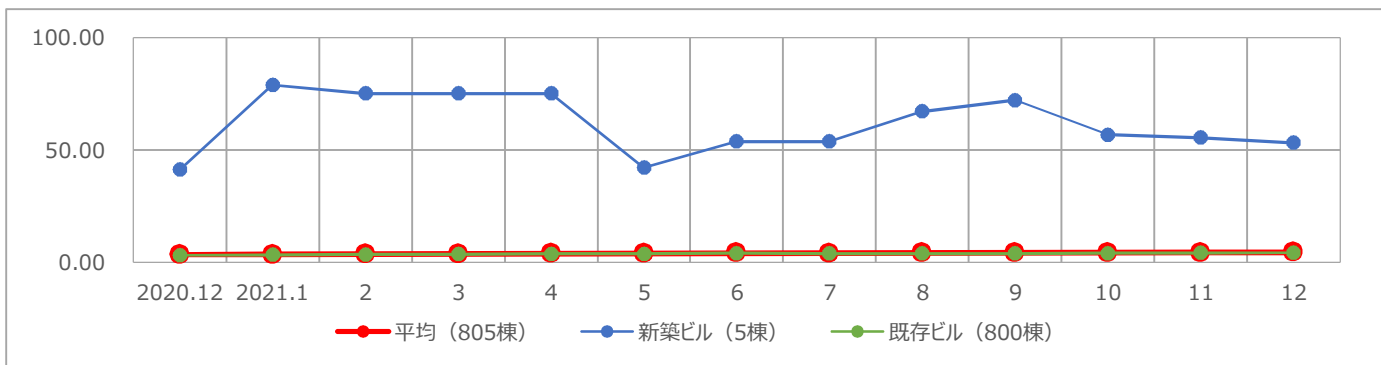


2021年12月 平均空室率 平均賃料
 大阪ビジネス地区 4.53% 前月比 ▲ 0.03ポイント 11,796円 前月比 ▼ 7円

大阪ビジネス地区の平均空室率は5カ月連続で上昇

- 大阪ビジネス地区の12月時点の平均空室率は4.53%、前月比0.03ポイント上げました。12月は集約に伴う大型解約の影響が見られたものの、館内増床や拡張移転などによる中小規模の成約の動きも出ていたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積がわずかな増加に止まり、平均空室率は小幅な上昇となりました。
- 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4.21%、前月比0.02ポイント上げました。館内増床などの成約が見られた一方、縮小や竣工予定ビルへの移転に伴う解約の動きもあったことから、同空室率が小幅に上昇しました。南森町地区は3.73%、前月比0.19ポイント下げました。解約の動きが少なかったこともあり、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は4.37%、前月比0.02ポイント上げました。成約の動きが小規模に止まったため、同空室率が小幅に上昇しました。船場地区は5.12%、前月比0.18ポイント上げました。集約に伴う大型解約の影響により、同空室率が上昇しました。心斎橋・難波地区は4.15%、前月比0.13ポイント下げました。テナントの動きは少なかったものの、一部で店舗の成約が見られたため、同空室率が低下しました。新大阪地区は5.88%、前月比0.09ポイント上げました。縮小や新築ビルへの移転などによる解約の動きがあり、同空室率が上昇しました。

【大阪ビジネス地区／空室率の推移】



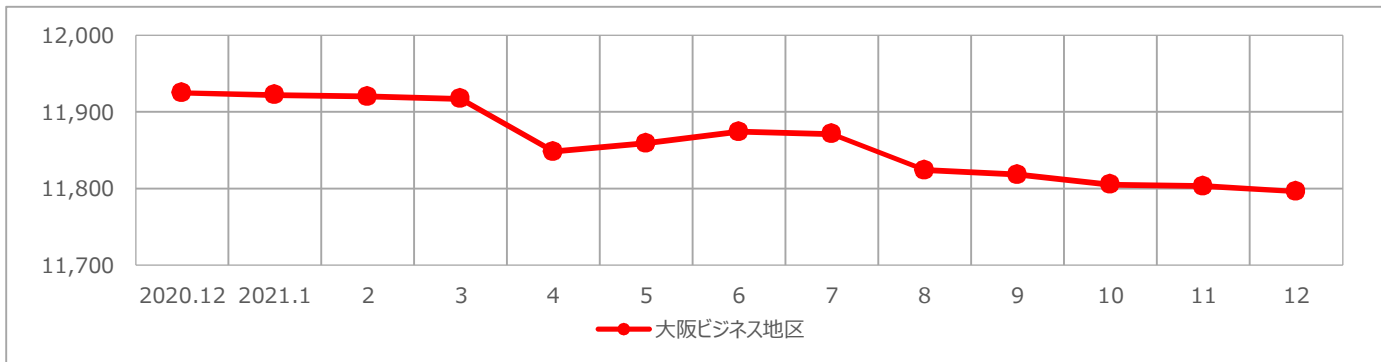
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
新築ビル	41.29	79.01	75.26	75.26	75.26	42.23	53.91	53.91	67.16	72.16	56.89	55.60	53.33	▼ 2.27	▲ 12.04
既存ビル	3.29	3.46	3.63	3.80	3.89	3.93	4.10	4.01	4.00	4.00	4.20	4.25	4.29	▲ 0.04	▲ 1.00

