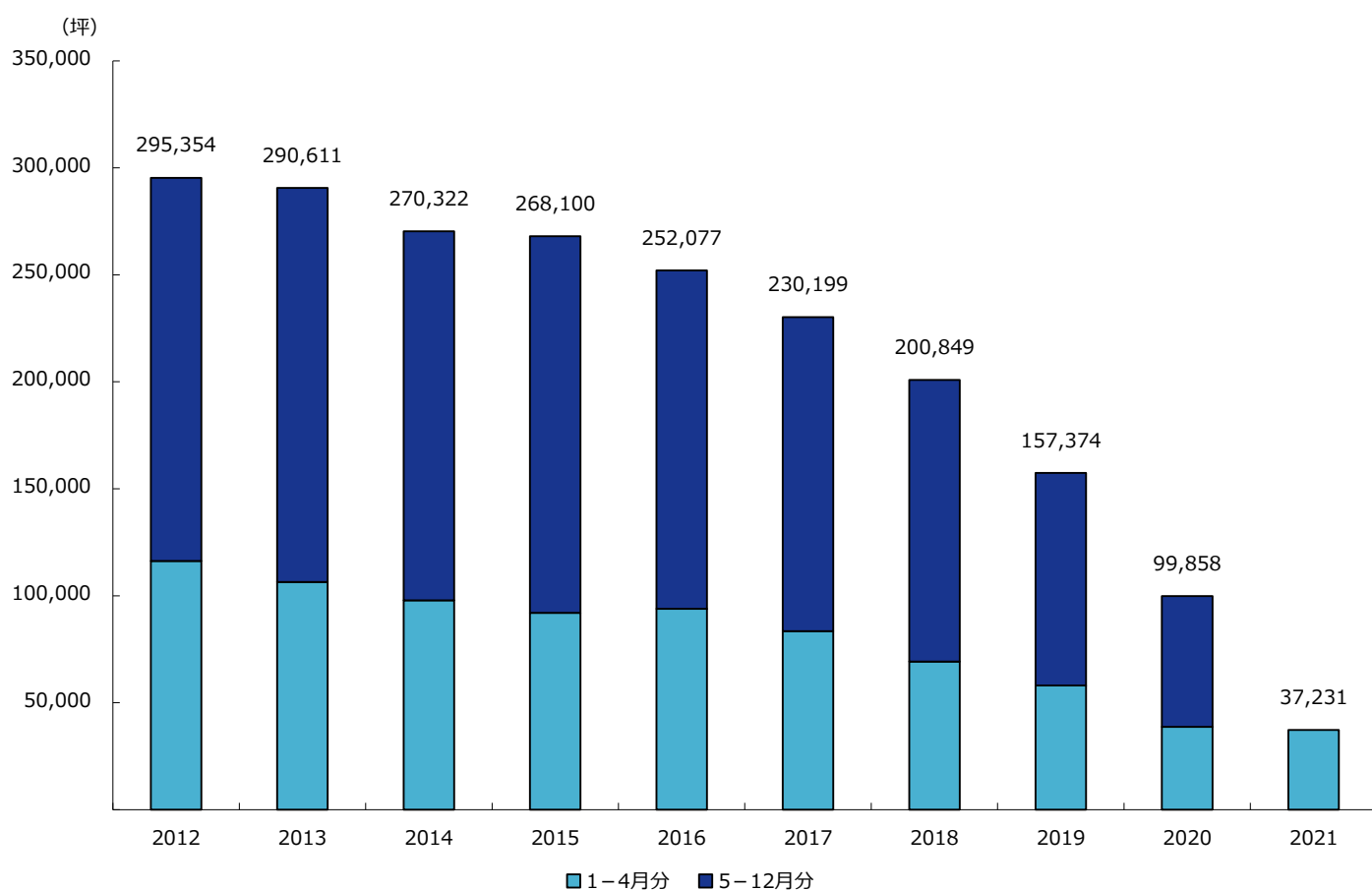


# 大阪市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2021年4月の成約面積は 5,642坪で、前月を 9,489坪 (62.7%) 下回った。前年同月比では2,008坪 (26.2%) 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37,231坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 4,147坪 (11.1%)、竣工済ビルは33,084坪 (88.9%)。

