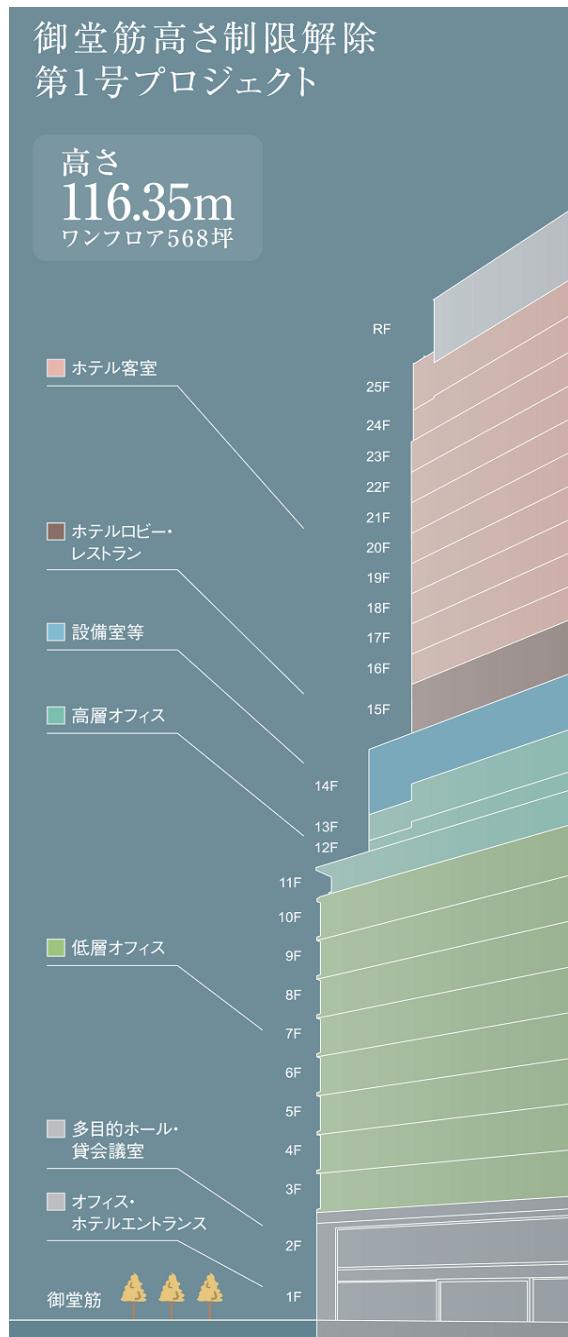


# オービック御堂筋ビル

※大阪市建設物総合評価制度「CASBEE大阪」 最高ランク「S」取得

※国土交通省支援のもと、開発された制度で、建築物の環境性能を総合的に評価するものです。省エネルギー・省資源・リサイクル性能をはじめ、室内環境の快適性や建築物の長寿命化、景観への配慮なども含めた項目を5段階にランク付け。「オービック御堂筋ビル」は最高ランクの「S」を取得しております。



