

RESI Office Market Analysis, 2008 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

〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目12番1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



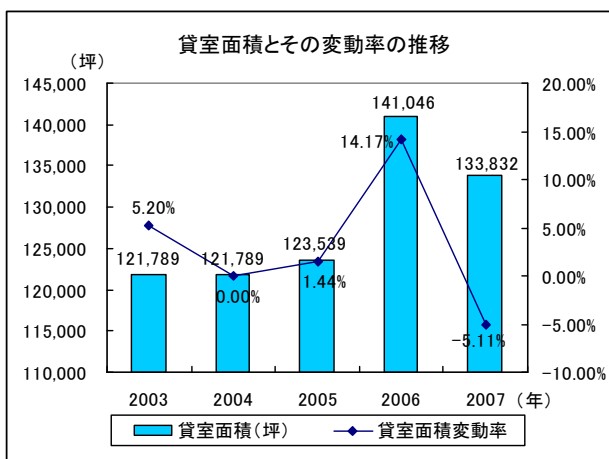
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

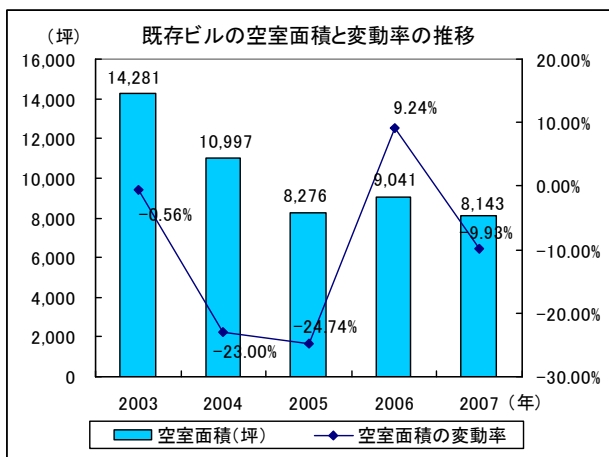


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2002年から2003年にかけて前年比+5.20%の上昇を示し、2004年は横ばい、2005年からは増加傾向にありましたが、2007年は同一-5.11%と減少に転じました。(図-1)。

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)も、2001年以降、増加傾向にありましたが、2007年は減少に転じています²。大型需要に即対応可能な大型・優良空室が不足していることも否めませんが、2008年は、5,537坪の新規供給面積が予定されており、これが受け皿不足の解消となり、マーケットが活性化することが期待されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

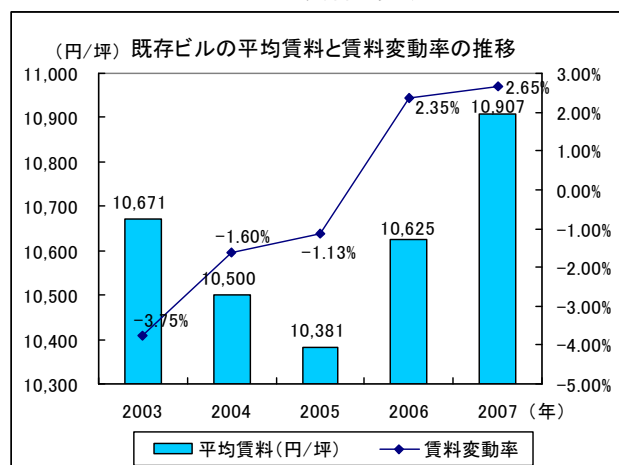
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年には前年比-23.00%の減少、2005年には同一-24.74%の減少となりました。その後、2006年は同+9.24%と増加に転じたものの、2007年には同一-9.93%と再度減少に転じました。(図-2)。

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年には増加に転じましたが、2007年は前年比-13.88%と再度減少となりました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は13.3万坪で、2006年12月1日時点と比べると0.1万坪、0.8%増加しています。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

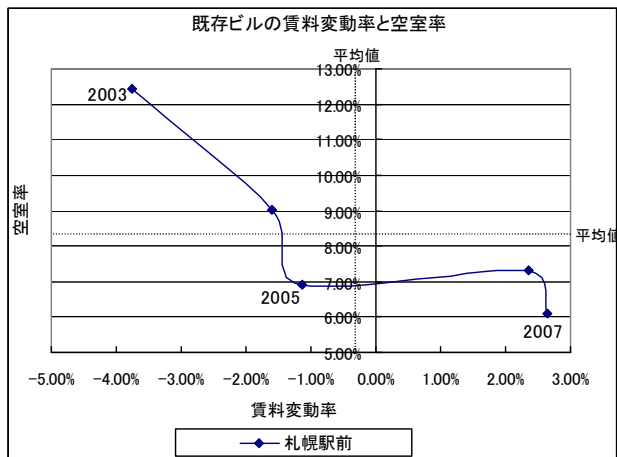


[図-3]

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、2007年の平均賃料の対前年比変動率は、+2.65%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年からは上昇に転じ、2007年は前年比変動率+0.57%となっています⁶。また、市内の平均募集賃料については、2008年3月期は8,160円/坪と、8,000円台前半で、2007年12月期に続き二期連続の下落となっており、全体的に弱含みの状況が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

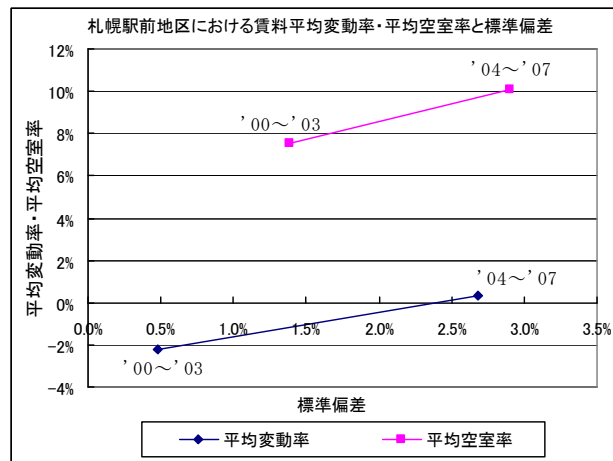
図-4 に札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示します。2006 年は賃料が上昇に転じ、これに伴い空室率は僅かに上昇しています。2007 年は前年に引続き賃料が上昇し、空室率は減少しました (図-4)。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、前述したとおり上昇傾向が続いています。空室率は2003年の12.62%をピークとして、2005年の8.93%まで低下し、2006年に9.42%と、上昇に転じましたが、2007年は、7.89%と更なる低下を示しました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、2008年3月時点で対前期比-0.2ポイントの7.9%となり、2007年12月時点で引続き改善となりました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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+1.5%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約33.5%、空室率が2007年12月末時点の約6.1%から更に上昇する確率は約85.5%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したが、2007年は減少に転じました。また、空室面積は減少傾向から、2006年に増加に転じましたが、2007年には大幅に減少しました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありましたが、2006年に上昇に転じ、2007年も引続き上昇傾向となりました。空室率は2006年、2007年にはそれぞれ9.42%、7.89%と下降に転じています。

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したが、2007年は減少に転じました。また、空室面積は減少傾向から、2006年に増加に転じたものの、2007年には再度減少に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありましたが、2006年に上昇に転じ、2007年も引続き上昇傾向となりました。

札幌駅周辺の既存大規模ビルは、コールセンターの誘致や賃借面積の増床ニーズなどにより、空室を改善しながら稼働しています。賃料の水準は少し上昇の気配もありますが、若干の底上げ程度で市場全体への影響にはまだ至っていません。昨年に大きな新規供給が無かったためか、大規模ビルや高水準設備ビルについて品薄感を感じるようになってきました。今年は「(仮)野村不動産札幌ビル」「(仮)オリックス札幌ビル」の大規模ビル2棟が竣工します。これらの新規供給による需要拡大が期待されます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、「良くなっていく」という回答は33%から16%まで減少、逆に「悪くなっていく」の割合が10%から25%まで増加しており、先行きに警戒感を示すオーナーが増えています。この結果は、空室率の改善や平均賃料改定率の上昇といった現象面からは足元の市況は堅調ともいえるが、全体的な不動産市況に対する先行き不透明感が大きく影響していると考えられます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.61)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.61)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.7)

