

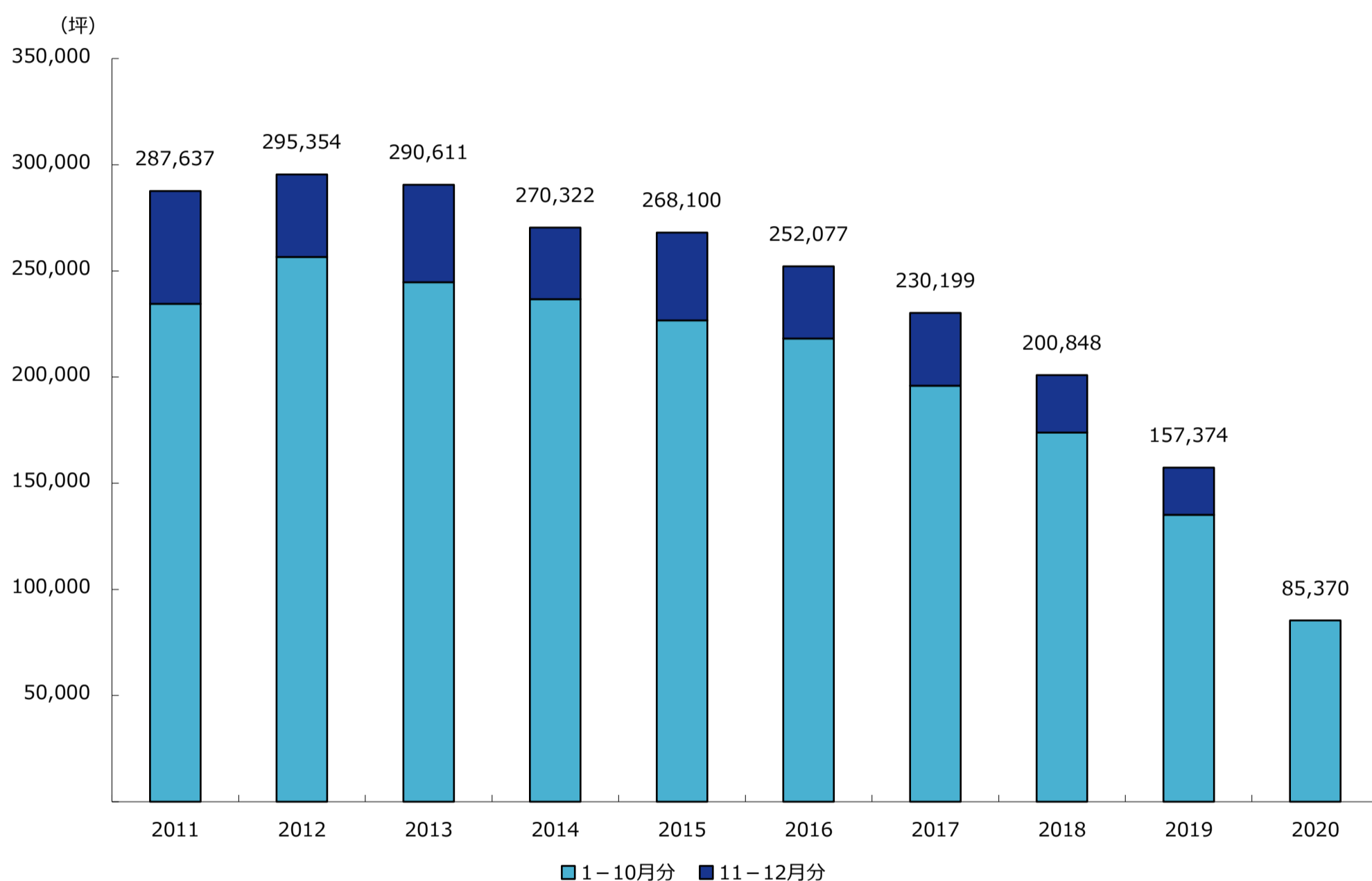
大阪市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き ・ ・ 2020年10月の成約面積は10,099坪で、前月を1,892坪（23.1%）上回った。前年同月比では6,151坪（37.9%）のマイナスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は85,370坪。その内、未竣工ビル（建築中）は0坪（0.0%）、竣工済ビルは85,370坪（100.0%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	14,847	19,258	19,454	15,657	13,787	10,443	20,792	20,190	12,910	26,511	173,849	14,324	12,675	200,848
2019年	18,168	12,650	14,963	12,235	12,316	13,481	13,017	12,116	9,946	16,250	135,142	13,254	8,978	157,374
2020年	11,475	10,611	9,052	7,650	5,009	8,237	8,080	6,950	8,207	10,099	85,370	-	-	85,370

