



RESI Office Market Analysis.2009 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



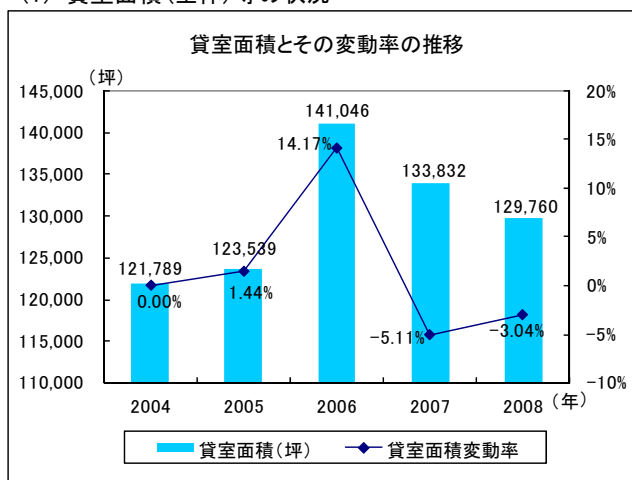
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

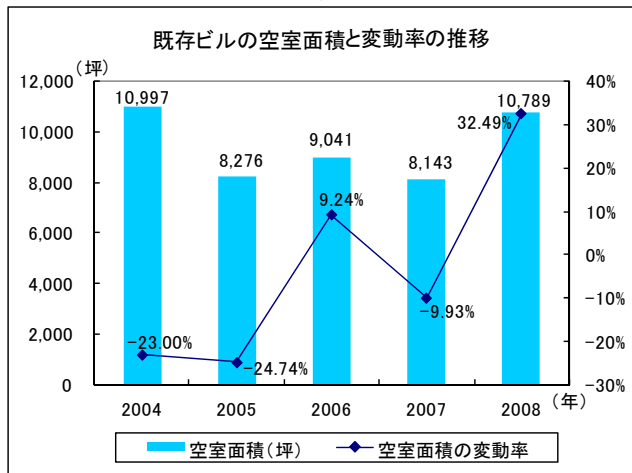


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2004年は横ばい、2005年からは増加傾向にありましたが、2007年は前年比-5.11%と減少に転じ、2008年も前年比-3.04%の減少を示しました(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年以降は減少に転じています²。今のところ新たなオフィスビルの竣工は予定されていないため、2008年に供給された貸室の空室解消に期待がかけられます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

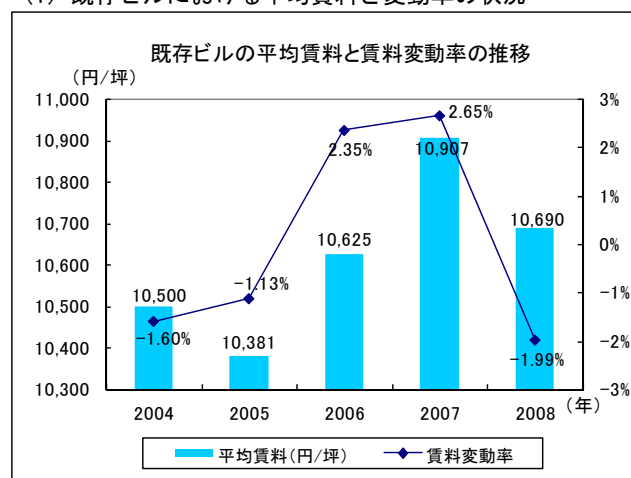
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年には前年比-23.00%の減少、2005年には同-24.74%の減少となりました。その後、2006年は同+9.24%と増加に転じ、2007年に同-9.93%と再度減少を示したものの、2008年には+32.49%と大幅な増加を示しました(図-2)。

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、2007年にも前年比-13.88%の減少を示しましたが、2008年は前年比+13.35%と再度増加を示しました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は14.3万坪で、2007年12月1日時点と比べると1.0万坪、7.5%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2.4%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

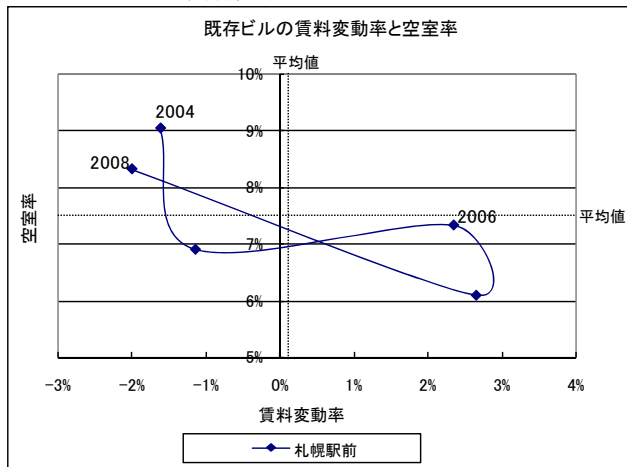


[図-3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年・2007年と連続で上昇傾向にありましたが、2008年は-1.99%と下落に転じています(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、2006年・2007年と連続で上昇傾向にありましたが、2008年は-1.56%と下落に転じています⁶。また、市内の平均募集賃料については、2009年3月期は8,050円/坪と、2007年12月期以降6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]

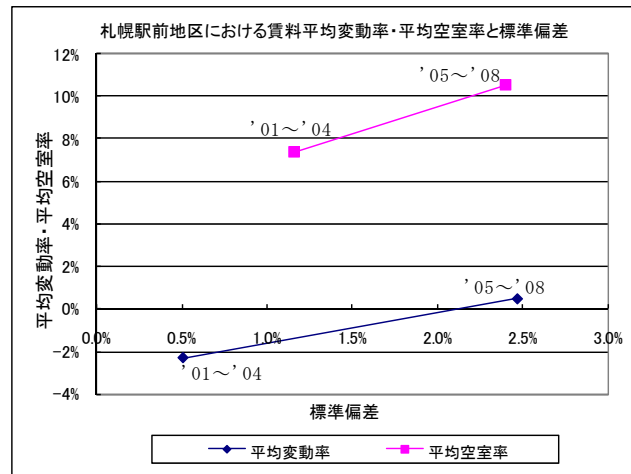
図-4 に札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示します。2006年は賃料が上昇に転じ、これに伴い空室率は僅かに上昇しています。2008年は賃料が下落し、空室率は上昇しました(図-4)。

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2008年に下落に転じています。空室率は2003年の12.62%をピークとして、2007年の7.89%まで低下しましたが、2008年は9.04%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、2009年3月時点で対前期比+0.1ポイントの10.0%となり、2008年6月時点で引続き悪化となりました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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約-1.99%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に向かう確率は約84.1%、空室率が2008年12月末時点の約8.31%から低下する確率は約79.1%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、2008年も微減を示しました。また、空室面積は減少傾向から、2006年に増加に転じ、2007年に再度減少を示したものの、2008年には再び増加を示しました。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、2006年に上昇に転じたものの、2008年には再び下落を示しました。空室率は2007年、2008年にはそれぞれ7.89%、9.04%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2005年から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2006年は増加に転じ、2007年に再度減少を示したものの、2008年には大幅な増加を示しました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は2006年・2007年と連続で上昇傾向にありましたが、2008年は下落に転じています。

なお、今後の動向については、札幌駅周辺の既存大規模ビルは、新規進出企業と増床ニーズが減少し、拠点撤退と減床ニーズが増加傾向の中、昨年は大規模ビル2棟が竣工しました。札幌駅北口のビルはコールセンターの増床ニーズを取り込みましたが、市場全体におけるコールセンターの新設は一段落ついた様子です。一般オフィスは企業が静観し始めて動きが遅くなっており、空室改善には苦戦が続くことが予想されます。今後は新築、既存ビルの賃料設定がポイントとなると考えられます¹⁰。

今後のオフィス市況感については、「悪くなっていく」が全体の95%を占めており、「よくなっていく」が0%となっています。2008年後半からつづく景気後退の影響による需要の減退、テナント流出に対して、非常に強い危機感を持っているといえます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/D2009_SAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_hokkaido.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.59)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.59)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_hokkaido.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.6)

