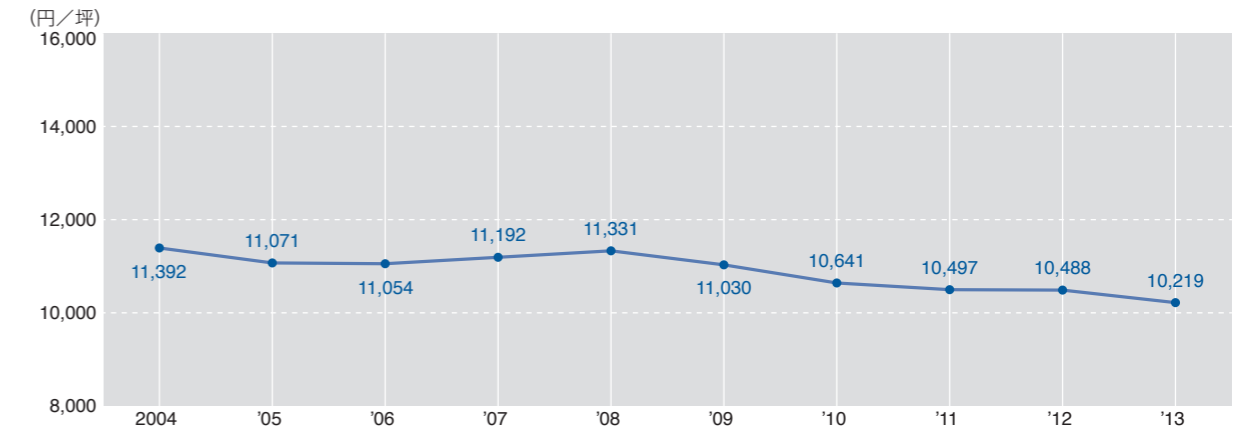
新大阪地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.41%。前年同月比0.86ポイント低下しました。4月から7月にかけてコスト削減に伴う他地区への移転や自社ビルへの統合などによる解約の動きが多くなり、平均空室率は上昇傾向になったものの、8月以降は大型解約の動きが比較的落ち着き、自社ビルや他地区からの借り換え移転による大型成約や拡張移転の動きが見られたことから、同空室率は低下傾向に転じました。2012年7月に竣工した「新大阪急ビル(延床面積約10,769坪)」にも成約が進み、新大阪地区の空室面積はこの1年間に約1千9百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,219円となりました。大型空室が減少した駅北側のエリアでは賃料相場に大きな変動が見られなかった一方、駅南側では空室在庫のあるビルが多く、テナント誘致競争に厳しさがあるため、募集賃料は下落傾向にありました。このため、新大阪地区全体の平均賃料は前年同月比で2.56%(269円)低下しました。当地区では2014年も新規供給の予定がないため、おおむね落ち着いた市況で推移しそうです。(N.Y)

### 空室率

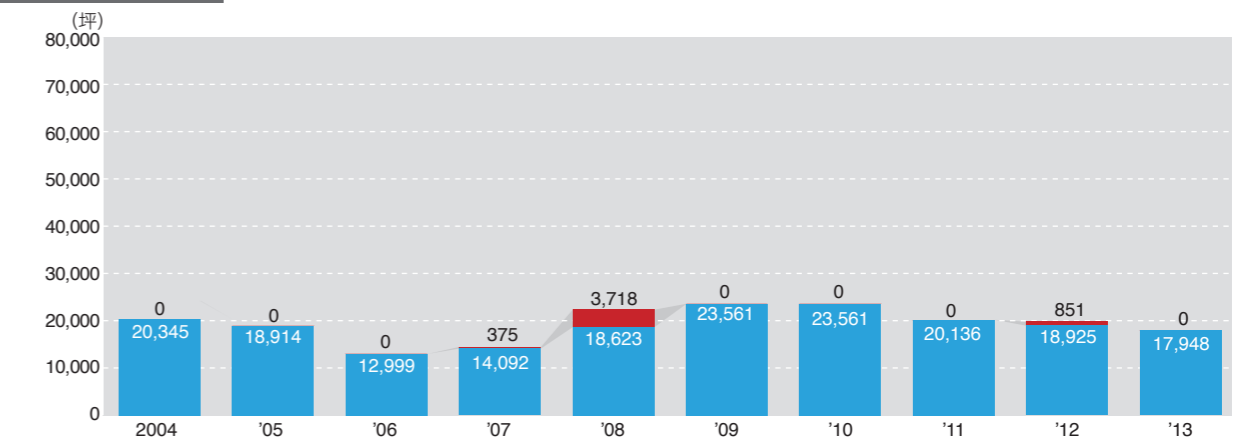


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	294,996	294,996	295,703	298,648	311,843	311,843	311,843	311,843	318,927	318,927
貸室面積(坪)	199,507	199,507	200,037	202,245	211,089	211,089	211,089	211,089	213,307	213,307
空室面積(坪)	20,345	18,914	12,999	14,467	22,341	23,561	23,561	20,136	19,776	17,948
空室率/平均(%)	10.20	9.48	6.50	7.15	10.58	11.16	11.16	9.54	9.27	8.41
空室のあるビル比率(%)	86.05	88.37	80.23	81.82	84.62	93.41	91.21	86.81	88.89	85.56