## 成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	18,168	12,650	14,963	12,235	58,016	12,316	13,481	13,017	12,116	9,946	16,250	13,254	8,978	157,374
2020年	11,475	10,611	9,052	7,650	38,788	5,009	8,237	8,080	6,950	8,207	10,099	8,782	5,706	99,858
2021年	7,220	9,238	15,131	5,642	37,231	-	-	-	-	-	-	-	-	37,231

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	18,168	12,650	14,963	12,205	57,986	12,316	13,481	13,017	11,826	9,946	16,250	12,245	8,978	156,045
2020年	11,475	10,611	9,052	7,650	38,788	5,009	8,237	8,080	6,950	8,207	10,099	8,651	5,557	99,578
2021年	7,220	9,008	11,342	5,514	33,084	-	-	-	-	-	-	-	-	33,084

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	0	0	0	30	30	0	0	0	290	0	0	1,009	0	1,329
2020年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131	149	280
2021年	0	230	3,789	128	4,147	-	-	-	-	-	-	-	-	4,147

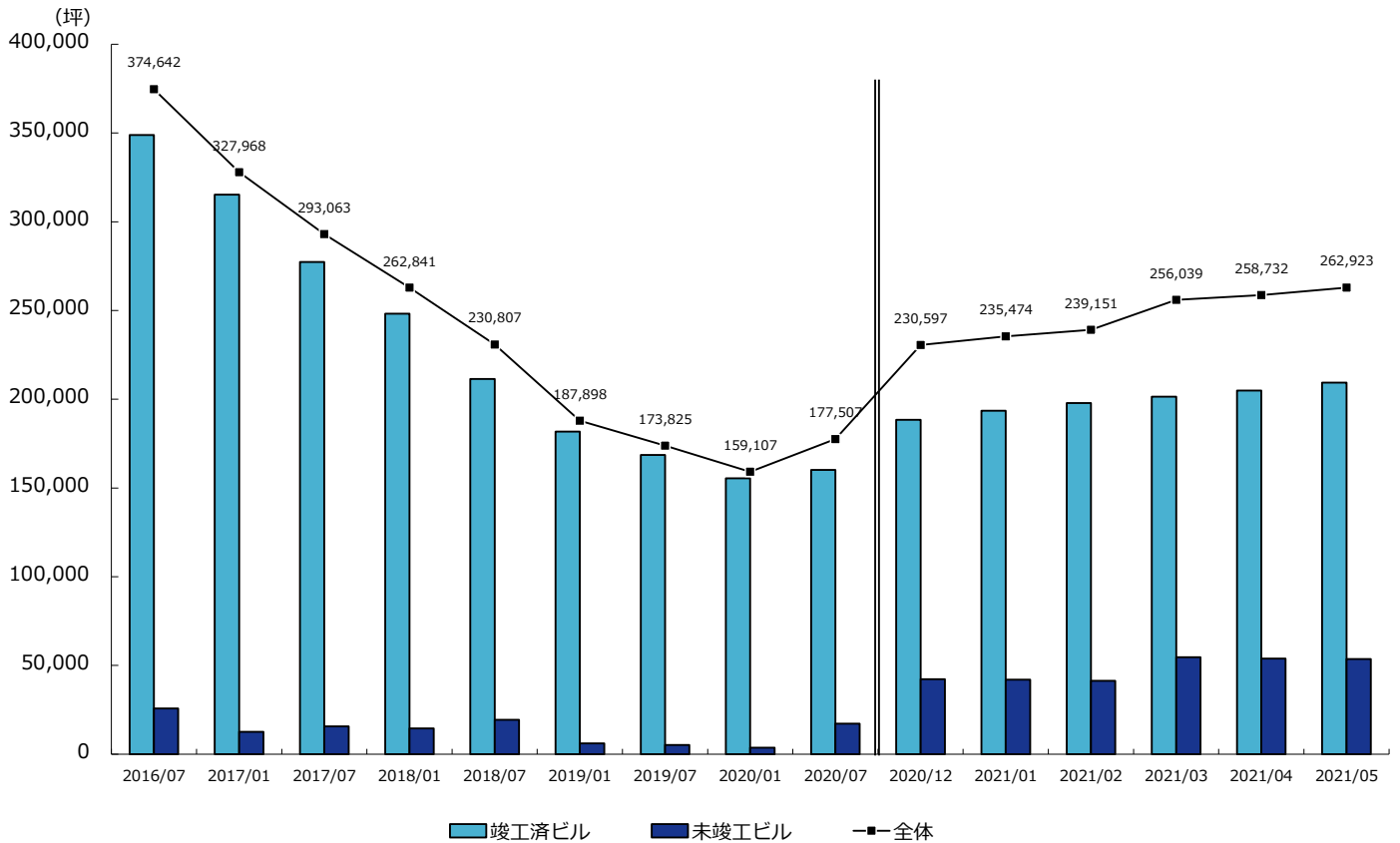
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2021年5月1日時点の募集中在庫面積は262,923坪（2,310棟）で、前月より4,191坪（1.6%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は209,303坪（2,297棟）で、前月より4,393坪（2.1%）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79.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は53,620坪（13棟）で、前月より202坪（0.4%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は20.4%。