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	14,097	19,079	19,454	15,657	13,787	10,443	18,692	20,190	12,910	26,201	170,510	14,193	12,568	197,271
2019年	18,168	12,650	14,963	12,205	12,316	13,481	13,017	11,826	9,946	16,250	134,822	12,245	8,978	156,045
2020年	11,475	10,611	9,052	7,650	5,009	8,237	8,080	6,950	8,207	10,099	85,370	-	-	85,370

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	750	179	0	0	0	0	2,100	0	0	310	3,339	131	107	3,577
2019年	0	0	0	30	0	0	0	290	0	0	320	1,009	0	1,329
2020年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0

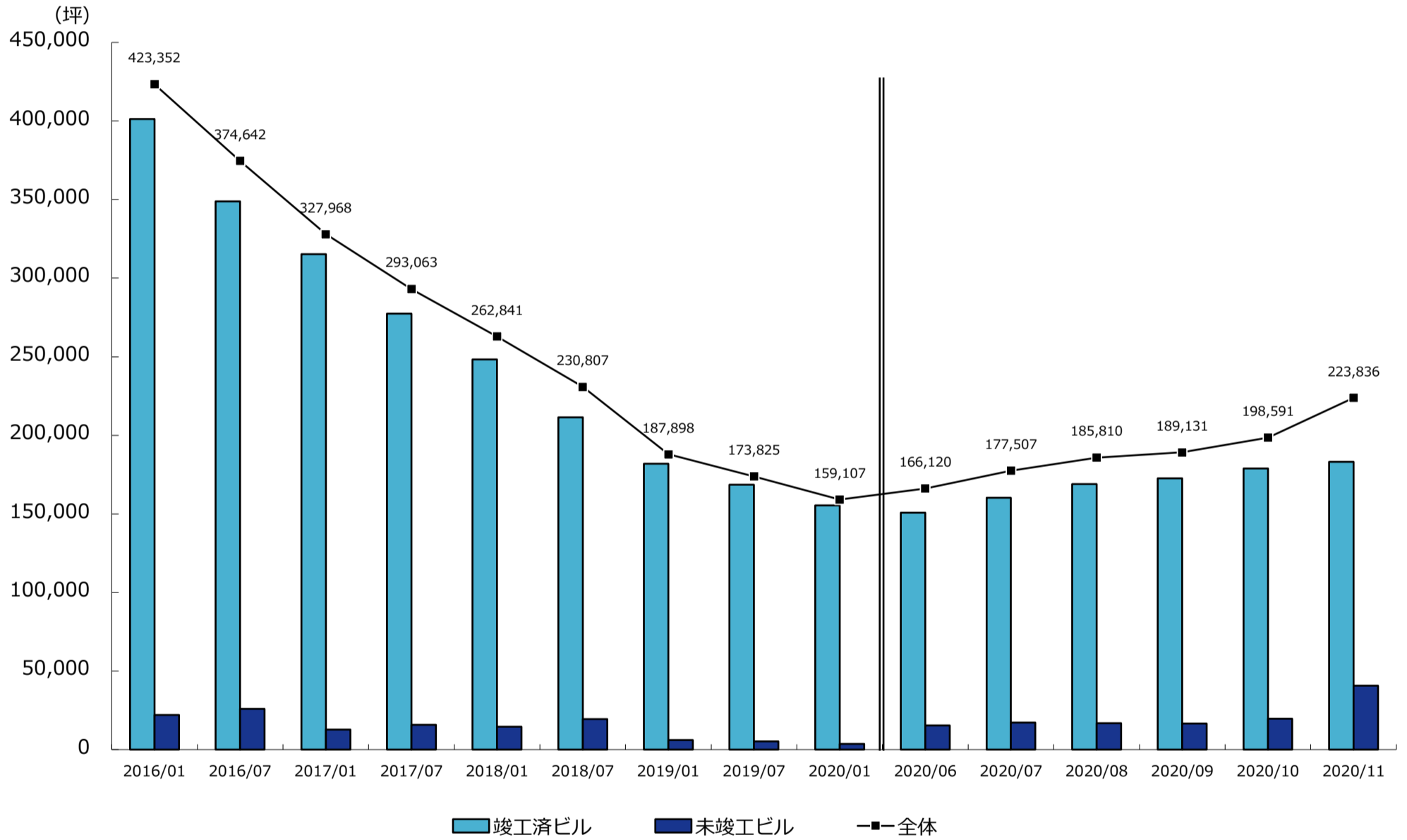
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き・・・ 2020年11月1日時点の募集中在庫面積は223,836坪（2,208棟）で、前月より25,245坪（12.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は183,095坪（2,197棟）で、前月より4,178坪（2.3%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は81.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は40,741坪（11棟）で、前月より21,067坪（107.1%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は18.2%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	293,063	262,841	230,807	187,898	173,825	159,107
(棟数)	2,877	2,730	2,568	2,336	2,277	2,080