窓口 東洋不動産プロパティマネジメント株式会社 大阪支社  
大阪市中央区伏見町4丁目4番9号  
電話 06-6228-9202 担当：山本

●詳細は特設HPご覧ください。⇒

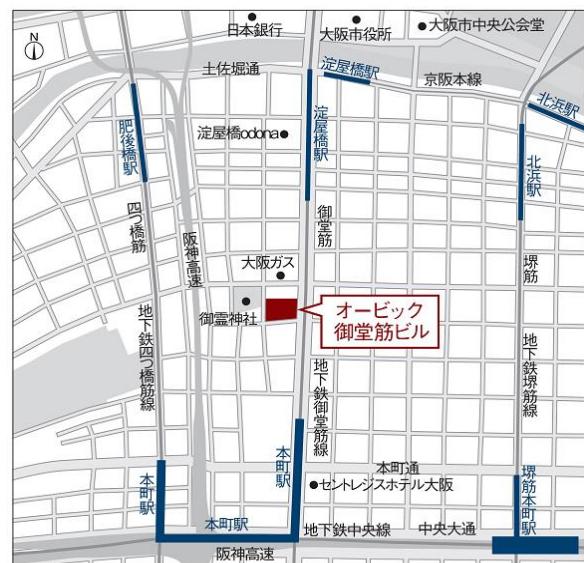
## 貸室のご案内



東洋不動産プロパティマネジメント株式会社

### 【賃貸条件（事務所）】

- 募集区画 / 別紙参照
- 賃料（坪単価） / 相談
- 共益費（坪単価） / 3,000円
- 敷金 / 賃料の12か月分



物件特設HP

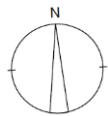


VR内見



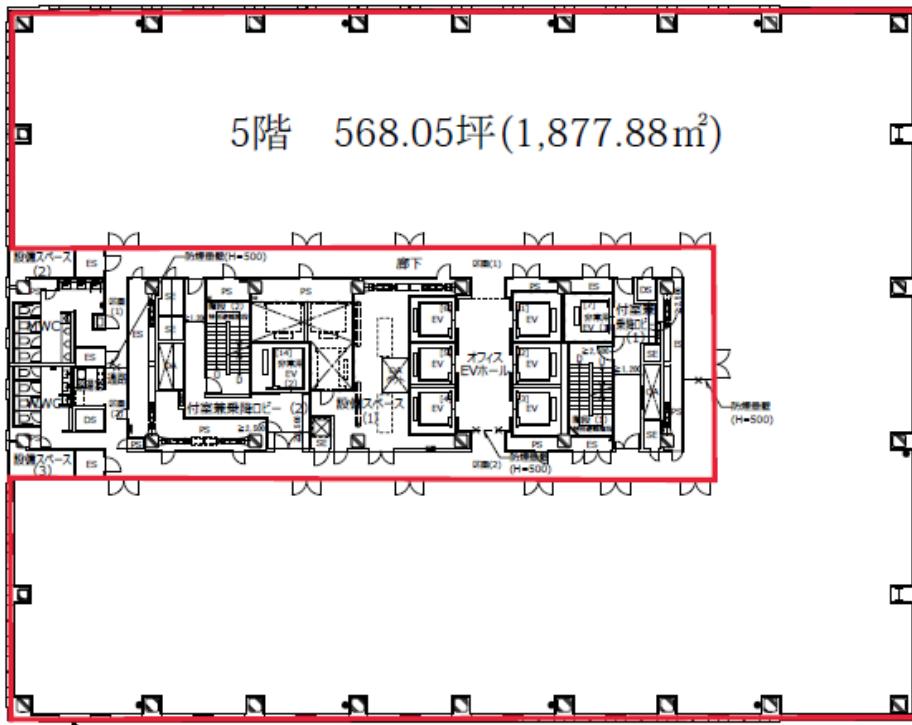
### 【概要】

- 交通 / 大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩3分  
京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅 徒歩7分
- 所在地 / 大阪市中央区平野町4-2-3
- 構造・規模 / 鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）  
地上25階 地下2階建  
3,924.19m<sup>2</sup> (1,187.07坪)
- 敷地面積 / 55,753.13m<sup>2</sup> (16,865.34坪)
- 延床面積 / 事務所, ホテル, 店舗, 貸ホール, 駐車場
- 用途 / 鹿島建設株式会社
- 設計・施工 / 2020年1月
- 竣工年月 / 個別空調（冷暖フリーエアコン）
- 空調方式 / オフィス用 乗用：26人乗用6台 人荷用1台
- エレベーター / 3,000mm
- 天井高 / OAフロア：100mm
- 床仕様 / 60VA/m<sup>2</sup>
- 電気容量 / 全日 7:00～22:00  
※時間外は1階通用口から入退館可能
- 開館時間 / 東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
- 貸主 / 定期借家契約 期間：5年間
- 契約形態 / 初期貸与 賃貸面積10m<sup>2</sup>につき1枚  
追加費用 2,100円/枚（税別）
- 入退館カード / 電気料、清掃費、ごみ回収費  
消費税等は、別途ご負担いただきます。
- その他費用 / 鹿島建物総合管理株式会社 24H有人管理  
セコム株式会社 24H有人管理  
月極（機械式）、時間貸（平置）  
月極の空き状況はお問い合わせください。
- 管理
- 警備
- 駐車場
- BCP支援
  - ・地震などの建物揺れを吸収する制振装置導入
  - ・特高3回線スポットネットワーク受電システム
  - ・中圧ガスを利用したガスコジェネ導入
  - ・72時間対応非常用発電機有。※専有部OA使用可能容量：15VA/m<sup>2</sup>
  - ・水害対策として、電気室は2階、機械室は14階に配置
  - ・帰宅困難者対応一時避難場所と備蓄品を用意



## 募集区画図面

5階 568.05坪(1,877.88m<sup>2</sup>)



4階 265.58坪(877.98m<sup>2</sup>)



OBIC MIDOSUJI BUILD  
オービック御堂筋ビル

# 物件概要書

東洋不動産プロパティマネジメント株式会社

# 商都大阪の未来を牽引する、御堂筋最大級のビジネス拠点

## 御堂筋 NEXT STANDARD

それは、OSAKAの未来を見据えたプロジェクト。

御堂筋高さ制限解除第1号※となる「オービック御堂筋ビル」。

圧巻の116m超高さと、淀屋橋エリアの最大級のオフィス空間。

その隅々まで高品位な意匠と高機能な設備を備えました。

さらに上質なサービス提供を行うホテル・ホール・飲食など、

多彩な店舗群が揃うことで、新たな価値や体験を創造します。

※ 新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第1号



# 01 全方位への移動ができる好立地

地下鉄御堂筋線の本町駅と淀屋橋駅を基軸に、市内の主要駅や新大阪駅、伊丹空港、関西国際空港へもスムーズに移動できるビジネスパフォーマンスの高い優れたロケーションです。