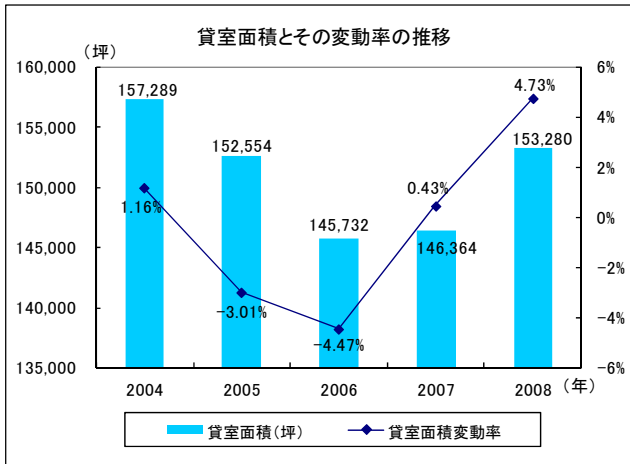
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

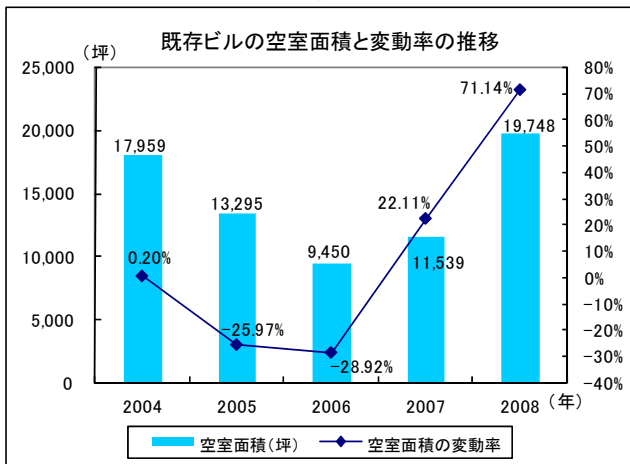


[図-1]

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た後、2005年から減少に転じましたが、2007年から再び上昇に転じています(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)は、2007年までは41万坪台で推移してきましたが、2008年には436,893坪・対前年比+4.74%の増加を示しました²。また、市内の新規供給面積は、2009年には2008年(延床面積約44,000坪・貸室総面積約23,000坪)と同規模の新規供給が見込まれています。空室率の上昇懸念ももちろんですが、テナント誘致競争の激化による貸室条件面における動向の変化も注目される³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

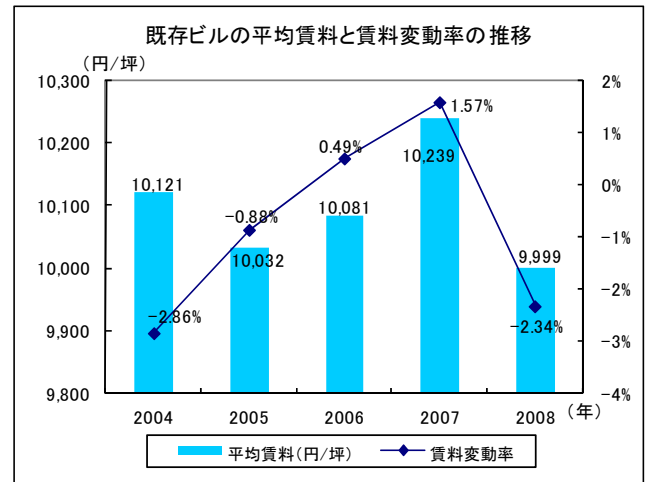
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、概ね横ばいで推移した後、2005年に前年比-25.97%、2006年に同-28.92%と、大幅な減少が続いていましたが、2007年から増加に転じ、2008年は+71.14%の大幅な増加を示しました(図-2)。

一方、仙台市全体についても、2004年以降減少傾向にて推移してきましたが、2008年には44,411坪・対前年比+28.46%の増加を示しました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は13.9万坪で、2007年12月1日時点と比べると2.7万坪、24.1%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26.8%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



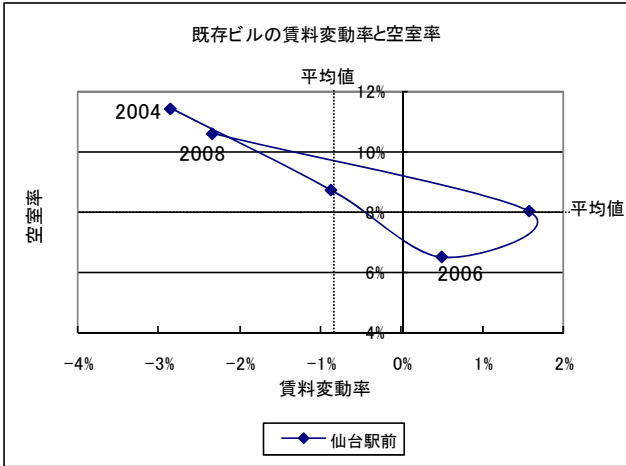
[図-3]

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が、2006年は+0.49%、2007年には+1.57%と上昇傾向を示し、2008年には-2.34%と再び下落に転じました(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、1998年以降一貫して下落傾向にありましたが、2007年は+1.07%と上昇を示し、2008年には-1.42%と再び下落に転じました⁶。

また、市内における平均募集賃料は、9,000円/坪で、2008年6月期以降、下落傾向にて推移しています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

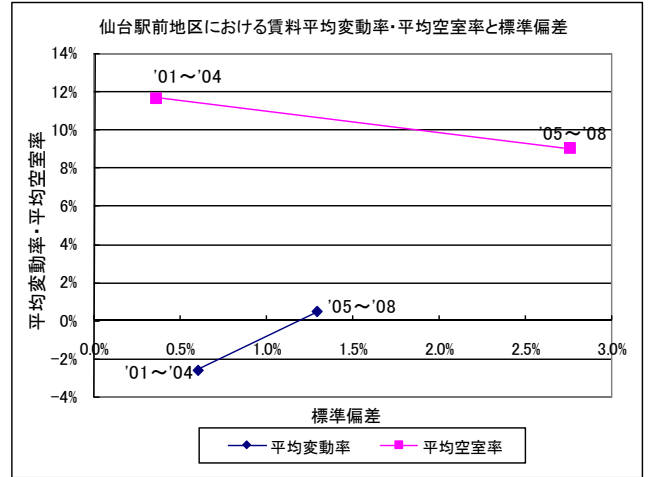
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年は空室率が上昇に転じ、賃料変動率は上昇を続けました。2008年には空室率が上昇を続け、賃料変動率は下落に転じています(図-4)。

一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、1998年以降一貫して下落傾向にありましたが、2007年は+1.07%と上昇傾向を示し、2008年には-1.42%と再び下落に転じました。空室率は、2004年以降は低下傾向にて推移してきましたが、2008年は10.74%と上昇に転じました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13.4%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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約-0.03%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に向かう確率は約64.2%、空室率が2008年12月末時点の12.88%から更に上昇する確率は約92.1%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2007年までは41万坪台で推移してきましたが、2008年には436,893坪・対前年比+4.74%の増加を示しました。また、空室面積は2004年以降減少傾向にて推移してきましたが、2008年には44,411坪・対前年比+28.46%の増加を示しました。一方、需要面は、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、2007年は+1.07%と上昇を示し、2008年には-1.42%と再び下落に転じました。

仙台市駅前地区については、供給は貸室面積が2002年以降増加傾向で推移していましたが、2005年に減少に転じ、2007年には再度増加に転じました。また、空室面積は概ね横ばいで推移してきました後、2005年から2006年にかけて大幅な減少が続いていましたが、2007年から増加に転じ、2008年は+71.14%の大幅な増加を示しました。一方、需要面では、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が、2006年から2007年にかけて上昇傾向を示し、2008年には-2.34%と再び下落に転じました。

なお、今後の動向については、仙台市中心部の新規供給量は大幅に上昇し、賃料設定に幅を持たせるなど、新築ビルでも柔軟な姿勢で企業誘致に取り組んでいる傾向があります。企業側へ視点を変えれば、現入居条件と同程度のコストで好立地のオフィスに入居できる今こそ移転のチャンスといえます。また、昨年コールセンターの開設が続いた中で、比較的割安感のある仙台駅東口に竣工する大規模ビルに注目が集まっています¹⁰。