### 募集中在庫面積の推移



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
募集ビル全体	262,841	230,807	187,898	173,825	159,107	177,507
(棟数)	2,730	2,568	2,336	2,277	2,080	2,075

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集ビル全体	230,597	235,474	239,151	256,039	258,732	262,923
(棟数)	2,232	2,242	2,245	2,248	2,262	2,310

	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
竣工済ビル計	248,249	211,373	181,809	168,575	155,474	160,236
未竣工ビル計	14,592	19,434	6,089	5,250	3,633	17,271

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
竣工済ビル計	188,375	193,500	197,818	201,437	204,910	209,303
未竣工ビル計	42,222	41,974	41,333	54,602	53,822	53,620

《竣工済ビルの内訳》

	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
竣工済一年以内	481	1,091	2,734	1,652	4,272	2,701
竣工済一年以上	247,768	210,282	179,075	166,923	151,202	157,535

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
竣工済一年以内	5,792	4,158	4,610	4,539	4,422	4,669
竣工済一年以上	182,583	189,342	193,208	196,898	200,488	204,634

《未竣工ビルの内訳》

	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
一年以上先の竣工	522	5,226	0	0	1,320	13,106
一年以内の竣工	14,070	14,208	6,089	5,250	2,313	4,165

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
一年以上先の竣工	27,149	27,149	27,149	14,035	10,246	10,246
一年以内の竣工	15,073	14,825	14,184	40,567	43,576	43,374

