

RESI Office Market Analysis,2007 Spring

社団法人日本不動産鑑定協会会員
株式会社不動産市場科学研究所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目4番2号

TEL 03-5218-5540 FAX 03-5219-9988

目次

札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況・・・p1

仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況・・・p4

東京都5区を中心としたオフィス市況・・・p7

名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況・・・p10

名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況・・・p13

大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況・・・p16

大阪市心斎橋・難波地区を中心としたオフィス市況・・・p19

福岡市天神地区を中心としたオフィス市況・・・p22



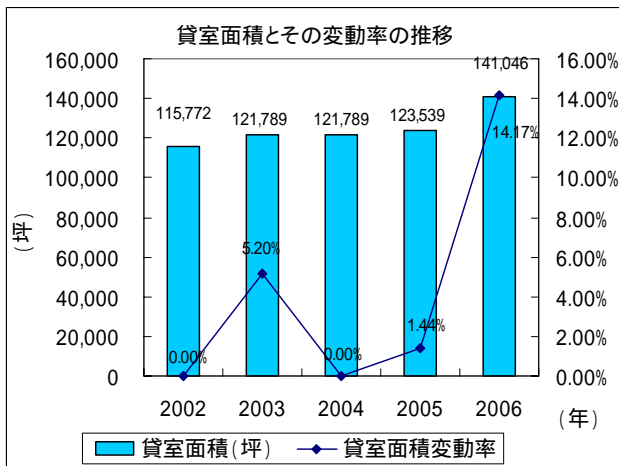
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

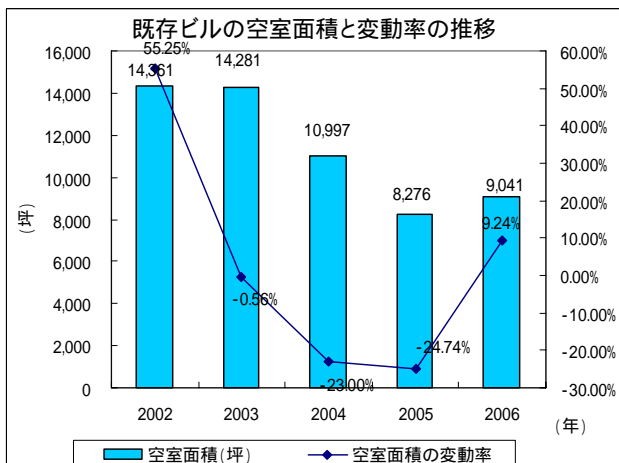


[図 - 1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2002年から2003年にかけて+5.20%の上昇を示し、2004年は横ばいとなりました。2005年、2006年ともに上昇となり、2006年は前年比+14.17%と、増加傾向にあります。(図-1)

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)も、2001年以降、現在まで増加傾向にあります²。2007年は、規模の小さいビル数棟の供給が見込まれています。二次空室の発生も予想されますが、新規供給は抑制されることから、さらなる需給バランスの改善も期待されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

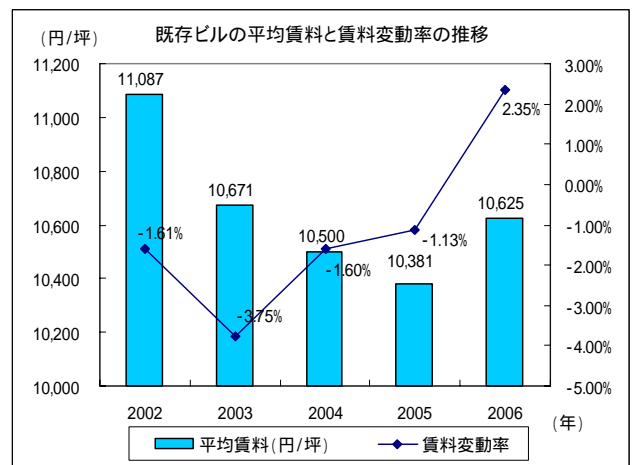
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年には前年比約-0.56%の減少、2004年には前年比約-23.00%の減少となりました。その後、2005年はさらに減少となるものの、2006年は+9.24%と増加に転じました(図-2)。

一方、札幌市全体の空室面積に関しても、2001年から2003年までの増加傾向が2004年に減少に転じ、2006年には再び前年比約+6.25%の増加となりました⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は13.2万坪で、2005年12月1日時点と比べると1.6万坪、10.8%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は1.9%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

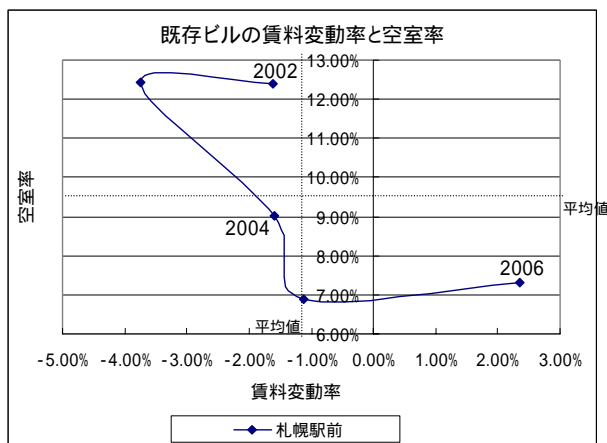


[図 - 3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで一貫して下落傾向にありましたが、2006年には、上昇に転じました。2006年の平均賃料の対前年比変動率は、+2.35%となっています(図-3)。

一方、札幌市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、1997年以降一貫して下落傾向にありましたが、2006年は、前年比変動率は+0.95%と上昇に転じています⁶。また、市内の平均募集賃料については、横ばい傾向を示していましたが、2007年3月期は8,600円/坪と、8,000円/坪台半ばで、このところやや上昇の傾向が見受けられます⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

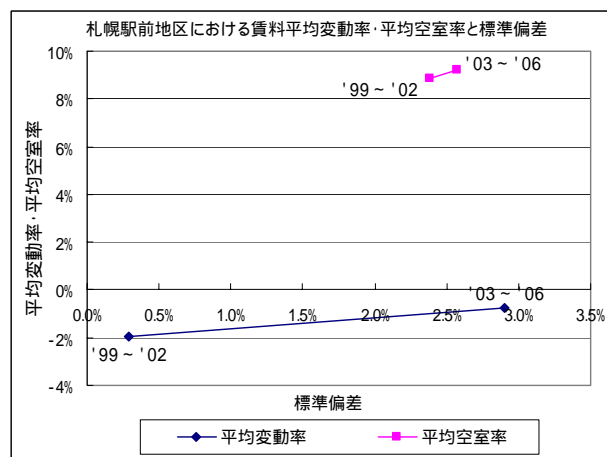
図 - 4 に札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示します。2005 年は前年と比較して空室率は低下し、これに伴い賃料下落率は縮小しました。2006 年は賃料は上昇に転じ、これに伴い空室率は僅かに上昇しています。(図 - 4)。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、前述したとおり下落から上昇に転じています。空室率は2003 年の+12.36%をピークとして、2005 年の+8.93%まで低下していましたが、2006 年には+9.42%と、上昇に転じています⁸。また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2007 年 3 月時点で対前期比+0.5 ポイントの7.5%となり、新築ビルへ移転したテナント退去に伴って発生した二次空室による影響がでました⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

札幌駅前地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年までの4年間の12 月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図 - 5 の通りとなります。

図 - 5 の2003~2006 年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、札幌駅前地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006 年12 月末時点の約+3.5%(前年同月募集賃料比)から1 年後(2007 年12 月末)、更に拡大する確率は約7.4%、空室率が2006 年12 月末時点の約8.4%から更に上昇する確率は約62.8%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

札幌市全体について、近年、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は減少傾向から、2006 年には増加に転じました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありましたが、2006 年には上昇に転じました。空室率は2005 年、2006 年にはそれぞれ8.93%、9.42%と上昇に転じています。

札幌市駅前地区については、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は減少傾向から、2006 年には増加に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありましたが、2006 年には上昇に転じました。

昨年、札幌市内に2 棟の大規模新築ビル「日本生命札幌ビル」「8・3 スクエア北ビル」が竣工しました。2 棟共に順調に成約しており、より高いスペックを持つビルへの移転ニーズの高さが顕著に現れました。また、それによって生まれた既存ビルの空室も分散・複数階からの統合ニーズにより順調に空室を埋めつつあります。移転需要が増加傾向にあるため、今後は行政と一体となった開発計画や企業誘致計画などの施策が待ち望まれます¹⁰。

