

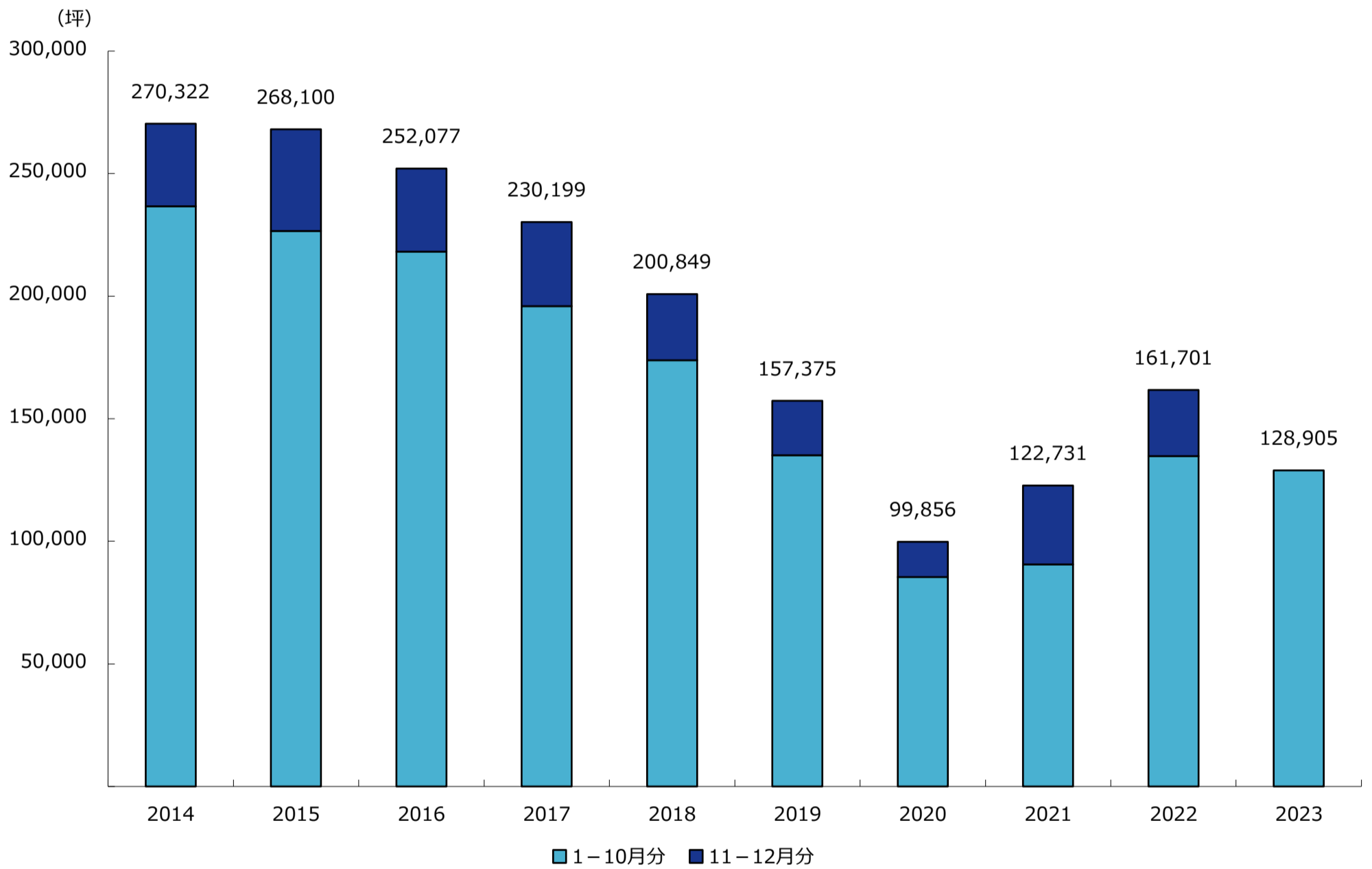
大阪市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2023年10月の成約面積は 16,615坪で、前月を4,046坪（32.2%）上回った。前年同月比では3,102坪（23.0%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は128,905坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 5,832坪（4.5%）、竣工済ビルは123,073坪（95.5%）。