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	166,120	177,507	185,810	189,131	198,591	223,836
(棟数)	2,013	2,075	2,109	2,139	2,178	2,208

竣工済ビル計	277,346	248,249	211,373	181,809	168,575	155,474
未竣工ビル計	15,717	14,592	19,434	6,089	5,250	3,633

竣工済ビル計	150,696	160,236	168,933	172,555	178,917	183,095
未竣工ビル計	15,424	17,271	16,877	16,576	19,674	40,741

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	1,613	481	1,091	2,734	1,652	4,272
竣工済一年以上	275,733	247,768	210,282	179,075	166,923	151,202

竣工済一年以内	2,909	2,701	4,216	3,491	5,447	5,737
竣工済一年以上	147,787	157,535	164,717	169,064	173,470	177,358

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	13,722	522	5,226	0	0	1,320
一年以内の竣工	1,995	14,070	14,208	6,089	5,250	2,313

一年以上先の竣工	13,106	13,106	7,346	7,346	11,039	32,162
一年以内の竣工	2,318	4,165	9,531	9,230	8,635	8,579

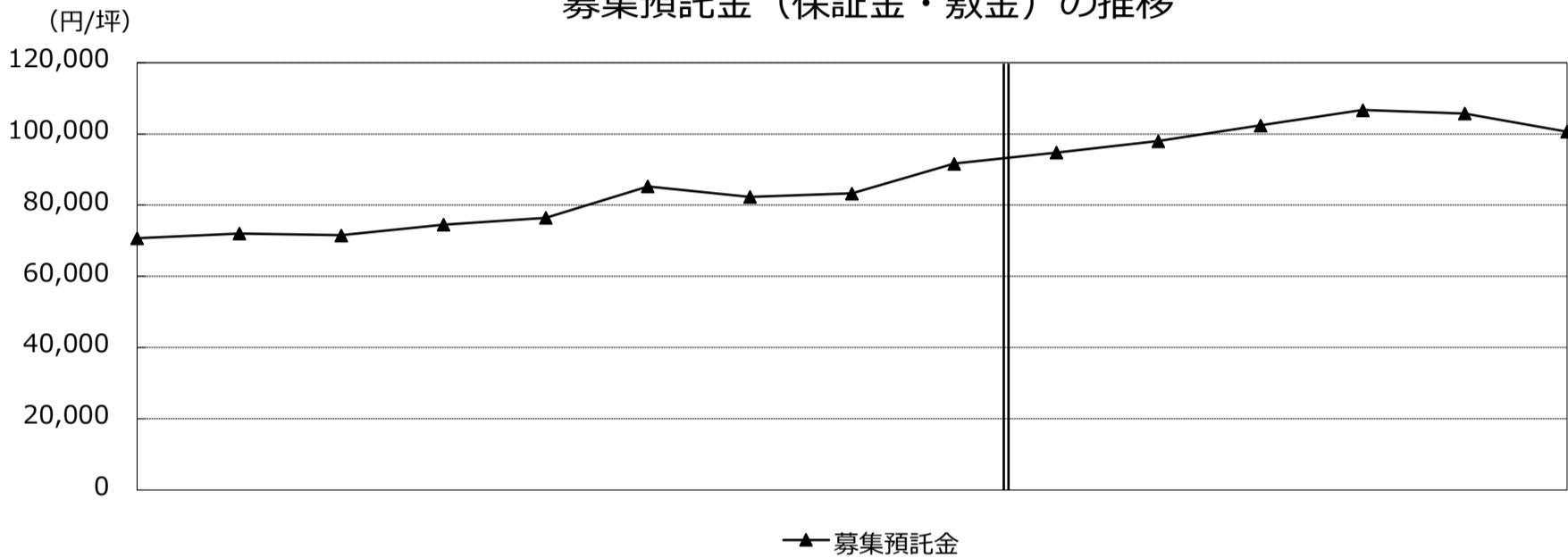
* 2016年1月から2020年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集条件と現空面積

