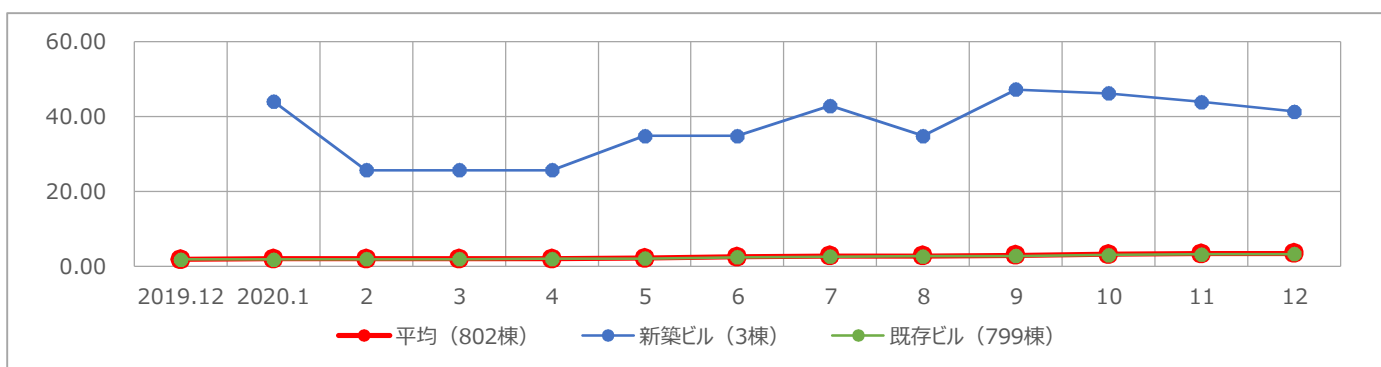


2020年12月 平均空室率 平均賃料
 大阪ビジネス地区 3.44% 前月比 ▲ 0.11ポイント 11,925円 前月比 ▲ 12円

大阪ビジネス地区の平均空室率は8カ月連続の上昇に

● 大阪ビジネス地区の12月時点の平均空室率は3.44%、前月比0.11ポイント上げました。12月は大型解約の動きはなかったものの、縮小や拠点の集約などに伴う中小規模の解約が続いたことや、成約の動きが少なかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千5百坪増加し、平均空室率は8カ月連続の上昇となりました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。梅田地区は2.75%、前月比0.20ポイント上げました。館内縮小に伴う解約の影響があり、同空室率が上昇しました。南森町地区は3.86%、前月比0.03ポイント下げました。解約の動きが小規模だったため、同空室率がわずかに低下しました。淀屋橋・本町地区は2.63%、前月比0.12ポイント上げました。店舗の閉店や集約などによる解約の動きがあり、同空室率が上昇しました。船場地区は5.22%、前月比0.13ポイント上げました。拠点の集約に伴う解約の動きがあったことから、同空室率が上昇しました。心斎橋・難波地区は4.88%、前月比0.11ポイント下げました。解約の動きが小規模だったことから、同空室率が低下しました。新大阪地区は4.81%、前月比0.03ポイント上げました。新規進出に伴う成約などが見られた一方で、小規模な解約の動きも出ていたため、同空室率がわずかに上昇しました。

