

*RESI Office Market Analysis,2010 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



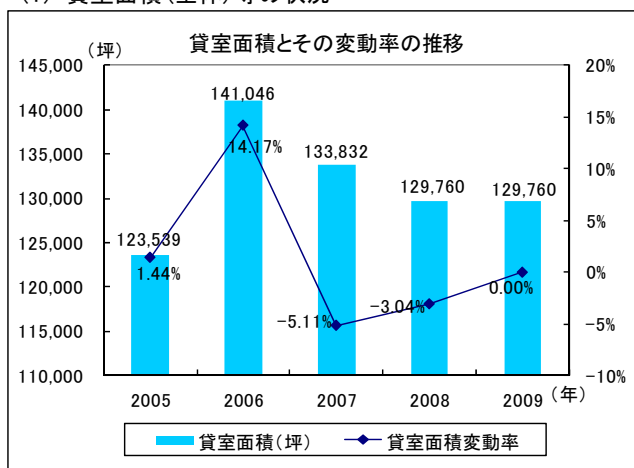
## 札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

## 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

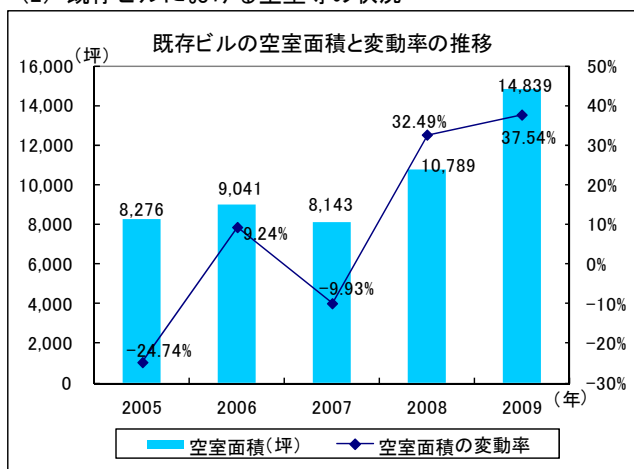


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2005年以降は増加傾向にありましたが、2007年には減少に転じ、2009年は対前年比±0.00% (129,760坪) となっています(図-1)。

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)は、2007年以降は概ね横ばい傾向にあり、2009年は対前年比±0.00%となっています<sup>2</sup>。

## (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

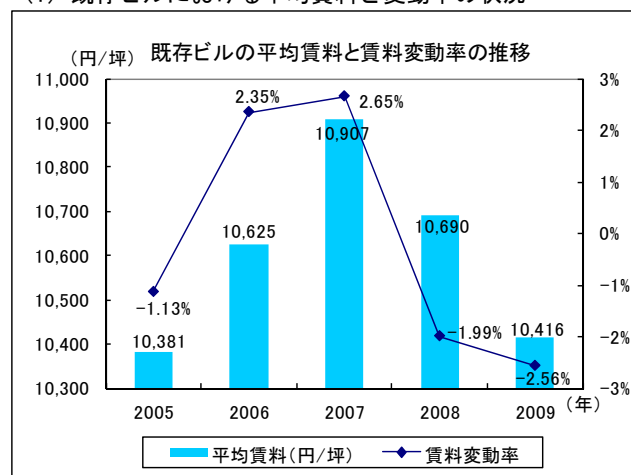
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+37.54% (14,839坪) となっています(図-2)。

一方、札幌市全体については、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+24.92%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については借り換え移転の動きが主流を占めており、割安感のある好条件のビルには引き合いが見られます。札幌のオフィス市場では大型移転に対応できる空室が残っていることから、今後のテナント企業の動向が注目されます<sup>4</sup>。

## 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

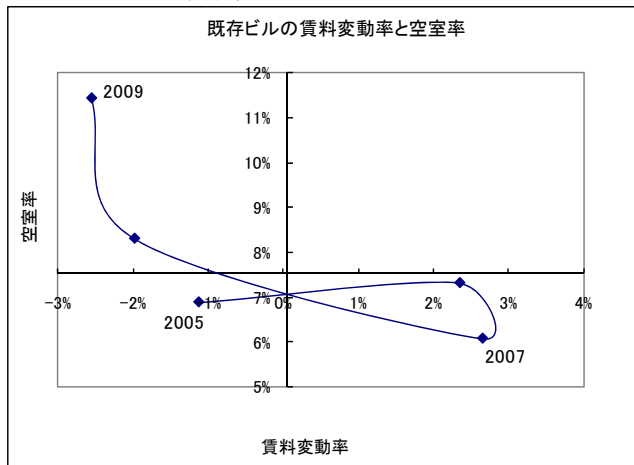


[図-3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-2.56% (10,416円/坪) となっています(図-3)。