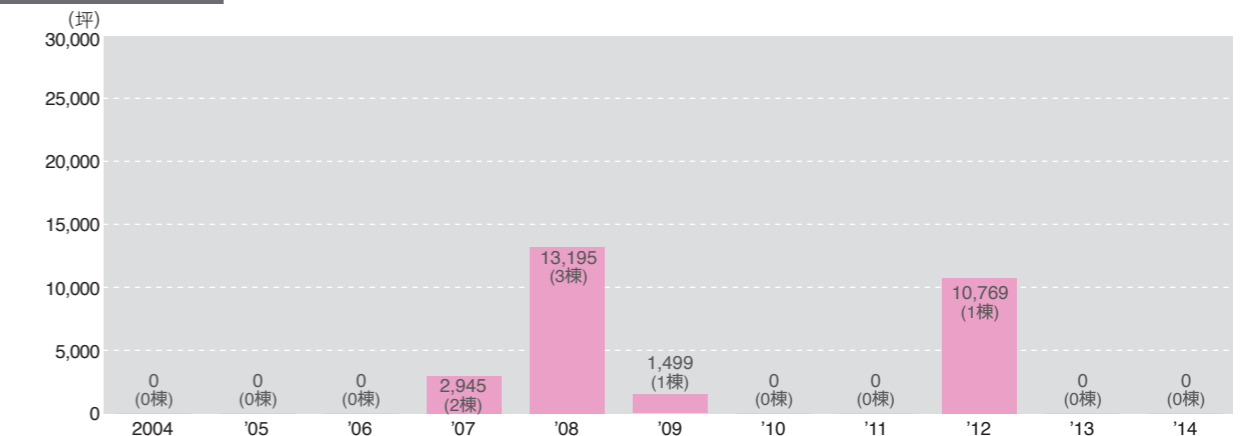
### 平均賃料



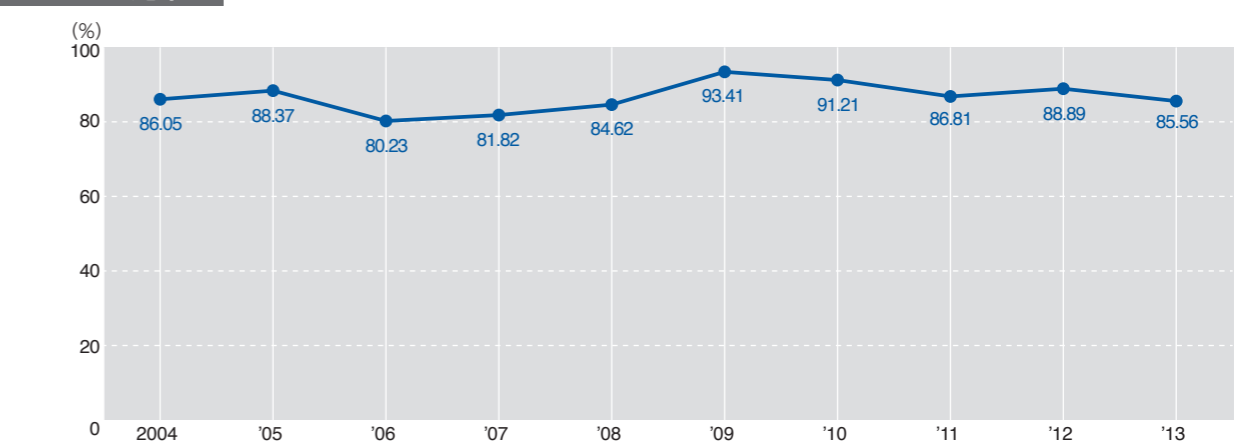
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