地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅

徒歩 約3分

地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅

徒歩 約4分

京阪電車 京阪本線「淀屋橋」駅

徒歩 約7分

## 主要交通機関へのアクセス



※ 車の所要時間は実際に計測した時間の平均値です。

### 新大阪

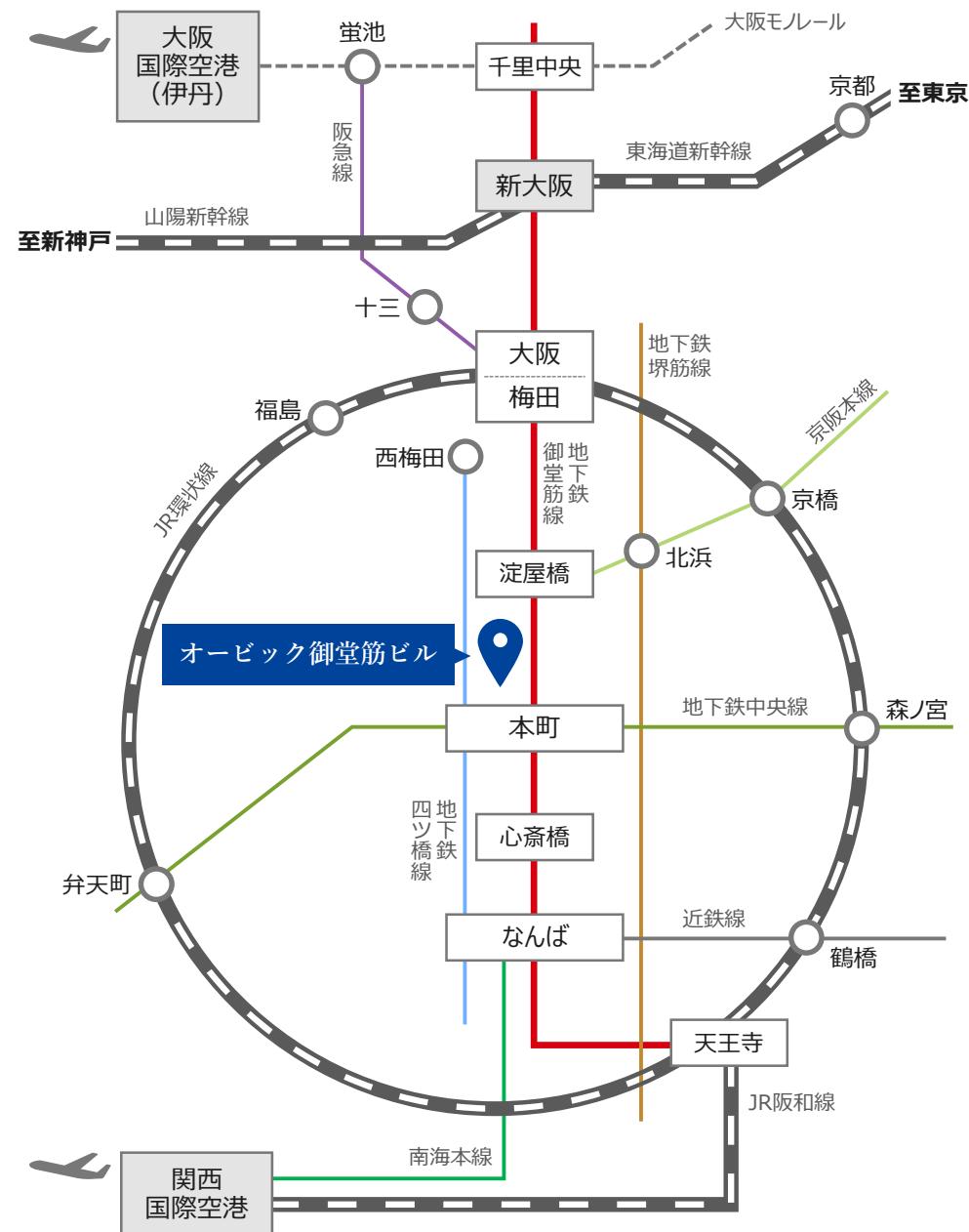
地下鉄御堂筋線  
「淀屋橋」駅から  
または現地から車で  
約9分  
約15分

### 大阪国際空港

現地より車で  
※ 阪神高速11号池田線経由  
約20分

### 関西国際空港

現地より車で  
※ 阪神高速4号湾岸線経由  
約50分



Point

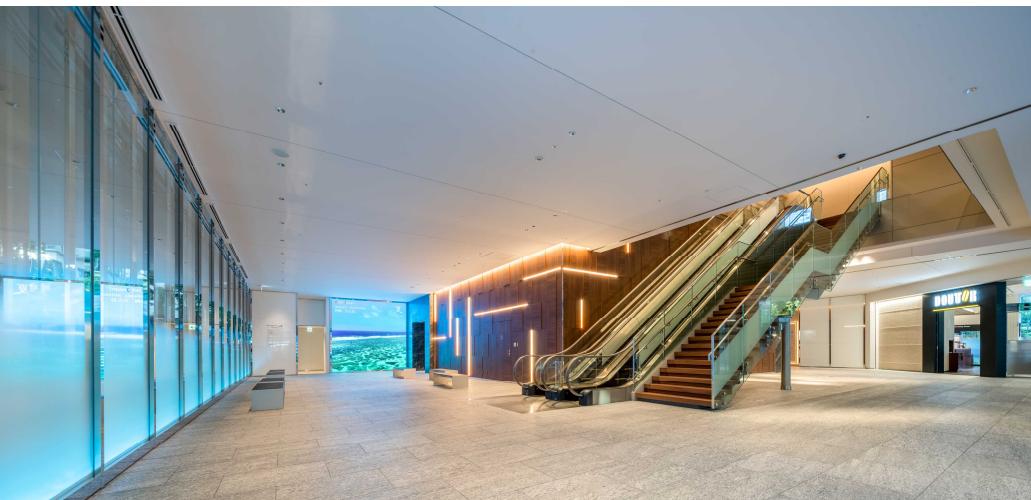
落ち着きと癒しのある空間でお出迎え

## 02 最高のホスピタリティ

大空間カンファレンスルームと、中・小会議室など、来訪者へのホスピタリティも万全。

関西屈指のフラッグシップホテル「ザ ロイヤルパークホテル大阪御堂筋」では、さまざまな出会いを演出します。

エントランスホール オフィスワーカーやビジターを出迎える広々とした癒しの空間



ホテル ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋 (15~25階)



カンファレンスルーム 大空間の多目的ホール・貸会議室 (2階)

大ホール (多目的ホール)

約 500m<sup>2</sup>

天井高 4.9m

最大収容人数 400名

中ホール (会議室)