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
2021年	7,220	9,238	15,131	5,642	8,189	8,572	10,973	8,426	7,401	9,803	90,595	20,389	11,747	122,731
2022年	8,764	16,414	9,603	14,321	11,442	15,798	13,747	16,969	14,186	13,513	134,757	13,890	13,054	161,701
2023年	9,758	11,715	13,545	14,685	11,666	14,003	13,769	10,580	12,569	16,615	128,905	-	-	128,905

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
2021年	7,220	9,008	11,342	5,514	8,134	8,572	10,062	8,159	7,329	9,803	85,143	8,722	11,399	105,264
2022年	8,764	7,910	9,416	14,321	11,414	15,798	13,692	14,042	14,100	13,513	122,970	13,890	12,863	149,723
2023年	9,602	11,389	11,892	14,626	11,462	13,482	13,646	10,580	11,722	14,672	123,073	-	-	123,073

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
2021年	0	230	3,789	128	55	0	911	267	72	0	5,452	11,667	348	17,467
2022年	0	8,504	187	0	28	0	55	2,927	86	0	11,787	0	191	11,978
2023年	156	326	1,653	59	204	521	123	0	847	1,943	5,832	-	-	5,832

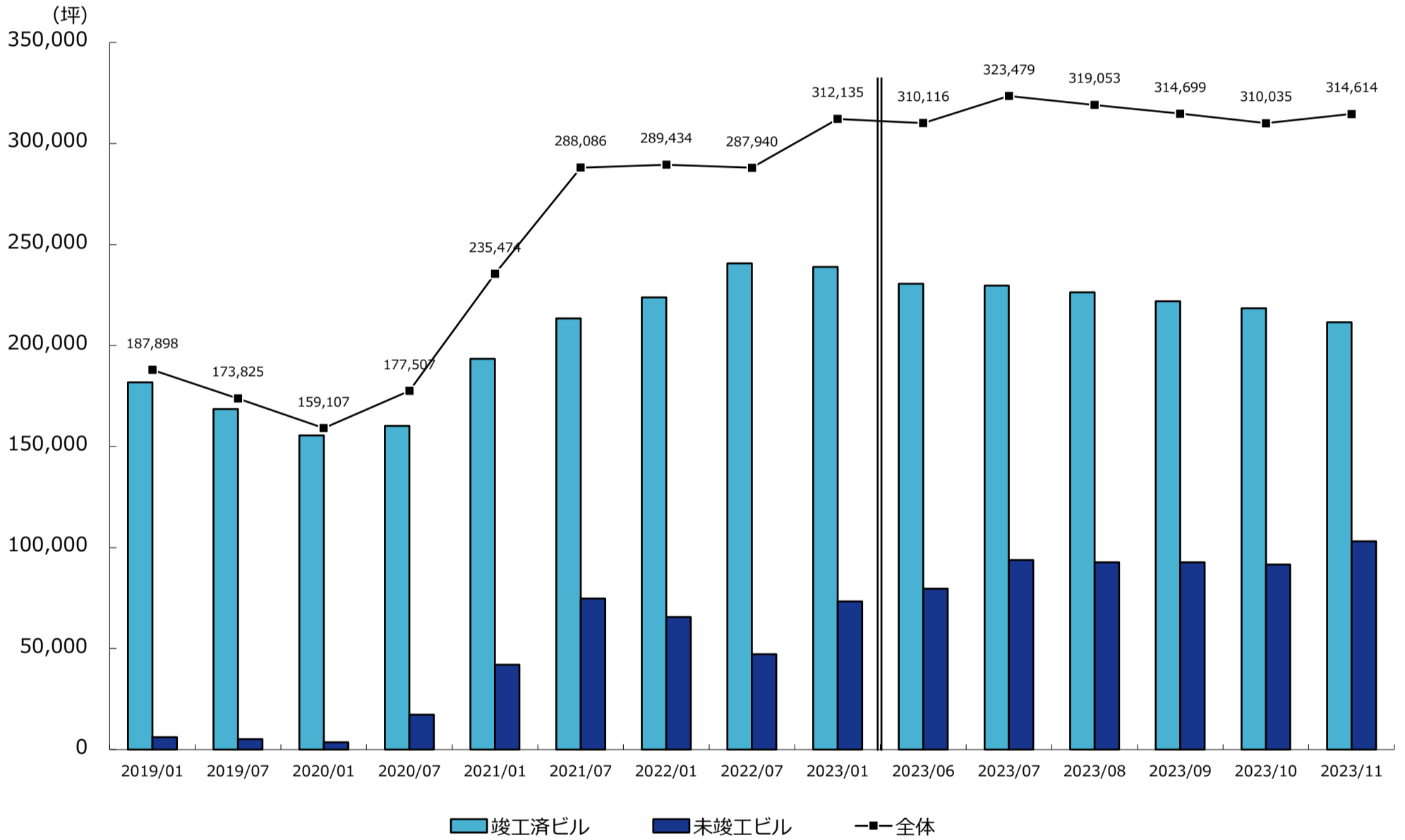
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2023年11月1日時点の募集中在庫面積は314,614坪（2,191棟）で、前月より4,579坪（1.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は211,580坪（2,172棟）で、前月より6,899坪（3.2%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は67.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は103,034坪（19棟）で、前月より11,478坪（12.5%）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32.7%。