今後の市内におけるオフィス市況の見通しについては、「悪くなっていく」の割合が32%から10%まで減少し、「良くなっていく」という回答は14%から33%まで増加しました。しかしながら、依然として「どちらとも言えない」の回答割合が全回答の半数以上を占めており、先行きに関して明確な見通しを持っていないオーナーも多い状況であると考えられます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SAN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SAN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SAN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.63)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SAN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.63)
 - 10 三幸エステ - ト :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.7)

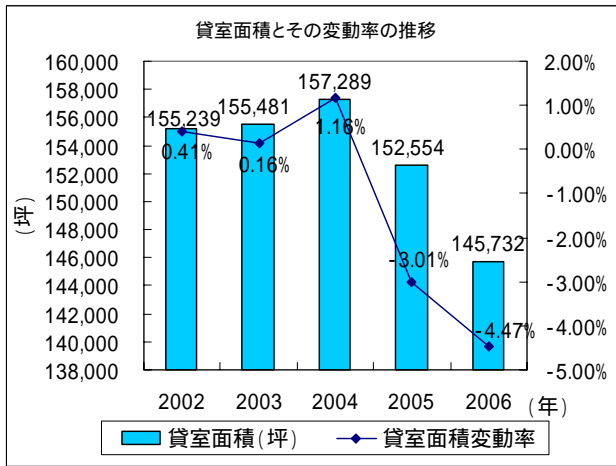
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)貸室面積(全体)等の状況、(2)既存ビルにおける空室等の状況を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

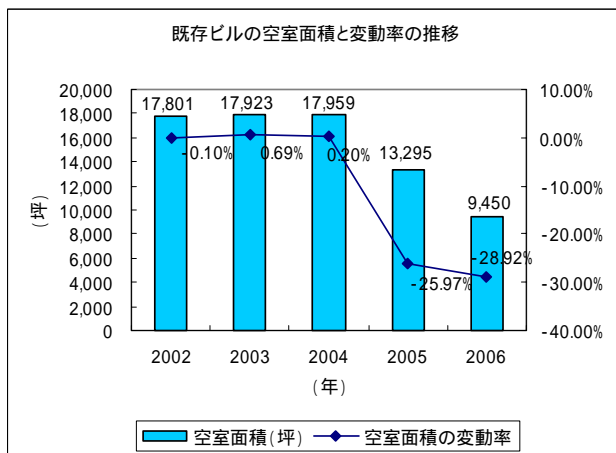


[図 - 1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2004年までは緩やかな上昇傾向が続いていましたが、2005年、2006年は減少し、145,732坪となっています(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)は、2001年以降増加傾向で推移していましたが、2006年には減少に転じました²。また、市内の新規供給面積は、2007年には9,000坪弱が見込まれています。新規供給により需要の喚起効果が期待される半面、既存ビルを含めテナント誘致の競争は激しくなることが予測されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

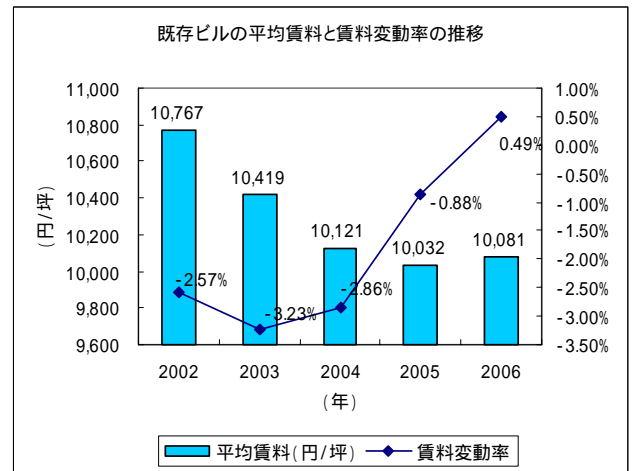
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、概ね横ばいで推移していましたが、2005年は前年比 - 25.97%、2006年は同 - 28.92%となり、大幅な減少が続きました(図-2)。

一方、仙台市全体についても、2003年をピークとして、2004年以降減少に転じ、2006年は前年比 - 18.37%の34,811坪となりました⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は10.0万坪で、2005年12月1日時点と比べると0.6万坪、5.7%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は11.9%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



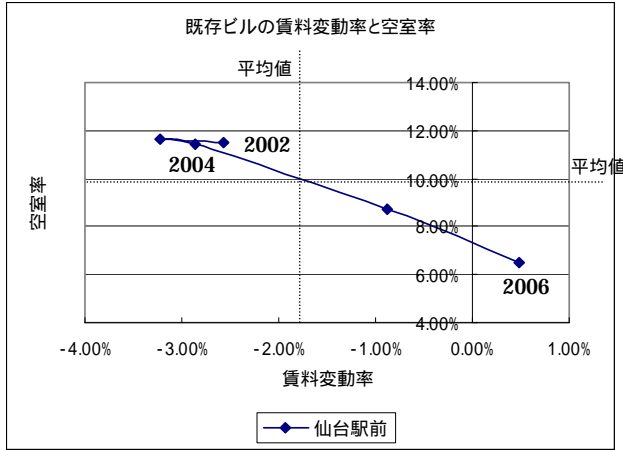
[図 - 3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、1998年以来一貫して下落傾向にありました。しかし平均賃料の対前年比変動率は、2005年は - 0.88%となり、2006年には + 0.49%と上昇に転じています(図-3)。

一方、仙台市全体においては、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にありますが、2006年における対前年比変動率は前年の - 0.51%から - 0.24%に更に縮小しました⁶。

また、市内における平均募集賃料は、9,000円台前半で概ね横ばい傾向の推移となっています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

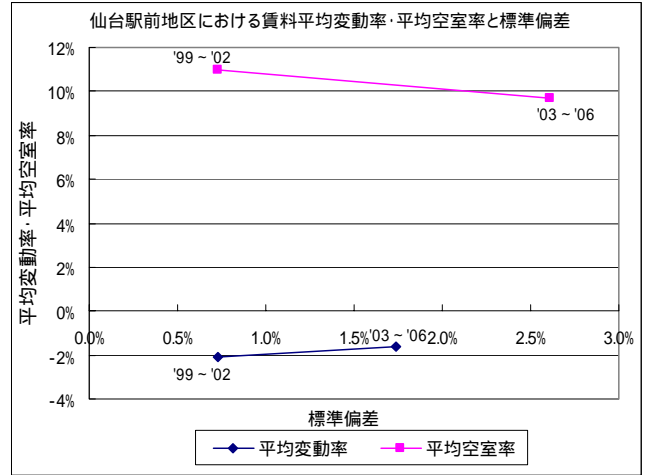
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2005 年は空室率の低下に伴い、賃料下落率は縮小しました。2006 年もこの傾向は続き、空室率が低下し、賃料は下落から上昇に転じています。(図 - 4)

一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、1998年の-0.62%から2004年の-3.08%まで拡大し続けてきましたが、2005年には一転して-0.51%に縮小し、2006年も同様に-0.24%と縮小しました。空室率は、概ね上昇傾向にあったものの、2004年から低下傾向に転じ、2006年は8.47%となりました⁸。また、市内の各地区の新築及び既存のビルを合わせた平均空室率は、2007年3月時点で8.1%まで改善しています⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

仙台市駅前地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年の4年間の12月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図 - 5 の通りとなります。

図 - 5 の2003~2006年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、仙台市駅前地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006年12月末時点の約+0.49%(前年同月募集賃料比)から1年後(2007年12月末)更に拡大する確率は約11.3%、空室率が2006年12月末時点の6.48%から更に上昇する確率は約89.1%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

仙台市全体については、近年供給は貸室面積が増加傾向で推移していましたが、2006年には減少に転じました。また、空室面積は2004年から減少に転じ、減少傾向が続いています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありますが2006年の下落幅は更に縮小しました。空室率は8.47%となっています。

仙台市駅前地区については、供給は貸室面積が2000年以降緩やかに増加していましたが、2005年、2006年と減少が続いています。また、空室面積は大幅な減少が続いています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありましたが、2006年には上昇に転じました。

なお、今後の動向については、今年は大通り沿いに2棟の大規模ビルが竣工予定となっています。早くも内定しているテナントも多く、スペックを最優先とした傾向が見受けられます。一方、新規供給によって生まれた二次空室についても、一昨年後半から高まっているオフィスの拡張ニーズにより、空室改善は早いと予測されています¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては「悪くなっていく」との回答が9%から8%へ僅かに減少し、一方、「良くなっていく」との回答も26%から24%へ僅かに減少しています。結果として、「どちらとも言えない」が回答の68%を占めています。今後、2010年頃にかけて複数の開発プロジェクトの竣工が予定されていることから、供給量増加に対する警戒感が示されたものと考えられます¹¹。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SEN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SEN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SEN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.67)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_SEN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.67)
 - 10 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.7)