今後のオフィスビル市況感については、「悪くなっていく」との回答割合が65%と大幅に上昇、「良くなっていく」との回答割合はわずか3%となりました。この数値は、2010年まで続く大型ビルの新規供給ラッシュによる更なる需給ギャップの拡大を懸念していることの現れと考えられます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/D2009_SEN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SEN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_sendai.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SEN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.63)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_SEN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.63)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_sendai.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.6)

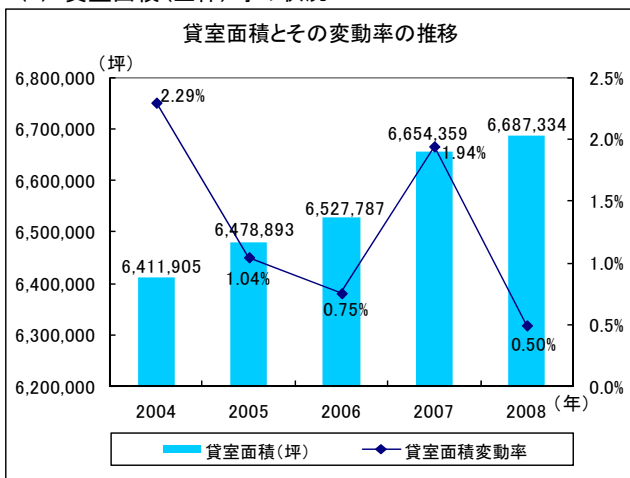
東京都5区を中心としたオフィス市況

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

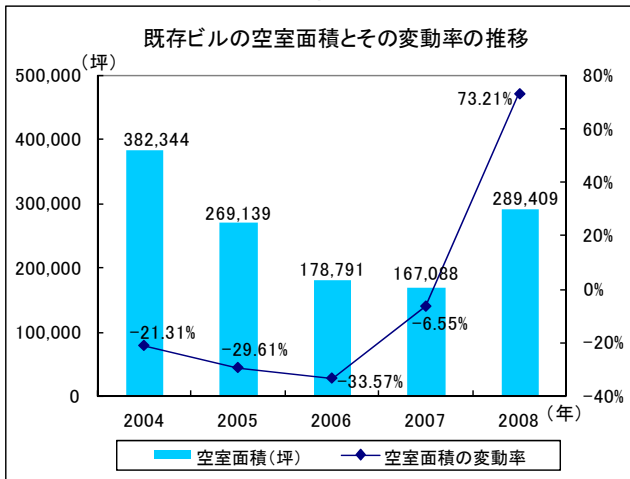


[図-1]

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, 2008年も同様, 対前年比で+0.50%の6,687,334坪となりました。増加率は拡大傾向から縮小へと転じました²。(図-1)。

また, 2009年における東京都5区の新規貸室面積は, 166,485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



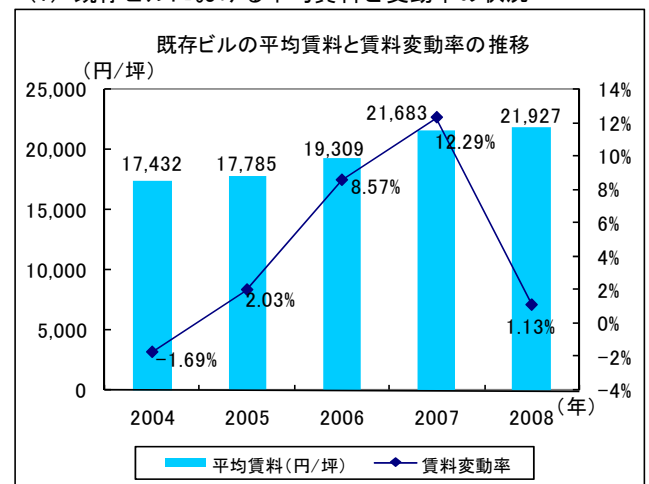
[図-2]

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ましたが, 2008年は上昇に転じ, 対前年比+73.21%の289,409坪となりました⁴(図-2)。また, 東京都5区の2008年12月1日時点のテナント募集量は全部で約72.0万坪と, 2006年12月1日時点に比べると約22.7万坪, 約46.0%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約16.2%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



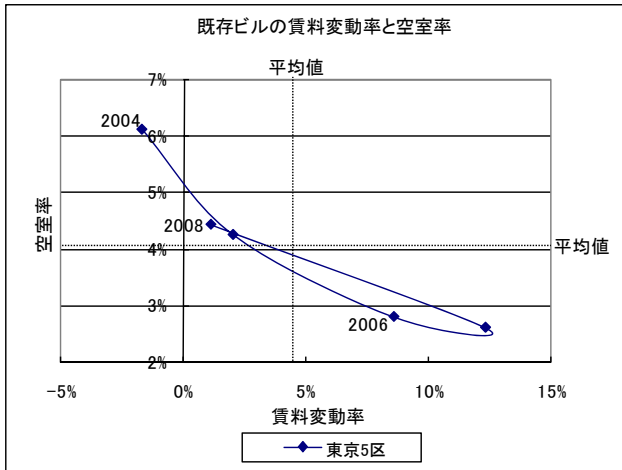
[図-3]

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, 2008年は対前年比+1.13%と上昇を示しました⁶(図-3)。

また, 東京都5区の平均募集賃料については, 前年9月末から5ヶ月連続で小幅に下げられており, 賃料相場が弱含みしてきました。都心5区では平均空室率の上昇傾向が続いていることから, オフィスビル市況の先行きに不透明感が強まってきました⁷。

なお, 東京都5区全体の平均募集賃料は, 2009年3月期は対前期比-1.6%の15,110円/坪と, 微減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。2007年には空室率の低下傾向に伴って賃料変動率の上昇幅も拡大しました。2008年は空室率が上昇に転じ、賃料の上昇幅も縮小しました(図-4)。

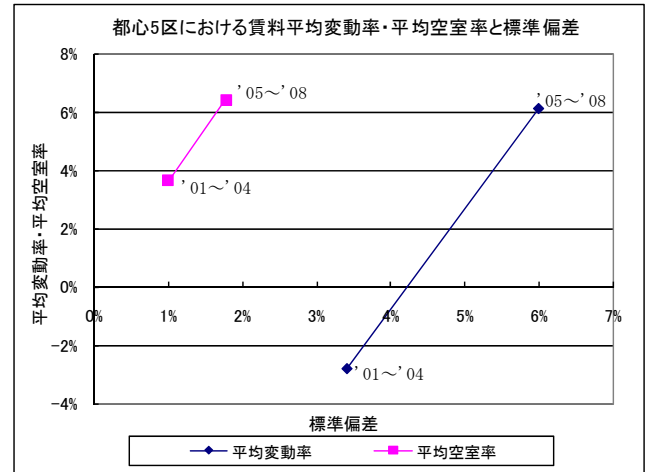
賃料変動率(前年比)は、2005年にプラスに転じ、2007年には+12.29%と大幅な上昇を示しましたが、2008年では+1.13%と変動率は縮小しています。空室率についても同様の動きを示し、2004年に低下傾向を示し、2007年には2.60%まで低下しましたが、2008年では4.42%に上昇しています⁹。

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、2009年3月時点で3.9%となり、2008年12月時点と比べて0.7ポイント上昇しました。2007年12月時点に17期ぶりの上昇を示しており、これで6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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約+0.85%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、更に拡大する確率は約81.0%、空室率が2008年12月末時点の4.72%から低下する確率は約86.3%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。増加率は2007年は拡大しましたが、2008年は縮小しました。また、空室面積は2008年には大幅に上昇しました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、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が、2008年では+1.13%と変動率は縮小しています。

なお、今後の動向については、千代田区では、一昨年、高値で推移していた賃料は、昨年に入り次第に一段落しつつあるようです。そのほか、神田周辺では建替需要の増加に伴い、既存ビルの空室が徐々に改善されています。

中央区では、「住友不動産汐留浜離宮ビル」を始めとした大規模ビルの竣工が予定されています。

港区では、数棟の大規模ビルが竣工予定ですが、このままオフィス需要の高まりを継続できるかに期待がかかります。

新宿区では、昨年6月に東京メトロ副都心線が開通し、数年後ですが交通の便が良くなった東新宿に大規模供給の計画があります。大量の面積確保が困難だっただけにオフィス需要の高まりに期待したいところです。