\* 2016年7月から2020年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

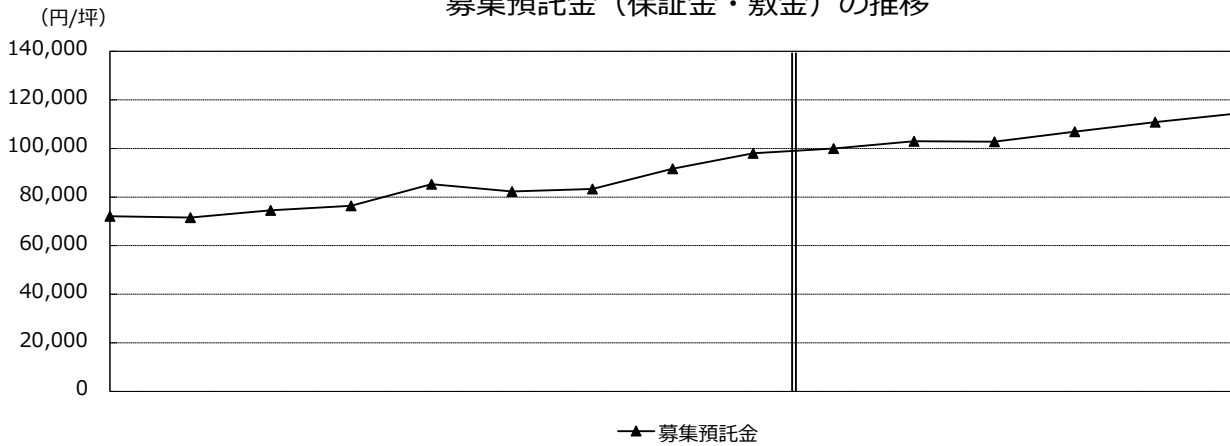
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 大阪市の募集条件と現空面積

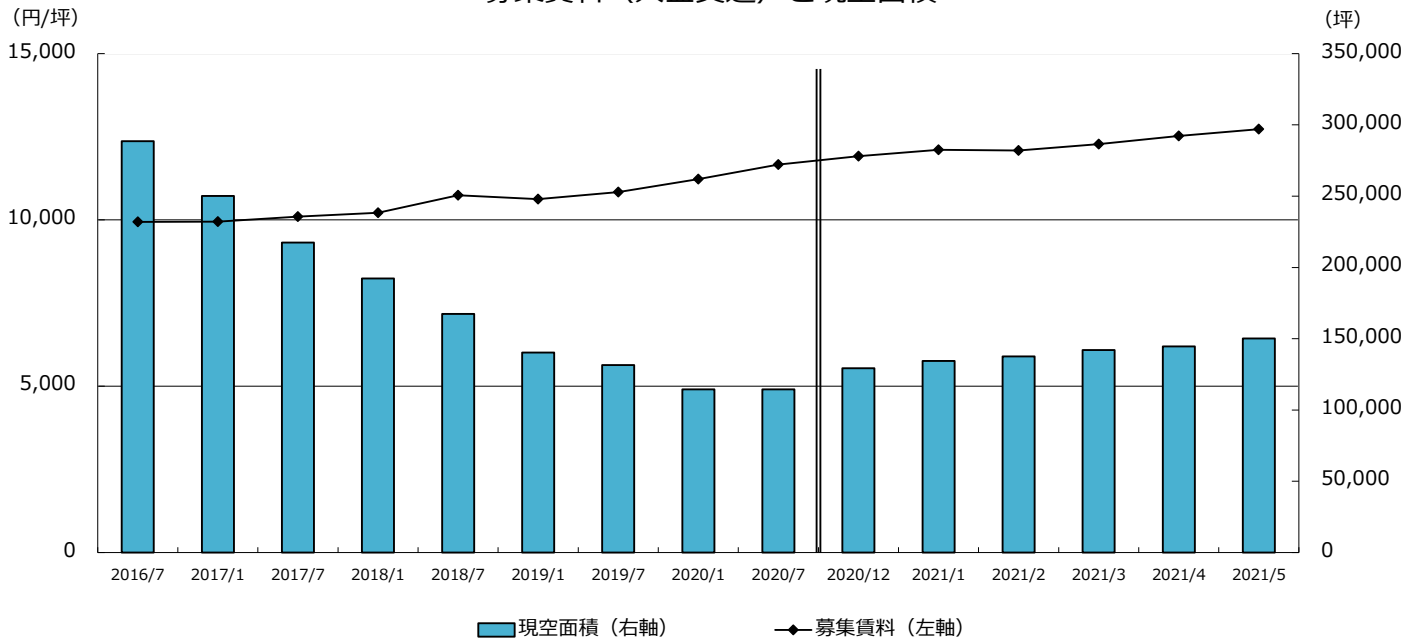
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2021年5月1日時点での募集預託金は114,341円（9.0ヶ月）で、前月の110,848円（8.8ヶ月）から3,493円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は12,728円で、前月の12,526円からは202円（1.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は150,256坪で、前月の144,548坪からは5,708坪（3.9%）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