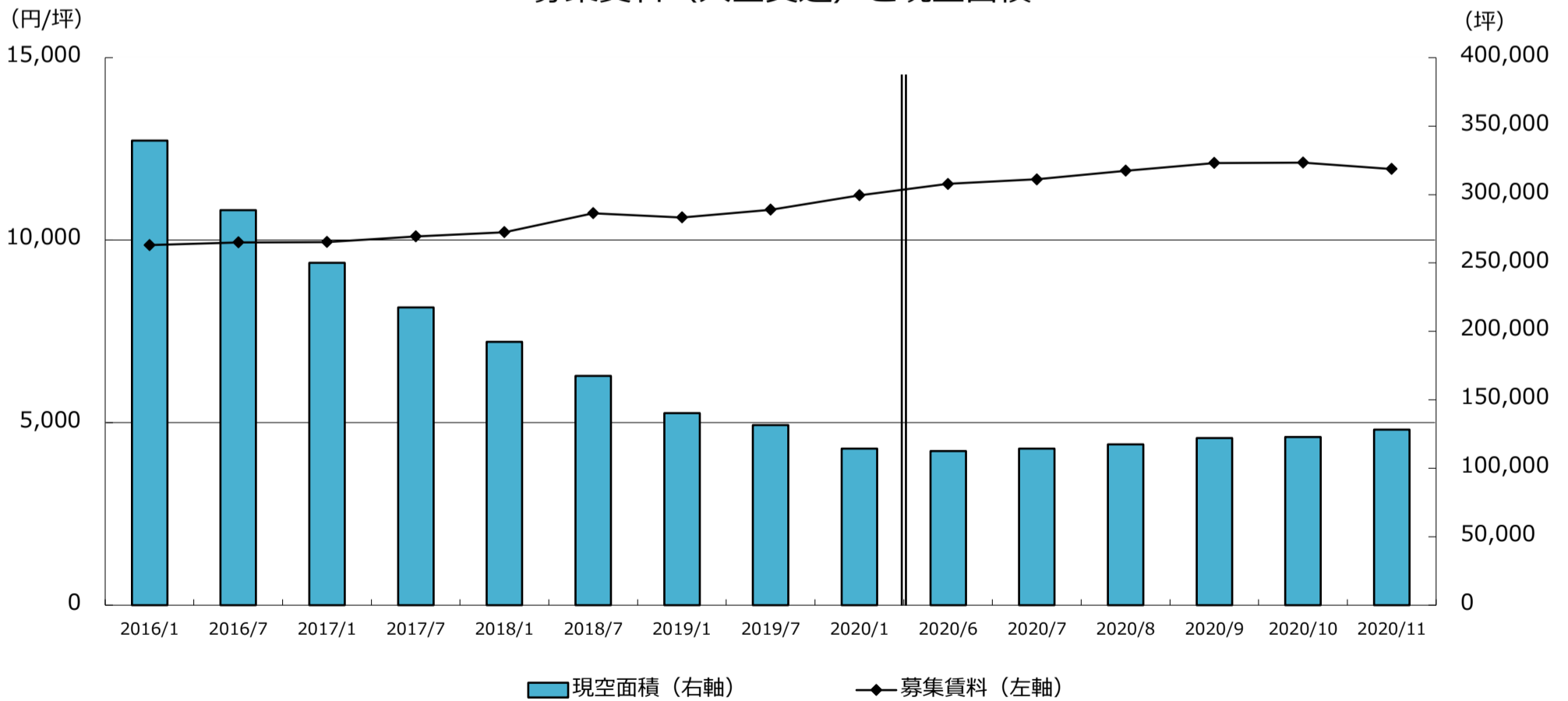
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2020年11月1日時点での募集預託金は100,673円（8.4ヶ月）で、前月の105,745円（8.7ヶ月）から5,072円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は11,948円で、前月の12,123円からは175円（1.4%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は128,130坪で、前月の122,988坪からは5,142坪（4.2%）増加した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集預託金推移	74,521	76,457	85,282	82,327	83,311	91,677	94,779	97,981	102,437	106,738	105,745	100,673
募集賃料の推移	10,102	10,218	10,738	10,622	10,835	11,229	11,539	11,665	11,902	12,109	12,123	11,948
現空面積の推移	217,450	192,341	167,385	140,372	131,563	114,437	112,545	114,406	117,479	122,187	122,988	128,130

* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

大阪市の空室率

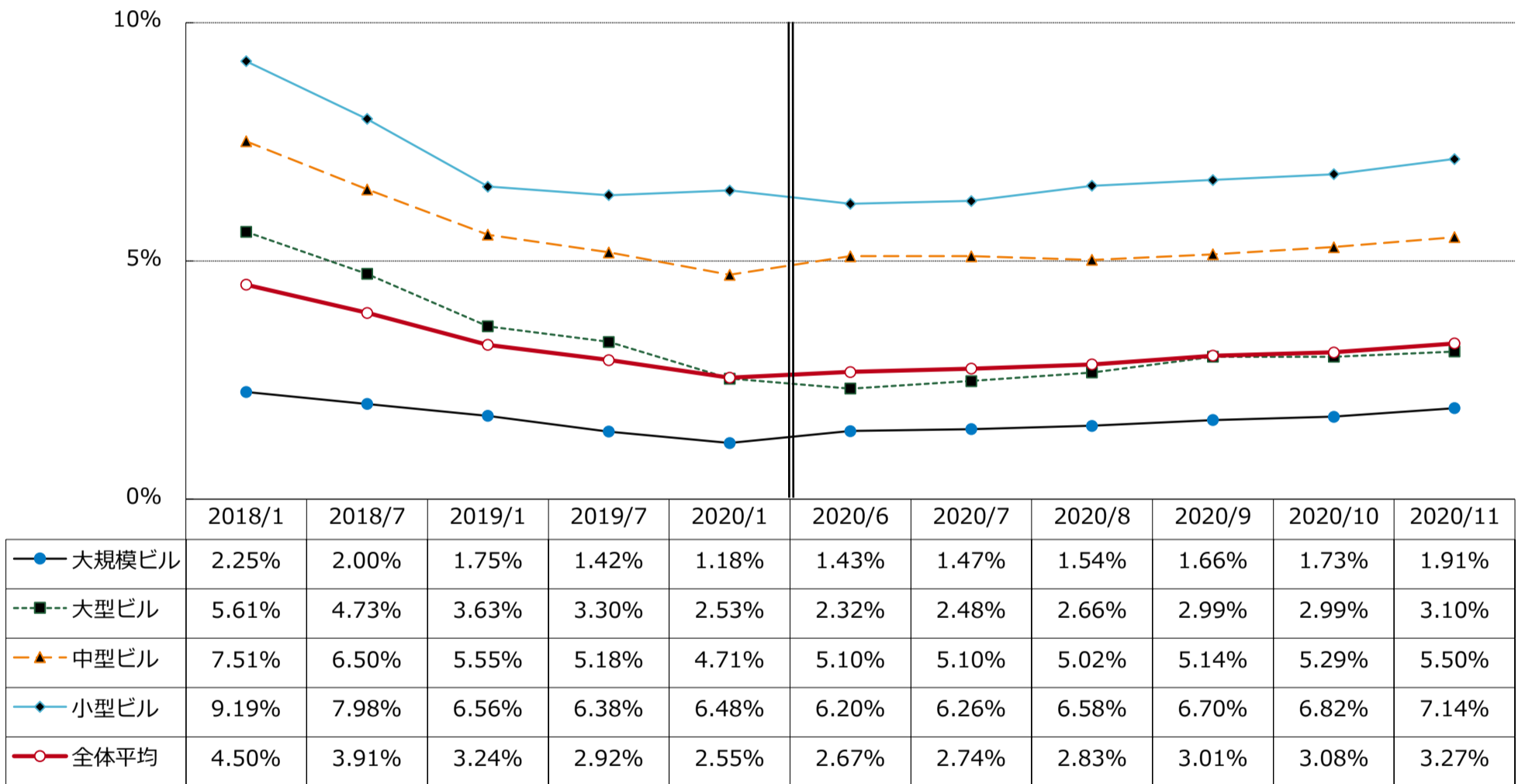
11月の大規模ビル空室率は 1.91%

2020年11月1時点で調査対象となった大阪市の竣工済大規模ビルは378棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は1,599,017坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が30,595坪あり、空室率は1.91%。前月の1.73%からは0.18%上昇した。10月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は1,641坪。うち1,641坪が未成約のため、竣工時点での空室率は100.00%。