募集中在庫面積の推移



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
募集ビル全体	177,507	235,474	288,086	289,434	287,940	312,135
(棟数)	2,075	2,242	2,327	2,276	2,252	2,195

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	310,116	323,479	319,053	314,699	310,035	314,614
(棟数)	2,228	2,201	2,202	2,204	2,205	2,191

竣工済ビル計	160,236	193,500	213,391	223,871	240,711	238,853
未竣工ビル計	17,271	41,974	74,695	65,563	47,229	73,282

竣工済ビル計	230,521	229,641	226,287	221,969	218,479	211,580
未竣工ビル計	79,595	93,838	92,766	92,730	91,556	103,034

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	2,701	4,158	6,547	11,101	20,242	16,213
竣工済一年以上	157,535	189,342	206,844	212,770	220,469	222,640

竣工済一年以内	6,492	6,862	6,893	7,372	6,414	5,408
竣工済一年以上	224,029	222,779	219,394	214,597	212,065	206,172

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	13,106	27,149	33,246	37,577	35,646	61,749
一年以内の竣工	4,165	14,825	41,449	27,986	11,583	11,533

一年以上先の竣工	42,847	53,471	52,272	46,758	46,758	26,463
一年以内の竣工	36,748	40,367	40,494	45,972	44,798	76,571

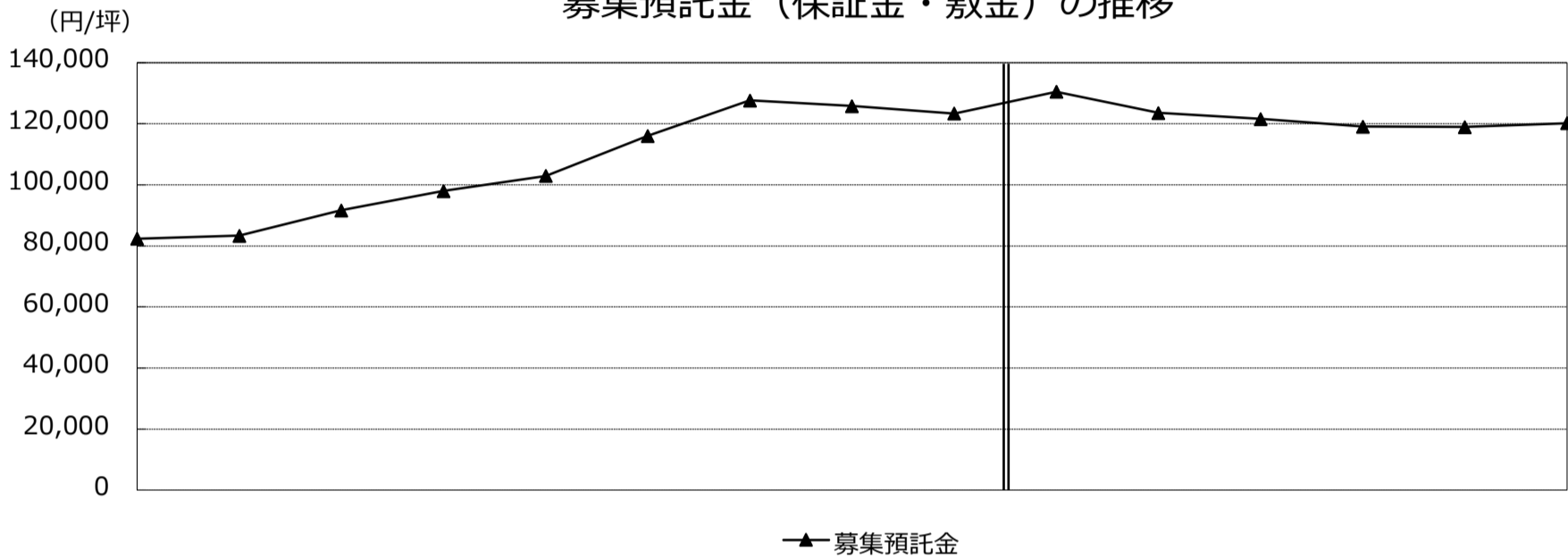
* 2019年1月から2023年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