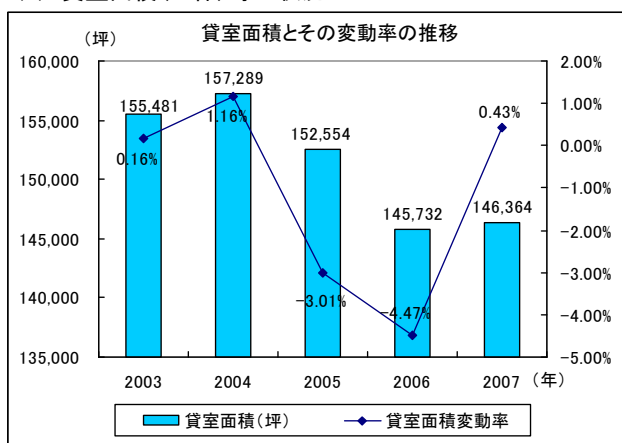
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

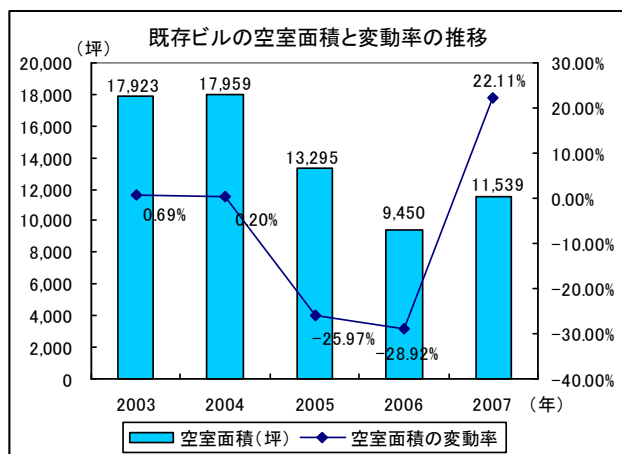


[図-1]

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年から減少に転じ、2007年は若干の上昇で146,364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、2002年以降増加傾向で推移していましたが、2006年に減少に転じ、2007年には再度増加に転じました²。また、市内の新規供給面積は、2008年には約44,000坪が見込まれています。2006年から2007年の需要面積の増加率を当てはめたとした場合、2008年の空室率は10%を超えることになる。景気感の回復による需要の拡大が望まれる³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

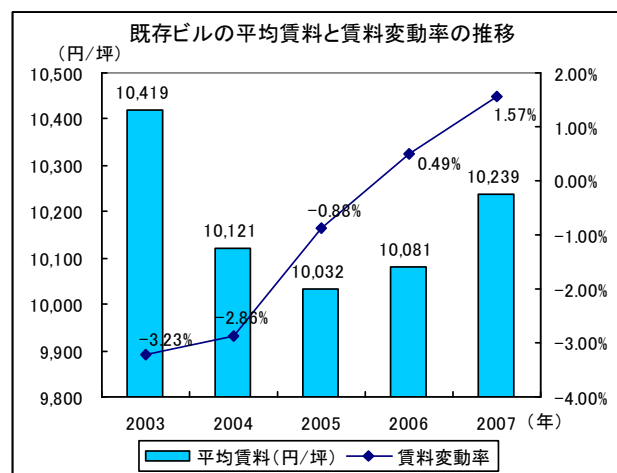
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、概ね横ばいで推移してきましたが、2005年に前年比-25.97%、2006年に同-28.92%と、大幅な減少が続いていましたが、2007年は同+22.11%と増加に転じました(図-2)。

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、2007年は前年比-0.69%の34,572坪となりました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は11.2万坪で、2006年12月1日時点と比べると1.2万坪、12.0%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は23.3%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



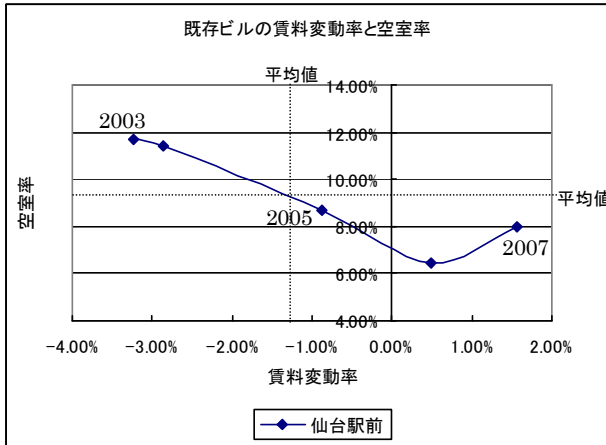
[図-3]

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、2006年は+0.49%、2007年には+1.57%と上昇傾向となっています(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したが、2007年における対前年比変動率は+1.07%と上昇に転じました⁶。

また、市内における平均募集賃料は、9,270円/坪で、依然9,000円台前半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]

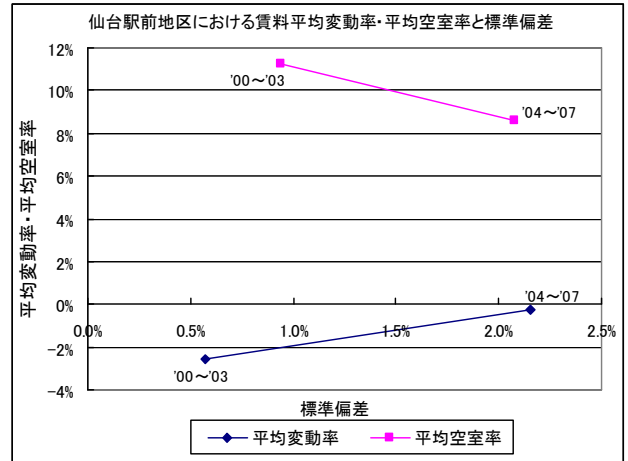
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2006年は空室率が低下し、賃料変動率は上昇に転じました。2007年には空室率が上昇に転じ、賃料変動率は上昇を続けています(図-4)。

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。2007年には+1.07%と再度拡大となりました。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、2007年は8.48%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あわせた平均空室率は、2008年3月時点で8.7%と、空室率上昇の傾向が続いています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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+2.17%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約12.7%、空室率が2007年12月末時点の7.88%から更に上昇する確率は約63.9%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、2006年に一度減少に転じましたが、2007年に再度増加に転じました。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したが、2007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、2007年は上昇に転じました。2007年の空室率は8.48%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2005年、2006年と減少が続いていましたが、2007年に増加に転じました。また、空室面積は大幅な減少が続いていましたが2007年に増加に転じました。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年に上昇に転じ、2007年も引続き上昇を続けています。

なお、今後の動向については、今年は、3棟の大規模ビルが竣工します。特にJR仙台駅に隣接する再開発「仙台マークワン」は、好立地のため市内最高値の賃料提示が予想されますが、いくつかの引合いがある状況です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」との回答が64%を占めていますが、「悪くなっていく」との回答が8%から24%へ大幅に上昇し、「良くなっていく」との回答が24%から12%へ減少しています。今後の大型の新規供給ラッシュを見越し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/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SEN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SEN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SEN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.65)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_SEN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.65)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.7)