【大阪ビジネス地区／空室率の推移】



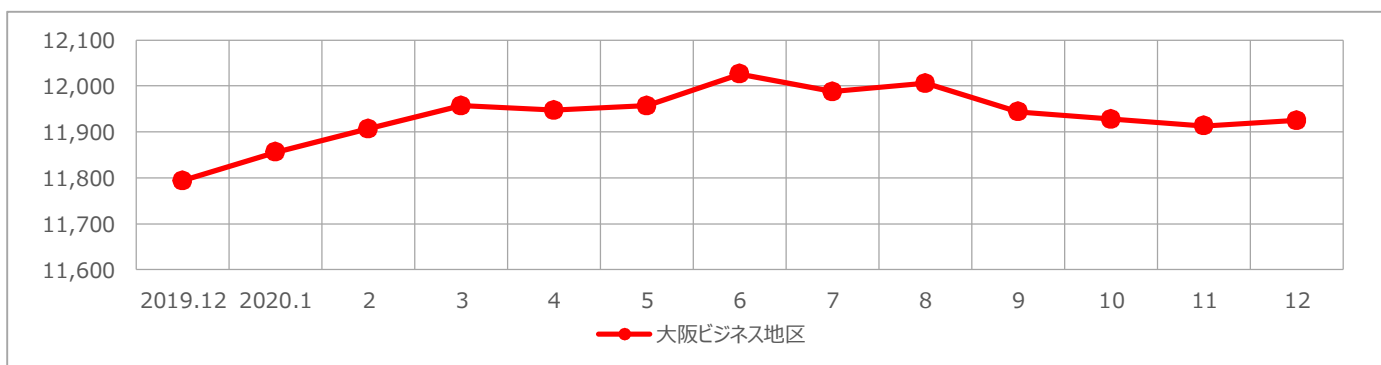
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
新築ビル	-	43.99	25.64	25.64	25.64	34.81	34.81	42.80	34.75	47.16	46.15	43.80	41.29	▼ 2.51	-
既存ビル	1.82	1.84	1.87	1.93	1.94	2.09	2.37	2.58	2.68	2.78	2.97	3.16	3.29	▲ 0.13	▲ 1.47

(単位：%)

2020年は大阪ビジネス地区の平均賃料上昇に歯止めがかかる

● 大阪ビジネス地区の12月時点の平均賃料は11,925円。前年同月比1.11% (131円)、前月比0.10% (12円) 上げました。平均賃料は2017年1月から2020年3月まで39カ月連続で上昇しましたが、コロナ禍の影響が出始めた5月以降はその上昇傾向に歯止めがかかりました。平均空室率が3%台で止まっているため、大幅な下落には至っていないものの、平均空室率の上昇が続くことによって徐々に募集賃料見直しの動きが出始め、平均賃料は小幅な下落傾向で推移することが予想されます。

【大阪ビジネス地区／平均賃料の推移】



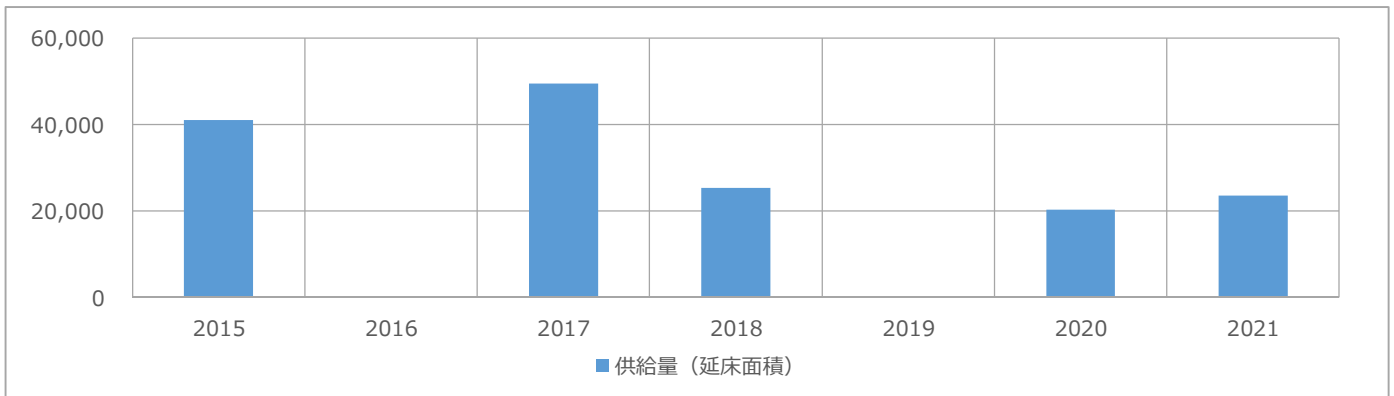
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131