(単位：%)

大阪ビジネス地区の平均賃料は下落傾向が続く

- 大阪ビジネス地区の12月時点の平均賃料は11,796円。前月比0.06%（7円）下げました。大阪ビジネス地区では2021年も平均空室率が上昇傾向で推移し、4月には2017年7月以来の4%台に上昇しました。空室率の上昇に伴って平均賃料も年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.08%（129円）下がりました。2022年は新規供給量が増加することもあり、既存ビルでは募集賃料を見直す動きが続くことが見込まれるため、平均賃料は小幅な下落傾向で推移しそうです。

【大阪ビジネス地区／平均賃料の推移】



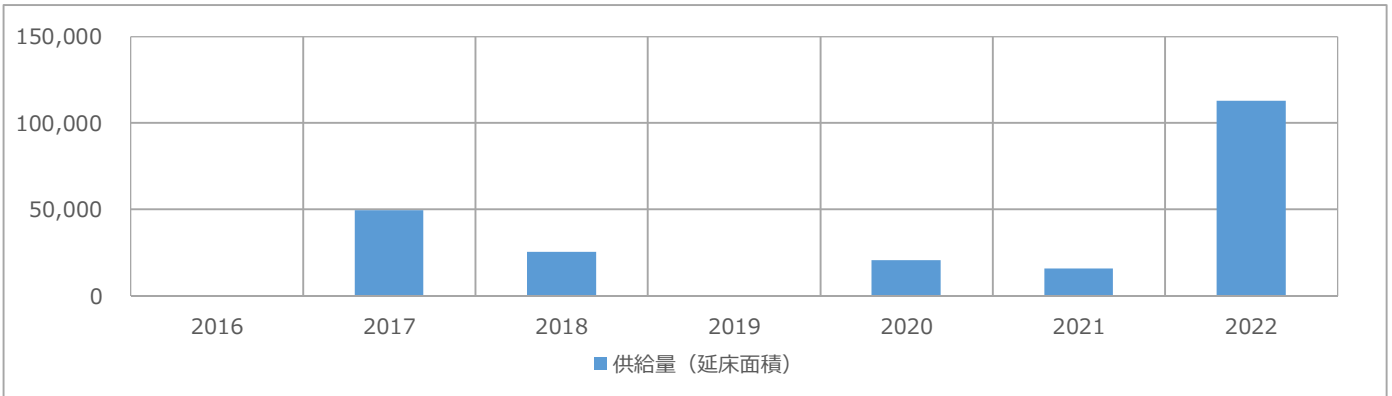
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129

(単位：円/坪)

2022年の新規供給量は前年比約9万7千坪（1棟）増加

● 大阪ビジネス地区の2022年の新規供給量（延床面積）は112,664坪、6棟の竣工が予定されています。2021年と比べると棟数は1棟、供給量（延床面積）は96,842坪増加し、近年では2013年以来の大型供給となります。竣工予定の6棟のうち4棟は新大阪地区、残り2棟は梅田地区と淀屋橋・本町地区でそれぞれ1棟が竣工します。梅田地区に3月竣工予定の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス（延床面積78,650坪）」が2022年の大阪ビジネス地区最大規模の供給となり、淀屋橋・本町地区に8月竣工予定の「日本生命淀屋橋ビル（延床面積14,914坪）」の2棟が延床面積1万坪以上の大規模ビルとなります。新大阪地区に竣工予定の4棟は延床面積4千坪以上の大型ビル3棟、同2千坪以上4千坪未満の中型ビルが1棟となります。大規模ビルでは既に内定の動きも見られ、概ね高稼働で竣工することが見込まれていますが、大阪ビジネス地区では大型テナントの動きが停滞していることもあり、竣工予定ビルの今後の成約動向が注視されます。

【大阪ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2022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。

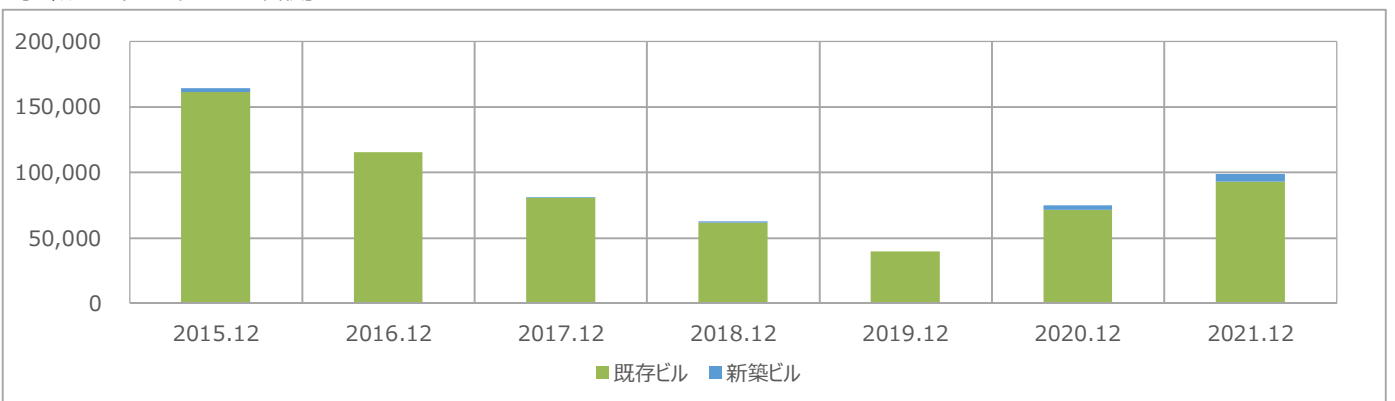
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量（延床面積）	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	▲ 96,842
供給棟数	0	3	1	0	3	5	6	▲ 1