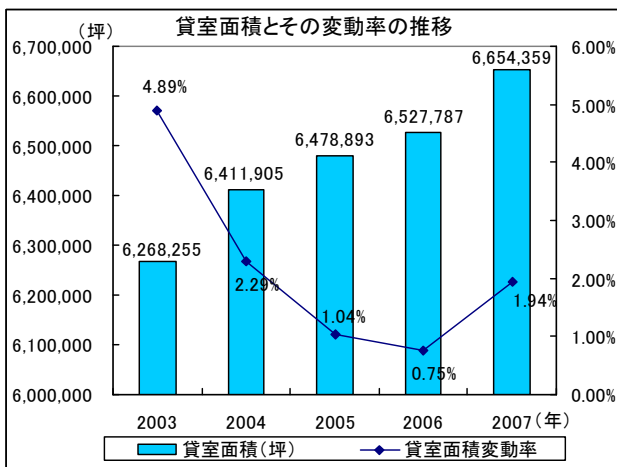
東京都 5 区を中心としたオフィス市況

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

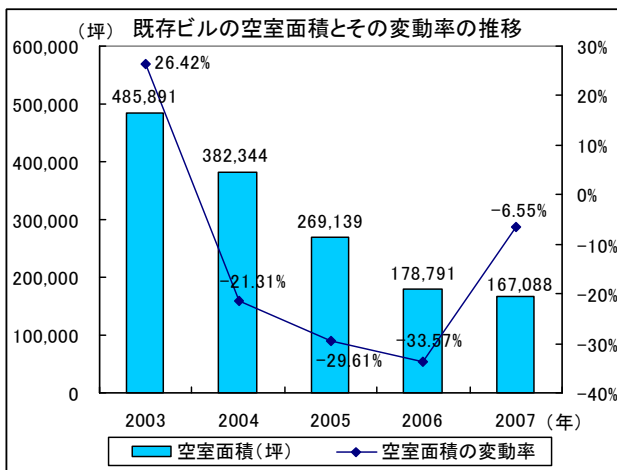


[図-1]

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、2007 年も同様、対前年比で +1.94% の 6,654,359 坪となりました。増加率は縮小傾向から拡大へと転じました²。(図-1)。

また、2008 年における東京都 5 区の新規貸室面積は、119,528 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



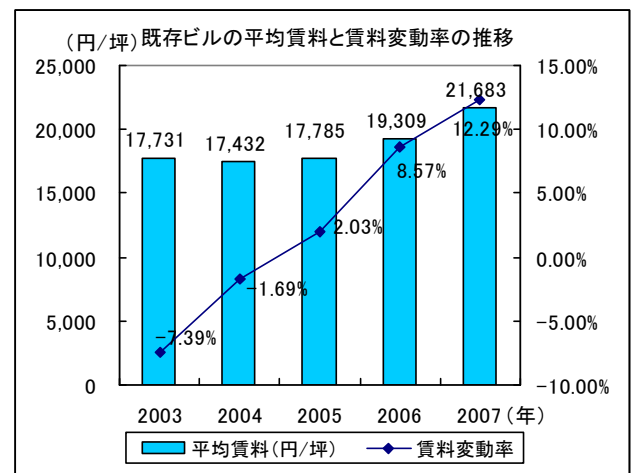
[図-2]

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、2007 年は対前年比 -6.55% の 167,088 坪となりました⁴ (図-2)。また、東京都 5 区の 2007 年 12 月 1 日時点のテナント募集量は全部で約 49.3 万坪と、2006 年 12 月 1 日時点に比べると約 7.2 万坪、約 12.7% 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約 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



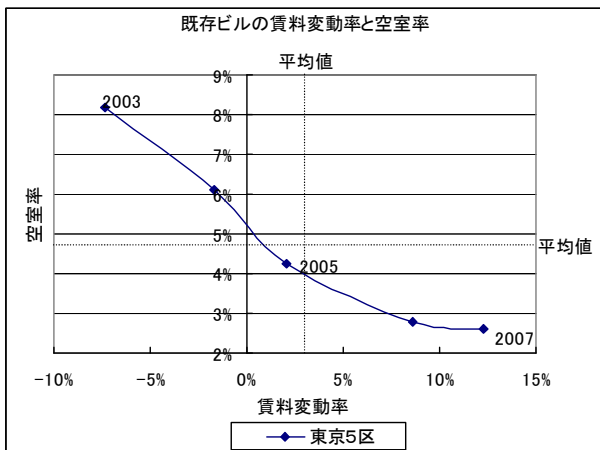
[図-3]

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、2007 年は対前年比 +12.29% と大幅な上昇になりました⁶ (図-3)。

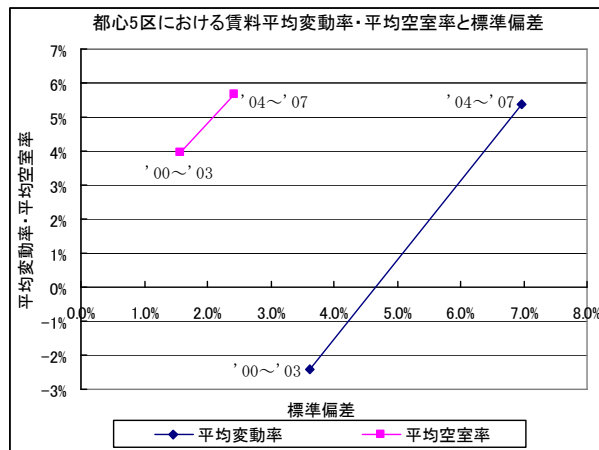
また、東京都 5 区の平均募集賃料については、需給逼迫の中で、上昇傾向が続いています。テナント企業の統合や集約に伴うオフィス需要は依然として旺盛なため、品薄感が強まる中でも引き合いが多く見られます⁷。

なお、東京都 5 区全体の平均募集賃料は、2008 年 3 月期は対前期比 +3.6% の 14,920 円/坪と、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]



[図-5]

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。2006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。2007年もこの傾向は続いています(図-4)。

賃料変動率(前年比)は、2003年から2004年にかけて-7.39%から-1.69%と縮小し、2005年ではプラスに転じ、2007年では+12.29%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、2003年から2004年にかけて8.17%から6.10%と低下の動きを示した後、更に2007年では2.60%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合わせた平均空室率は、2008年3月時点で1.9%となり、2007年12月時点と比べて0.2ポイント上昇しました。2007年12月時点で17期振りの上昇を示しており、これで二期連続の上昇を示すこととなりました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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+13.36%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約12.6%、空室率が2007年12月末時点の2.65%から更に上昇する確率は約79.7%です。

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。増加率は縮小傾向が見られましたが、2007年は拡大しました。また、空室面積は4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年からは上昇に転じ、2007年は前年比+12.29%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、「丸の内トラストタワー本館」など、5棟の大規模ビルの竣工を控えており、すでに一括入居が決定したビルもあり、竣工前から強い引合いが見られ、当分、このエリアの活況は維持されると考えられます。

中央区では、晴海に2棟の大規模ビルが竣工予定です。同区内の同規模のビルと比較すると、割安感があるため、大きなフロア面積を求める企業にとっては、狙い目のビルであるといえます。そのほか、日本橋エリアでは大規模ビルの竣工が3棟予定されており、すでに全フロアを満室にしているビルもあります。

港区では、5棟の大規模ビルの竣工が予定されています。新規供給が大量に増えますが、すでに満室稼働が決定したビルもあります。空室を残しているビルも引合いは多いため、早い段階でのテナント確保が予測されています。

新宿区では、数棟の住居一体型の複合大規模オフィスビルの竣工が予定されており、新規供給不足の緩和に期待がかかっています。話題としては、6月に東京メトロ副都心線が開通予定です。今まで、不便であった東新宿などへのアクセスが良くなるため、新たな移転需要が生まれる可能性を秘めているといえます。