当月の空室率

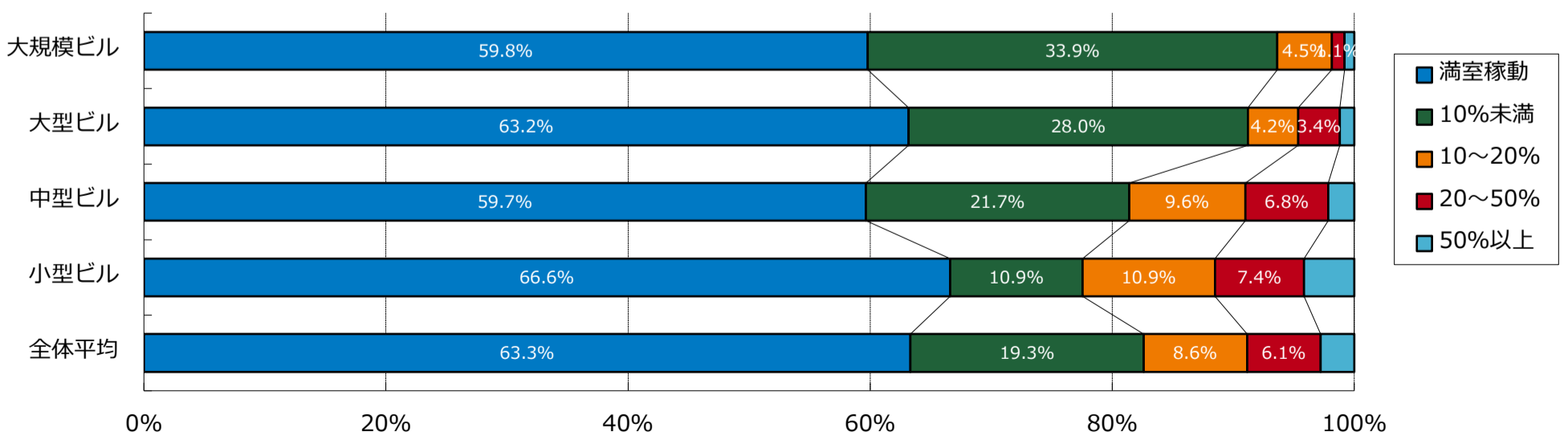
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
近畿圏	3.22%	4.33%	7.43%	9.14%	4.78%
大阪市	1.91%	3.10%	5.50%	7.14%	3.27%
主要3区	1.40%	2.63%	4.74%	6.24%	2.66%
周辺21区	4.24%	5.03%	8.31%	10.00%	5.81%