渋谷区では、渋谷駅東口に2012年竣工予定の「東急文化会館跡地再開発」があり、地上33階建ての高層複合ビルで、街全体の活性化のためにも完成が待ち望まれています¹¹。

今後のオフィス市況感については、「悪くなっていく」との回答が54%と前年から大幅に増加し、「良くなっていく」との回答が約9ポイント減少し15%となっていることから、今後の先行きに対して不安を抱くオーナーが多くなっ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/D2009_TON.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.3)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_TON.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kanto.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_TON.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0902_TO.pdf)
 - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.11)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_TON.xls)
 - 10 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.11)
 - 11 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kanto.pdf)
 - 12 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.2)

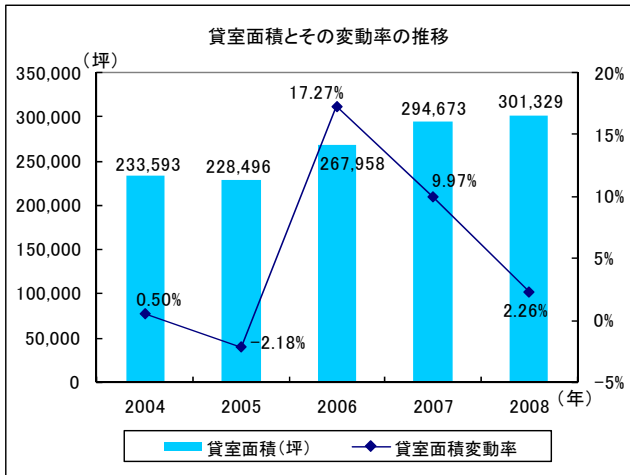
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

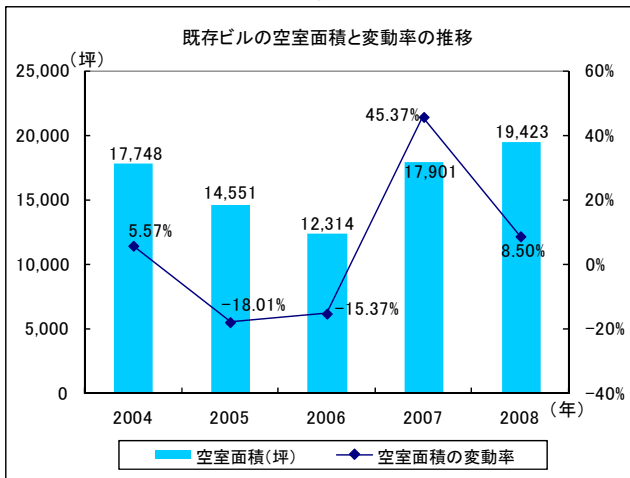


[図-1]

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、2008年と続いて増加となりました。2008年現在の貸室面積は301,329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、2008年も前年比+4.50%の増加を示しました²。2009年の新規供給面積は43,671坪と、2008年を上回る大量供給となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

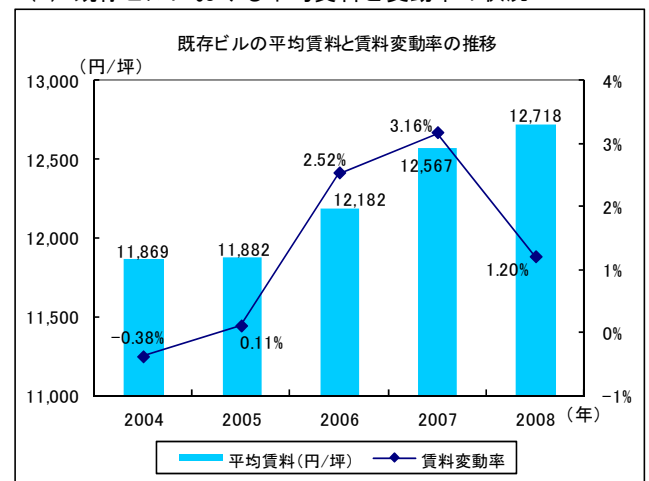
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2005年から2006年にかけて減少を続けてきましたが、2007年に増加に転じ、2008年には前年比+8.50%の19,423坪となりました(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2004年以降、減少傾向にありましたが、2007年は増加に転じ、2008年は65,330坪・対前年比+26.22%となりました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は25.5万坪で、2007年12月1日時点と比べると1.2万坪、4.9%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22.2%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

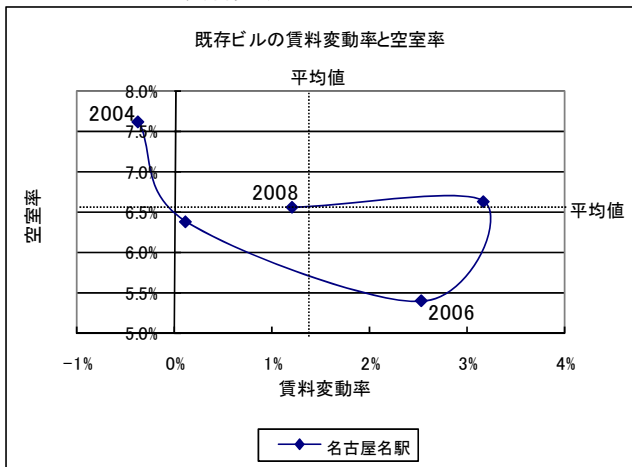


[図-3]

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年より上昇傾向を示しており、2008年は前年比+1.20%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、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました⁶。また、市内の平均募集賃料については、2009年3月期は9,720円/坪と9,700円台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]

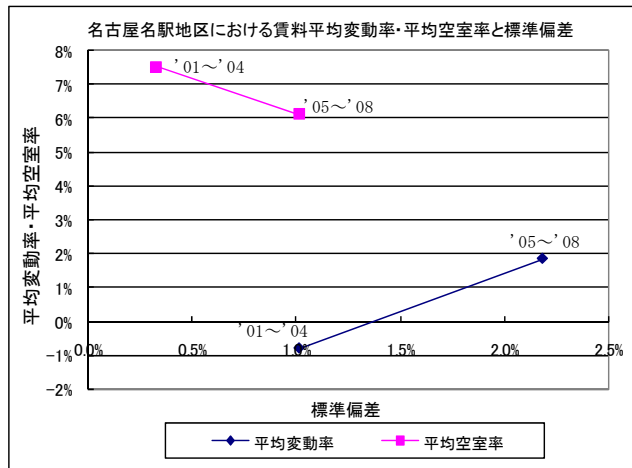
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年には空室率が上昇し、賃料変動率はプラス幅が拡大しました。2008年は、空室率が微減し、賃料変動率はプラス幅が縮小しました(図-4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、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、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました。空室率は、2004年以降低下傾向にて推移してきましたが、2007年に上昇に転じ、2008年には7.51%を示しています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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約-0.08%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に変化する確率は約81.2%、空室率が2008年12月末時点の6.79%から低下する確率は約74.9%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1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり、2008年も対前年比+4.50%の増加を示しました。また、空室面積は2004年以降、減少傾向にありましたが、2007年は増加に転じ、2008年は65,330坪・対前年比+26.22%となりました。一方、需要面は、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、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました。空室率は、2004年以降低下傾向にて推移してきましたが、2007年に上昇に転じ、2008年には7.51%を示しています。

名古屋市名駅地区については、2008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、昨年後半は、景気低迷の影響をうけて移転に対して静観する企業が増加しました。そのため、一昨年の強気の賃料設定を継続していた多くの新築ビルは、募集フロアを埋めるのに苦戦しています。一方、大量供給を見越して前半からいち早く適正賃料を提示し、誘致活動を開始したビルは高い入居率で稼働しています。今後の動向としては、今年も大量の新規供給を予定しているため、企業誘致競争が激化すると予測されています¹⁰。

今後のオフィス市況感については、2007年と比較して「どちらともいえない」、「良くなっていく」という回答がそれぞれ減少したのに対して、「悪くなっていく」という回答は29%から63%へと大幅に増加しました。オフィス需要の減退と大量供給を控えたマーケットに厳しい見方をするオーナーが増加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/D2009_NAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_nagoya.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.53)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.53)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_nagoya.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.5)