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集預託金推移	76,457	85,282	82,327	83,311	91,677	97,981	99,994	102,939	102,782	106,906	110,848	114,341
募集賃料の推移	10,218	10,738	10,622	10,835	11,229	11,665	11,917	12,106	12,086	12,276	12,526	12,728
現空面積の推移	192,341	167,385	140,372	131,563	114,437	114,406	129,224	134,463	137,586	142,068	144,548	150,256

\* 2016年7月から2020年7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」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 大阪市の空室率

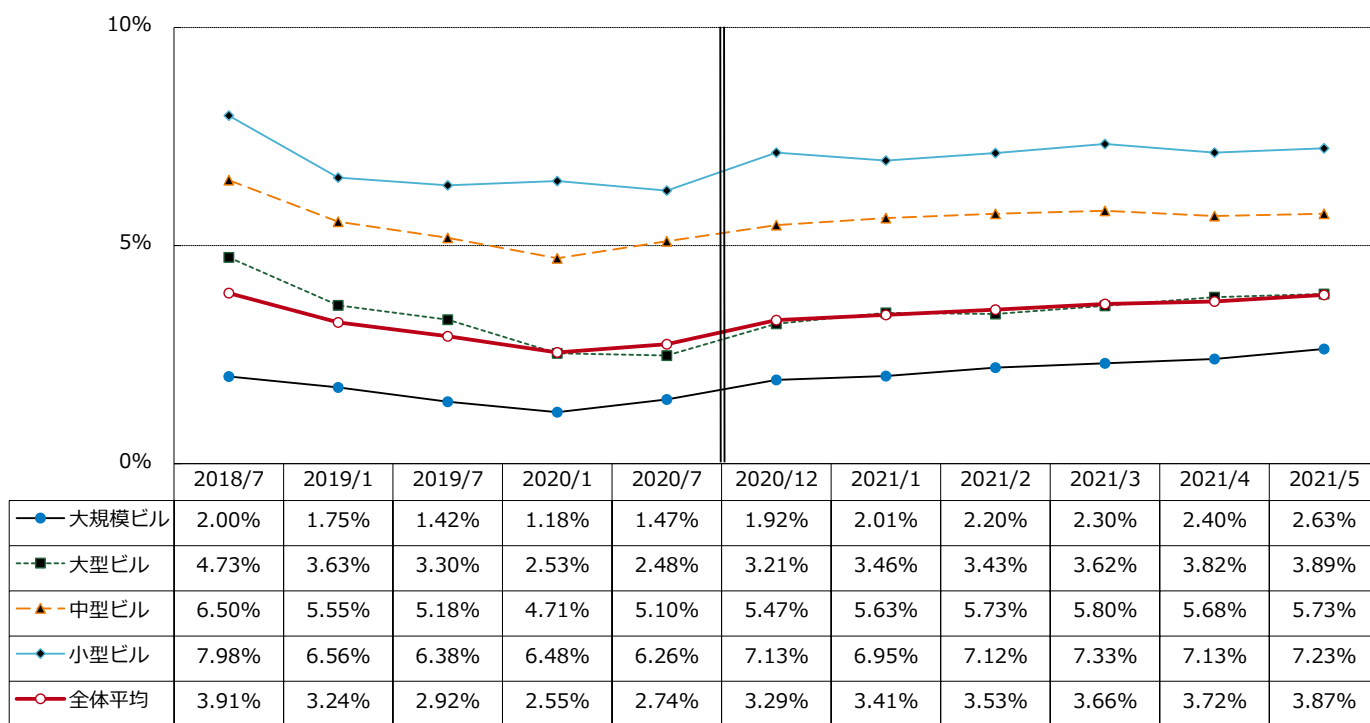
5月の大規模ビル空室率は 2.63%

2021年5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383棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は1,602,306坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が42,143坪あり、空室率は2.63%。前月の2.40%からは0.23%上昇した。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