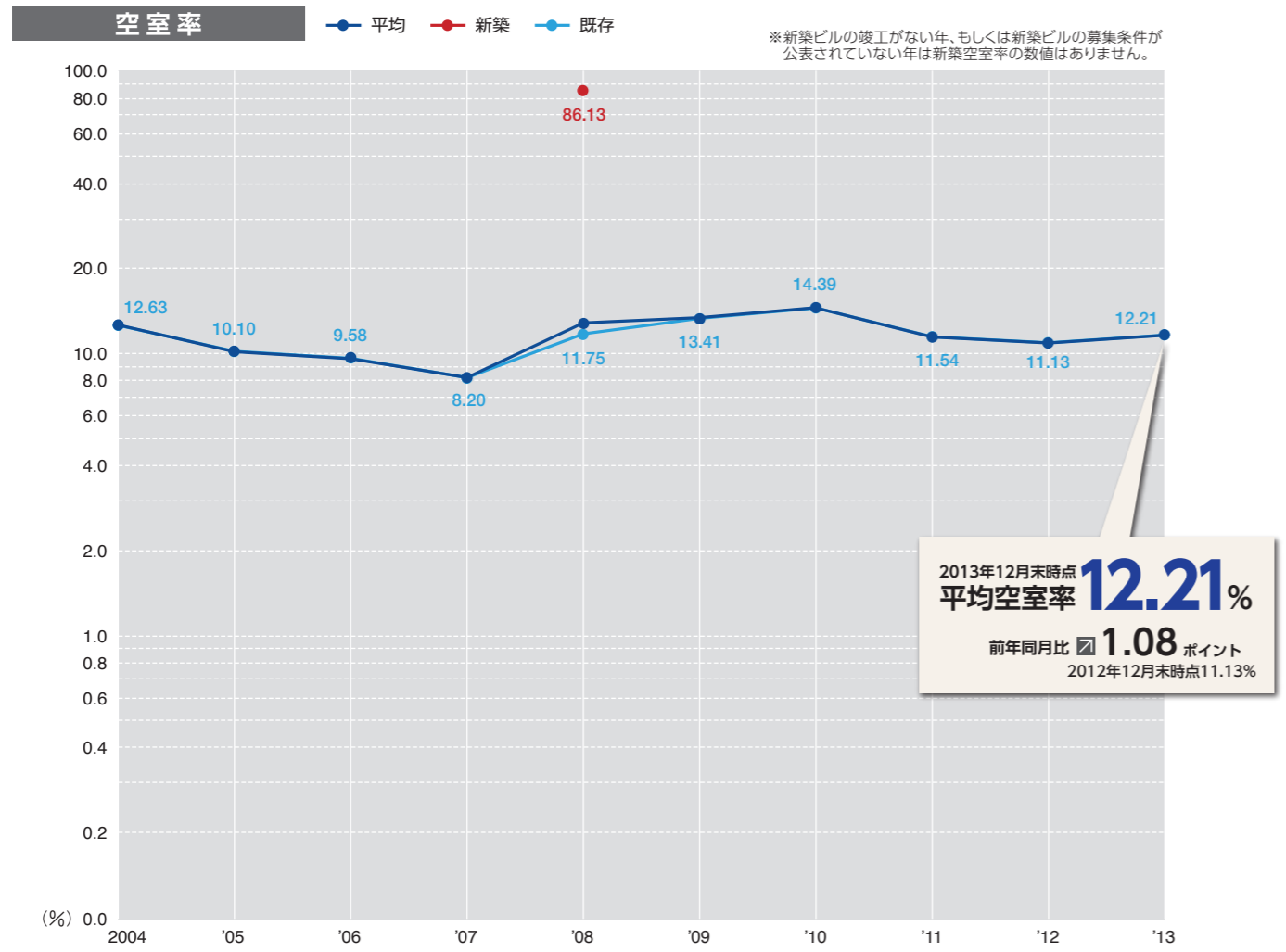
### 空室のあるビル比率



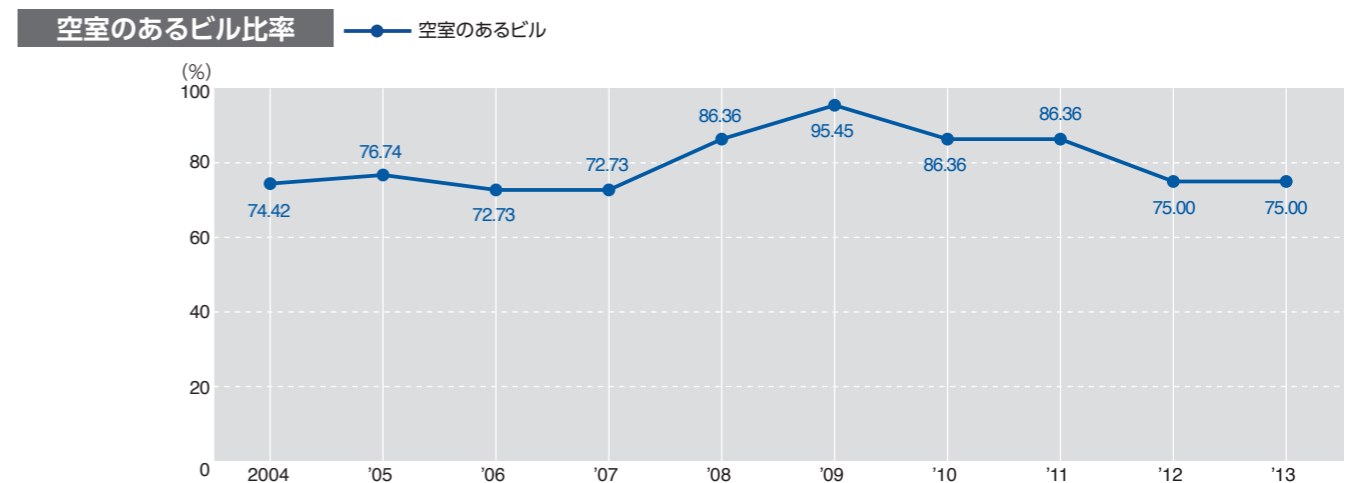
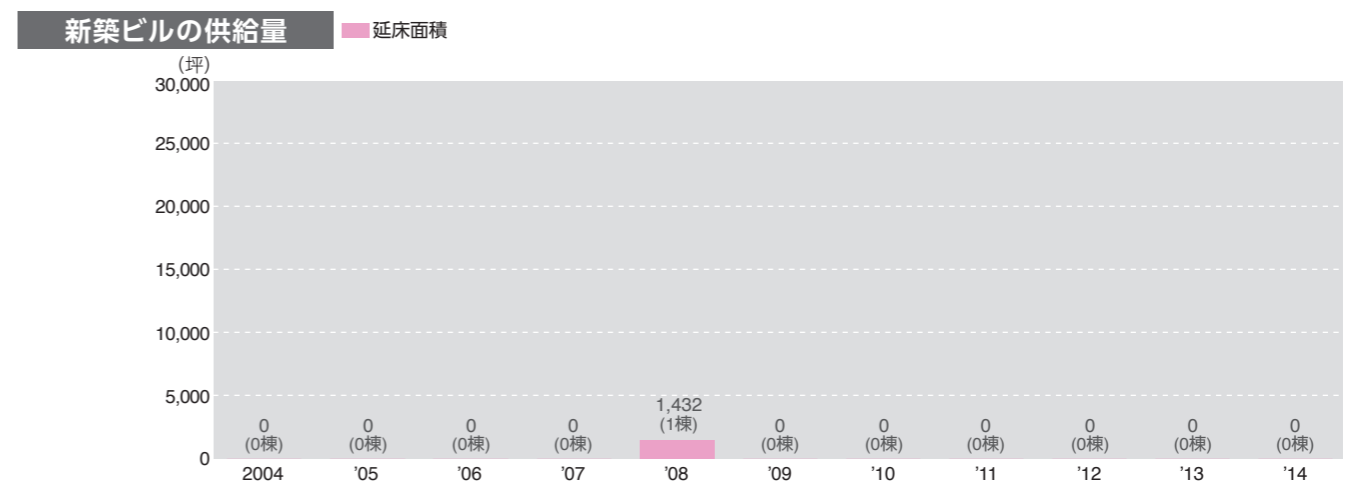
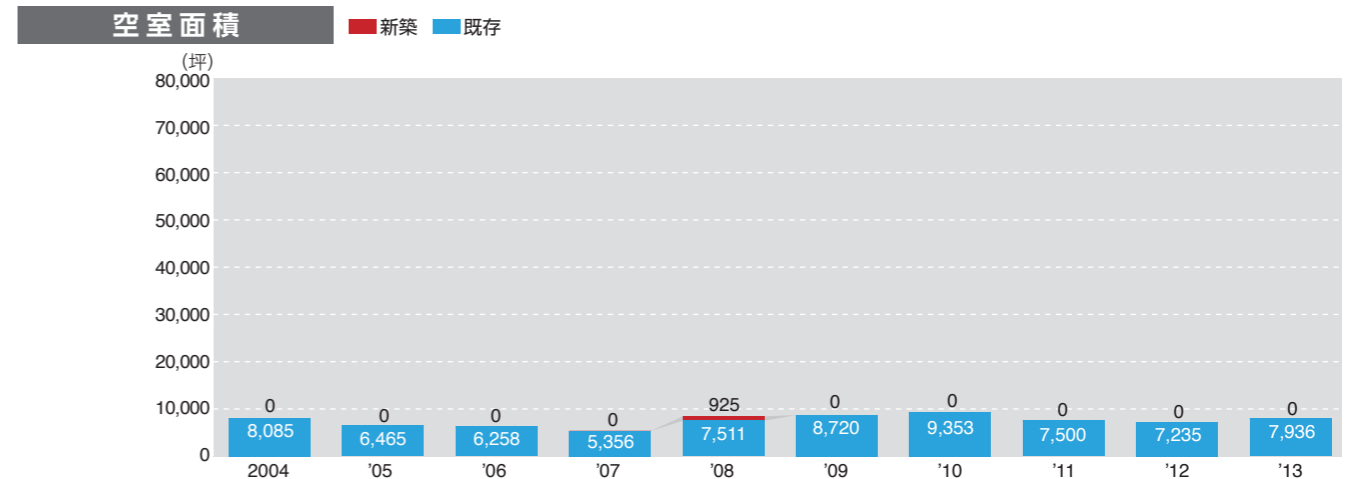
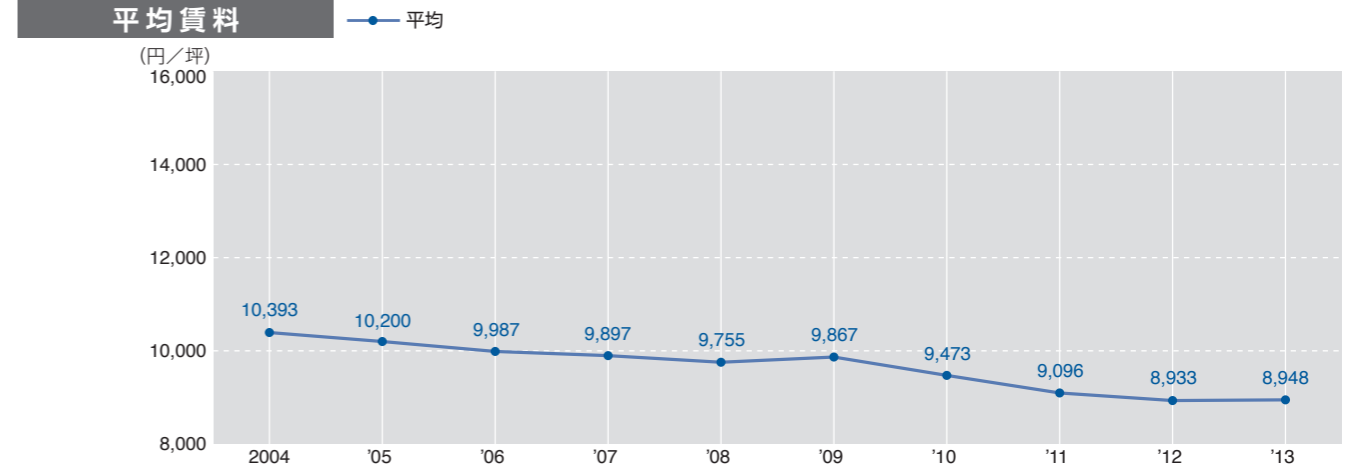
# 江坂地区

## 2013年の動向 および今後の状況

江坂地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.21%。前年同月比1.08ポイント上昇しました。2013年は、地区内での借り換え移転やコスト削減に伴う他地区からの借り換え需要などは見られたものの、テナント企業の移転ニーズや成約の動きが少なく、低調な市況で推移しました。このような状況の中、他地区への統合に伴う大型解約などの影響が出たことから、江坂地区の空室面積はこの1年間に約7百坪増加しました。12月末時点の平均賃料は8,948円。前年同月比0.17%（15円）上げました。募集賃料を見直した既存大型ビルや好立地のビルに成約の動きが見られたことから、平均賃料は一時的に下落傾向になりました。ただ、空室在庫の解消が進んだことにより、賃料相場は小幅上昇し、その後はおおむね横ばいで推移しました。江坂地区では2014年も新築ビルの竣工予定はありません。2009年以降は新規供給がなく、築年数の浅いビルや大型需要に対応できるビルがほとんどないことから、大阪ビジネス地区内へ移転する動きが増えることが懸念されます。ただ、当地区の賃料相場には割安感があるため、コスト削減などによる中小規模の移転需要は続くと思われます。(M.M)