一方、札幌市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-2.18%となっています<sup>5</sup>。また、市内の平均募集賃料については、2010年3月期は7,580円/坪と、2007年12月期以降10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<sup>6</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

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せば、図-4 のとおりになります。2009 年は賃料が下落し、空室率は大幅に上昇しました（図-4）。

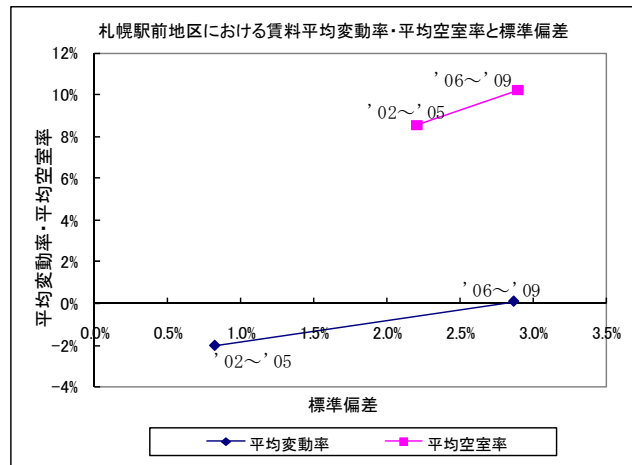
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-2.18%となっています。空室率は、2003 年の 12.62% をピークとして、2007 年の 7.89% まで低下しましたが、2009 年は 11.17% まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2010 年 3 月時点で 10.9% となり、高い水準で推移しています<sup>8</sup>。

## 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 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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 2009 年 12 月末時点の約 -2.56%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2010 年 12 月末）、プラス方向に向かう確率は約 82.3%、空室率が 2009 年 12 月末時点の約 11.44% から低下する確率は約 90.5% です。



[図-5]

## 4. 今後の見通し

札幌市全体について、供給面は、貸室面積が 2007 年以降は概ね横ばい傾向にあり、2009 年は対前年比±0.00% となっています。また、空室面積は 2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+24.92% となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-2.18% となっています。

札幌市駅前地区については、供給面は、貸室面積が 2005 年以降は増加傾向にありましたが、2007 年には減少に転じ、2009 年は対前年比±0.00%（129,760 坪）となっています。また、空室面積は 2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+37.54%（14,839 坪）となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-2.56%（10,416 円/坪）となっています。

なお、今後の動向については、全体的にはリストラを目的とする移転が引き続き多い状況の中で、コスト削減に対する意識は各テナントともに高く、成約賃料の安定化には今暫く時間を要するものと思われます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F10SP\\_SA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F10SP_SA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.11)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.11)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.11)

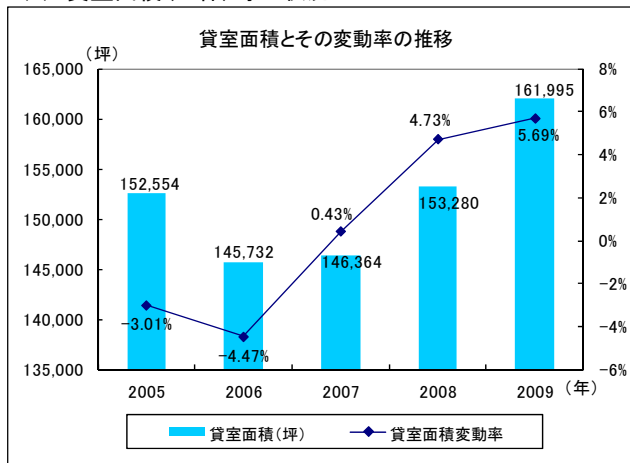
## 仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