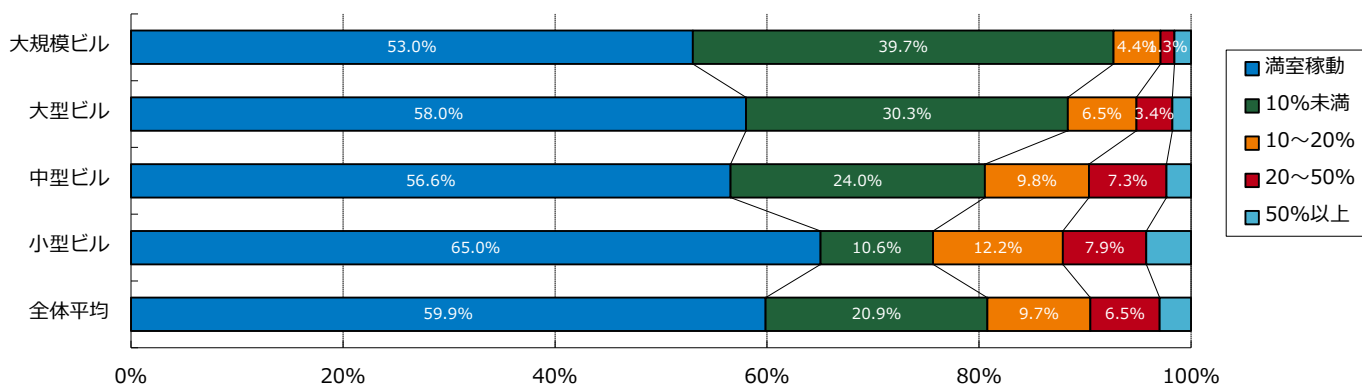
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
近畿圏	3.82%	5.05%	7.66%	9.12%	5.28%
<b>大阪市</b>	<b>2.63%</b>	<b>3.89%</b>	<b>5.73%</b>	<b>7.23%</b>	<b>3.87%</b>
主要3区	2.04%	3.51%	5.10%	6.36%	3.27%
周辺21区	5.29%	5.45%	8.03%	9.97%	6.36%
神戸市	7.41%	5.78%	10.22%	11.12%	7.65%
京都市	2.25%	3.20%	6.24%	7.21%	3.71%