(単位：円/坪)

2021年の新規供給量は延床面積約2万4千坪、6棟竣工予定

● 大阪ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は23,607坪、6棟の竣工が予定されています。2020年と比べると棟数は3棟、供給量（延床面積）は3,222坪増加します。竣工予定のビルを地区別で見ると、淀屋橋・本町地区は3棟あり、2月に「関電不動産高麗橋ビル（同1,271坪）」、8月は当年で最も大型の供給となる「本町サンケイビル（同8,984坪）」が竣工予定、9月に「淀屋橋 P R E X（同1,496坪）」が竣工予定です。船場地区は6年ぶりの新規供給となる「V P O本町セントラルビル（同1,151坪）」が6月に竣工の予定です。新大阪地区では6月に「P M O E X新大阪（同2,920坪）」、12月に「仮称／新大阪オフィス計画（同7,785坪）」の2棟が竣工を予定しています。2020年に比べて棟数、供給量ともに増加しますが、延床面積1万坪以上の大規模ビルの供給がないこともあり、新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まると予想されます。

【大阪ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2021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。

◆ 過去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。

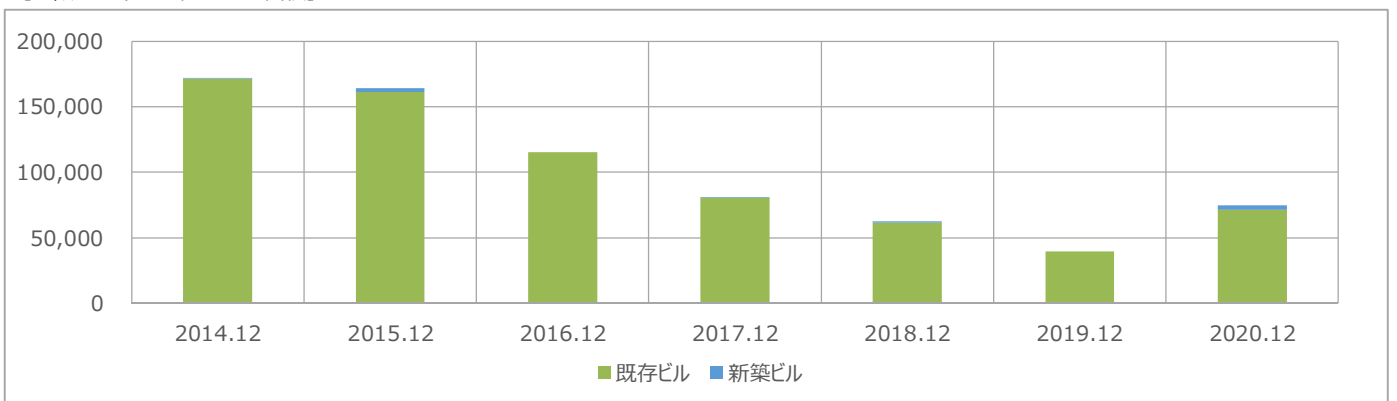
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	前年比
供給量 (延床面積)	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	23,607	▲ 3,222
供給棟数	6	0	3	1	0	3	6	▲ 3

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2020年は大阪ビジネス地区の空室面積が約3万5千坪増加