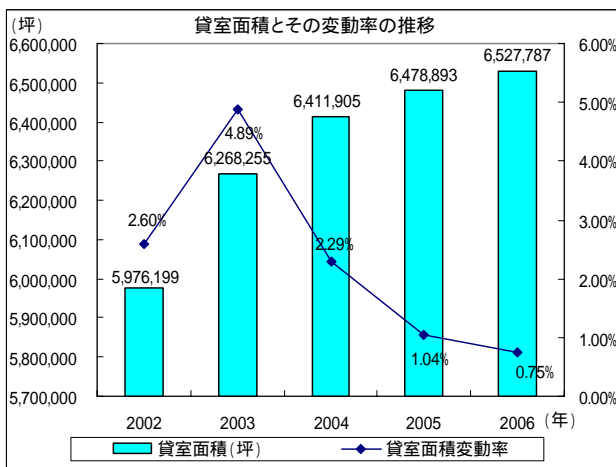
東京都 5 区を中心としたオフィス市況

東京都 5 区（千代田区，中央区，港区，新宿区，渋谷区）を中心としたオフィス市況について，最近の「供給動向」，「需要動向」について分析し，「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は，(1)「貸室面積(全体)等の状況」，(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

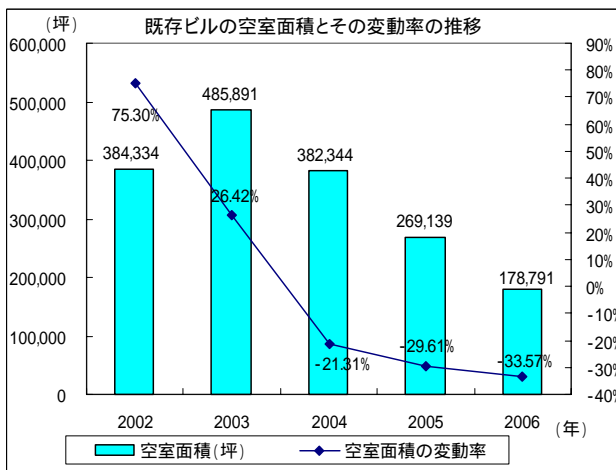


[図 - 1]

東京都 5 区の貸室面積(全体)は 1993 年以降一貫して増加し続けており，2006 年も同様，対前年比で +0.75% の 6,527,787 坪となりました。ただし増加率は引き続き縮小傾向にあります。² (図 - 1)。

また 2007 年における東京都 5 区の新規貸室面積は 205,894 坪が予定されています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



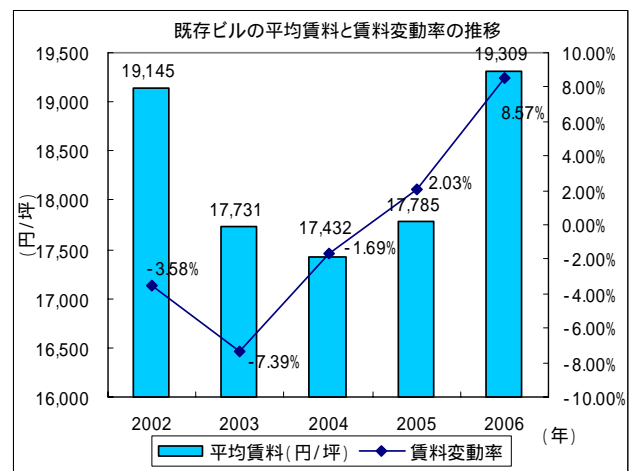
[図 - 2]

東京都 5 区の既存ビルにおける空室面積は，2003 年の 485,891 坪をピークに減少傾向となり，2006 年は対前年比 -33.57% の 178,791 坪となりました⁴ (図 - 2)。また，東京都 5 区の 2006 年 12 月 1 日時点のテナント募集量は全部で約 56.5 万坪で，2005 年 12 月 1 日時点と比べると約 19.7 万坪，約 25.9% 減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は約 23.4% です⁵。

2. 需要動向

需要動向は，(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」，(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



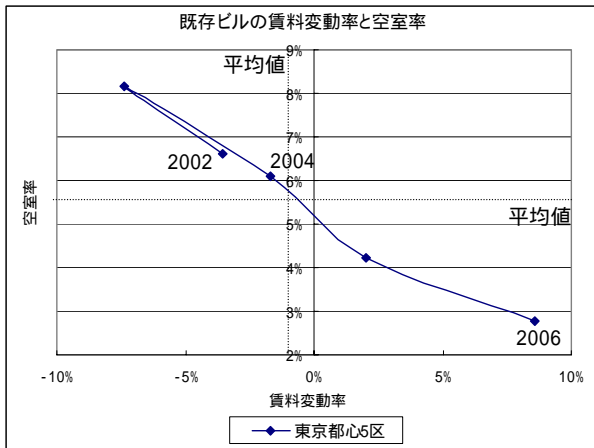
[図 - 3]

東京都 5 区の既存ビルにおける平均賃料は，2004 年まで下落傾向にありましたが，2005 年に上昇に転じ，2006 年は対前年比 +8.57% と大幅な上昇になりました。⁶ (図 - 3)。

また，東京都 5 区の平均募集賃料については，需給逼迫の中でも大企業や中堅企業がオフィスを拡張する動きが続いており，賃料相場の改善が鮮明になってきています。この好況に伴い，中小ビル市場でも需給改善が本格化してきています⁷。

なお，東京都 5 区全体の平均募集賃料は，13,000 円前半で概ね横ばいから上昇傾向で推移しています⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

東京 5 区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2005 年には空室率の低下に伴って、賃料変動率のマイナスも縮小しました。2006 年もこの傾向は続いています (図 - 4)。

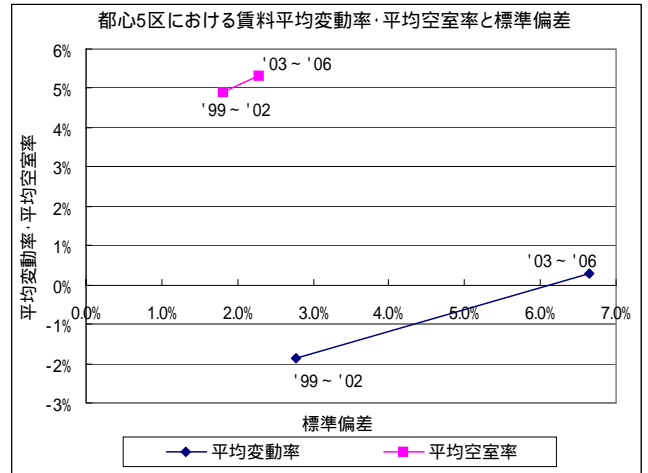
賃料変動率 (前年比) は、2002 年から 2004 年にかけて -3.58% から -1.69% と縮小し、2005 年ではプラスに転じ、2006 年では +8.57% と変動率は拡大しています。空室率に関しても同様の動きを示し、2002 年から 2004 年にかけて +6.62% から +6.10% と低下の動きを示した後、更に 2006 年では 2.79% まで低下しています⁹。

また、東京 5 区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2007 年 3 月時点で 1.8% となり、2006 年 12 月時点と比べて 0.5 ポイント改善しました。この水準は、バブルの足音が聞こえ始め、空室率が上昇に転じ始めた 1991 年 5 月期以来のことで、16 年ぶりの水準となっています¹⁰。

3. 賃料及び空室率の見通し

東京 5 区における新築ビル及び既存ビルの 1999 年から 2002 年の 4 年間及び 2003 年から 2006 年の 4 年間の 12 月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図 - 5 の通りとなります。

図 - 5 の 2003 ~ 2006 年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、東京 5 区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が 2006 年 12 月末時点の約 8.75% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2007 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 10.1%、空室率が 2006 年 12 月末時点の 2.89% から更に上昇する確率は約 85.8% です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

東京 5 区について、供給は貸室面積が一貫して上昇を続けていますが、その増加率には縮小傾向が見られます。また、空室面積は 3 年連続で減少しました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、2004 年まで下落傾向にありましたが、2005 年は上昇に転じ、2006 年は +8.57% と更に上昇しました。

なお、今後の動向については、千代田区では、今年も「(仮)霞ヶ関 R7 プロジェクト」や東京駅八重洲口の「GranTokyo」など、何棟もの大規模新築ビルが竣工予定となっています。既に引合いも多く、竣工前にテナントを確保できる見込みが高い状況です。

中央区では、数棟の大型・大規模ビルの新規供給が予定されていますが、既に引合いが殺到しており、中には、現時点で全フロアのテナントを確保しているビルもあります。今後もさらなる大型新規供給が予定されており、オフィス需要は確実に拡大すると予測されます。