約 170m<sup>2</sup>

天井高 3.5m

最大収容人数 108名

小ホール (会議室)

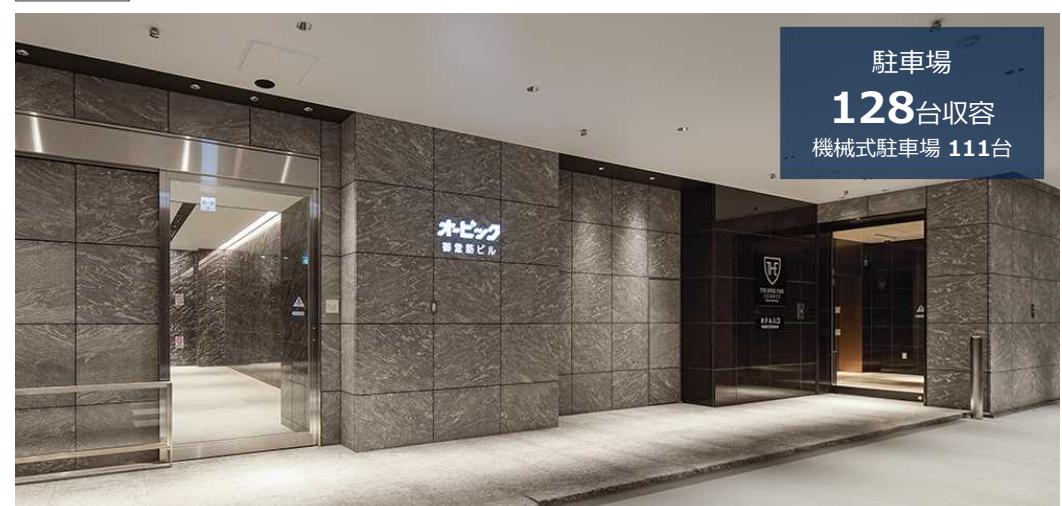
約 86m<sup>2</sup>

天井高 3.5m

最大収容人数 48名



駐車場 一時利用可能な機械式駐車場 (地下1~2階)

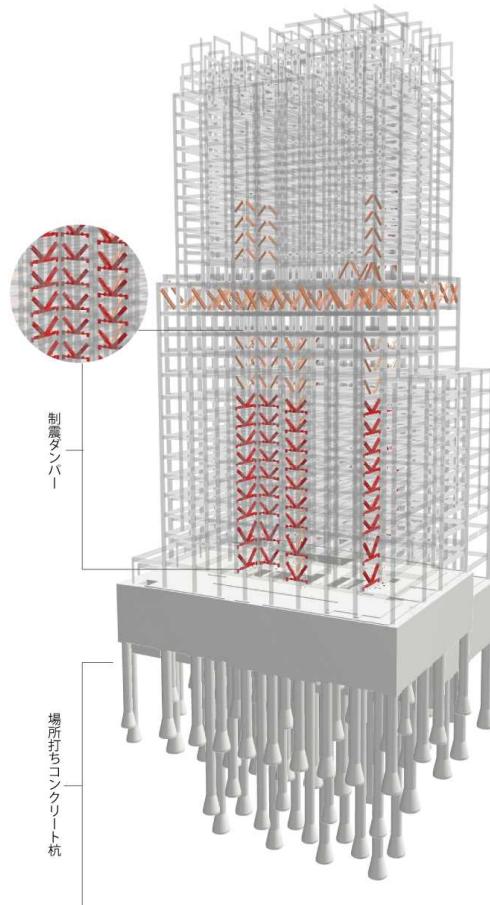


## 03 先進の技術を駆使した高い安全・安心・快適性

企業の重要課題であるBCP支援に対応。当ビルは、優れた耐震性・浸水対策など、働く人々の安心・安全確保を重視しています。また、停電時には独自の電力供給システムが稼働します。

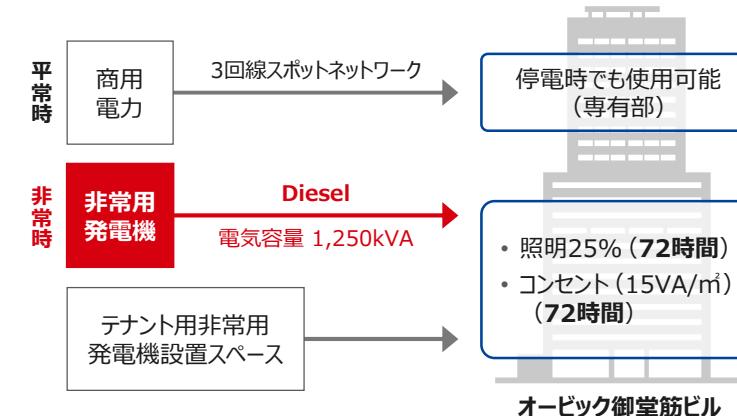
### 1 優れた耐震性

- 建物の揺れを吸収する制震装置を導入して安全・安心を確保  
(長周期地震、上町断層帯地震にも対応)



### 2 安心の電力供給システム

- 特高3回線ネットワーク受電
- 72時間対応の非常用自家発電を用意
- 信頼性の高い中圧ガスを利用したコジェネ500kWを導入



### 官庁施設の防災拠点に求められる高い耐震安全性（構造体Ⅰ類以上）を確保

「制震ブレース」および新世代制震ダンパー「HiDAX-R (Revolution)®」<sup>※1</sup>を配置し、「官庁施設の総合耐震計画基準」<sup>※2</sup>に定める構造体Ⅰ類（防災拠点相当）以上の耐震安全性を確保すると同時に、特に大阪エリアに大きな被害をもたらす長周期地震動（南海トラフ地震）、内陸直下型地震（上町断層帯地震）に対しても効果を発揮。地震の揺れから、風揺れ等の小さな揺れまでむらなく制御し、快適性を向上。