渋谷区では、まとまった面積を確保するのが難しいエリアだけに、渋谷駅東口の大規模新規供給「東急文化会館跡地再開発」の完成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」との回答が8%から16%へと倍増し、「良くなっていく」との回答が42%から24%に減少、「どちらとも言えない」との回答が50%から60%へと増加していることから、先行きに対して、慎重な考えを示すビルオーナーが増えているものと考えられます¹²。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_TON.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.3)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_TON.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<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/data/download/office/D2008_TON.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0802_TO.pdf)
 - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.13)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_TON.xls)
 - 10 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.13)
 - 11 三幸エステート :
(<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 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.3)

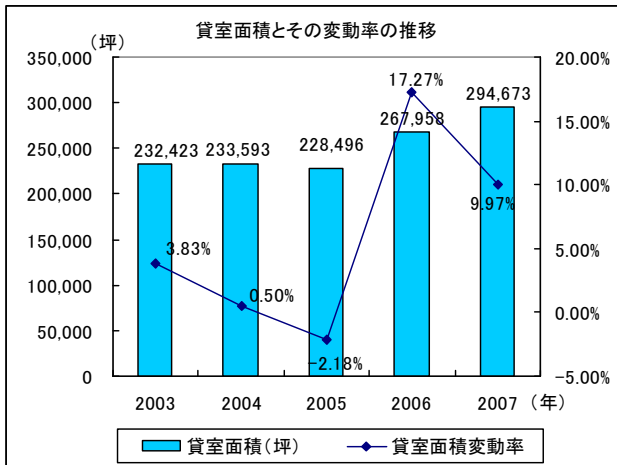
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

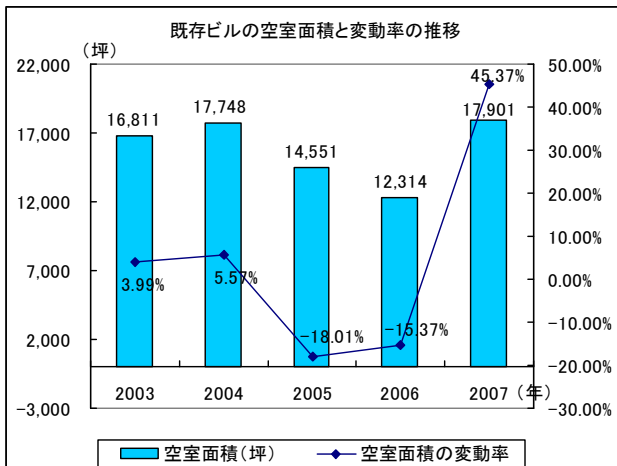


[図-1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、近年増加と減少を繰り返していましたが、2006年、2007年と続いて増加となりました。2007年現在の貸室面積は294,673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、2007年も前年比+3.31%の増加を示しました²。2008年の新規供給面積は31,923坪と、2007年に続き3万坪を超える大型供給年となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

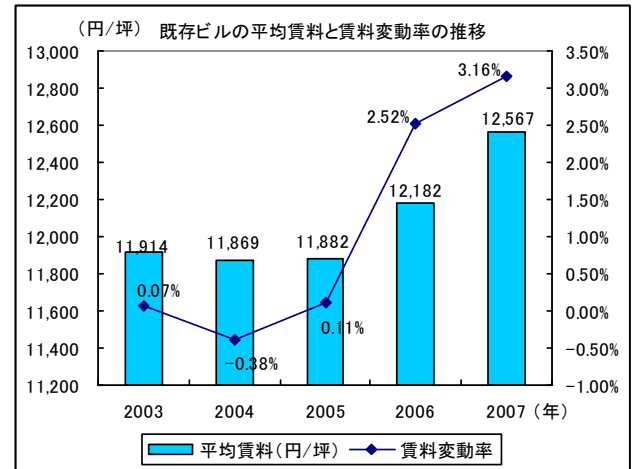
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年から2004年にかけて増加を続け、2005年に減少に転じましたが、2007年は前年比+45.37%の17,901坪となり、大きな増加を示しました(図-2)。

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、2003年の66,928坪をピークに2004年以降、減少傾向にありましたが、2007年は51,758坪と増加に転じました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は24.3万坪で、2006年12月1日時点と比べると3.8万坪、18.5%増加しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は28.1%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

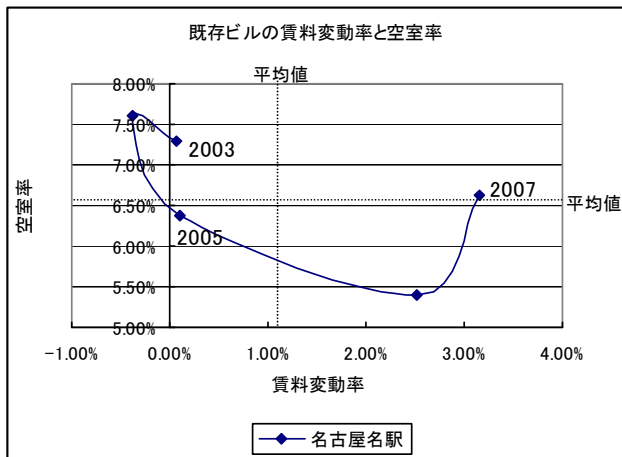


[図-3]

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%、2007年は前年比+3.16%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年から上昇に転じ、2007年における対前年比変動率は+2.04%となりました⁶。また、市内の平均募集賃料については、2008年3月期は9,620円/坪と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]

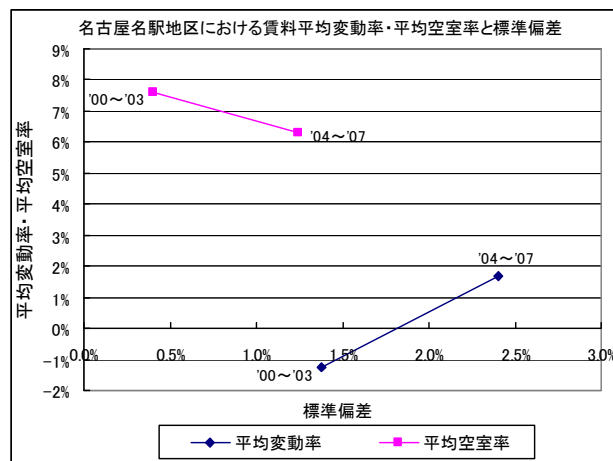
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2006年には空室率が低下し、賃料変動率は拡大しました。2007年は、空室率が上昇し、賃料変動率も拡大しました(図-4)。

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、2007年は+2.04%と上昇傾向が続いています。空室率は1998年から上昇傾向にあり、2004年から低下傾向に転じていましたが、2007年には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、2008年3月時点で6.8%となり、上昇傾向となっています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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約3.46%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約22.9%、空室率が2007年12月末時点の6.67%から更に上昇する確率は約38.8%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したが、2007年には再び増加しました。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年から上昇に転じました。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、2007年に再び上昇傾向に転じています。

名古屋市名駅地区については、2007年の供給は貸室面積が増加し、空室面積も大きく増加しました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は概ね上昇を続けています。

なお、昨年名駅エリアに竣工した大規模ビルは、高い賃料設定に関わらず、好立地を求める優良企業が集積し、わずかに空室を残すのみといった状況です。今後の動向としては、今年も中区を中心に大規模ビルの竣工を大量に控えており、中でも伏見エリアの大規模ビルは立地の良さもあって順調にテナントを確保しています。今後、マーケットの活性化のためには、上昇傾向にある賃料水準を早い段階で安定させることが不可欠であると思われます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」との回答が54%から60%に増加し、「良くなっていく」との回答が21%から11%に減少、「悪くなっていく」との回答が25%から29%に増加しました。景気の先行きや大量供給に対する警戒感から、今後の市況について不透明感を抱くオーナーは多いと推察されます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.55)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.55)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.6)