## 空室率の推移



\* 2018年7月から2020年7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。

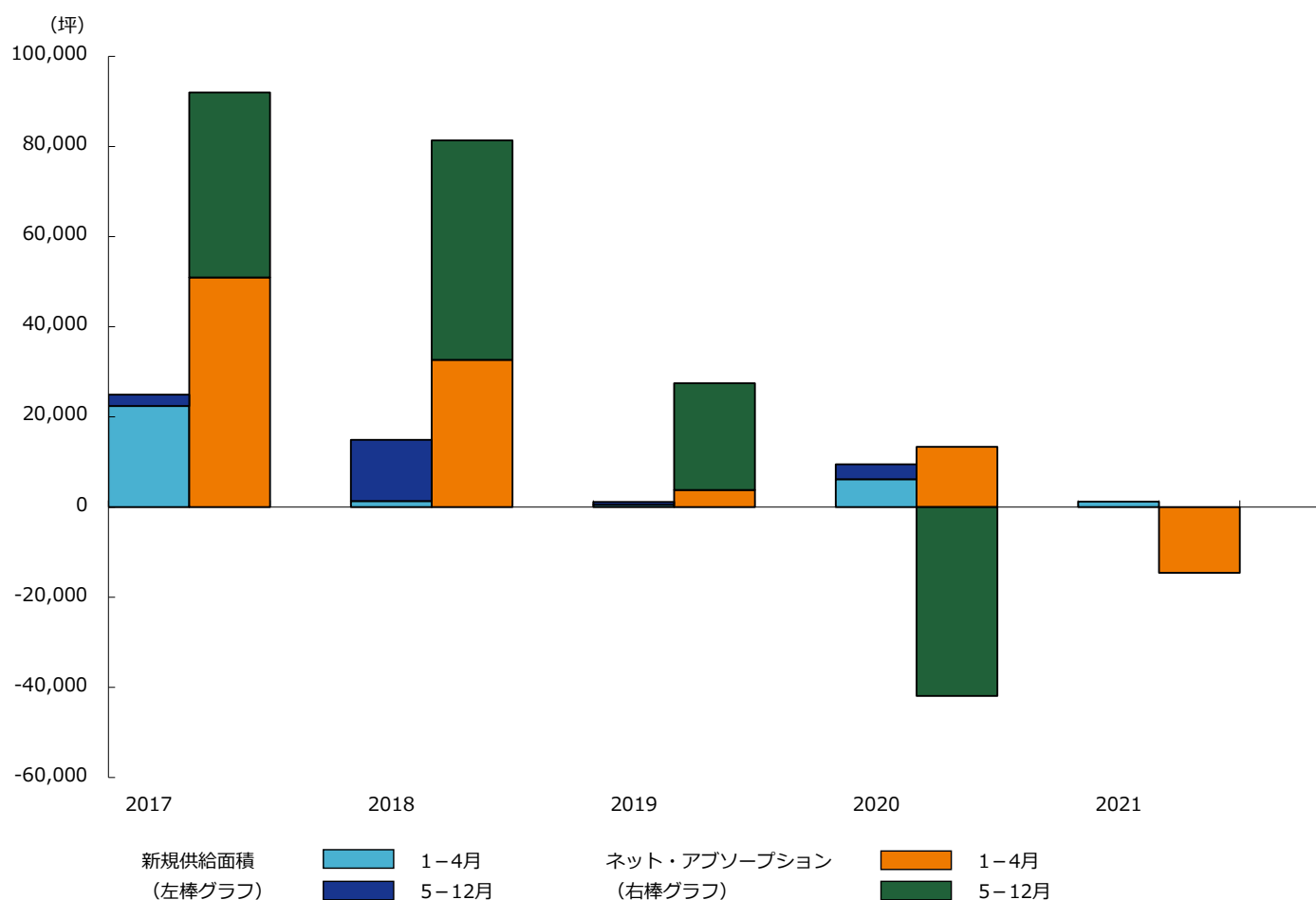
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2021年4月のネット・アブソープションは-4,393坪。1月からの累計は-14,589坪。前年における同期間累計との対比では27,955坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年4月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は1,214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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	320	-115	558	3,023	3,786	3,695	6,257	2,932	5,237	2,932	1,485	3,005	-1,857	27,472
2020年	11,304	1,466	-312	908	13,366	-2,414	-9,540	-8,439	-2,757	-6,362	-1,987	-5,280	-5,125	-28,538
2021年	-4,017	-2,706	-3,473	-4,393	-14,589	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,589

\* 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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	0	0	0	504	504	0	0	617	0	16	0	0	0	1,137
2020年	6,174	0	0	0	6,174	0	0	258	865	0	2,191	0	0	9,488
2021年	301	913	0	0	1,214	-	-	-	-	-	-	-	-	1,214

\* 「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  
2021年 5月1日
2. 調査期間  
2016年 7月 ~ 2021年 5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。  
公開募集に出ていても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）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.