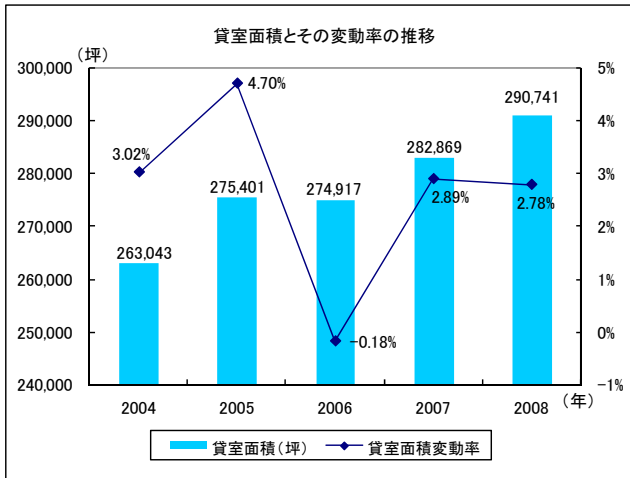
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

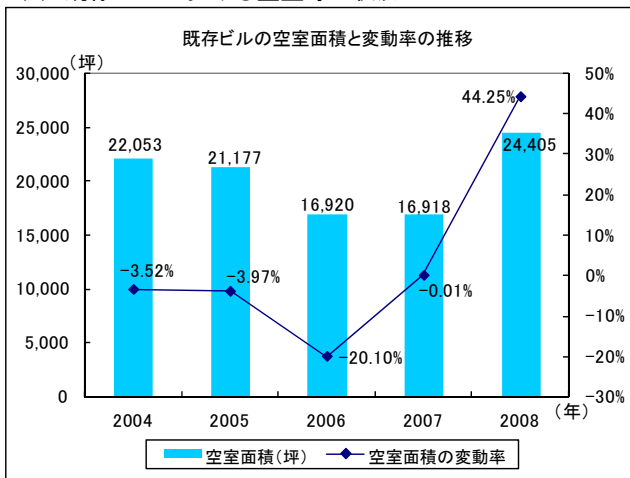


[図-1]

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、概ね増加を続けており、2008年は290,741坪、前年比+2.78%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、2008年も前年比+4.50%の増加を示しました²。2009年の新規供給面積は43,671坪と、2008年を上回る大量供給となる予定です³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

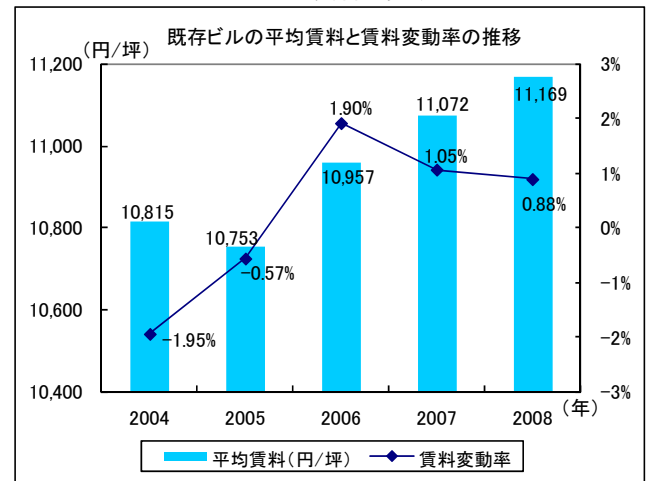
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年は+44.25%と大幅な上昇に転じています(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2004年以降、減少傾向にありましたが、2007年は増加に転じ、2008年は65,330坪・対前年比+26.22%となりました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は25.5万坪で、2007年12月1日時点と比べると1.2万坪、4.9%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22.2%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

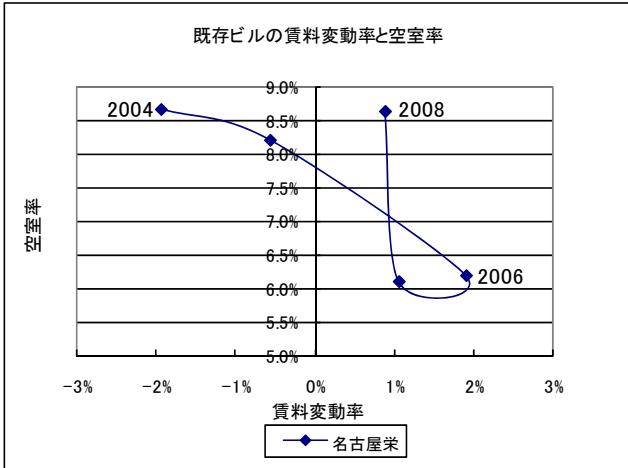


[図-3]

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、2008年は前年比+0.88%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年から上昇に転じ、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました⁶。また、市内の平均募集賃料については、2009年3月期は9,720円/坪と9,700円台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]

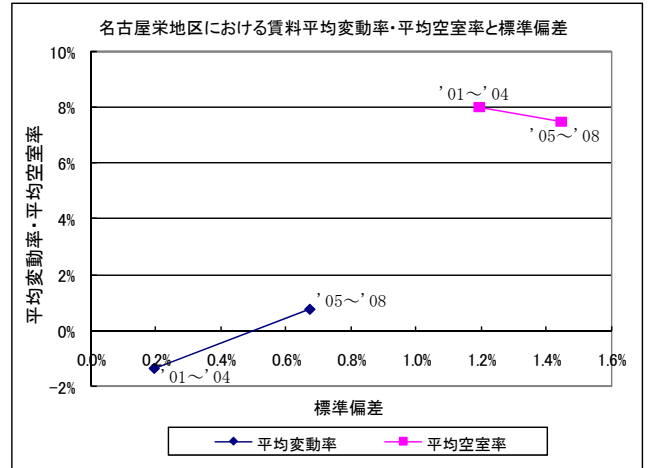
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年には、空室率は微減し、賃料変動率は上昇幅が縮小しました。2008年には、空室率は大幅に上昇し、賃料変動率は微減しました(図-4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、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、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました。空室率は、2004年以降低下傾向にて推移してきましたが、2007年に上昇に転じ、2008年には7.51%を示しています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

名古屋栄地区における新築ビル及び既存ビルの2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約+1.09%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約66.7%、空室率が2008年12月末時点の9.44%から低下する確率は約91.1%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1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり、2008年も対前年比+4.50%の増加を示しました。また、空室面積は2004年以降、減少傾向にありましたが、2007年は増加に転じ、2008年は65,330坪・対前年比+26.22%となりました。一方、需要面は、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、2008年における対前年比変動率は+0.87%となりました。空室率は、2004年以降低下傾向にて推移してきましたが、2007年に上昇に転じ、2008年には7.51%を示しています。

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、また、空室面積は減少傾向にありましたが、2008年は大幅な上昇に転じています。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、昨年後半は、景気低迷の影響をうけて移転に対して静観する企業が増加しました。そのため、一昨年の強気の賃料設定を継続していた多くの新築ビルは、募集フロアを埋めるのに苦戦しています。一方、大量供給を見越して前半からいち早く適正賃料を提示し、誘致活動を開始したビルは高い入居率で稼働しています。今後の動向としては、今年も大量の新規供給を予定しているため、企業誘致競争が激化すると予測されています¹⁰。

今後のオフィス市況感については、2007年と比較して「どちらともいえない」、「良くなっていく」という回答がそれぞれ減少したのに対して、「悪くなっていく」という回答は29%から63%へと大幅に増加しました。オフィス需要の減退と大量供給を控えたマーケットに厳しい見方をするオーナーが増加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/D2009_NAN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_nagoya.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.53)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_NAN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.53)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_nagoya.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.5)