※1 「HiDAX-R(Revolution)®」：自動車のブレーキ制御等で用いられるエネルギー・システム原理を初めて建物に応用し、世界最高の制震効率を実現した新世代制震ダンパー

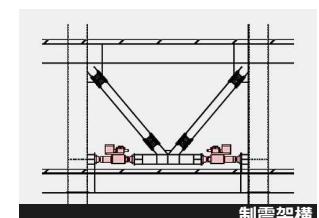
※2 出典：「官庁施設の総合耐震計画基準および同解説」監修：建設大臣官房官庁営繕部

### 3 充実した防災対応

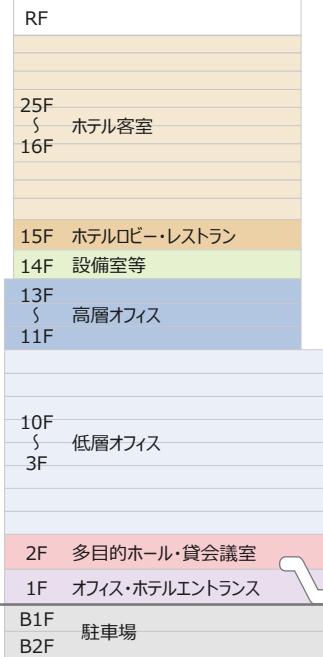
- ゆとりの備蓄倉庫を確保（14階）
- 帰宅困難者対応一時避難場所：約476m<sup>2</sup>（2階多目的ホール）

### 4 水害に強いビル

- 2Fに特高電気室、14Fに機械室を配置（重要設備室2F以上に配置することで浸水被害を防ぐ）



# 建物情報



## 御堂筋高さ制限解除 第1号プロジェクト※

※ 新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第1号

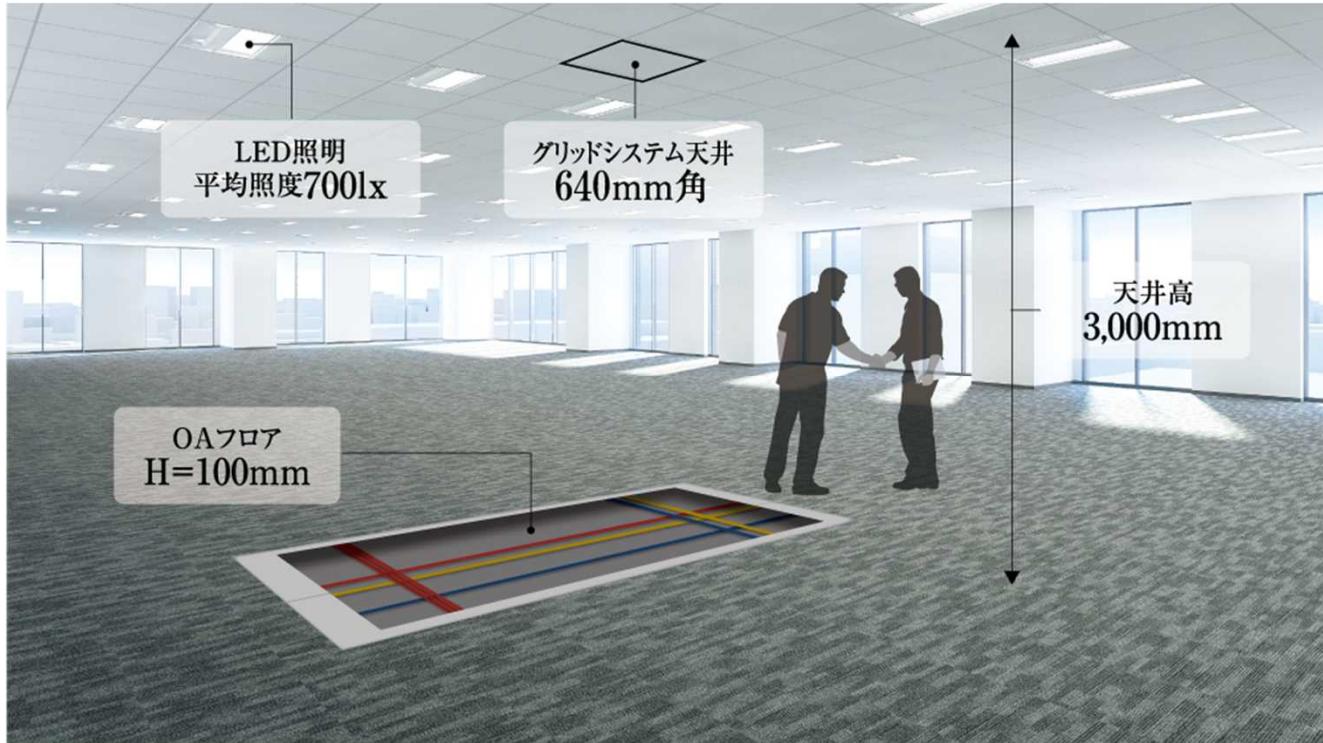
高さ **116.35m** / ワンフロア 568坪

交 通	大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩3分 京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅 徒歩7分
所 在 地	〒541-0046 大阪市中央区平野町4-2-3
構 造・規 模	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地上25階 地下2階建
敷 地 面 積	3,924.19m <sup>2</sup> (1,187.07坪)
延 床 面 積	55,753.13m <sup>2</sup> (16,865.34坪)
用 途	事務所、ホテル、店舗、ホール、貸会議室、駐車場
設 計・施 工	鹿島建設株式会社
竣 工 年 月	2020年1月