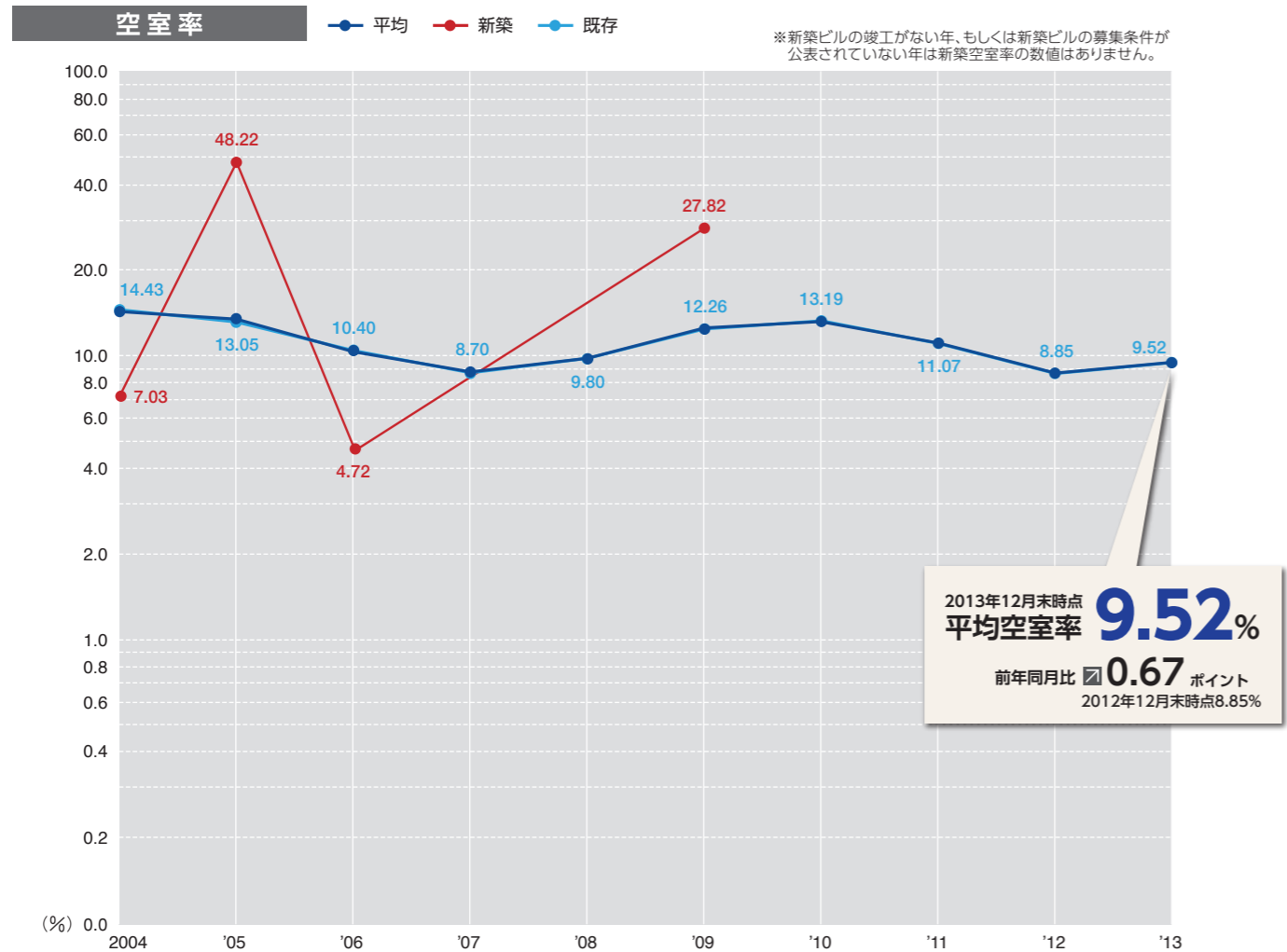
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	90,781	90,781	92,487	92,487	92,087	92,087	92,087	92,087	92,087	92,087
貸室面積(坪)	64,035	64,035	65,314	65,314	65,014	65,014	65,014	65,014	65,014	65,014
空室面積(坪)	8,085	6,465	6,258	5,356	8,436	8,720	9,353	7,500	7,235	7,936
空室率/平均(%)	12.63	10.10	9.58	8.20	12.98	13.41	14.39	11.54	11.13	12.21
空室のあるビル比率(%)	74.42	76.74	72.73	72.73	86.36	95.45	86.36	86.36	75.00	75.00