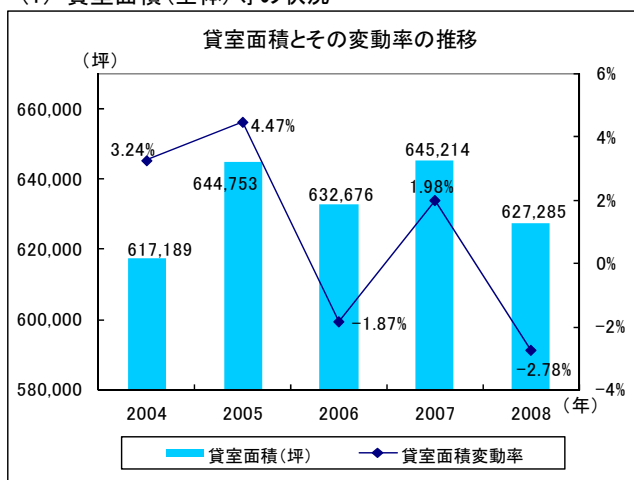
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

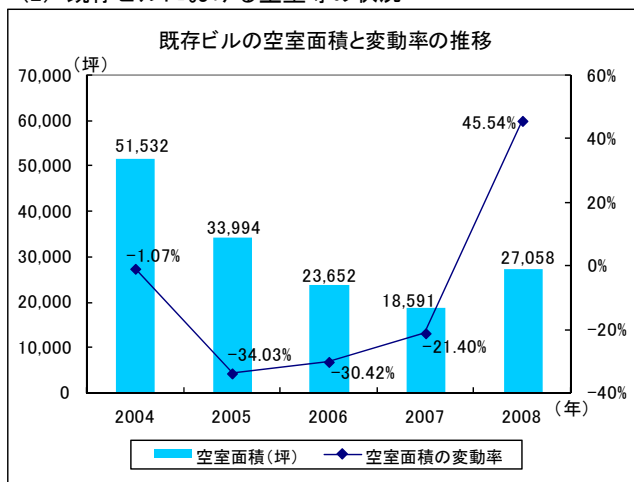


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2007年は+1.98%の増加を示していましたが、2008年は貸室面積が627,285坪、前年度比-2.78%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きましたが、2006年に減少を示し、2007年に一度増加を示したものの、2008年は前年比-0.15%の減少を示しています²。2009年の新規供給面積は79,844坪と、ここ数年でも最大規模の供給面積となる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

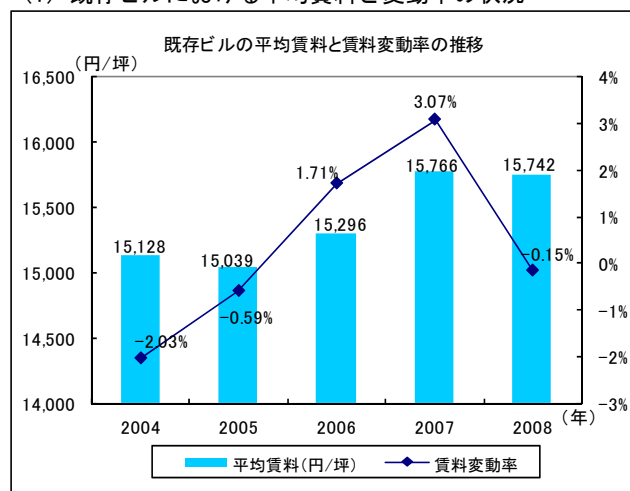
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年の52,090坪をピークに減少を続けていましたが、2008年は増加に転じ、前年比+45.54%の27,058坪となりました(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から2007年まで減少を続けていましたが、2008年は増加に転じ、前年比+39.83%を示しました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は51.9万坪で、2007年12月1日時点と比べると7.8万坪、17.7%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

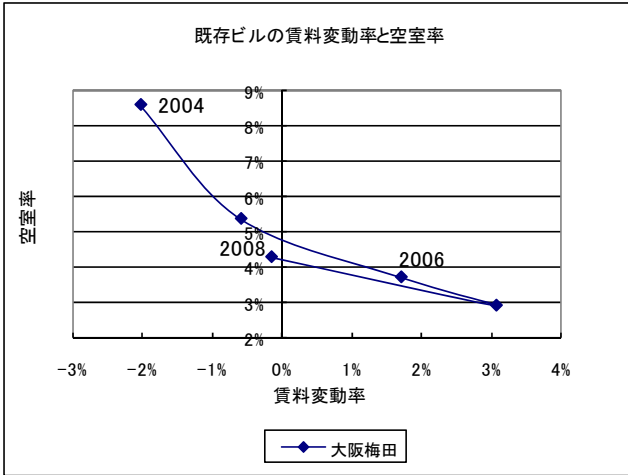


[図-3]

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ましたが、2006年に上昇に転じ、2008年には前年比-0.15%とほぼ横ばいを示しています(図-3)。

一方、大阪市全体の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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています⁶。また、市内の平均募集賃料は、2009年3月期は9,060円/坪と9,000円前後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]

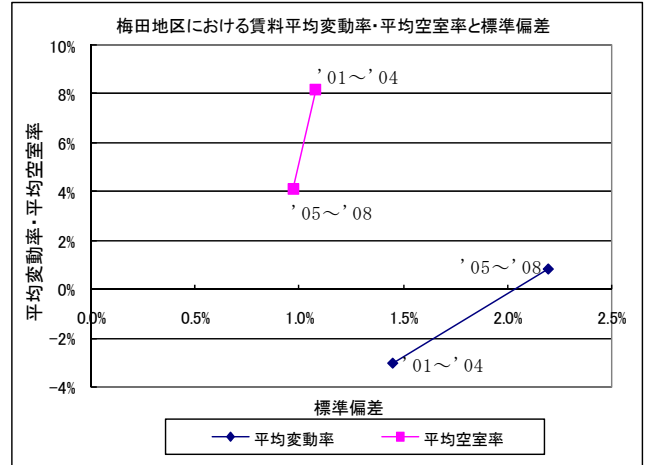
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年には空室率は低下し、賃料変動率のプラス幅が拡大しました。2008年は、空室率が上昇し、賃料変動率はマイナスに転じています(図-4)。

一方、大阪市全体の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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています。空室率は、2003年以降低下傾向にて推移してきましたが、2008年には上昇に転じ、6.61%を示しています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、2009年3月時点で7.7%と2008年3月以降上昇傾向にて推移しています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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の-0.72%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に変化する確率は約76.1%、空室率が2008年12月末時点の4.31%から低下する確率は約59.1%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1999年から一貫して増加してきましたが、2006年に減少を示し、2007年に一度増加を示したものの、2008年は前年比-0.15%の減少を示しています。また、空室面積は2003年から2007年まで減少を続けていましたが、2008年は増加に転じ、前年比+39.83%を示しました。一方、需要面は、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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています。空室率は、2003年以降低下傾向にて推移してきましたが、2008年には上昇に転じ、6.61%を示しています。

大阪市梅田地区については、供給は貸室面積が2007年は増加を示していましたが、2008年は減少に転じています。また、空室面積は上昇に転じています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は2008年はほぼ横ばいを示し、空室率は上昇しています。

なお、昨年竣工した大規模ビルは、築年数の経過したビルの建替計画を受けて順調に入居企業を確保しました。しかし、サブプライム問題発生後から一変し、経済の低迷や建替需要の終息を背景に企業の動きが鈍くなりつつあります。空室率も横ばいから上昇傾向に転じています。今後の動向として、今年も、その流れが継続しそうな模様です。企業誘致には苦戦が予測されるため、市況をにらんだ価格設定や、より一層の行政側と民間との一体となった特別な施策が不可欠となりそうです¹⁰。

今後のオフィス市況感については「良くなっていく」が2007年の20%から4%へと大きく減少し、「悪くなっていく」が2007年の26%から大幅に増加し65%となり、過半数を占めています。景気低迷が長期化の様相を呈していることに加え、大阪においては2009年以降大量のオフィスビル供給が予定されています。そのため、需給ギャップの更なる拡大を懸念し、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/D2009_OSN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kinki.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.37)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kinki.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.4)