神戸市	6.91%	4.98%	8.96%	11.79%	7.03%
京都市	1.55%	1.47%	6.08%	7.47%	3.03%

空室率の推移



* 2018年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



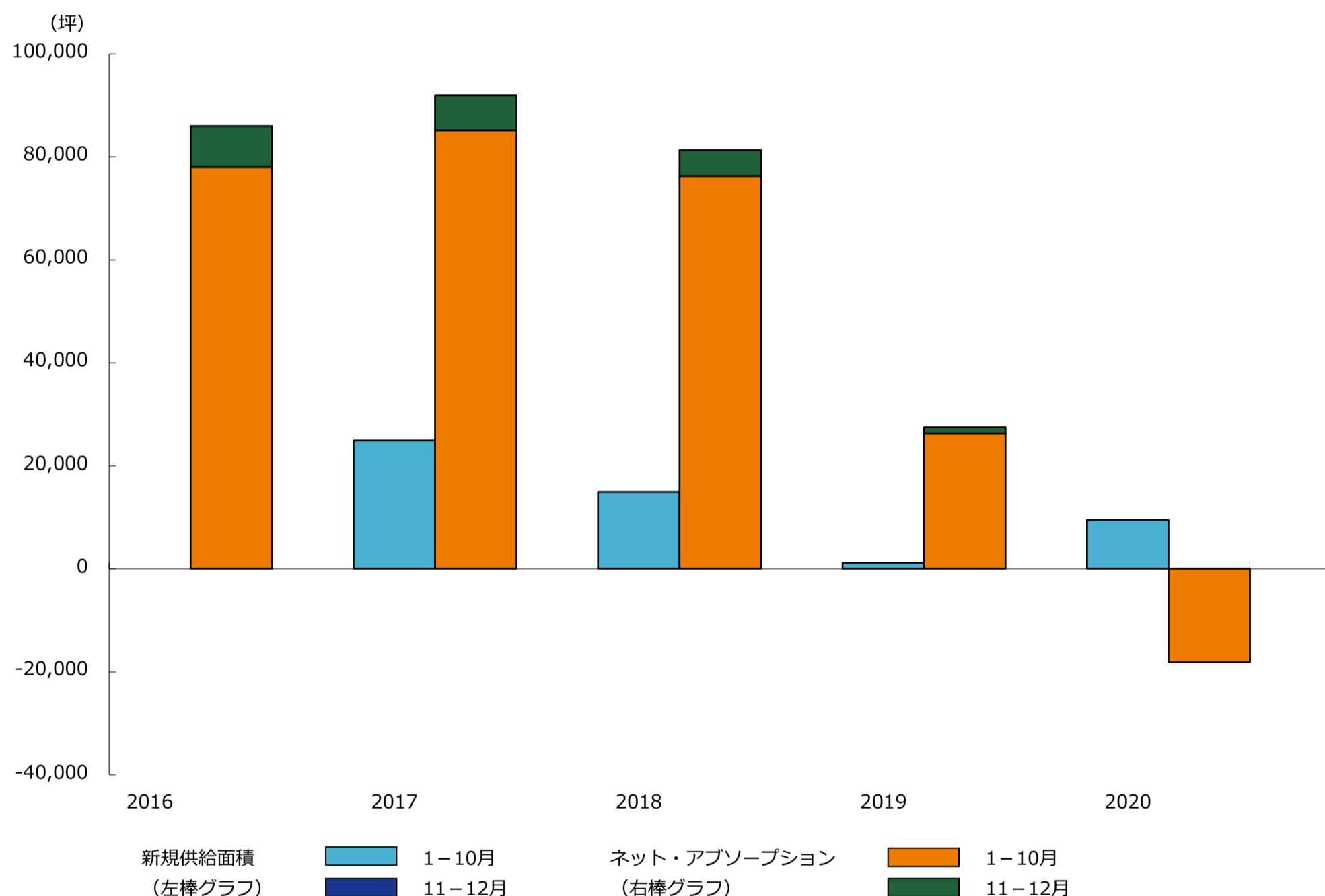
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