港区では、新規供給によって空室が生まれた既存大規模ビルへの引合いも多く、早い段階で次のテナントが決定しているビルもあります。既存の中・小型ビルも築年数の「新・旧」にもよりますが、比較的順調に空室を改善しています。賃料水準は上昇傾向にありますが、今年竣工の大規模ビルに関しても、昨年同様に早い時期から引合いが多く、優良テナントの確保が進んでいます。

新宿区では、今年竣工の新築ビルの中には、既にテナント誘致が進み、全館内定が決定している大型ビルもあります。今年も全体的に供給不足のため、周辺の中型ビルへ分室を求める動きが予測されます。

渋谷区では、来年竣工予定の大型ビルにもテナントが内定しており、着実にこのエリアでの需要が拡大しているため、大規模物件の新規供給が待ち望まれています¹¹。

今後のオフィス市況見通しについては、「悪くなっていく」が 10% から 8% へ低下していることに加え、「良くなっていく」という回答が 36% から 42% まで上昇し、今後もタイトな需給バランスが継続するとの見通しが、市況感の明るさに直結している結果と考えられます¹²。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_TON.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.3)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_TON.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chiyoda.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chuo.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/minato.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shinjuku.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shibuya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_TON.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0705_TO.pdf)
 - 8 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.13)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_TON.xls)
 - 10 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.13)
 - 11 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chiyoda.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chuo.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/minato.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shinjuku.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shibuya.html>)
 - 12 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.3)

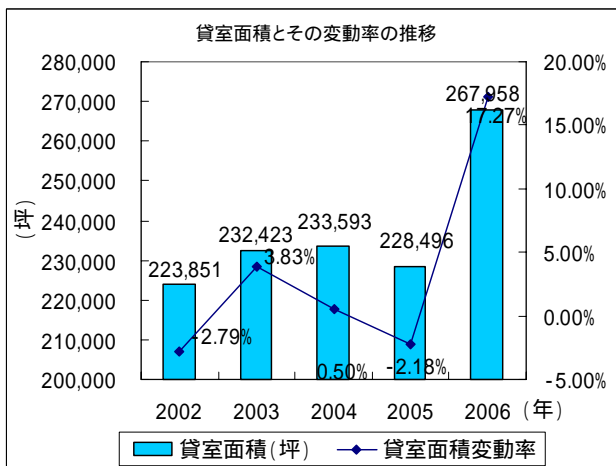
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

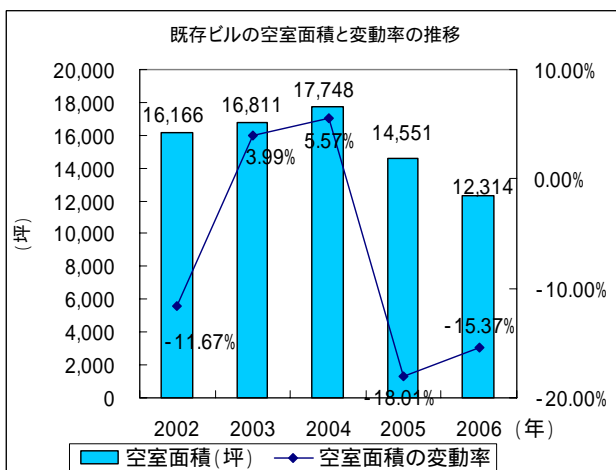


[図 - 1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、このところ増加減少を繰り返しています。直近では2002年 2005年が減少、2003年、2004年、2006年が増加となりました。2006年現在の貸室面積は267,958坪となっています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり2006年も5.17%の増加を示しました²。2007年は「名古屋ル・セントタワー」をはじめ複数の大型ビルが次々と竣工し、新規供給面積は36,120坪となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

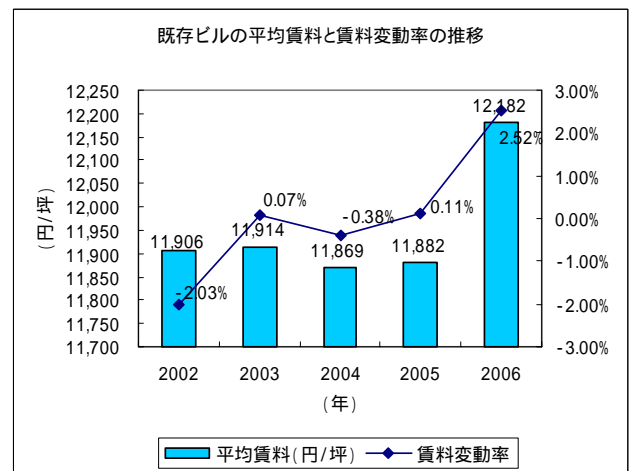
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年から2004年にかけて増加を続けていましたが、2005年に減少に転じ、2006年は前年比 - 15.37%の12,314坪となり、大きな減少を示しました(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2003年の66,928坪をピークに2004年以降、減少傾向にあります。なお、2006年は44,847坪となっています⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は20.5万坪で、2005年12月1日時点と比べると1.1万坪、5.1%減少しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は22.0%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

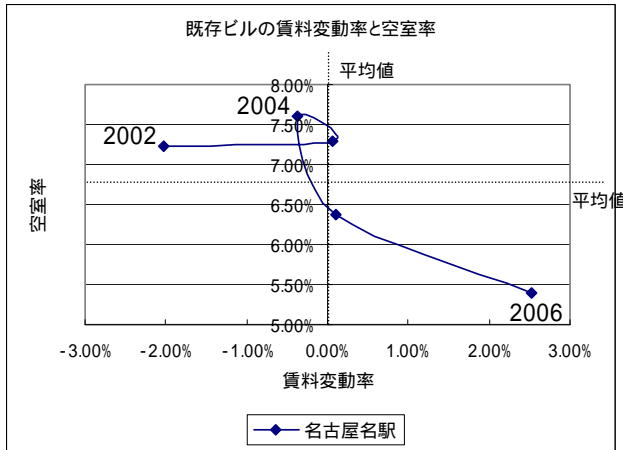


[図 - 3]

名古屋市名駅地区の既存ビルにおける平均賃料及び変動率は、2005年まで微増減を繰り返しながらも、概ね横ばい傾向で推移していましたが、2006年は前年比 + 2.52%の上昇となっています(図-3)。

一方、名古屋市全体においては、既存ビルにおける平均賃料は、1998年以降一貫して下落傾向にありましたが、2006年における対前年比変動率は + 1.32%と上昇に転じました⁶。また、市内の平均募集賃料については、9,000円台半ばの水準で概ね横ばいに推移しています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



【図 - 4】

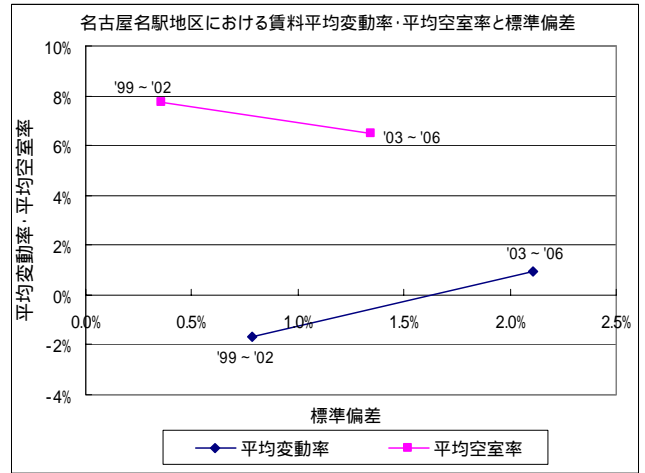
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2005年には空室率が低下し、賃料変動率がプラスに転じました。2006年もこの傾向が続き、空室率は低下し、賃料変動率は拡大しました(図-4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002年以降、拡大と縮小を繰り返し、2006年は+1.32%とプラスに転じました。空室率は1998年から上昇傾向にありましたが、2004年から低下傾向に転じています⁸。また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2007年3月時点で6.3%となり、概ね改善傾向が続いています⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

名古屋名駅地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年の4年間の12月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図-5の通りとなります。

図-5の2003~2006年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、名古屋名駅地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006年12月末時点の約4.00%(前年同月募集賃料比)から1年後(2007年12月末)、更に拡大する確率は約7.4%、空室率が2006年12月末時点の4.62%から更に上昇する確率は約91.6%です。



【図 - 5】

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給は貸室面積が増加しており、空室面積は2003年をピークとして減少傾向にあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にありましたが、2006年には上昇に転じました。空室率に関しては空室面積とほぼ同様の動きを示し、2004年から低下傾向に転じています。

名古屋市内名駅地区については、2006年の供給は貸室面積が大きく増加し、空室面積は大きく減少しました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は概ね横ばいから上昇に転じています。