大阪市の募集条件と現空面積

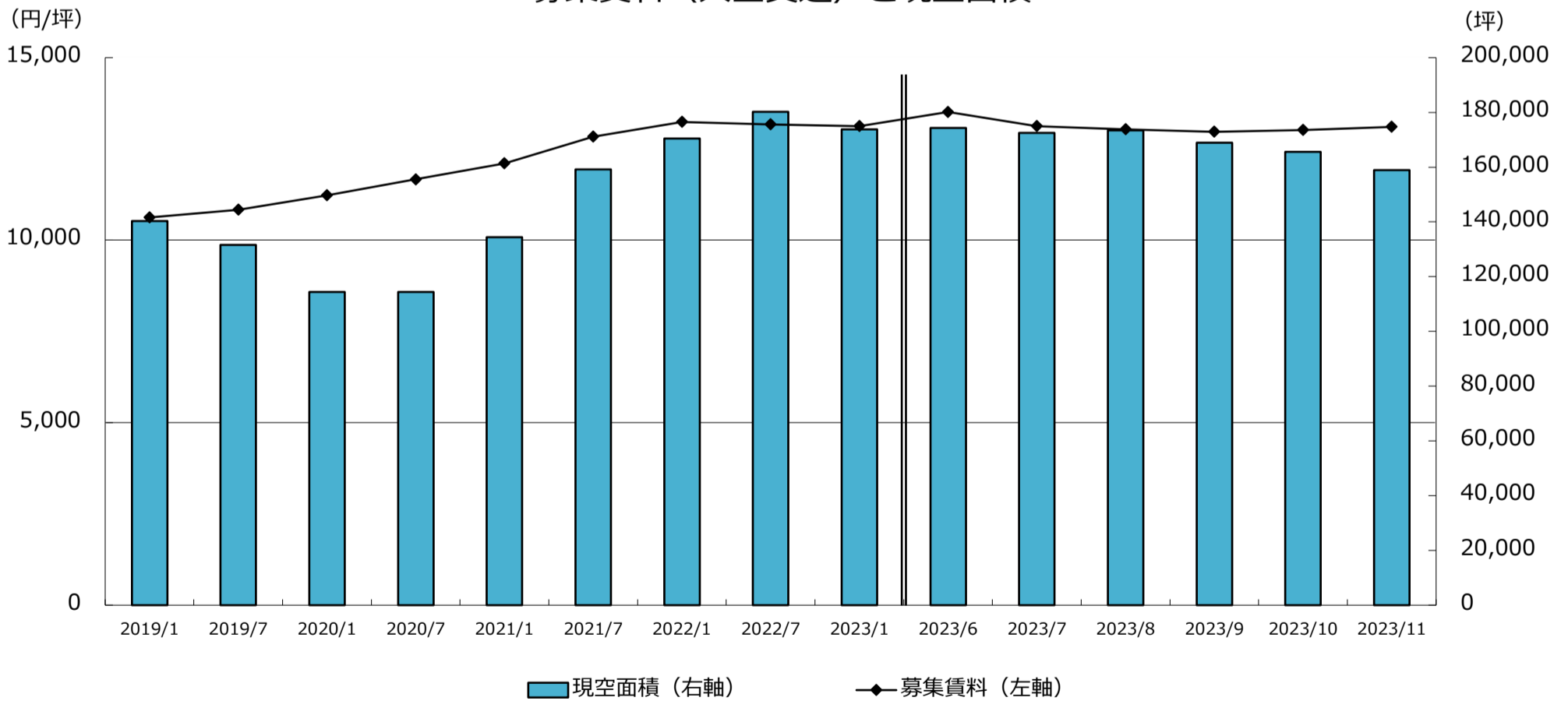
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2023年11月1日時点での募集預託金は120,226円（9.2ヶ月）で、前月の118,964円（9.1ヶ月）から1,262円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は13,105円で、前月の13,018円からは87円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は158,885坪で、前月の165,613坪からは6,728坪（4.1%）減少した。