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2021年は大阪ビジネス地区の空室面積が約2万4千坪増加

● 大阪ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は98,647坪、前年比23,959坪増加しました。2021年に竣工したビル5棟で募集区画を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比2,072坪増加しました。既存ビルでは集約や縮小に伴う大型解約があったことや、金融関係店舗の統廃合による解約などの影響もあり、空室面積が前年比で21,887坪増加しました。大阪ビジネス地区では自社ビルからの移転や建替え予定ビルからの移転などによるオフィス需要は見られますが、いずれも中小規模の動きに止まっています。このような状況の中、2022年は新規供給量が2013年以来の10万坪超となり、また、これらのビルへの移転に伴う二次空室の影響も懸念されることから、大阪ビジネス地区の空室在庫は増加傾向が続くとの見方が多くなっています。

【大阪ビジネス地区／空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	3,048	0	122	961	0	3,592	5,664	▲ 2,072
既存ビル	161,031	115,062	80,763	61,310	39,738	71,096	92,983	▲ 21,887
合計	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	▲ 23,959

（単位：坪）

2021年12月	平均空室率			平均賃料		
大阪ビジネス地区	4.53%	前月比 ▲ 0.03ポイント		11,796円	前月比 ▼ 7円	
梅田地区	4.21%	前月比 ▲ 0.02ポイント		15,836円	前月比 ▲ 26円	
南森町地区	3.73%	前月比 ▼ 0.19ポイント		9,289円	前月比 ▼ 40円	
淀屋橋・本町地区	4.37%	前月比 ▲ 0.02ポイント		11,288円	前月比 ▼ 1円	
船場地区	5.12%	前月比 ▲ 0.18ポイント		10,175円	前月比 ▲ 11円	
心斎橋・難波地区	4.15%	前月比 ▼ 0.13ポイント		12,125円	前月比 0円	
新大阪地区	5.88%	前月比 ▲ 0.09ポイント		11,327円	前月比 ▼ 109円	

【大阪ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	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	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
梅田地区	2.75	3.03	3.19	3.36	3.37	3.39	3.49	3.31	3.18	3.49	3.88	4.19	4.21	▲ 0.02	▲ 1.46
南森町地区	3.86	3.95	3.79	3.88	4.11	4.12	4.30	4.16	4.07	3.77	4.19	3.92	3.73	▼ 0.19	▼ 0.13
淀屋橋・本町地区	2.63	2.64	3.07	3.30	3.43	3.50	3.87	3.81	4.53	4.62	4.45	4.35	4.37	▲ 0.02	▲ 1.74
船場地区	5.22	5.18	5.01	4.96	4.99	4.80	5.19	5.09	4.90	5.12	5.00	4.94	5.12	▲ 0.18	▼ 0.10
心斎橋・難波地区	4.88	4.46	4.78	4.83	5.63	5.45	5.55	5.45	5.31	4.17	4.66	4.28	4.15	▼ 0.13	▼ 0.73
新大阪地区	4.81	5.06	5.37	5.74	5.68	5.61	5.88	6.00	5.83	5.51	5.67	5.79	5.88	▲ 0.09	▲ 1.07

(単位：%)

【大阪ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	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	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
梅田地区	15,914	15,850	15,895	15,984	15,893	15,917	15,850	15,825	15,825	15,808	15,810	15,810	15,836	▲ 26	▼ 78
南森町地区	9,481	9,414	9,402	9,364	9,165	9,275	9,314	9,314	9,314	9,314	9,329	9,329	9,289	▼ 40	▼ 192
淀屋橋・本町地区	11,551	11,597	11,603	11,548	11,468	11,416	11,374	11,360	11,348	11,348	11,303	11,289	11,288	▼ 1	▼ 263
船場地区	10,240	10,202	10,171	10,157	10,142	10,151	10,225	10,258	10,153	10,164	10,167	10,164	10,175	▲ 11	▼ 65
心斎橋・難波地区	12,718	12,554	12,369	12,317	12,256	12,282	12,230	12,125	12,046	12,046	12,125	12,125	12,125	0	▼ 593
新大阪地区	11,099	11,242	11,242	11,232	11,196	11,328	11,542	11,588	11,451	11,409	11,381	11,436	11,327	▼ 109	▲ 228

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)