なお、名古屋は自動車、電機などの製造業が活況であり、それに伴い名駅近くの新規供給は、好調な滑り出しを見せています。駅近の既存大規模ビルも同様に人気が高く、空室が出て内部拡張などで順調に稼働しています。今後の動向としては、2007年も3棟もの大規模ビルの新規供給に加え、数棟の大型ビルの建替工事が進行中です。賃料水準も一部上昇しているとはいえ、新規供給「ミッドランドスクエア」「名古屋ルーセントタワー」と併せて、移転に伴う二次空室も大幅に供給される予定となっています。空室率の上昇が懸念されますが、増床や拡張需要の動きは継続すると見られ、企業の移転需要はより活発になると考えられます¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「どちらとも言えない」が46%から54%に増加し、「良くなっていく」・「悪くなっていく」がそれぞれ22%から21%に、32%から25%に減少しました。今後のマーケットを好感している人が増加しているとは言えないものの、不安視している人は減少していることから、マーケットの先行きに関しても前年よりは良くなっているとの認識が強いものと思われま¹¹。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.55)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.55)
 - 10 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.6)

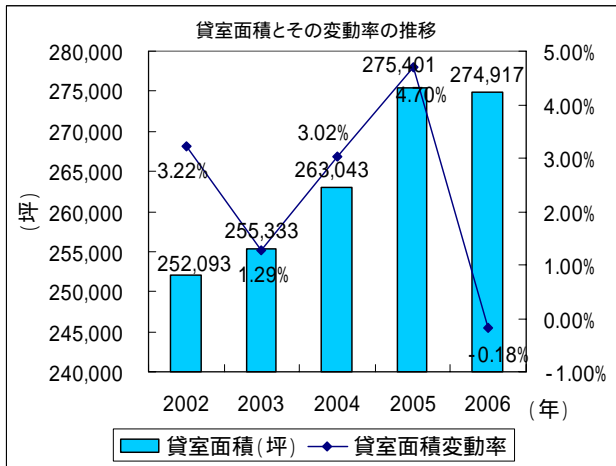
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

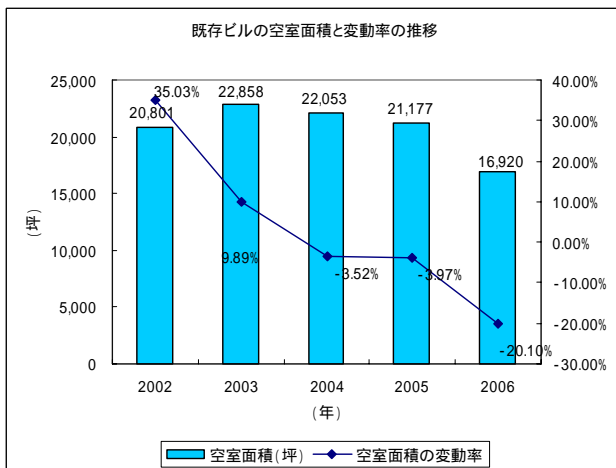


【図 - 1】

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、増加を続けていたが、2006年は274,917坪、前年比-0.18%とほぼ横ばいとなっています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり2006年も5.17%の増加を示しました²。2007年は「名古屋ル・セントタワー」をはじめ複数の大型ビルが次々と竣工し、新規供給面積は36,120坪となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

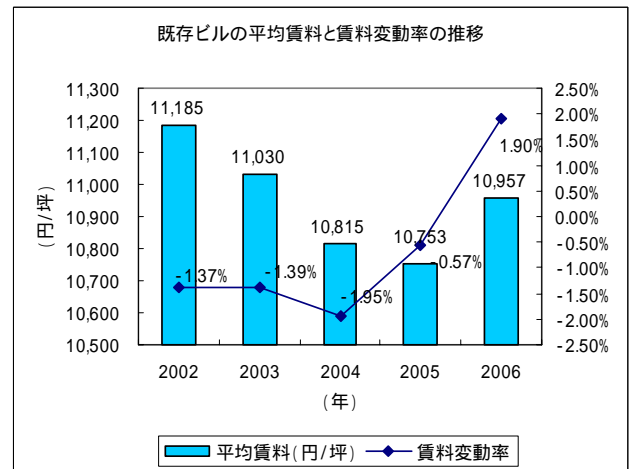
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年まで増加が続いていましたが、2004年は前年比-3.52%、2005年は同-3.97%、2006年は同-20.10%となり、減少傾向にあります(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2003年の66,928坪をピークに2004年以降、減少傾向にあります。なお、2006年は44,847坪となっています⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は20.5万坪で、2005年12月1日時点と比べると1.1万坪、5.1%減少しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は22.0%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

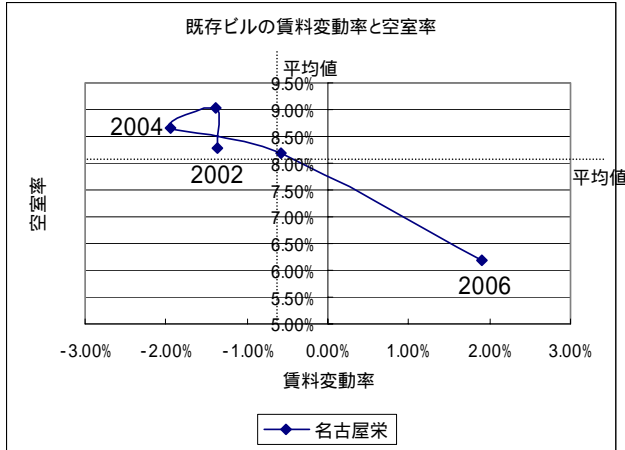


【図 - 3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年まで下落傾向にありましたが、2006年には前年比+1.90%の上昇に転じました(図-3)。

一方、名古屋市全体においては、既存ビルにおける平均賃料は、1998年以降一貫して下落傾向にありましたが、2006年における対前年比変動率は+1.32%と上昇に転じました⁶。また、市内の平均募集賃料については、9,000円台半ばの水準で概ね横ばいに推移しています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

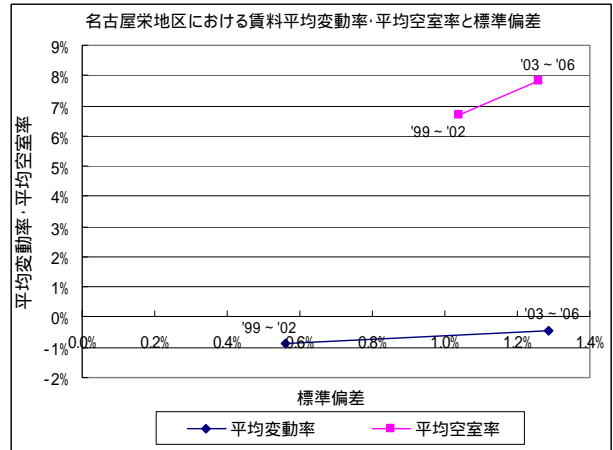
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2005 年には、空室率は低下し、賃料下落率は縮小しました。2006 年には、空室率は引き続き低下し、賃料は下落から上昇に転じました(図 - 4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002 年以降、拡大と縮小を繰り返し、2006 年は +1.32% とプラスに転じました。空室率は 1998 年から上昇傾向にありましたが、2004 年から低下傾向に転じています⁸。また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2007 年 3 月時点で 6.3% となり、概ね改善傾向が続いています⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

名古屋栄地区における新築ビル及び既存ビルの 1999 年から 2002 年の 4 年間及び 2003 年から 2006 年の 4 年間の 12 月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図 - 5 の通りとなります。

図 - 5 の 2003 ~ 2006 年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、名古屋栄地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が 2006 年 12 月末時点の約 +1.24% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2007 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 9.2%、空室率が 2006 年 12 月末時点の 6.15% から更に上昇する確率は約 91.0% です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給は貸室面積が増加しており、空室面積は 2003 年をピークとして減少傾向にあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にありましたが、2006 年には上昇に転じました。空室率に関しては空室面積とほぼ同様の動きを示し、2004 年から低下傾向に転じています。

名古屋市栄地区については、供給は貸室面積が増加しつつありましたが、2006 年はほぼ横ばいとなっています。また、空室面積は増加傾向にありましたが、減少傾向に転じています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありましたが、2006 年には前年比平均賃料変動率が上昇に転じました。