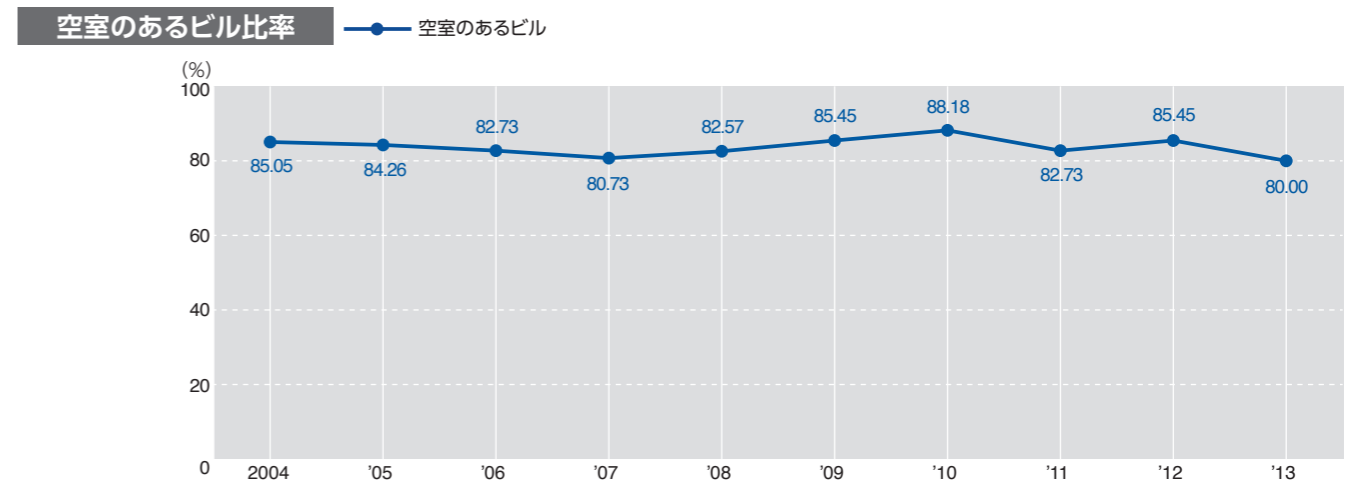
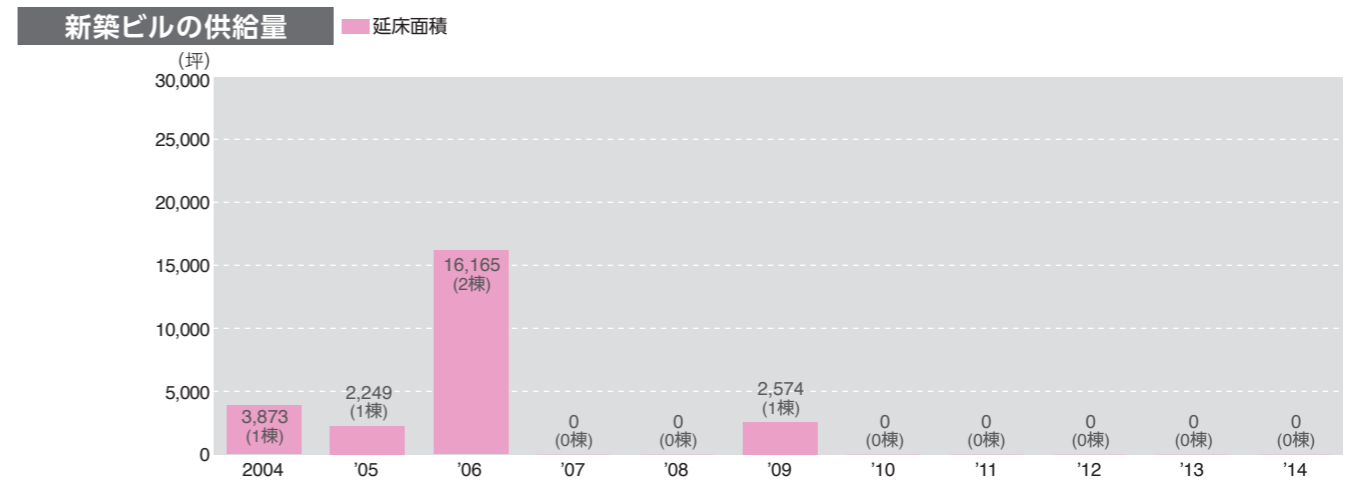
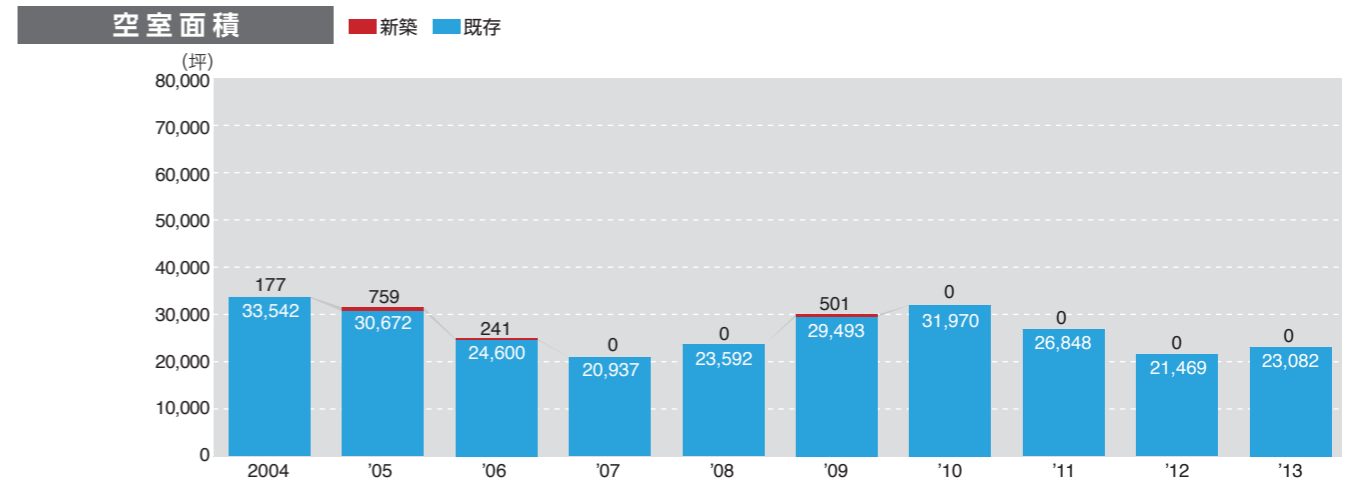
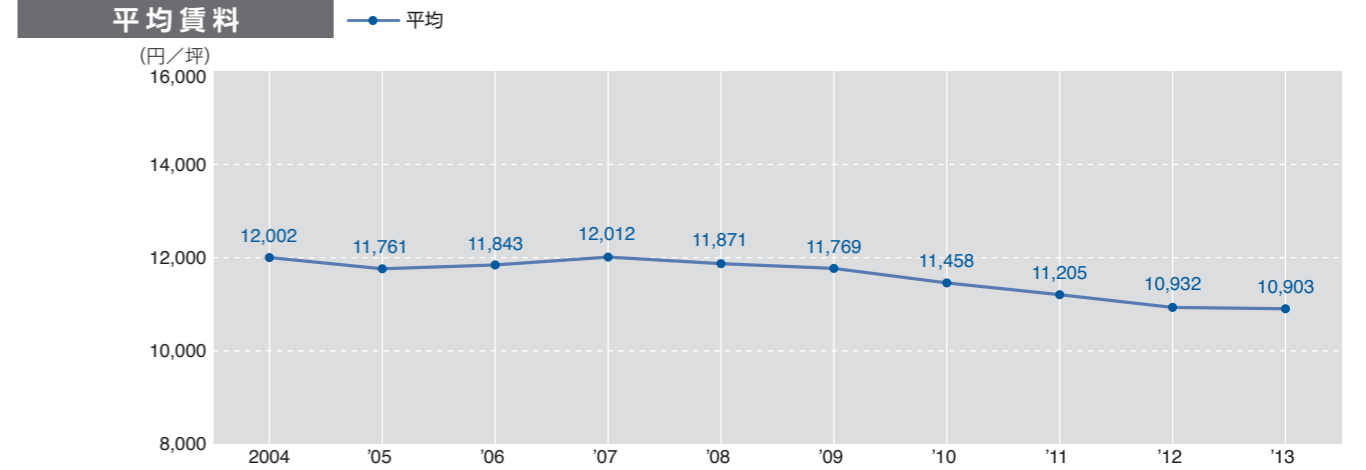
# 神戸地区

## 2013年の動向 および今後の状況

神戸地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.52%。前年同月比0.67ポイント上昇しました。2013年は拡張移転や館内増床、新規需要が多く見られ、築年数の浅いビルや割安感のあるビルを中心に中小規模の成約が進みました。これらのビルの空室在庫が減少した一方、当地区から郊外への移転に伴う大型解約などの影響があったことから、神戸地区全体の空室面積はこの1年間に約1千6百坪増加しました。12月末時点の平均賃料は10,903円。前年同月比0.27% (29円) 下げました。テナント誘致に際して一部のビルで募集賃料を小幅に下げる動きが見られたものの、地区全体では賃料を大幅に見直す動きがなかったことから、2012年に比べて平均賃料の下げ幅が縮小し、賃料相場はおおむね横ばいで推移しました。当地区では、2014年も新規供給の予定がないため、空室在庫の解消が進んだ築年数の浅いビルの品薄感が強まりそうです。神戸地区では大型テナントの動きが少ないものの、中小規模の移転需要は続いていることから、オフィスビル市場は緩やかに改善するとの見方が多いようです。(K.F)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	346,484	348,733	364,898	363,469	363,469	366,145	366,145	366,145	366,259	366,259
貸室面積(坪)	235,037	236,611	241,712	240,640	240,640	242,441	242,441	242,441	242,526	242,526
空室面積(坪)	33,719	31,431	24,841	20,937	23,592	29,994	31,970	26,848	21,469	23,082
空室率/平均 (%)	14.35	13.28	10.28	8.70	9.80	12.37	13.19	11.07	8.85	9.52
空室のあるビル比率 (%)	85.05	84.26	82.73	80.73	82.57	85.45	88.18	82.73	85.45	80.00