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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集預託金推移	97,981	102,939	116,056	127,665	125,837	123,345	130,480	123,555	121,558	119,109	118,964	120,226
募集賃料の推移	11,665	12,106	12,830	13,238	13,167	13,120	13,512	13,124	13,036	12,967	13,018	13,105
現空面積の推移	114,406	134,463	159,192	170,403	180,163	173,736	174,345	172,543	173,387	168,970	165,613	158,885

* 2019年1月から2023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

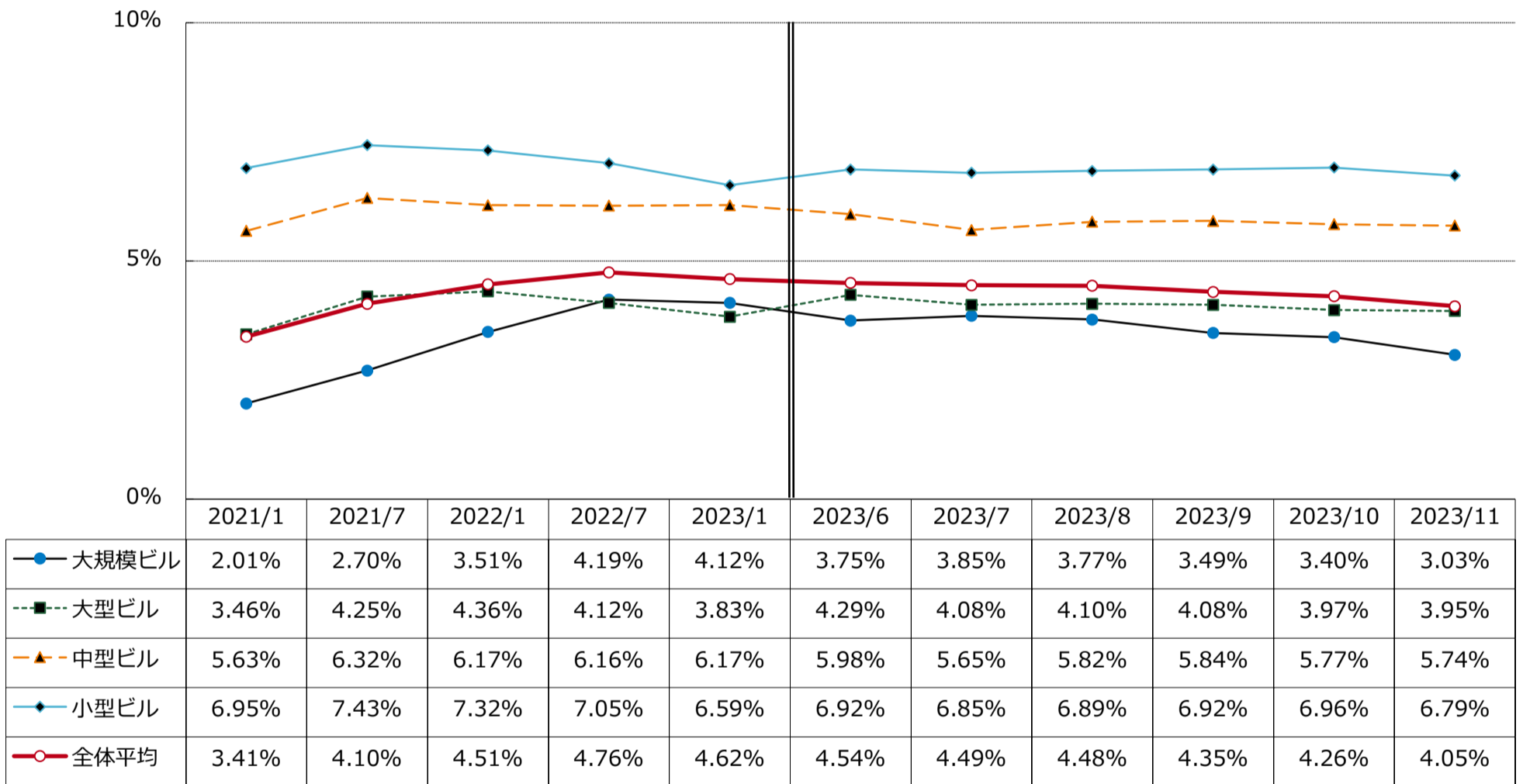
11月の大規模ビル空室率は 3.03%