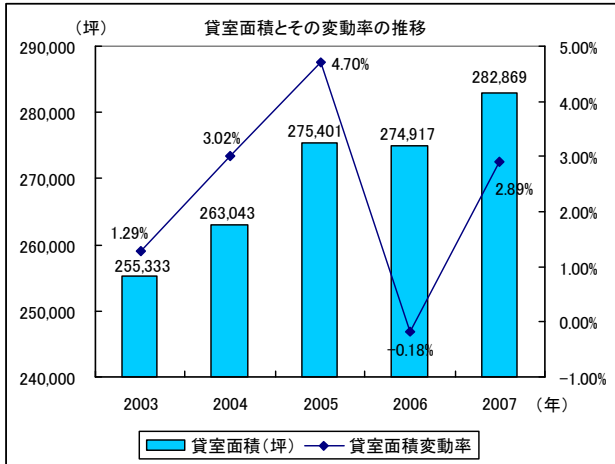
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

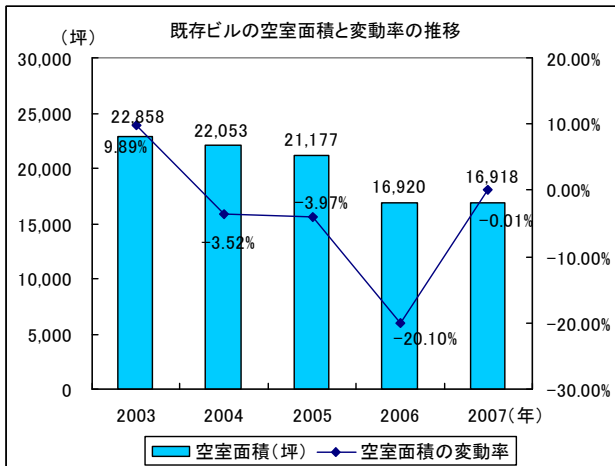


[図-1]

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、増加を続けており、2007年は282,869坪、前年比+2.89%の増加と、引き続き増加傾向にあります(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、2007年も前年比+3.31%の増加を示しました²。2008年の新規供給面積は31,923坪と、2007年に続き3万坪を超える大型供給年となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

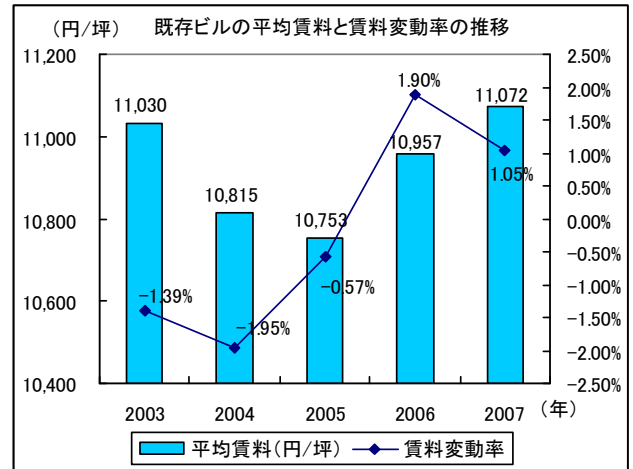
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年まで増加が続いていましたが、2004年は前年比-3.52%、2005年は同-3.97%、2006年は同-20.10%、2007年は同-0.01%となり、減少傾向にあります(図-2)。

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、減少傾向にありましたが、2007年は51,758坪と増加に転じました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は24.3万坪で、2006年12月1日時点と比べると3.8万坪、18.5%増加しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は28.1%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

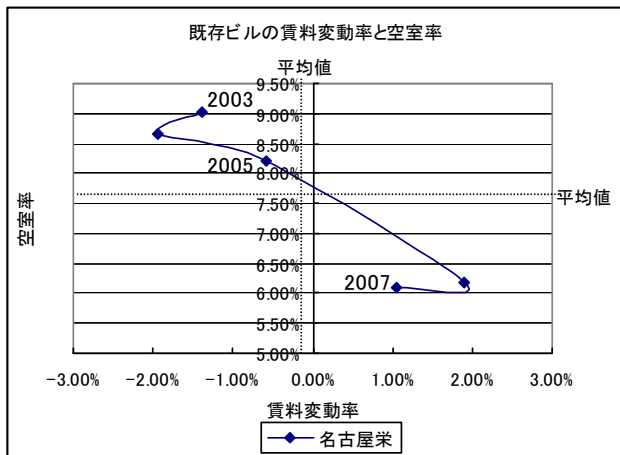


[図-3]

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年に上昇に転じ、2007年は前年比+1.05%と上昇を続けています(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年に上昇に転じ、2007年における前年比変動率は+2.04%と上昇を続けています⁶。また、市内の平均募集賃料については、2008年3月期は9,620円/坪と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]

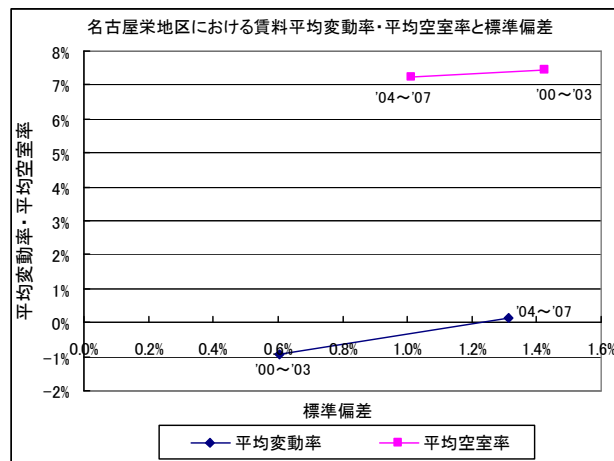
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2006年には、空室率は低下し、賃料変動率は下落から上昇に転じました。2007年には、空室率は引き続き低下し、賃料変動率は減少しました(図-4)。

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、2007年は+2.04%と上昇を続けています。空室率は1998年から上昇傾向にあり、2004年からは低下傾向に転じていましたが、2007年には上昇に転じました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、2008年3月時点で6.8%となり、上昇傾向となっています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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+1.07%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約23.6%、空室率が2007年12月末時点の6.69%から更に上昇する確率は約70.5%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したが、2007年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年から上昇に転じました。空室率に関しては空室面積とほぼ同様の動きを示し、2004年に低下傾向に転じ、2007年からは上昇に転じました。

名古屋栄地区については、供給は貸室面積が増加しつつあります。また、空室面積は減少傾向にありましたが、横ばいとなっています。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年から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、昨年名駅エリアに竣工した大規模ビルで、高い賃料設定に関わらず、好立地を求める優良企業が集積しており、わずかに空室を残すのみといった状況です。今年も中区を中心に大規模ビルの竣工を大量に控えています。中でも伏見エリアの大規模ビルは立地の良さもあって順調にテナントを確保しています。今後、マーケットの活性化のためには、上昇傾向にある賃料水準を早い段階で安定させることが不可欠であるといえます。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」との回答が54%から60%に増加し、「良くなっていく」との回答が21%から11%に減少、「悪くなっていく」との回答が25%から29%に増加しました。景気の先行きや大量供給に対する警戒感から、今後の市況について不透明感を抱くオーナーは多いと推察されます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.55)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_NAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.55)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.6)