大阪市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2020年10月のネット・アブソープションは-1,987坪。1月からの累計は（吸収需要） -18,133坪。前年における同期間累計との対比では44,457坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年10月の新規供給面積は2,191坪。1月からの累計は9,488坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	7,130	12,663	7,101	5,768	1,980	3,567	6,136	-4,154	20,874	15,254	76,319	3,480	1,554	81,353
2019年	320	-115	558	3,023	3,695	6,257	2,932	5,237	2,932	1,485	26,324	3,005	-1,857	27,472
2020年	11,304	1,466	-312	908	-2,414	-9,540	-8,439	-2,757	-6,362	-1,987	-18,133	-	-	-18,133

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	0	326	511	496	0	0	0	0	13,580	0	14,913	0	0	14,913
2019年	0	0	0	504	0	0	617	0	16	0	1,137	0	0	1,137
2020年	6,174	0	0	0	0	0	258	865	0	2,191	9,488	-	-	9,488

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点

2020年 11月1日

2. 調査期間

2016年 1月 ~ 2020年 11月

3. 統計日・統計期間

各月 1 日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1 日～末日の合計）

4. 竣工分類

1 年以上先の竣工・・・調査時点より 1 年以上先に竣工予定の物件

1 年以内の竣工・・・調査時点より 1 年以内に竣工予定の物件

竣工後 1 年以内・・・調査時点の 1 年前までに竣工した物件

竣工後 1 年以上・・・調査時点の 1 年以上前に竣工した物件

5. 単位

○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪

○募集賃料、募集預託金：円/坪

○空室率：%

6. 空室率調査

○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。

小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。

○算出方法 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$

○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ます。

建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。

統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。

テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。

7. 用語の定義

- | | | |
|----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 募集中在庫面積 | | 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。 |
| (2) 成約面積 | | 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。 |
| (3) 募集賃料、募集預託金 | | 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。 |
| (4) 現空面積
（未稼働面積） | | 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。 |
| (5) 貸付面積
（稼働対象面積） | | 自社使用を除き、第三者（関連子会社含）に賃貸可能なオフィス
床面積の合計。 |
| (6) ビル規模 | | 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件） |
| (7) 新規供給面積 | | 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。 |
| (8) ネット・アブソープション
（吸収需要） | | 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
- 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」 |

【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

○小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。

○各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。

○集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.