2023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390棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は1,658,177坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が50,334坪あり、空室率は3.03%。前月の3.40%からは0.37%低下した。10月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

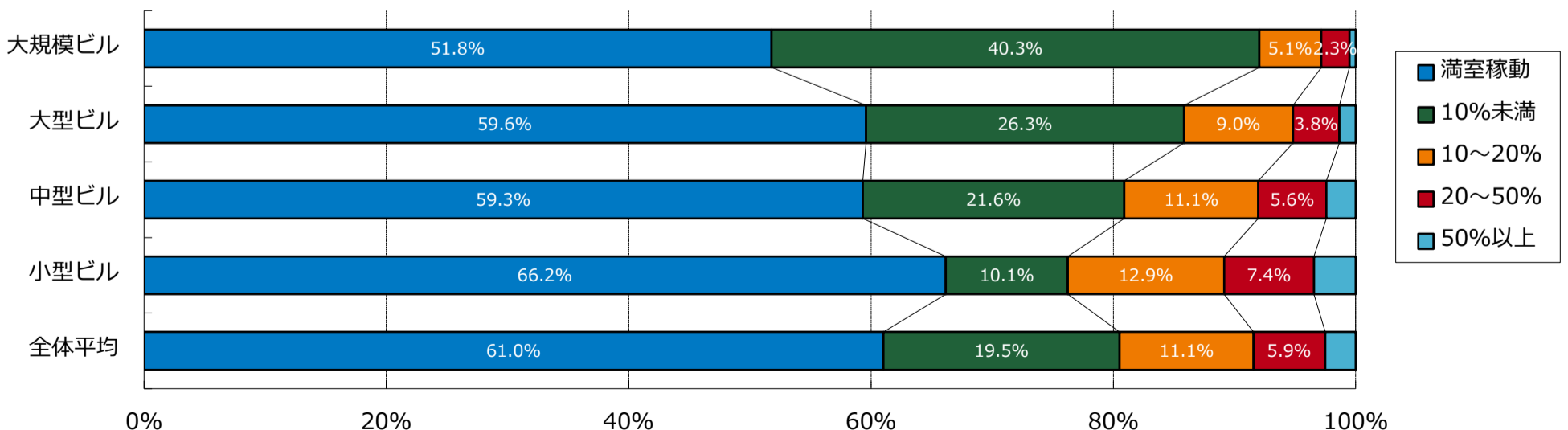
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
近畿圏	3.64%	4.89%	7.61%	9.08%	5.15%
大阪市	3.03%	3.95%	5.74%	6.79%	4.05%
主要3区	2.86%	3.80%	5.23%	6.33%	3.77%
周辺21区	3.80%	4.55%	7.58%	8.18%	5.18%
神戸市	5.17%	4.71%	10.05%	11.44%	6.23%
京都市	4.31%	4.46%	11.22%	11.03%	6.38%