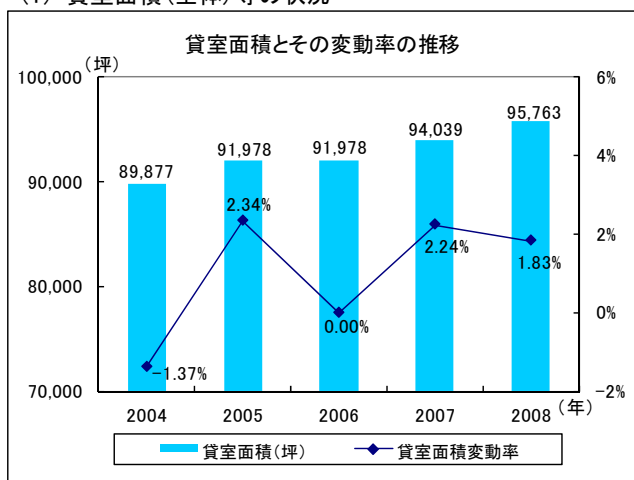
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

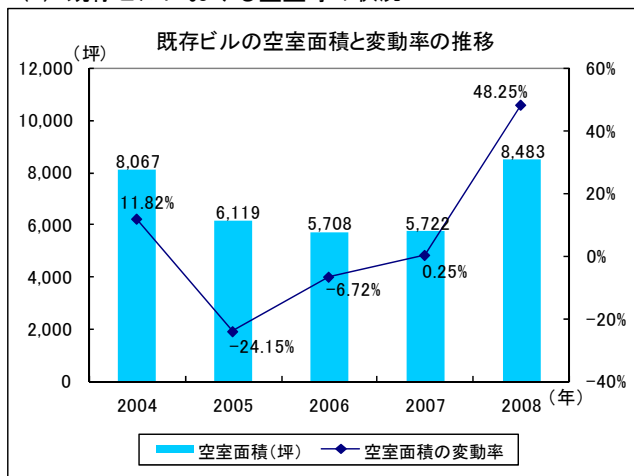


[図-1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2004年に前年-1.37%の減少を示した後、2005年～2008年は概ね微増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きましたが、2006年に減少を示し、2007年に一度増加を示したものの、2008年は前年比-0.15%の減少を示しています²。2009年の新規供給面積は79,844坪と、ここ数年でも最大規模の供給面積となる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

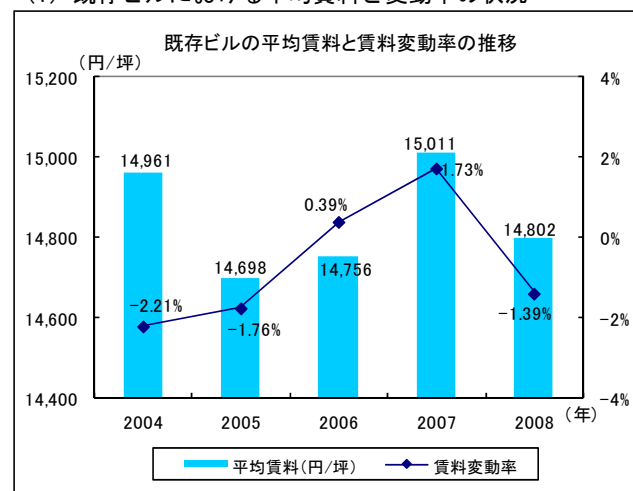
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2005年から2006年にかけて減少傾向にて推移してきましたが、2007年はほぼ横ばい、2008年には同+48.25%と大幅な増加を示しています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から2007年まで減少を続けていましたが、2008年は増加に転じ、前年比+39.83%を示しました⁴。また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は51.9万坪で、2007年12月1日時点と比べると7.8万坪、17.7%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

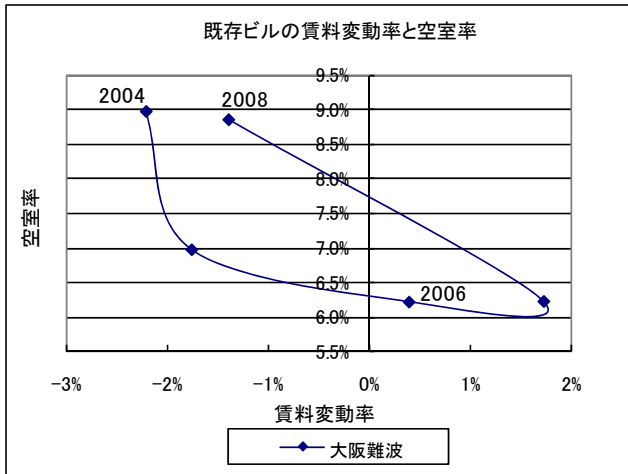


[図-3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年から2007年にかけて上昇を示していましたが、2008年には14,802円/坪、前年比-1.39%と下落に転じています(図-3)。

一方、大阪市全体の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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています⁶。また、市内の平均募集賃料は、2009年3月期は9,060円/坪と9,000円前後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]

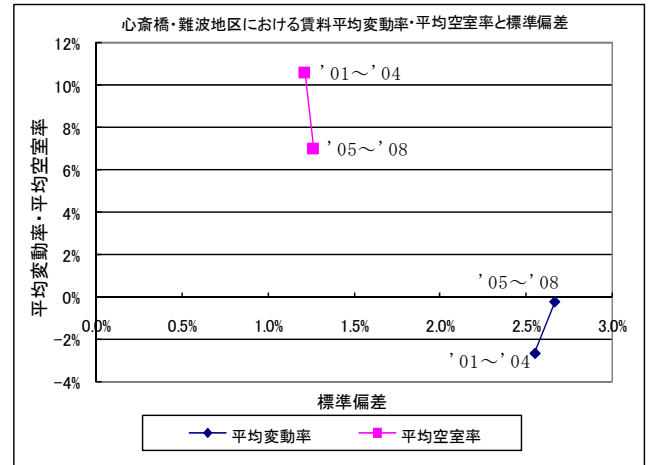
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年には空室率はほぼ横ばい、賃料変動率は上昇幅が拡大しました。2008年は空室率が大幅に上昇し、賃料変動率は下落に転じています(図-4)。

一方、大阪市全体の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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています。空室率は、2003年以降低下傾向にて推移してきましたが、2008年には上昇に転じ、6.61%を示しています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、2009年3月時点で7.7%と2008年3月以降上昇傾向にて推移しています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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約-2.77%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に変化する確率は約82.9%、空室率が2008年12月末時点の8.86%から低下する確率は約93.1%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1999年から一貫して増加してきましたが、2006年に減少を示し、2007年に一度増加を示したものの、2008年は前年比-0.15%の減少を示しています。また、空室面積は2003年から2007年まで減少を続けていましたが、2008年は増加に転じ、前年比+39.83%を示しました。一方、需要面は、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、2006年に一度上昇に転じたものの、2008年には前年比-1.04%と再び下落を示しています。空室率は、2003年以降低下傾向にて推移してきましたが、2008年には上昇に転じ、6.61%を示しています。

大阪市心齋橋・難波地区については、供給は貸室面積が2004年に前年-1.37%の減少を示した後、2005年~2008年は概ね微増の傾向が続いています。また、空室面積はやや減少傾向にありましたが、2007年はほぼ横ばい、2008年には大幅な増加を示しています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は2006年から2007年にかけて上昇を示していましたが、2008年には下落に転じています。

なお、昨年竣工した大規模ビルは、築年数の経過したビルの建替計画を受けて順調に入居企業を確保しました。しかし、サブプライム問題発生後から一変し、経済の低迷や建替需要の終息を背景に企業の動きが鈍くなりつつあります。空室率も横ばいから上昇傾向に転じています。今後の動向として、今年も、その流れが継続しそうな模様です。企業誘致には苦戦が予測されるため、市況をにらんだ価格設定や、より一層の行政側と民間との一体となった特別な施策が不可欠となりそうです¹⁰。

今後のオフィス市況感については「良くなっていく」が2007年の20%から4%へと大きく減少し、「悪くなっていく」が2007年の26%から大幅に増加し65%となり、過半数を占めています。景気低迷が長期化の様相を呈していることに加え、大阪においては2009年以降大量のオフィスビル供給が予定されています。そのため、需給ギャップの更なる拡大を懸念し、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/D2009_OSN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kinki.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_OSN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.37)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kinki.pdf)
 - 11 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.4)