なお、名古屋は自動車、電機などの製造業が活況であり、それに伴い名駅近くの新規供給は、好調な滑り出しを見せています。駅近の既存大規模ビルも同様に人気が高く、空室が出て内部拡張などで順調に稼働しています。今後の動向としては、2007 年も 3 棟もの大規模ビルの新規供給に加え、数棟の大型ビルの建替工事が進行中です。賃料水準も一部上昇しているとはいえ、新規供給「ミッドランドスクエア」「名古屋ルーセントタワー」と併せて、移転に伴う二次空室も大幅に供給される予定となっています。空室率の上昇が懸念されますが、増床や拡張需要の動きは継続すると見られ、企業の移転需要はより活発になると考えられます¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「どちらとも言えない」が 46% から 54% に増加し、「良くなっていく」「悪くなっていく」がそれぞれ 22% から 21% に、32% から 25% に減少しました。今後のマーケットを好感している人が増加しているとは言えないものの、不安視している人は減少していることから、マーケットの先行きに関しても前年よりは良くなっているとの認識が強いものと思われ¹¹。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.55)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_NAN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.55)
 - 10 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.6)

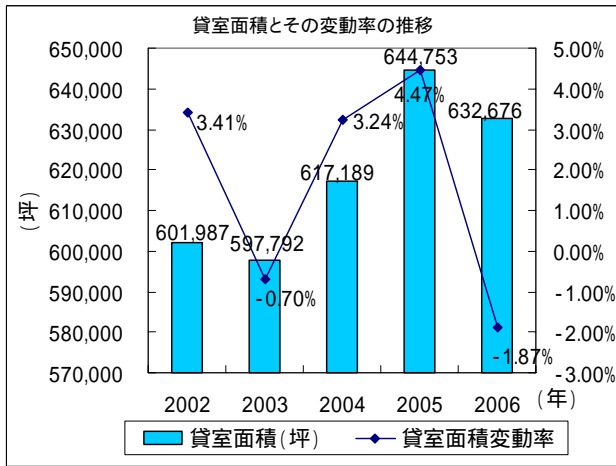
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

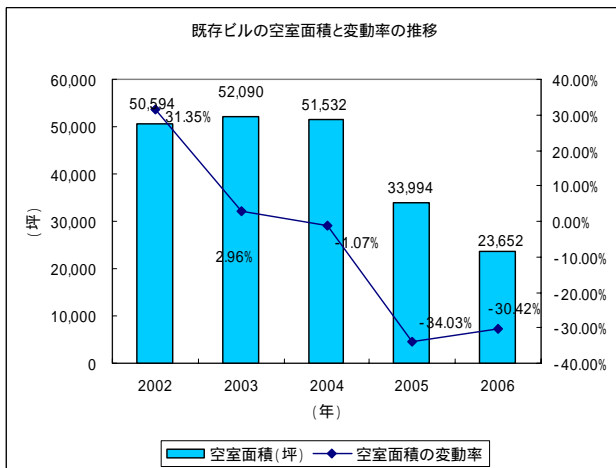


[図 - 1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2004年、2005年と増加傾向で推移していたが、2006年の貸室面積は632,676坪、前年比-1.87%と減少に転じています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から一貫して増加していましたが、2006年は前年比-1.22%の減少に転じています²。2007年には3棟の大型ビルの供給が予定されており、中小規模のオフィスビルを含めて24,550坪の新規供給となる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

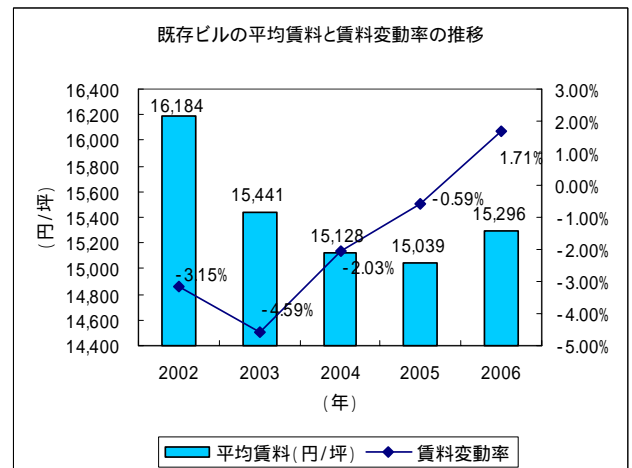
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年の52,090坪をピークに減少を続けています。2006年は前年比-30.42%の23,652坪となりました(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から4年連続で減少しており、前年比変動率も2006年では-27.37%と拡大し続けています⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は47.8万坪で、2005年12月1日時点と比べると3.1万坪、6.1%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は19.6%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

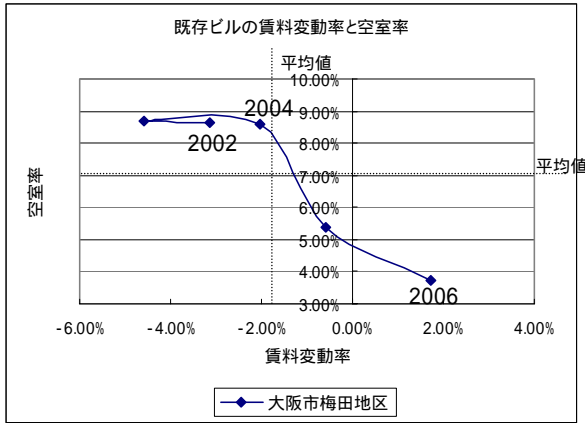


[図 - 3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで一貫して下落傾向にあり、2004年、2005年と変動率の縮小傾向が続いていましたが、2006年には、15,296円/坪、前年比+1.71%と上昇に転じています。(図-3)。

一方、大阪市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、1994年以降一貫して下落傾向にありましたが、2006年には、前年比+0.27%と、僅かながら上昇に転じています⁶。また、市内の平均募集賃料は、8,000円台半ばの水準で概ね横ばいからやや下落傾向が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

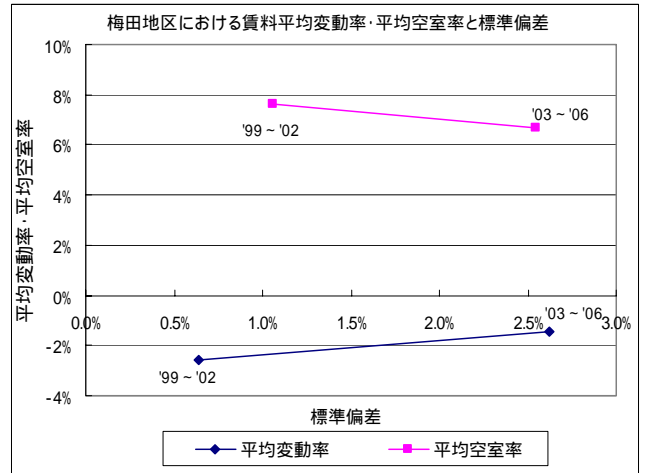
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2005年には空室率が低下し、賃料変動率が縮小しました。2006年は同様の傾向を示し、空室率が低下し、これに伴い賃料変動率も縮小しています(図-4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2005年までの下落幅縮小傾向から、2006年には上昇に転じました。空室率は、2003年以降低下傾向にあり、2006年は5.47%となっています⁸。また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、低下傾向で推移しており、2007年3月時点で5.9%となっています⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

大阪梅田地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年の4年間の12月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図-5の通りとなります。

図-5の2003~2006年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、大阪梅田地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006年12月末時点の+1.50%(前年同月募集賃料比)から1年後(2007年12月末)、更に拡大する確率は約13.0%、空室率が2006年12月末時点の3.74%から更に上昇する確率は約87.4%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給は貸室面積が一貫して増加していましたが、2006年は前年比-1.22%の減少に転じています。また、空室面積はこのところ減少傾向で推移し、変動率は拡大し続けています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありましたが、2006年には、前年比+0.27%と、僅かながら上昇に転じています。空室率は5.47%と改善しました。

大阪市梅田地区については、供給は貸室面積が概ね増加傾向から2006年は減少に転じました。また、空室面積は減少傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は2006年は上昇に転じ、空室率も改善しています。

なお、今後の動向として、市内中心に数年先まで新築ビルの竣工と既存大型ビルの建替予定があり、大量の面積が供給されます。逆に供給過剰になる側面も懸念され、街全体の活性化には関西独自の需要の育成や企業誘致計画など、官民一体の魅力ある街づくりの努力が必要になるものと思われ¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2005年時点では、「悪くなっていく」が17%から11%へと、前年よりやや減少し、「良くなっていく」が34%から38%へと、僅かに増加しました。「どちらとも言えない」との回答は全体の約半分である51%となり、市況回復傾向が続く大阪オフィスマーケットにおいて、ビルオーナーも今後の市況感到明るい見通しを持つようになってきたといえます¹¹。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.39)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.39)
 - 10 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.5)