空室率の推移



* 2021年1月から2023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



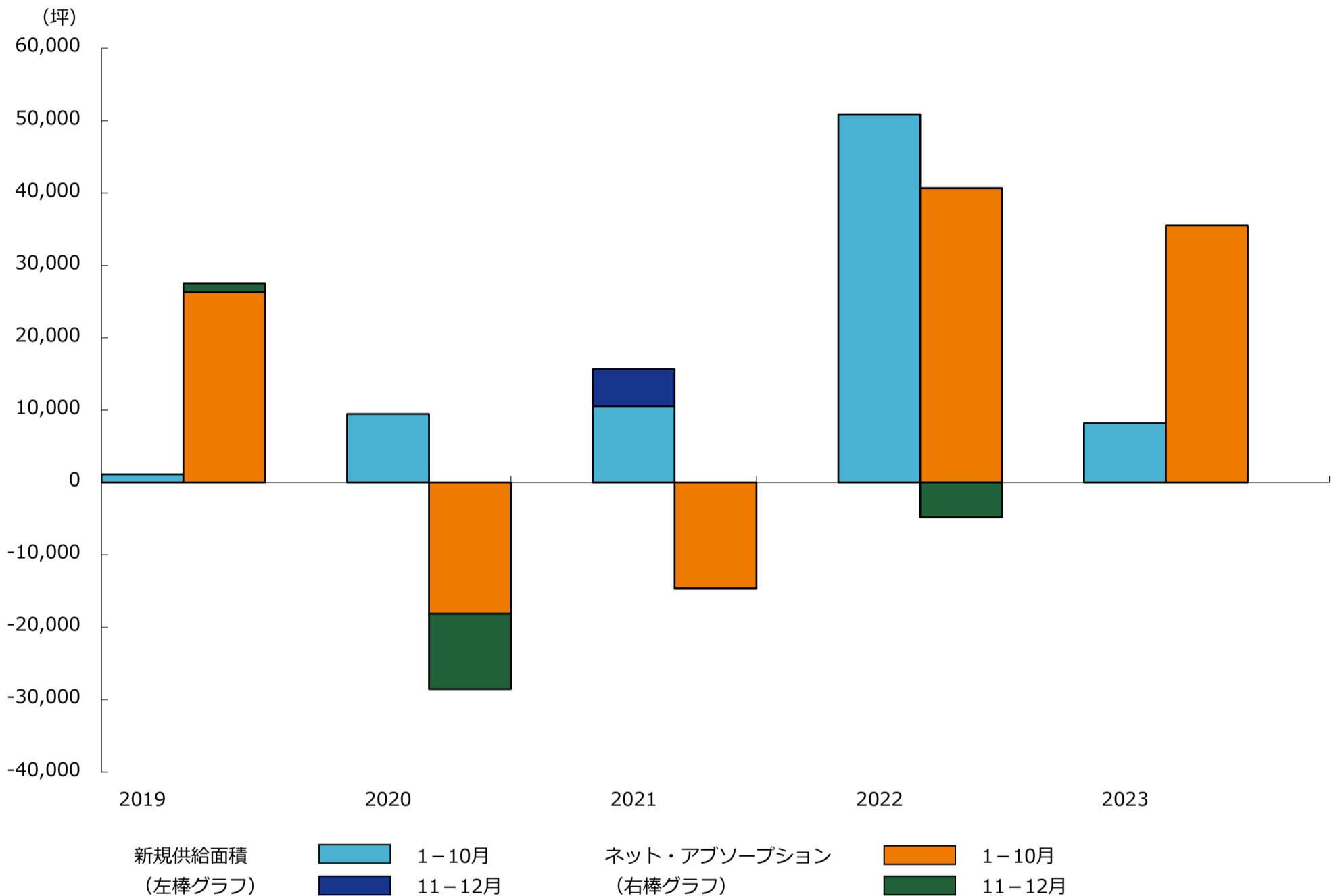
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2023年10月のネット・アブソープションは+7,231坪。1月からの累計は+35,499坪。前年における同期間累計との対比では5,173坪減少した。
（吸収需要）

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年10月の新規供給面積は332坪。1月からの累計は8,226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
2021年	-4,017	-2,706	-3,473	-4,393	-5,083	3,274	-4,444	8,993	1,437	-4,179	-14,591	-7,037	6,960	-14,668
2022年	-8,740	25,558	3,962	-1,050	-3,208	4,812	479	13,162	2,838	2,859	40,672	-4,214	-570	35,888
2023年	1,652	-1,241	9,353	4,888	154	880	4,004	4,318	4,260	7,231	35,499	-	-	35,499

* 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
2021年	301	913	0	0	0	2,279	0	5,723	1,295	0	10,511	182	5,010	15,703
2022年	176	33,429	4,093	0	476	0	290	10,713	0	1,693	50,870	0	0	50,870
2023年	2,328	291	3,855	0	0	0	650	0	770	332	8,226	-	-	8,226

* 「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

2023年 11月1日

2. 調査期間

2019年 1月 ~ 2023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）」 |

※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.