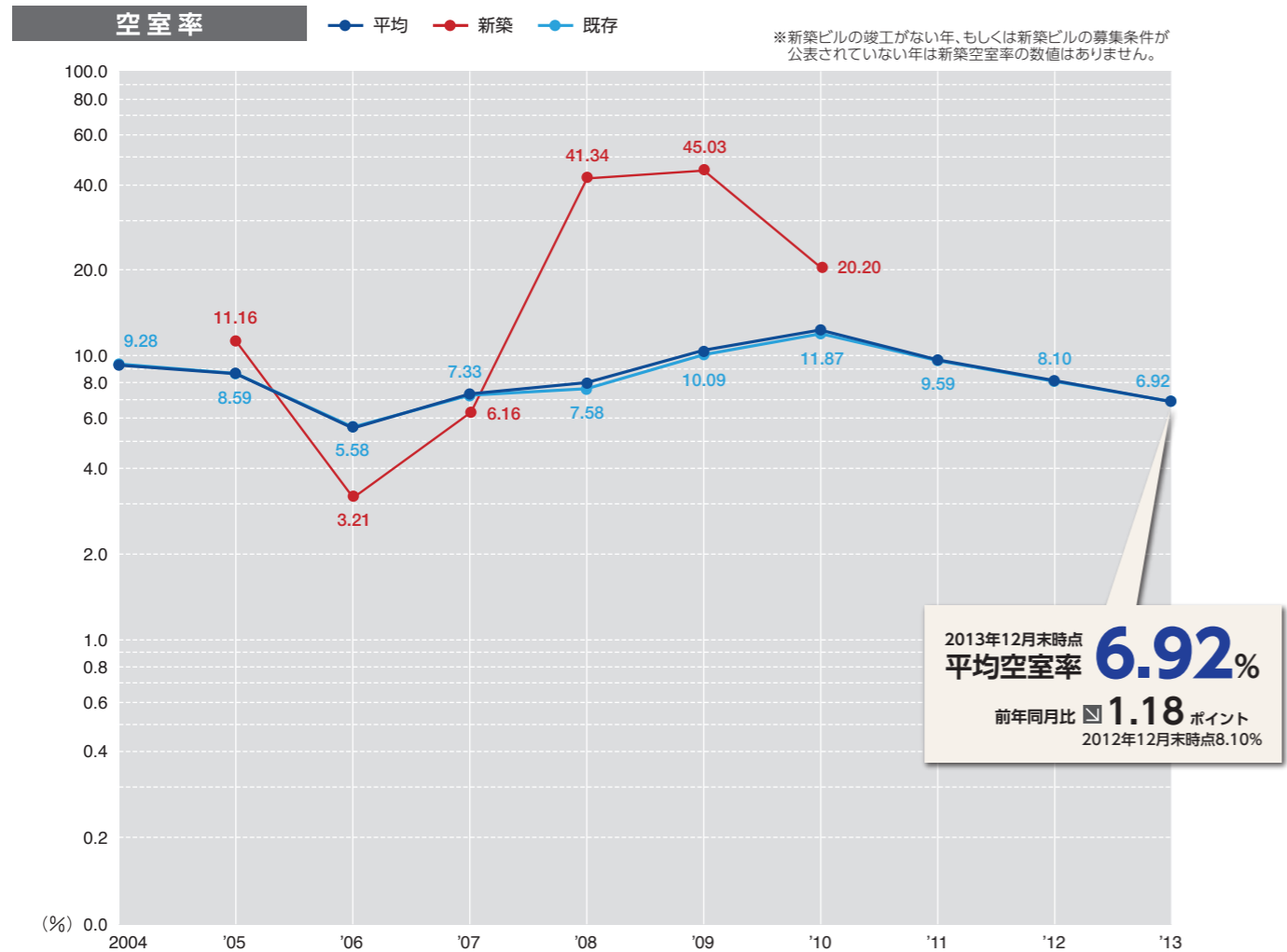




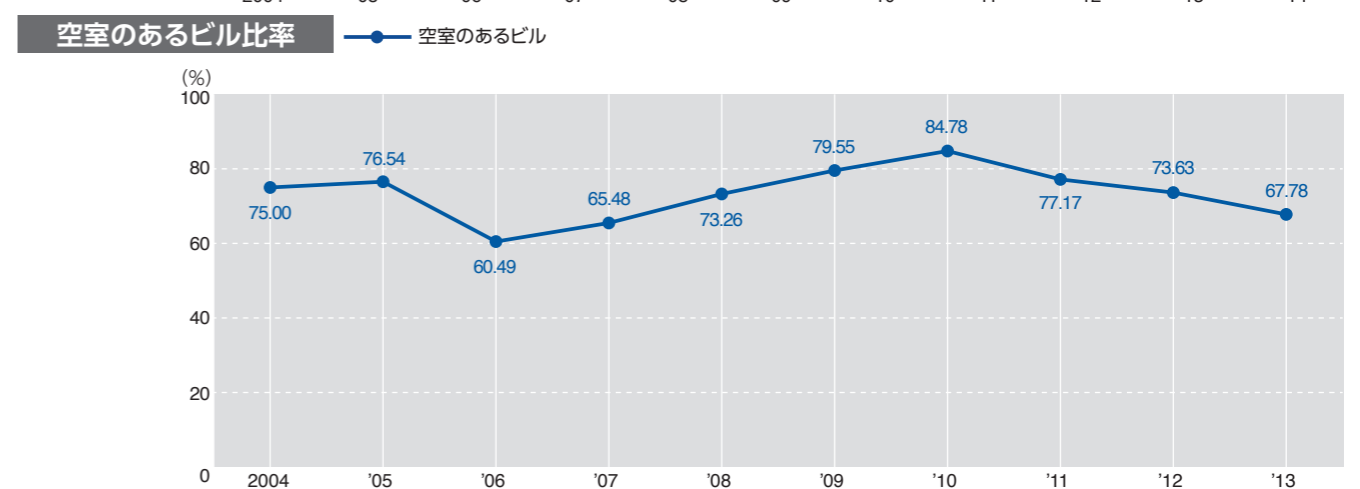
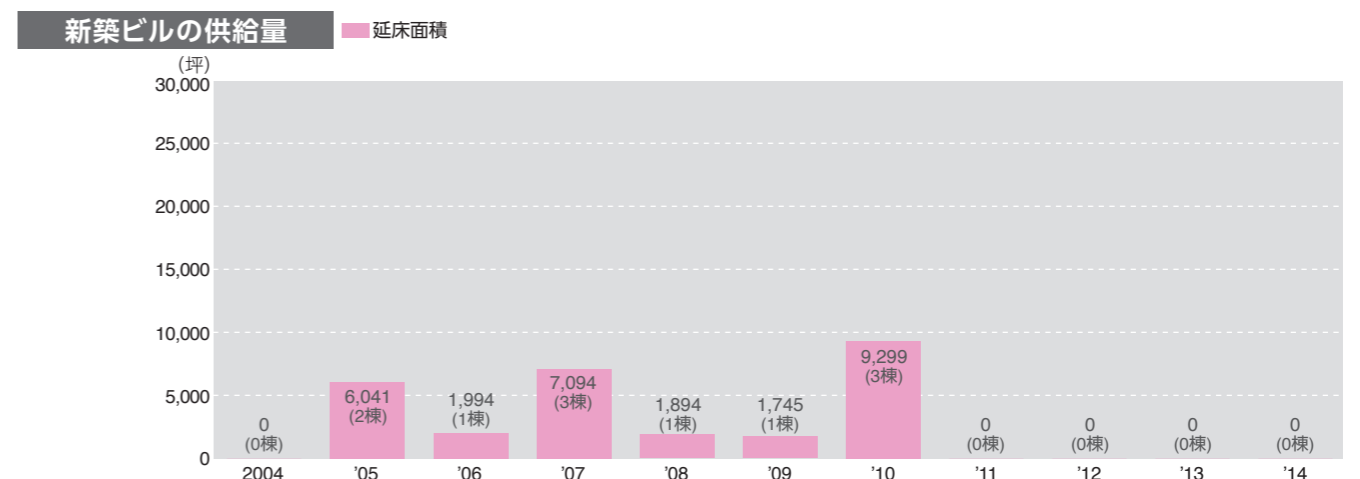
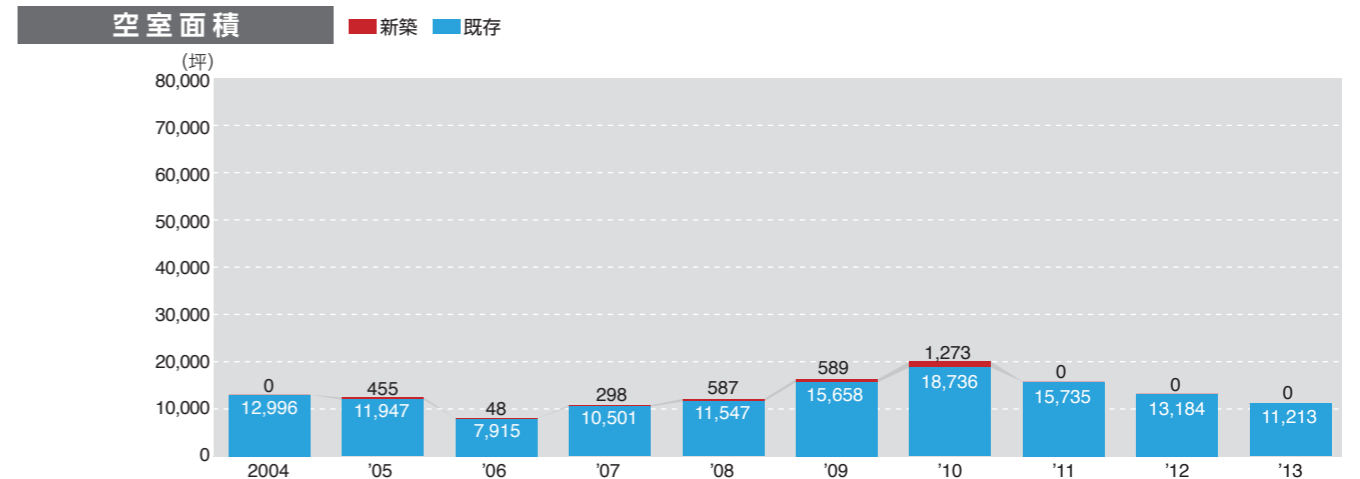
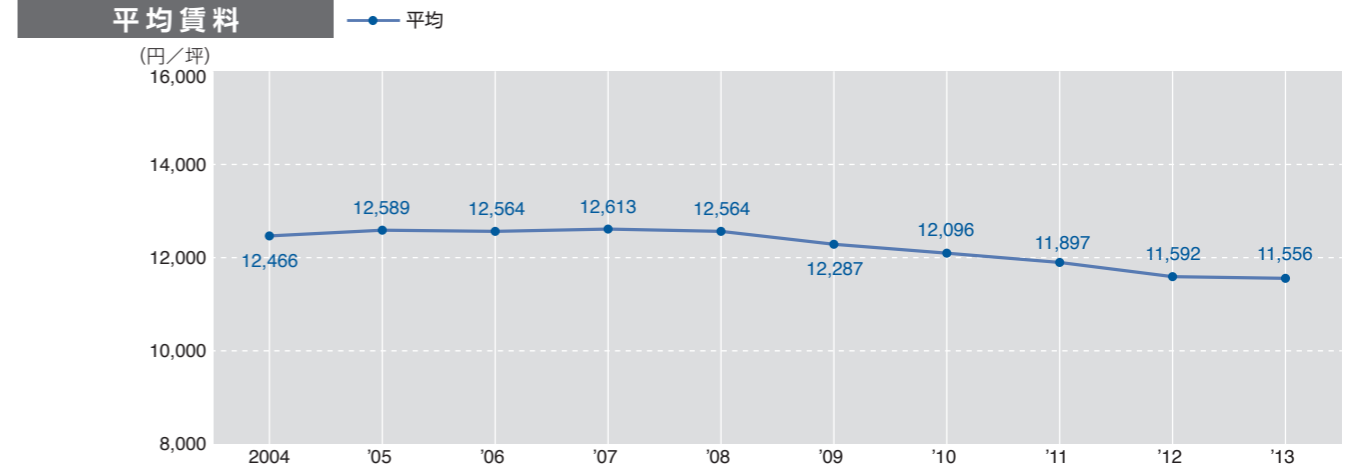
# 京都地区

## 2013年の動向 および今後の状況

京都地区の2013年12月末時点の平均空室率は6.92%。前年同月比1.18ポイント下げました。2013年はテナント企業の移転需要が多く見られ、平均空室率はおおむね低下傾向が続きました。同空室率は12月に2007年11月以来の6%台まで改善しました。主な移転動向を見ると、立地改善などを目的とした移転需要が目立ったほか、郊外からの借り換え移転や館内増床に伴う成約も多く見られました。また、オフィス縮小の動きが弱まり、解約の影響が少なくなったことから、京都地区全体の空室面積がこの1年間に約2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は11,556円。前年同月比0.31% (36円) 下げました。空室在庫の解消は進んだものの、好立地で割安感のあるビルへの引き合いが強いため、賃料相場の回復には至りませんでした。ただ、平均賃料の下げ幅は縮小していることから、今後の動向が期待されます。当地区では2014年も新規供給の予定がありません。一部のエリアでは前向きな移転需要が続いていることから、平均空室率は小幅な低下が続くと思われます。このような需要が広がり、京都地区全体のオフィスビル市場に改善傾向が見られることを期待しています。(J.T)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	203,606	208,397	208,618	215,712	223,989	227,790	239,060	239,060	237,192	236,173
貸室面積(坪)	140,000	143,139	143,303	148,139	153,681	156,428	164,102	164,102	162,701	161,937
空室面積(坪)	12,996	12,402	7,963	10,799	12,134	16,247	20,009	15,735	13,184	11,213
空室率/平均 (%)	9.28	8.66	5.56	7.29	7.90	10.39	12.19	9.59	8.10	6.92
空室のあるビル比率 (%)	75.00	76.54	60.49	65.48	73.26	79.55	84.78	77.17	73.63	67.78