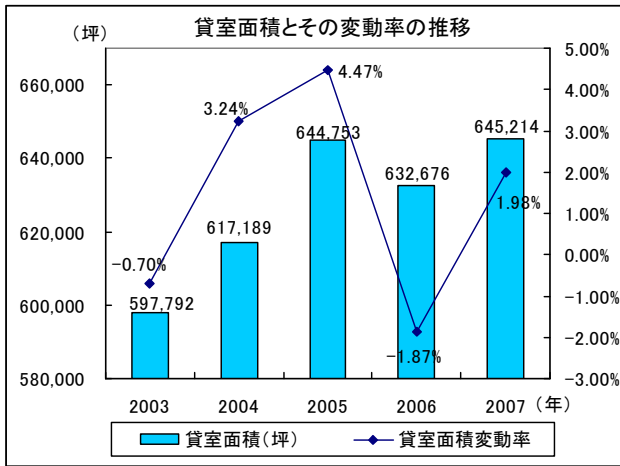
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

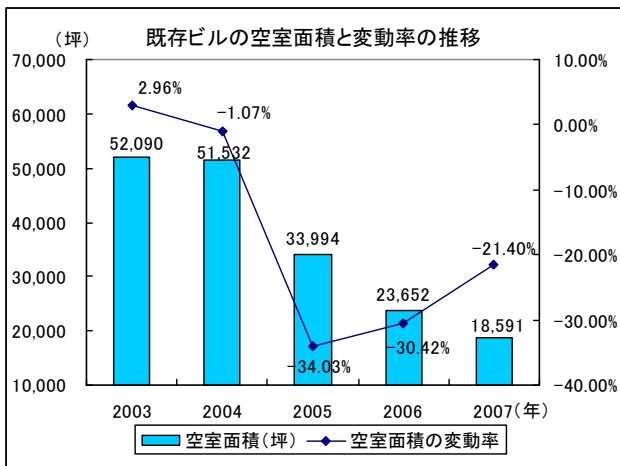


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2005年、2006年と減少傾向で推移しており、2007年は貸室面積が645,214坪、前年度比+1.98%と増加に転じています(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おり、2006年に減少に転じましたが、2007年には前年度比+1.15%と再度増加に転じています²。2008年には4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31,093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]

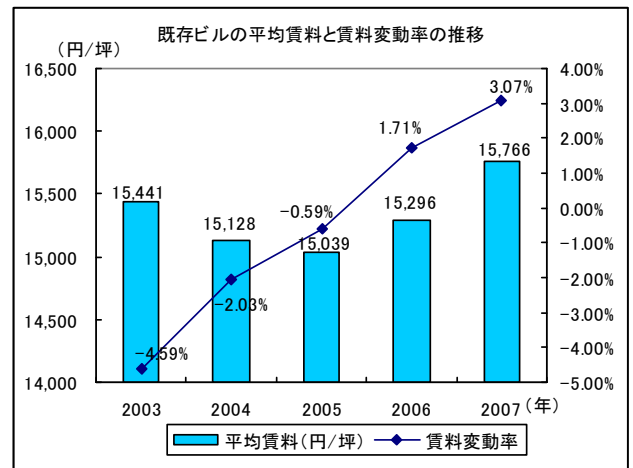
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年の52,090坪をピークに減少を続けています。2007年は前年比-21.40%の18,591坪となりました(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から5年連続で減少しており、前年比変動率は2006年では-27.37%、2007年では-13.96%と縮小しました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は44.1万坪で、2006年12月1日時点と比べると3.7万坪、7.7%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18.3%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

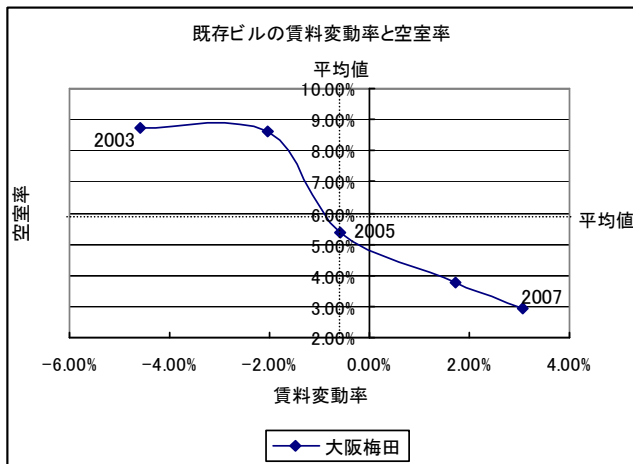


[図-3]

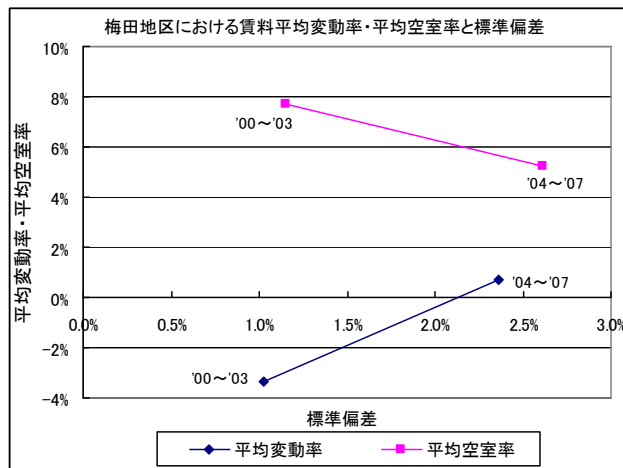
大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで一貫して下落傾向にあり、2004年、2005年と変動率の縮小傾向が続いていましたが、2006年には、15,296円/坪、前年比+1.71%と上昇に転じ、2007年も前年比+3.07%と引続き上昇を続けています。(図-3)。

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%、2007年には同+1.7%と僅かながら上昇を続けています⁶。また、市内の平均募集賃料は、2008年3月期は8,920円/坪と8,000円台後半の水準で概ね横ばいの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]



[図-5]

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。2006年には空室率は低下し、賃料変動率がプラスに転じました。2007年は、空室率が低下し、これに伴い賃料変動率も上昇しています(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、2007年は引続き上昇となりました。空室率は、2003年以降低下傾向にあり、2007年は4.69%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、2008年3月時点で5.8%と2003年9月以降低下もしくは横ばいでの推移を続けてきましたが、僅かながらの上昇となっています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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の+3.66%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約10.4%、空室率が2007年12月末時点の3.00%から更に上昇する確率は約80.3%です。

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年に一度前年比-1.22%の減少に転じ、2007年に再度増加に転じています。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%、2007年には、同+1.7%と、僅かながら上昇を続けています。空室率は4.69%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年に減少に転じ、2007年に再度増加に転じました。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2007年に上昇し、空室率も改善しています。

なお、今後の動向として、今年竣工予定の大規模ビルは、梅田の「ブリーゼタワー」や「淀屋橋地区再開発(愛日小学校跡)」に見られるように高水準の賃料設定であってもかたつない順調な滑り出しを見せています。しかし、数年先の建替ビルの竣工を見据えて、民間の営業努力とともに行政が大胆な企業の誘致策を講じなければ、大量の空室を生むという懸念材料も潜在していると思われます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11%から26%へと増加し、「良くなっていく」との回答が38%から20%へと減少、「どちらとも言えない」との回答が全体の約半分である54%となり、市況回復傾向が続く大阪オフィス市況であるが、2007年後半からの全体的な景気の不透明感と、今後大阪で相次ぐ大型開発による需給緩和の懸念とが相俟って、今後の市況感について厳しい見方をしているオーナーが多い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/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.39)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.39)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.5)