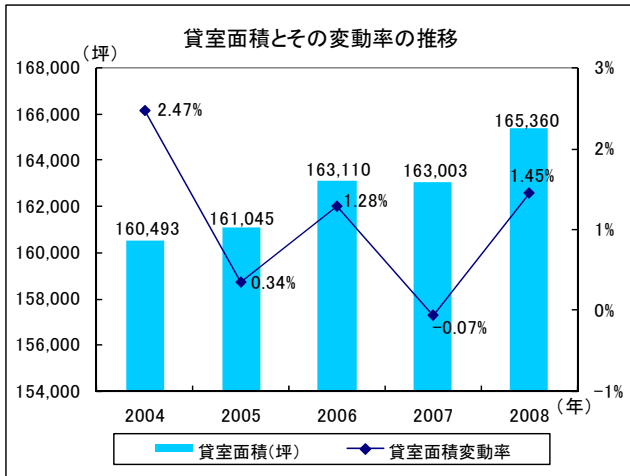
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

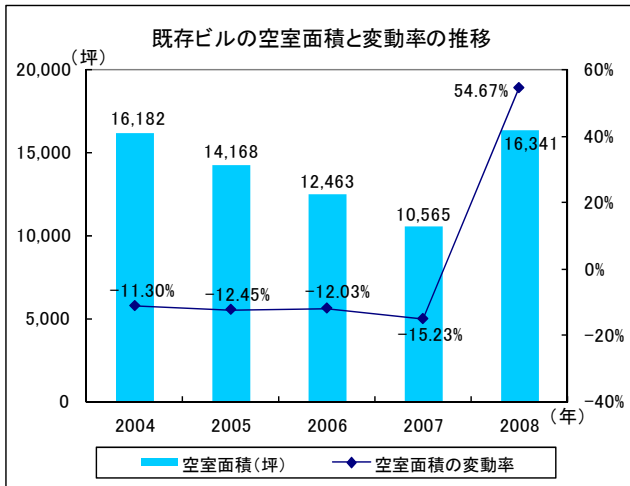


[図-1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2003年以降は概ね増加傾向にあり、2008年は前年比+1.45%、165,360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年から増加傾向にあり、2008年は前年比+4.78%となっています²。また、2009年の市内のオフィスビル新規供給予定面積は、23,451坪と推計されています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したが、2008年には、前年比+54.67%、空室面積16,341坪と上昇に転じています(図-2)。

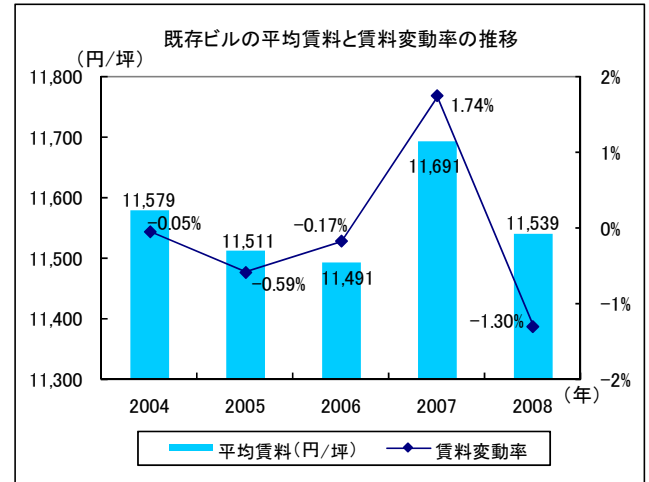
一方、福岡市全体についても、2004年以降、減少傾向が続いていましたが、2008年には、前年比+24.88%と上昇に転じています⁴。

また、市内の2008年12月1日時点のテナント募集量は20.0万坪で、2007年12月1日時点と比べると1.1万坪、5.8%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10.3%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



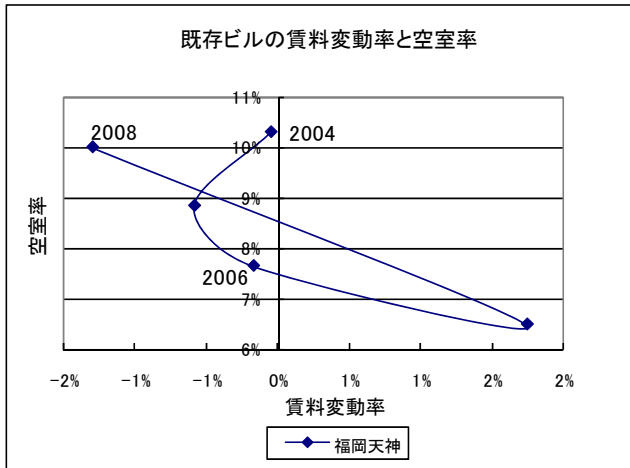
[図-3]

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、2007年には上昇に転じましたが、2008年は前年比-1.30%と再び下落を示しています(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、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、2008年は+0.34%の微増を示しています⁶。

また、市内の平均募集賃料については、2009年3月期は9,540円/坪と、横ばいからやや微減の状況にあります⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

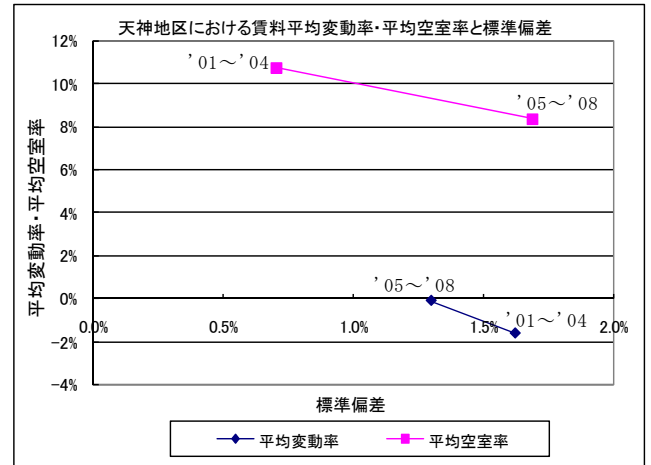
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2007年には、空室率は低下し、これに伴い賃料はプラスに転じました。2008年は空室率が上昇に転じ、これに伴い賃料変動率はマイナスに転じました(図-4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、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、2008年は+0.34%の微増を示しています。空室率は、2004年以降は減少傾向が続いていましたが、2008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、2009年3月時点で11.6%となり、2007年12月以来、概ね上昇傾向にあります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2001年から2004年の4年間及び2005年から2008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2005~2008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2008年12月末時点の約-0.93%(前年同月募集賃料比)から1年後(2009年12月末)、プラス方向に変化する確率は約73.5%、空室率が2008年12月末時点の約10.43%から低下する確率は約89.2%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1999年から増加傾向にあり、2008年は前年比約+4.78%となっています。また、空室面積は2004年以降、減少傾向が続いていましたが、2008年には、前年比+24.88%と上昇に転じています。一方、需要面に関しては、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、2008年は+0.34%の微増を示しています。空室率は、2004年以降は減少傾向が続いていましたが、2008年には上昇に転じています。

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2004年から減少傾向にありましたが、2008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概ね下落傾向にあり、2007年に上昇に転じましたが、2008年に再び下落に転じています。

なお、今後の動向として、数年先まで多くの新規供給が予定されており、供給過多が懸念されているため、今後は行政と一体となったオフィス需要の高まりを喚起させる方策が必要です¹⁰。

2009年も新規供給量が延床面積約3万6千坪(供給棟数13棟)の大型供給になることから、新規・既存ビルを問わずテナント誘致競争に拍車がかかっており、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが広がっています¹¹。

今後のオフィス市況感については「良くなっていく」が2007年の13%から2%へと減少し、「悪くなっていく」が2007年の30%から大幅に増加し70%となりました。景気低迷が長期化の様相を呈していることに加え、福岡市内では2009年にも大量のオフィスビル供給が予定されています。そのため、需給ギャップの更なる拡大を懸念するオーナーが増加し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/D2009_FUN.xls)
 - 3 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Winter Vol.48 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_FUN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kyushu.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_FUN.xls)
 - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.83)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/office/D2009_FUN.xls)
 - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.83)
 - 10 三幸エステート :
(http://www.websanko.com/officeinfo/rentdata/pdf/2009/data_kyushu.pdf)
 - 11 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F09WI_FU.pdf)
 - 12 シービーリチャードエリス株式会社 :
(Office Market Report 2009 Spring Vol.49 p.8)