# 主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	大丸松坂屋百貨店	日本通運	マニュアル生命保険
IHI	大林組	サイトサポート・インスティテュート	ダイヤオフィスシステム	日本土地建物	丸善
アイエスエフネット	大林不動産	ザイマックス	太陽生命保険	日本年金機構	丸紅
アイヴィジット	大原学園	ザイマックスプロパティズ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅テレコム
アイリスオーヤマ	岡村製作所	佐川急便	大和ハウス工業	日本不動産研究所	丸紅不動産
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	マンパワーグループ
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	高木証券	日本郵政	みずほ銀行
アワサ生命保険	小田急不動産	サノフィ	高島屋	日本旅行	みずほ証券
アグレックス	オムロン	サンケイビル	竹中工務店	ネットワンシステムズ	みずほ信託銀行
アサヒ飲料	オムロン　パーソネル	サンケイリビング新聞社	TAC	ノイエス	三井住友海上火災保険
旭化成	オムロン　フィールドエンジニアリング	三交不動産	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友銀行
旭化成建材	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	中央不動産	野村不動産	三井住友建設
旭化成ファーマ	オリックス	サントリーホールディングス	中外製薬	野村不動産アーバンネット	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	中電不動産	野村リビングサポート	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス不動産	JR東海	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	都築電気	ハイパー	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	花王	JR東日本	TIS	はごろもフーズ	三井生命保険
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王カスタマーマーケティング	JR東日本ビルディング	ティーケーピー	パيسコ	三井不動産
あずさ監査法人	花王ビジネスアソシエ	JFEエンジニアリング	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	科研製薬	JFE商事	電通フークス	長谷工ライブネット	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カシオ計算機	JFEスチール	テンプスタッフ	パソナ	三菱オートリース
アストラゼネカ	鹿島建設	JCB	東海東京証券	パナソニック	三菱地所
アディダスジャパン	カネボウ化粧品	七十七銀行	東急建設	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アデコ	兼松	シティバンク銀行	東急コミュニティー	ハリマビシステム	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松エレクトロニクス	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	紙と産業	清水建設	東京アカデミー	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所レジデンス
ECC	カルピス	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京海上日動火災保険	阪神電気鉄道	三菱倉庫
飯野海運	関西工	新興サービス	東京海上日動ファシリティーズ	BMS	三菱電機ビルテクノサービス
イオンフィナンシャルサービス	関電不動産	新生銀行	東京ガス都市開発	光通信	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	かんぽ生命保険	新豊和不動産	東京海上不動産投資顧問	ピクチャーエンタテインメント	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	岸本エステート	新日鉄興和不動産	東京スター銀行	日立アーバンインベストメント	三菱マテリアル
イチケン	キッセイ薬品工業	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京建物	日立キャピタル	三菱UFJ信託銀行
出光興産	キャンシシステムアンドサポート	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東京建物不動産販売	日立金屈	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンマーケティングジャパン	スヴェンソン	東芝	日立システムズ	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠紙パルプ	共栄火災海上保険	住商ビルマネージメント	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	三菱UFJリース
伊藤忠商事	ぎょうせい	住友商事	東芝情報機器	日立製作所	御幸ビルディング
伊藤忠食品	共同施設	住友生命保険	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	京都きもの友禪	住友倉庫	東宝不動産	日立ハイテクノロジーズ	室町建物
伊藤忠都市開発	共立メンテナンス	住友不動産	東洋紡不動産	日立メディコ	明治安田生命保険
イトーキ	杏林製薬	住友不動産販売	東和不動産	日之出産業	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	キリンビール	住友林業	トーマツ	日之出水道機器	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	キリンビバレッジ	駿河台学園	戸田建設	ヒューマンアカデミー	名鉄不動産
ウチダエスコ	近畿日本ツurisト	セイコーエプソン	凸版印刷	ヒューマンリソシア	メットライフアリコ生命保険
ウチダシステムズ	銀泉	セイコーホールディングス	飛鳥建設	ビルネット	メンバーズ
内田洋行	近鉄エクスプレス	清和クリエイト	トヨタ自動車	ファイザー	毛髪クリニックリーブ21
エイジエック	熊谷組	清和綜合建物	トランスコスモス	ファミリーマート	もしもしホットライン
エイチ・アイ・エス	KUMON	積水化学工業	長岡不動産	VSN	森トラスト
エイブル	クラシエ薬品	積水ハウス	永谷園	フィリップスエレクトロニクスジャパン	森ビル
永和不動産	栗田工業	積水メディカル	ナカノフドー建設	フォーラムエンジニアリング	安田ビル
ANAファシリティーズ	クレディ・スイス証券	セコム	ナラサキ産業	福岡銀行	安田不動産
ANAホールディングス	クレディセゾン	セブンイレブン・ジャパン	西日本新聞社	富国生命保険	富士火災海上保険
エーザイ	クレフ	ゼンリン	西日本鉄道	富士ゼロックス	富士ゼロックス
江崎グリコ	くろがね工作所	綜合警備保障	日建設計	フジタ	富士通
SMBCフレンド証券	グンゼ	総合ビルマネジメント	日清食品	フジタ	富士通フ・ア・ピー
NREG東芝不動産	京王電鉄	双日	日新建物	ファミリーマート	富士通パーソナルズ
NEC	京王不動産	綜通	日水コン	VSN	物産不動産
NECファシリティーズ	KDDI	ソニー生命保険	ニッセン	フィリップスエレクトロニクスジャパン	プラス
NKS.Jひまわり生命保険	KDDIエボルバ	ソフトバンクBB	日通不動産	フォーラムエンジニアリング	平和不動産
NTTコミュニケーションズ	京阪神ビルディング	ソフトバンクモバイル	日鉄住金興産	福岡銀行	ベネッセコーポレーション
NTTデータ	建設技術研究所	ソフトバンクモバイル	日鉄住金物産	富国生命保険	パルシステム24
NTT都市開発	公共建物	第一生命保険	日東紡	富士火災海上保険	ほけんの窓口グループ
NTT都市開発西日本BS	厚生労働省	第一ビルディング	日本アイ・ピー・エム	富士ゼロックス	マイラン製薬
NTT都市開発ビルサービス	高齢・障害・求職者雇用支援機構	大栄不動産	日本ERI	富士通	前澤工業
NTT都市開発北海道BS	国際紙パルプ商事	ダイエー	日本ERI	富士通フ・ア・ピー	レインズインターナショナル
NTT西日本	国際興業	大王製紙	日本オーチス・エレベータ	富士通パーソナルズ	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTT西日本アセット・プランニング	国土交通省	大京	日本管財	物産不動産	レナウン
NTT東日本	国土交通省	大京リアルド	日本経済新聞社	三菱UFJ信託銀行	レンドリース・ジャパン
NTTファシリティーズ	コクヨ	大木建設	日本ケミファ	三菱UFJ信託銀行	ローソン
MID都市開発	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	大成建設	日本航空	三菱UFJ信託銀行	ワールド
MS&ADビジネスサポート	互光建物管理	大成有楽不動産	日本産業カウンセラー協会	三菱UFJ信託銀行	ワキタ
エン・ジャパン	コスモスイニシア	大成ユーレック	日本GE	三菱UFJ信託銀行	
王子不動産	コスモ石油	大同生命保険	日本司法支援センター	三菱UFJ信託銀行	
オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大日本印刷	日本新薬	三菱UFJ信託銀行	
大塚商会	コネクシオ	ダイビル	日本生命保険	三菱UFJ信託銀行	
	五洋建設	太平洋セメント	日本駐車場開発	三菱UFJ信託銀行	

(2014年2月時点)

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
社員数	190名
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスリポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)第629号</p>
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 <p>公益社団法人 不動産保証協会</p> <p>一般社団法人 ニューオフィス推進協議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>

# 全国ネットワーク

<b>本社・支店所在地</b>	
本　社	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411代</p>
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12
<b>支　店</b>	
京　橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新　橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神　田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28　フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新　宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札　幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙　台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台北町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横　浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大　阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福　岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。 詳細については、下記までお問い合わせください。</p> <p><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8107</b></p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</p>
---

**本誌のご利用にあたって**  
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社
は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うもの
ではありません。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

大阪ビシネス地区

梅田地区

南森町地区

淀屋橋、本町地区

船場地区

心齋橋、難波地区

新大阪地区

江坂地区

神戸地区

京都地区

主な取引先



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

大阪支店

〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8  
TEL(06)6252-8821 FAX(06)6252-8826

URL <http://www.e-miki.com>