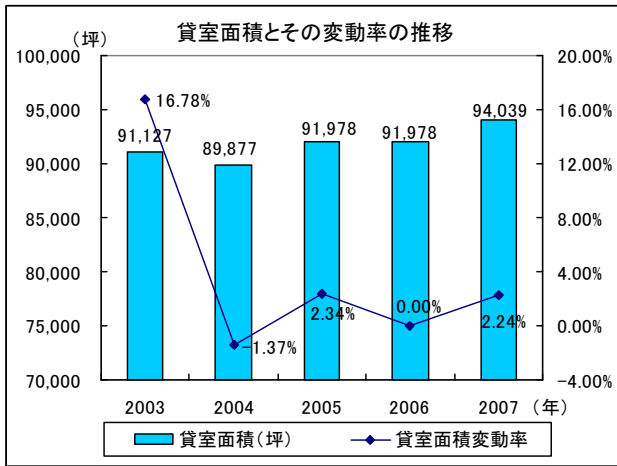
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

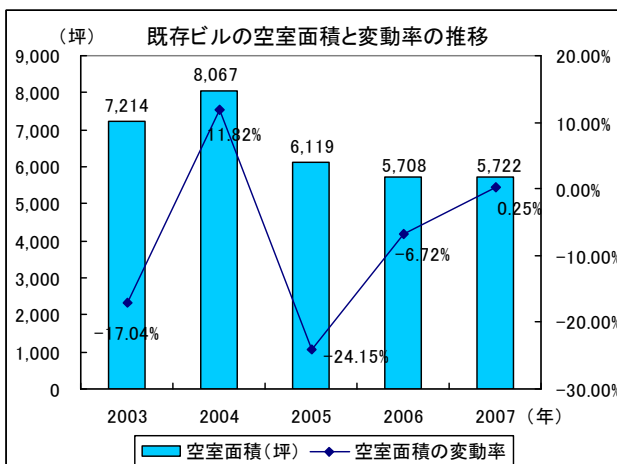


[図-1]

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～2007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おり、2006年に減少に転じましたが、2007年は前年度比+1.15%と再度増加に転じています²。2008年には4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31,093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]

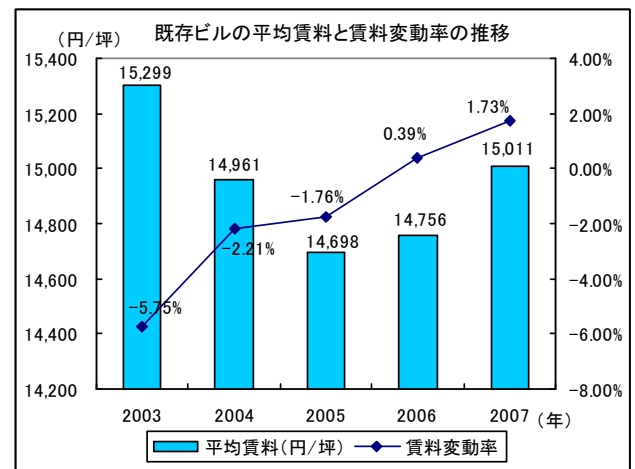
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年には前年比+11.82%の増加、2005年には同一-24.15%の減少、2006年も同一-6.72%の減少となっており、近年、空室面積は増減を繰り返しながらも、やや減少傾向にありましたが、2007年は同+0.25%とほぼ横ばいとなっています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から5年連続で減少しており、前年比変動率は2006年では-27.37%、2007年では-13.96%と縮小しました⁴。また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は44.1万坪で、2006年12月1日時点と比べると3.7万坪、7.7%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18.3%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

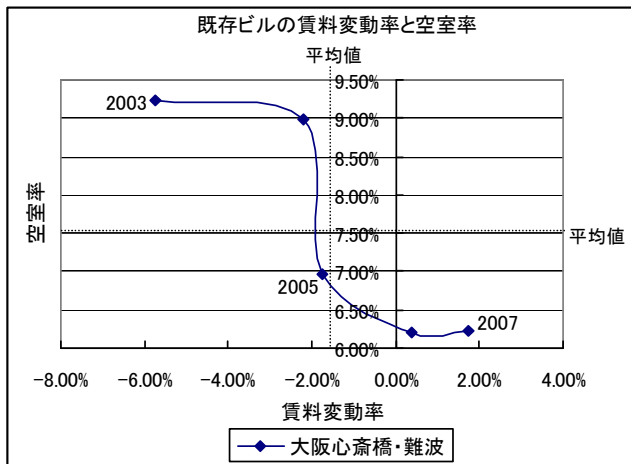


[図-3]

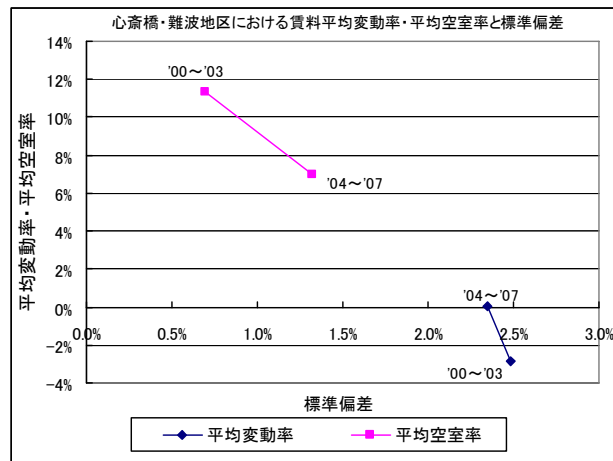
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで一貫して下落傾向にあり、2004年、2005年と変動率の縮小傾向が続いていましたが、2006年には、14,756円/坪、前年比+0.39%と上昇に転じ、2007年も15,011円/坪、同+1.73%と引き続き上昇を続けています(図-3)。

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%、2007年には同+1.7%と僅かながら上昇を続けています⁶。また、市内の平均募集賃料は、2008年3月期は8,920円/坪と8,000円台後半の水準で概ね横ばいの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]



[図-5]

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。2006年には空室率が低下し、賃料変動率は下落から上昇に転じました。2007年は空室率がほぼ横ばいとなり、賃料変動率がさらに上昇となりました(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、2007年は引続き上昇となりました。空室率は、2003年以降低下傾向にあり、2007年は4.69%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、2008年3月時点で5.8%と2003年9月以降低下もしくは横ばいでの推移を続けてきましたが、僅かながらの上昇となっています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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+3.17%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約9.13%、空室率が2007年12月末時点の6.24%から更に上昇する確率は約72.24%です。

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年に一度前年比-1.22%の減少に転じ、2007年に再度増加に転じています。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%、2007年には、同+1.7%と、僅かながら上昇を続けています。空室率は4.69%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したが、2007年は横ばいの推移となりました。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、2007年は引続き上昇となりました。

なお、今後の動向として、今年竣工予定の大規模ビルは、梅田の「ブリーゼタワー」や「淀屋橋地区再開発(愛日小学校跡)」に見られるように高水準の賃料設定であってもかたつない順調な滑り出しを見せています。しかし、数年先の建替ビルの竣工を見据えて、民間の営業努力とともに行政が大胆な企業の誘致策を講じなければ、大量の空室を生むという懸念材料も潜在していると思われます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11%から26%へと増加し、「良くなっていく」との回答が38%から20%へと減少、「どちらとも言えない」との回答が全体の約半分である54%となり、市況回復傾向が続く大阪オフィス市況であるが、2007年後半からの全体的な景気の不透明感と、今後大阪で相次ぐ大型開発による需給緩和の懸念とが相俟って、今後の市況感について厳しい見方をしているオーナーが多い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/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.39)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_OSN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.39)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.5)