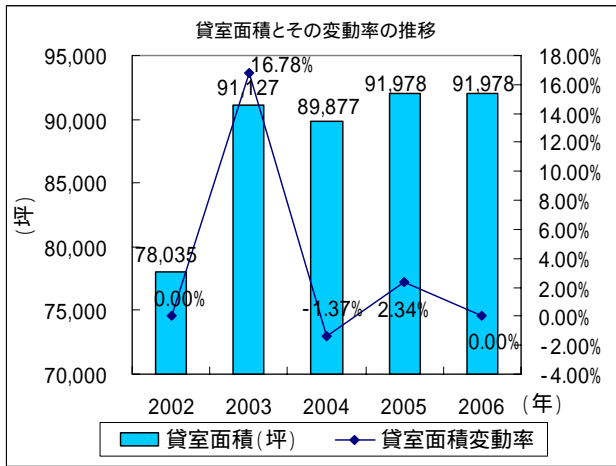
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

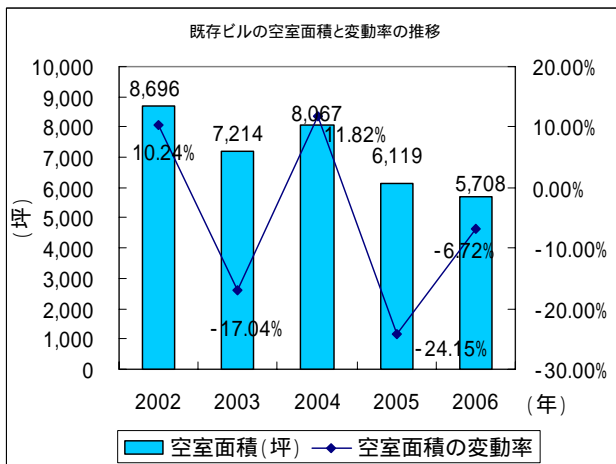


[図 - 1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2003年に前年比約+16.8%と大きく上昇した後、2004年～2006年はほぼ横ばいの傾向が続いています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から一貫して増加していましたが、2006年は前年比-1.22%の減少に転じています²。2007年には3棟の大型ビルの供給が予定されており、中小規模のオフィスビルを含めて24,550坪の新規供給となる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

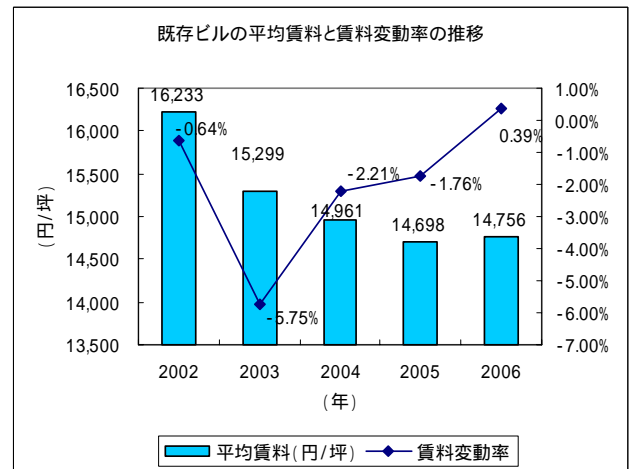
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年には前年比+11.82%の増加、2005年には前年比-24.15%の減少、2006年も前年比-6.72%の減少となっており、近年、空室面積は増減を繰り返しながらも、やや減少傾向にあります(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から4年連続で減少しており、前年比変動率も2006年では-27.37%と拡大し続けています⁴。また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は47.8万坪で、2005年12月1日時点と比べると3.1万坪、6.1%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は19.6%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

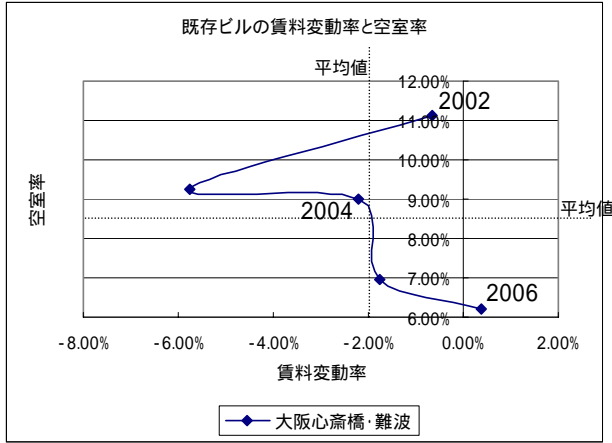


[図 - 3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで一貫して下落傾向にあり、2004年、2005年と変動率の縮小傾向が続いていましたが、2006年には、14,756円/坪、前年比+0.39%と上昇に転じています(図-3)。

一方、大阪市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、1994年以降一貫して下落傾向にありましたが、2006年には、前年比+0.27%と、僅かながら上昇に転じています⁶。また、市内の平均募集賃料は、8,000円台半ばの水準で概ね横ばいからやや下落傾向が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

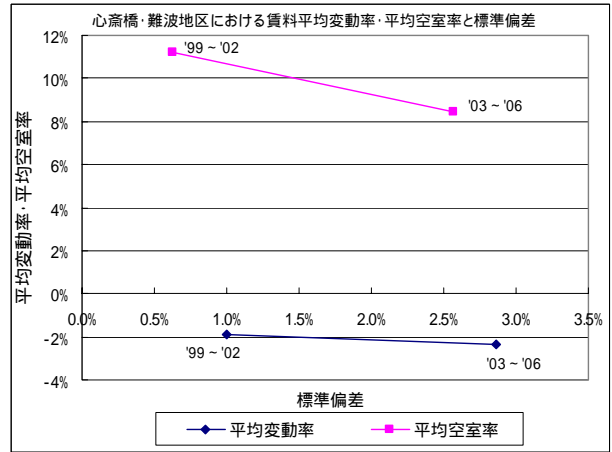
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2005年は空室率は低下し、賃料変動率はほぼ横ばいとなりました。2006年は空室率がさらに低下し、これに伴い賃料変動率は下落から上昇に転じました(図-4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2005年までの下落幅縮小傾向から、2006年には上昇に転じました。空室率は、2003年以降低下傾向にあり、2006年は5.47%となっています⁸。また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、低下傾向で推移しており、2007年3月時点で5.9%となっています⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

大阪市心齋橋・難波地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年の4年間の12月末時点の賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図-5の通りとなります。

図-5の2003~2006年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、大阪市心齋橋・難波地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006年12月末時点の約+0.52%(前年同月募集賃料比)から1年後(2007年12月末)、更に拡大する確率は約16.1%、空室率が2006年12月末時点の6.21%から更に上昇する確率は約80.4%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給は貸室面積が一貫して増加していましたが、2006年は前年比-1.22%の減少に転じています。また、空室面積はこのところ減少傾向で推移し、変動率は拡大し続けています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありましたが、2006年には、前年比+0.27%と、僅かながら上昇に転じています。空室率は5.47%と改善しました。

大阪市心齋橋・難波地区については、供給は貸室面積が2003年に増加した後、ほぼ横ばい傾向で推移しています。また、空室面積はやや減少傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は変動率の下落幅縮小傾向が続いていましたが、2006年には上昇に転じました。

なお、今後の動向として、市内中心に数年先まで新築ビルの竣工と既存大型ビルの建替予定があり、大量の面積が供給されます。逆に供給過剰になる側面も懸念され、街全体の活性化には関西独自の需要の育成や企業誘致計画など、官民一体の魅力ある街づくりの努力が必要になるものと思われれます¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2005年時点では、「悪くなっていく」が17%から11%へと、前年よりやや減少し、「良くなっていく」が34%から38%へと、僅かに増加しました。「どちらとも言えない」との回答は全体の約半分である51%となり、市況回復傾向が続く大阪オフィスマーケットにおいて、ビルオーナーも今後の市況感到明るい見通しを持つようになってきたといえます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.39)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_OSN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.39)
 - 10 三幸エステ - ト :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社 :
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.5)

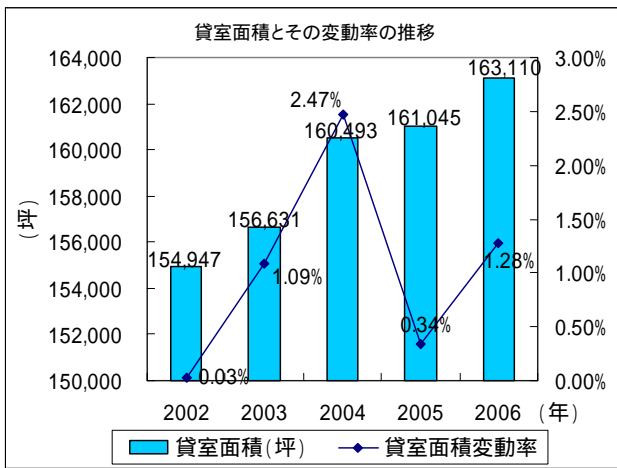
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