駐 車 場	月極(機械式)、時間貸(平置)
エレベーター	オフィス用 乗用: 26人乗用 6台、人荷用 1台
空 調 方 式	個別空調(冷暖フリーエアコン)
天 井 高	3,000mm
床 仕 様	OAフロア: 100mm
電 気 容 量	60VA/m <sup>2</sup>
開 館 時 間	全日 7:00~22:00 ※ 時間外は1階通用口から入退館可能
貸 主	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
契 約 形 態	定期借家契約 期間: 5年間
管 理	鹿島建物総合管理株式会社 (24H有人管理)
警 備	セコム株式会社 (24H有人管理)



# 先進の居住性と省エネを実現したハイスペックなオフィス空間



## 自然換気装置

室内に心地よい自然風を取り入れ、新鮮な屋外空気を室内に供給し、快適な空間づくりと、省エネ効果をサポートします。

レバーの開閉を簡単に操作でき、開閉状態が一目で確認できます。とてもシンプルな機構で耐久性とコンパクトサイズを実現しています。



### 天井高

全てのフロアで3,000mmの天井高を確保。御堂筋オフィスビルでトップクラスの天井高がゆとりあるオフィス空間を実現します。

### 個別空調システム

高層ビルながら、フロア毎、ゾーン毎に室温調整が可能な個別空調システムを採用。設定温度と空調条件に応じて冷暖房モードが自動で切り替わります。

### Low-e複層ガラス

ビル外周の窓面には、遮音性と遮熱・断熱性を高めるLow-e複層ガラスを採用。開放感あるオフィス空間に省エネ効果をもたらします。

### 床荷重500kg/m<sup>2</sup>

標準フロアの床荷重は500kg/m<sup>2</sup>。ヘビーデューティーゾーンは1,000kg/m<sup>2</sup>になっています。

### LED照明

長寿命で省電力のLED照明を全面採用。LEDは640mm角グリッド式システム天井方式の埋込型が標準仕様です。

### グリッドシステム天井

照明や空調を配する天井は、640mmx640mmのグリッド式システム天井を採用。部分的に交換が可能で、レイアウトによって自由に天井設備の配置変更が可能です。

### 電気容量

OAコンセントには60VA/m<sup>2</sup>を確保。電気容量の増設が可能で、多数のOA機器導入に対応できます。

### OAフロア

全フロアが床高100mmのOAフロア仕様。コンセント設備、電話設備、情報通信等の配線に対応。全てのパネルで配線の取り出しが可能です。

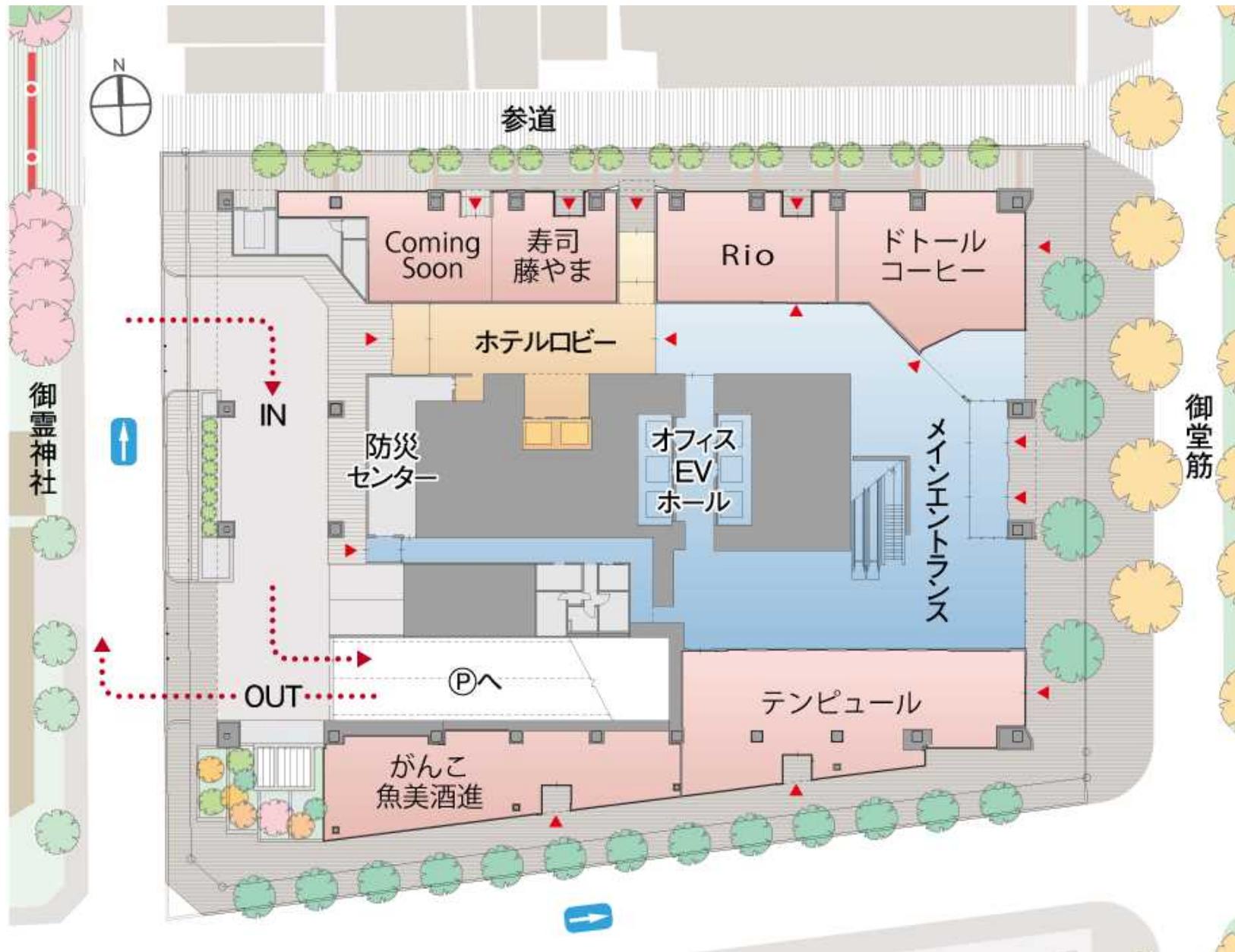
大阪市建設物総合評価制度「CASBEE大阪」

## 最高ランク「S」取得

国土交通省支援のもと、開発された制度で、建築物の環境性能を総合的に評価するものです。省エネルギー・省資源・リサイクル性能をはじめ、室内環境の快適性や建築物の長寿命化、景観への配慮なども含めた項目を5段階にランク付け。