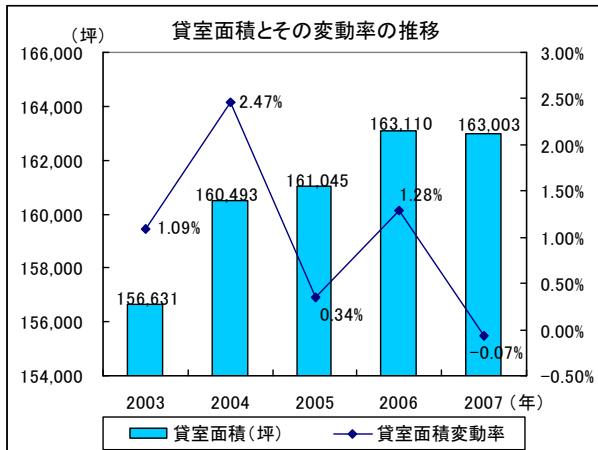
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

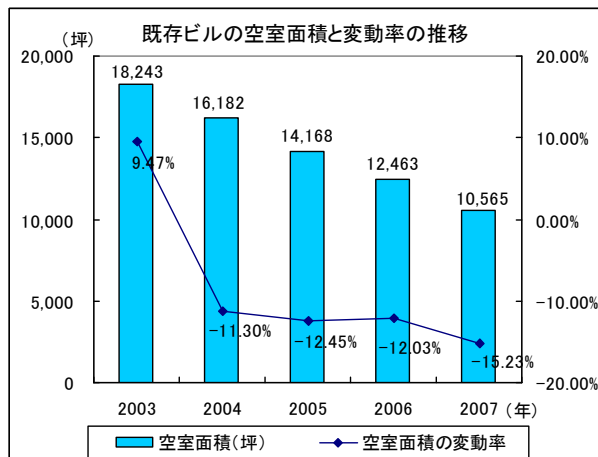


[図-1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2003年以降増加傾向にありましたが、2007年は前年比 -0.07% 、163,003坪と僅かに減少となっています(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、1999年から2007年まで増加傾向にあり、2007年は前年比約 $+1.43\%$ となっています²。また、2008年の市内のオフィスビル新規供給予定面積は、19,444坪と推計されています。その中では、大型ビル4棟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]

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ます。2007年は、前年比 -15.23% 、空室面積10,565坪となっています(図-2)。

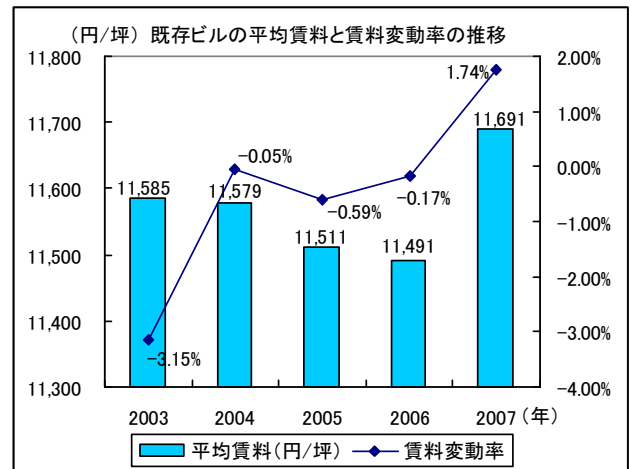
一方、福岡市全体についても、1997年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2004年から減少に転じ、2007年の変動率は前年比 -6.98% と減少が続いています⁴。

また、市内の2007年12月1日時点のテナント募集量は18.9万坪で、2006年12月1日時点と比べると1.3万坪、7.4%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は15.0%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



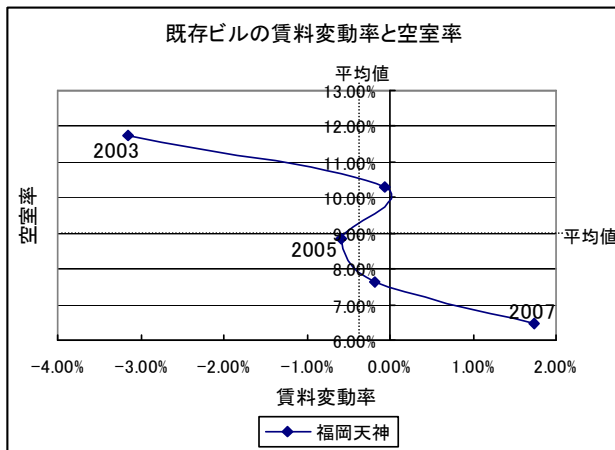
[図-3]

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したが、2007年は上昇に転じました。また、平均賃料の変動率において2007年は前年比 $+1.74\%$ と拡大しました。(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、2006年まで一貫して下落傾向にありましたが、2007年から僅かに上昇に転じました。前年比変動率は2003年以降縮小傾向にありましたが、2007年に上昇に転じました⁶。

また、市内の平均募集賃料については、2008年3月期は9,550円/坪と、引き続き横ばいからやや上昇の状況が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

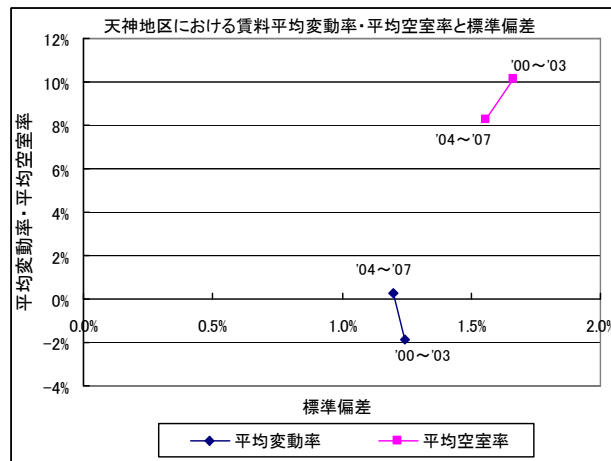
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2006年には、空室率は低下し、これに伴い賃料変動率は縮小しました。2007年は空室率がさらに低下し、これに伴い賃料変動率はプラスに転じました(図-4)。

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、2007年には+0.53%とプラスに転じています。空室率は1998年以来一貫して増加傾向にありましたが、2004年から減少傾向が続いています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、2008年3月時点で8.5%となり、空室率が8%台となったのは2006年12月以来のことです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2000年から2003年の4年間及び2004年から2007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2004~2007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2007年12月末時点の約+1.74%(前年同月募集賃料比)から1年後(2008年12月末)、更に拡大する確率は約10.9%、空室率が2007年12月末時点の約6.48%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

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したが、2007年に上昇へと転じました。前年比平均賃料変動率は2003年以降縮小へ向かっており、2007年に上昇へと転じました。空室率は、2007年は7.83%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したが、2007年に減少に転じました。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りましたが、2007年に上昇に転じました。

なお、今後の動向として、今年も「(仮)薬院一丁目ビル」「(仮)AM・博多駅前ビル」など、多くの新規供給を抱えています。すでに引き合い多数で満室に近いビルもありますが、全体的に見ると供給過剰の側面も懸念されています¹⁰。

2008年は大型供給が予定されているため、誘致競争が強まっています。2007年に完成した大型ビルや中型・小型ビルの募集活動も続いているため、今後福岡のオフィスビル市場ではテナント企業の移転の動きが再び活発になりそうです。需給が緩む可能性もありますが、この供給が福岡のオフィスビル市場を活性化させる起爆剤になることを期待しています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39%から13%へ減少しました。一方、「悪くなっていく」との回答は5%から30%へ増加しました。福岡市内では2008年以降に大量のオフィスビルの新規供給が予定されており、今後の景気の不透明感もあって、市況悪化を懸念するオーナーが増加しているものと考えられる¹²。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<http://www.e-miki.com/data/index.html>) に基づき作成した。
 - 2 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_FUN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Winter Vol.44 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_FUN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_FUN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.85)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2008_FUN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.85)
 - 10 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 11 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F08WI_FU.pdf)
 - 12 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2008 Spring Vol.45 p.10)