福岡市天神地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します¹。

1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

(1) 貸室面積(全体)等の状況

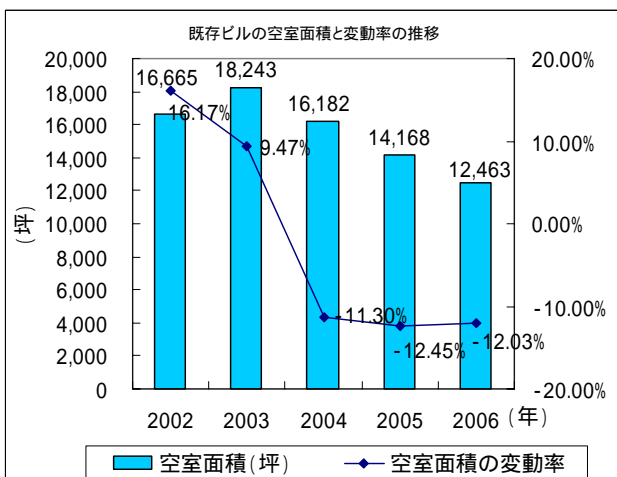


【図 - 1】

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2003年以降上昇傾向にあり、2006年は前年比+1.28%の163,110坪となっています(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、1999年から2006年まで増加傾向にあり、2006年は前年比約+0.44%と増加しています²。また、2007年の市内のオフィスビル新規供給計画は、大型ビル2棟が予定されていますが、いずれも堅調にテナント需要を集めており、新築・駅近・大型のオフィスビルへの需要の根強さがうかがえます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

福岡天神地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年をピークとして、2004年以降、減少傾向が続いている。2006年は、前年比-12.03%、空室面積12,463坪となっています(図-2)。

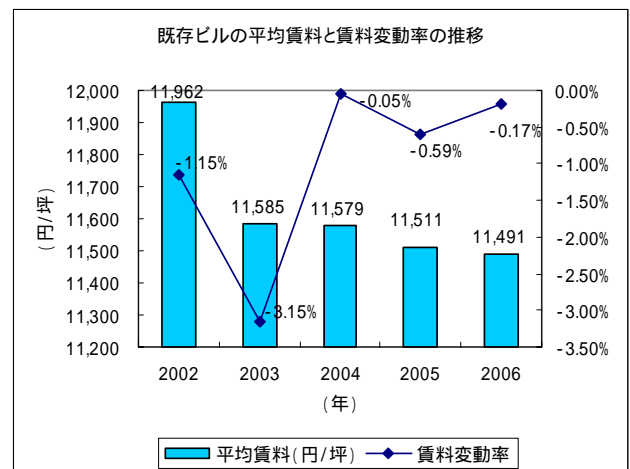
一方、福岡市全体についても、1997年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2004年から減少に転じ、2006年の空室面積変動率は前年比-8.48%と減少が続いています⁴。

また、市内の2006年12月1日時点のテナント募集量は17.6万坪で、2005年12月1日時点と比べると0.8万坪、4.3%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は6.0%です⁵。

2. 需要動向

需要動向は、(1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」、(2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



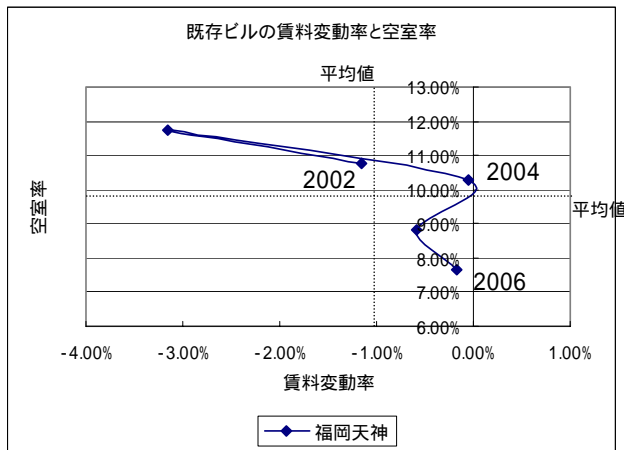
【図 - 3】

福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年時点まで概ね下落傾向にあります。また、平均賃料の変動率は2006年は前年比-0.17%と、このところ縮小傾向となっています(図-3)。

一方、福岡市全体において、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にありますが、前年比変動率は2003年以降縮小傾向にあり、平均賃料は下げ止まりつつあります⁶。

また、市内の平均募集賃料については、引き続き横ばいからやや弱含みの状況が続いていますが、比較的まとまった面積の空室を抱えていた好立地のビルにおいては、拡張移転のテナントが入居するなど、一等地に対する需要の底堅さが感じられます⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

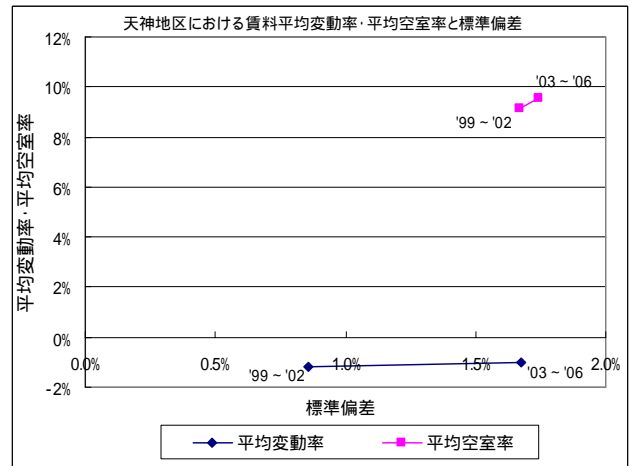
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2005 年には、空室率は低下しましたが、賃料下落率はやや拡大しました。2006 年は空室率は低下し、これに伴い賃料下落率は縮小しました (図 - 4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002年から2003年にかけてはほぼ横ばいに推移していましたが、以降、縮小傾向にあり、2006年は-0.59%となっています。空室率は1998年以来一貫して増加傾向にありましたが、2004年から減少が続いています⁸。また、市内の新築及び既存のビルを合わせた平均空室率は、2007年3月時点で7.4%となり、1999年~2000年以来の水準まで改善しました⁹。

3. 賃料及び空室率の見通し

福岡天神地区における新築ビル及び既存ビルの1999年から2002年の4年間及び2003年から2006年の4年間の12月末時点賃料変動率の平均と標準偏差、空室率の平均と標準偏差を示せば、図 - 5 の通りとなります。

図 - 5 の2003~2006年のデータに基づき、賃料変動率、空室率が共に正規分布に従うと仮定して、福岡天神地区内の賃料変動率、空室率の動向を予測すれば、賃料変動率が2006年12月末時点の約-0.21%(前年同月募集賃料比)から1年後(2007年12月末)、更に拡大する確率は約68.0%、空室率が2006年12月末時点の7.64%から更に上昇する確率は約86.5%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

福岡市全体については、供給は貸室面積が一貫して増加傾向にあります。また、空室面積は1997年から増加傾向が続いていましたが、2004年より減少に転じました。一方、需要面に関しては、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありますが、前年比平均賃料変動率は2003年以降縮小へ向かっており、平均賃料は下げ止まりつつあります。空室率は2006年には8.44%と、更に改善しました。

福岡天神地区については、供給は貸室面積が概ね増加傾向で推移しています。また、空室面積は増加傾向にありましたが、2004年から減少に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は概ね下落傾向にあるものの、前年比平均賃料変動率の下落幅は2005年と比較して縮小しました。

なお、今後の動向として、来年半ばにかけて新築ビルの供給が相次ぐため、誘致競争に拍車がかかっています。2007年8月~12月に大型ビル4棟の供給が予定され、今後の募集動向が話題になっていますが、大型供給を巡って、テナント企業の移転の動きがさらに活発化するとの見方が強まっています¹⁰。

昨年は、大規模な新規供給がなかったため既存大型ビルの空室に引合いが殺到しました。エリア全体に供給不足感が見られ、賃料水準は一部上昇傾向になりつつあります。今年の大規模新規供給については、既に内定しているテナント企業も多く、高スペックビル(免震構造等)の需要の高さを証明しています¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「良くなっていく」との回答が46%から39%へ減少しました。一方、「悪くなっていく」との回答は7%から5%へ更に減少しました。今後の供給量増加への警戒感もあり、賃料の増額改定には慎重な姿勢のビルが多いようです¹²。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/index2.html>)に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_FUN.xls)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Winter Vol.40 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_FUN.xls)
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_FUN.xls)
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.89)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/office/xls/D2007_FUN.xls)
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.89)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/shikyou2/pdf/F07SP_FU.pdf)
 - 11 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 12 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2007 Spring Vol.41 p.10)