● 大阪ビジネス地区全体の2020年12月時点の空室面積は74,688坪、前年比34,950坪増加しました。2020年に竣工した新築ビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約3千6百坪増加しました。既存ビルではコロナ禍の影響によるオフィス縮小の動きは中小規模に止まったものの、一部の業種では撤退や閉店などの動きが相次ぎました。また、自社ビルや郊外への移転に伴う解約や大型空室の募集開始の影響が見られたこともあり、既存ビルの空室面積はこの1年間で約3万1千坪増加しました。2021年に竣工予定のビルについても12月時点での決定の動きが少ないことや、テナント企業のオフィス需要が縮小傾向で推移することが予想されるため、大阪ビジネス地区の空室面積は小幅な増加が続きそうです。

【大阪ビジネス地区／空室面積】



	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	前年比
新築ビル	176	3,048	0	122	961	0	3,592	▲ 3,592
既存ビル	171,408	161,031	115,062	80,763	61,310	39,738	71,096	▲ 31,358
合計	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	▲ 34,950

(単位：坪)

2020年12月

平均空室率

平均賃料

大阪ビジネス地区	3.44%	前月比 ▲ 0.11ポイント	11,925円	前月比 ▲ 12円
梅田地区	2.75%	前月比 ▲ 0.20ポイント	15,914円	前月比 ▼ 8円
南森町地区	3.86%	前月比 ▼ 0.03ポイント	9,481円	前月比 ▲ 106円
淀屋橋・本町地区	2.63%	前月比 ▲ 0.12ポイント	11,551円	前月比 0円
船場地区	5.22%	前月比 ▲ 0.13ポイント	10,240円	前月比 ▼ 24円
心斎橋・難波地区	4.88%	前月比 ▼ 0.11ポイント	12,718円	前月比 ▲ 29円
新大阪地区	4.81%	前月比 ▲ 0.03ポイント	11,099円	前月比 ▲ 68円

【大阪ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
梅田地区	0.85	0.89	0.90	0.93	1.00	1.39	1.68	1.83	2.01	2.16	2.47	2.55	2.75	▲ 0.20	▲ 1.90
南森町地区	3.77	4.01	3.78	3.68	3.55	3.50	3.47	3.51	3.45	3.49	3.67	3.89	3.86	▼ 0.03	▲ 0.09
淀屋橋・本町地区	1.46	1.93	1.68	1.70	1.74	1.83	2.27	2.47	2.29	2.37	2.40	2.51	2.63	▲ 0.12	▲ 1.17
船場地区	2.94	3.11	3.29	3.54	3.55	3.72	3.55	4.26	4.66	4.69	4.98	5.09	5.22	▲ 0.13	▲ 2.28
心斎橋・難波地区	3.41	2.63	2.48	2.07	1.90	1.58	2.98	3.36	3.85	3.70	3.75	4.99	4.88	▼ 0.11	▲ 1.47
新大阪地区	2.76	2.68	3.10	3.46	3.25	3.36	3.29	3.39	3.34	4.30	4.52	4.78	4.81	▲ 0.03	▲ 2.05

(単位：%)

【大阪ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
大阪ビジネス地区	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
梅田地区	15,628	15,690	15,732	15,780	15,715	15,722	15,883	15,923	15,918	15,900	15,925	15,922	15,914	▼ 8	▲ 286
南森町地区	9,489	9,508	9,489	9,508	9,508	9,508	9,508	9,508	9,506	9,362	9,356	9,375	9,481	▲ 106	▼ 8
淀屋橋・本町地区	11,421	11,452	11,467	11,485	11,513	11,534	11,642	11,646	11,669	11,595	11,557	11,551	11,551	0	▲ 130
船場地区	10,336	10,399	10,445	10,524	10,518	10,532	10,535	10,423	10,398	10,383	10,319	10,264	10,240	▼ 24	▼ 96
心斎橋・難波地区	12,122	12,513	12,645	12,671	12,646	12,646	12,567	12,427	12,557	12,584	12,689	12,689	12,718	▲ 29	▲ 596
新大阪地区	10,763	10,797	11,022	11,147	11,147	11,124	11,164	11,156	11,156	11,014	11,031	11,031	11,099	▲ 68	▲ 336

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位：円/坪)