「オービック御堂筋ビル」はその最高ランクの「S」取得しました。

## 1階フロア紹介



## 店舗情報



寿司藤やま  
寿司



Rio  
鉄板焼



ドトール  
カフェ



がんこ  
魚美酒進  
和食



TEMPUR  
寝具

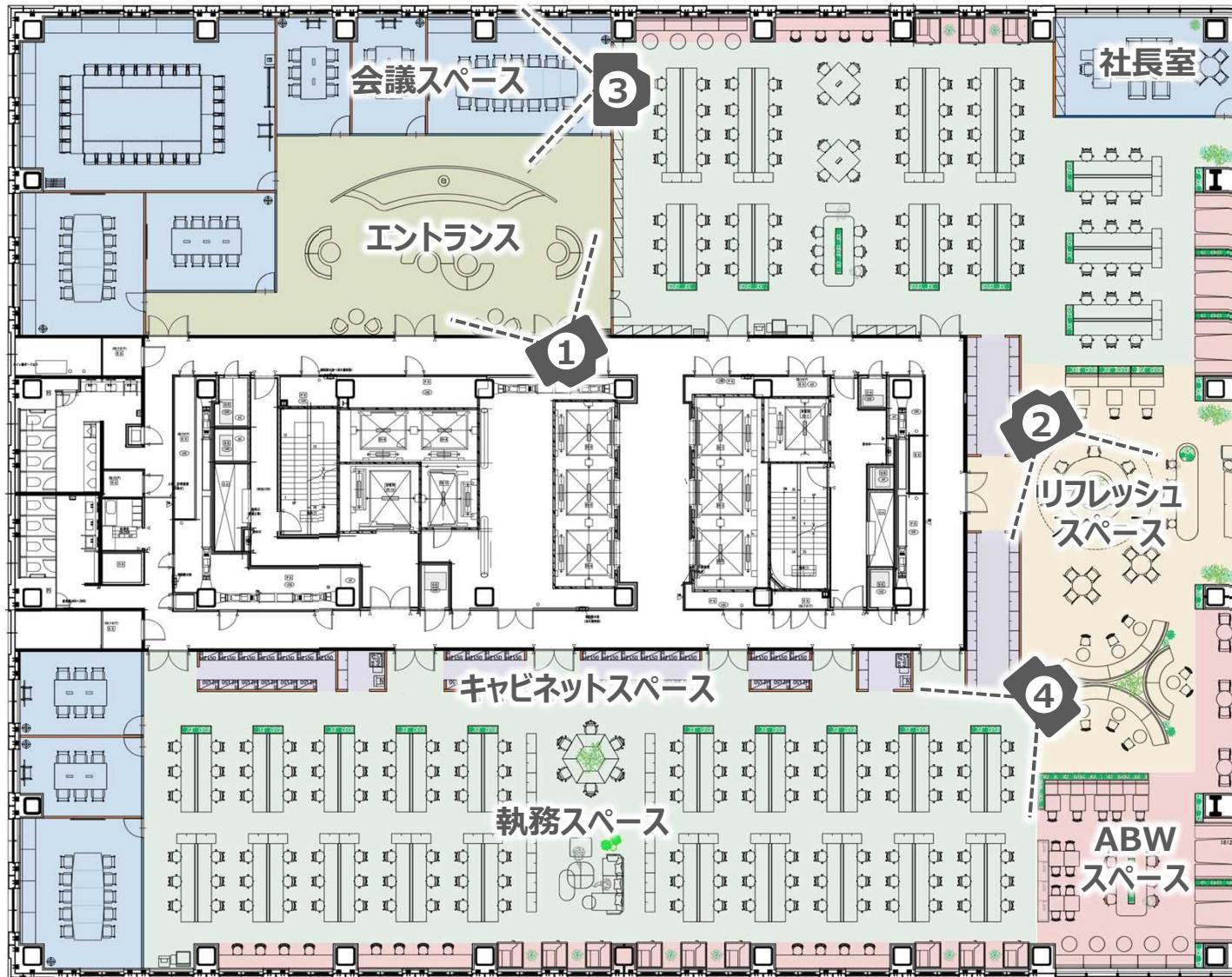
# 1階フロア～写真



※ 本資料と現状が異なる場合は現状を優先させていただきます。

# 基準階フロア紹介

## 基準階 レイアウトプラン図



奥行き約14.5mのゆとりある  
ワンフロアの空間を生かした  
開放的かつ効率的なレイアウトが  
可能です。

貸室面積

約 568.05坪

人数

約 330名

1人あたり面積

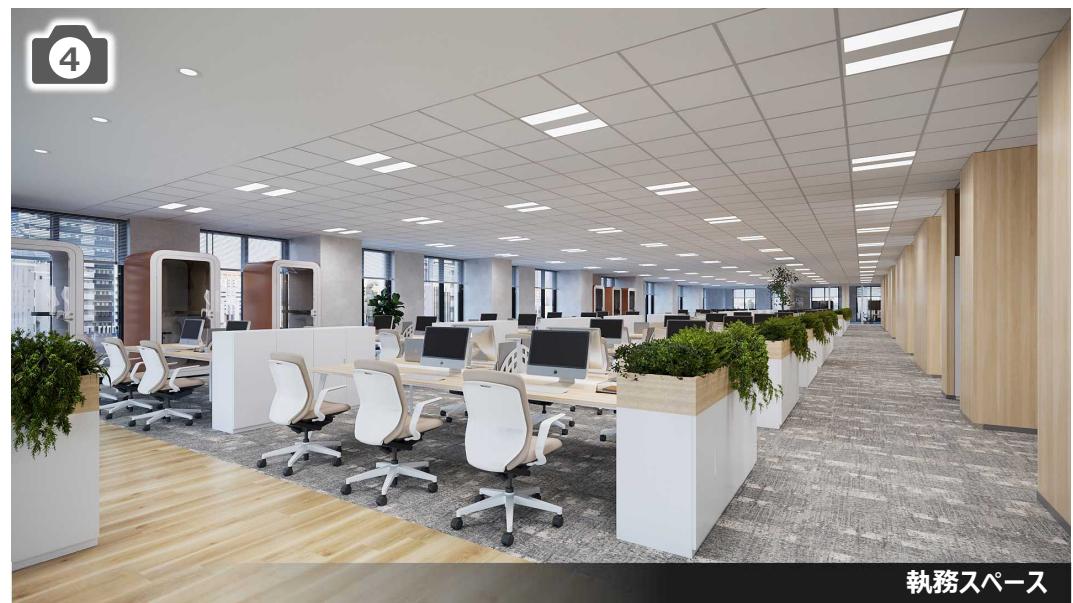
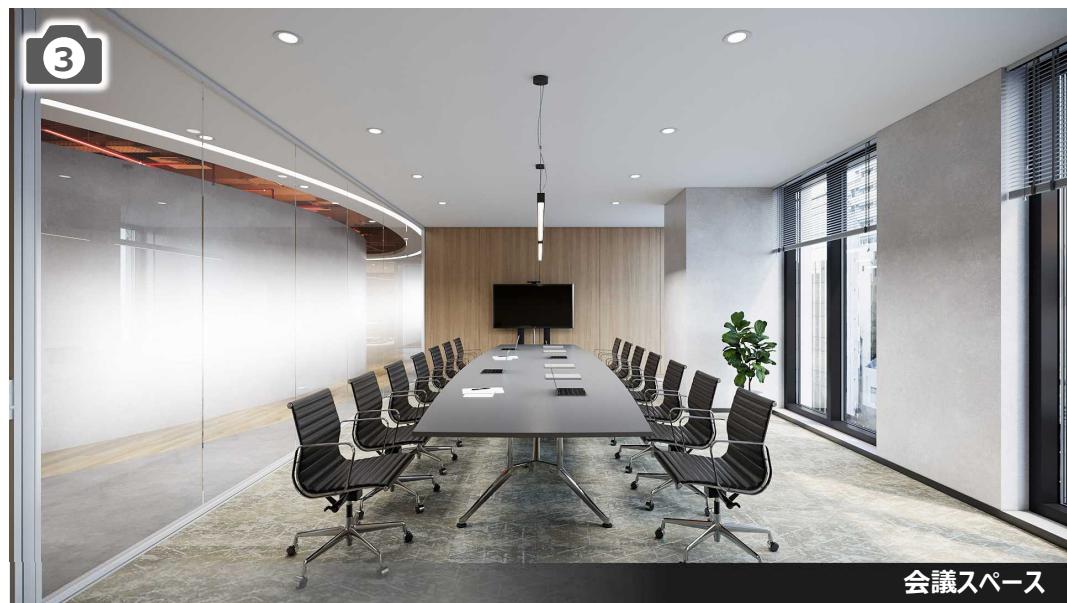
約 1.72坪

席数

- ・自席エリア  
一般席 214席
- ・ABW\*エリア  
ワークポイント 87席

※ Activity Based Workplace : 集中したい時や交流をとりたい時などに合わせて、多様な席を用意し、ワーカーがその日の業務に合わせて、自由に場所を選択できるワークプレイスです。

# 基準階フロア～パース



※ 本資料と現状が異なる場合は現状を優先させていただきます。



## 東洋不動産プロパティマネジメント

### 東京本社

〒105-0002  
東京都港区愛宕1丁目3番4号 愛宕東洋ビル

### 大阪支社

〒541-0044  
大阪市中央区伏見町4-4-9 淀屋橋東洋ビル

### ホームページ

<http://www.toyo-pm.co.jp>

### 大阪支社 PM事業第1部

**06-6228-9202**

物件特設HP



VR内見



ご不明な点がございましたら、お気軽にご照会下さい。