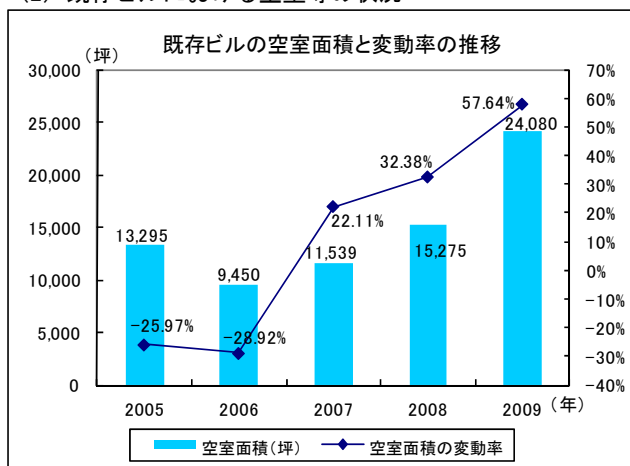


[図-1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2005年以降は減少傾向にありましたが、2007年には増加に転じ、2009年は対前年比+5.69%(161,995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、2007年から上昇傾向にあり、2009年は対前年比+2.94%となっています<sup>2</sup>。

#### (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、2005年以降は減少傾向にありましたが、2007年に増加に転じ、2009年は対前年比+57.64%(24,080坪)となっています(図-2)。

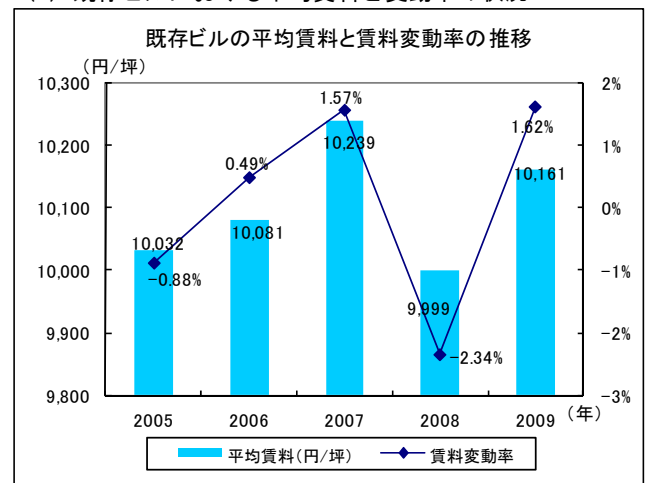
一方、仙台市全体については、2004年以降は減少傾向に

ありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+53.41%となっています<sup>3</sup>。また、2010年は新規供給の予定がないことから、新築ビル間でのテナント誘致競争には拍車がかかっており、4月は新築ビルに内定や成約の動きが見られました。既存ビルについてはこの新規供給に伴う解約の影響が出てきましたが、入居テナントの縮小や撤退の勢いが弱まってきたため、空室面積の増加傾向が緩やかになってきました<sup>4</sup>。

### 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



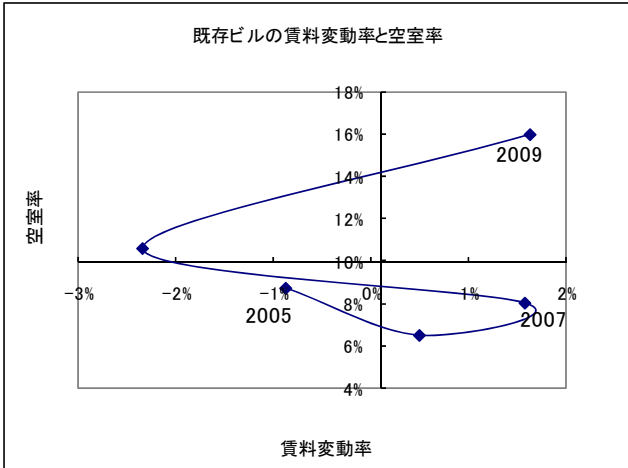
[図-3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にあり、2008年に下落に転じましたが、2009年は再び上昇し、対前年比+1.62%(10,161円/坪)となっています(図-3)。

一方、仙台市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示しましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-0.12%となっています<sup>5</sup>。

また、市内における平均募集賃料については、2010年3月期は8,790円/坪で、2008年6月期以降、下落傾向にて推移しています<sup>6</sup>。

(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 のとおりになります。2009 年には空室率が大幅に上昇し、賃料変動率は上昇に転じています(図-4)。

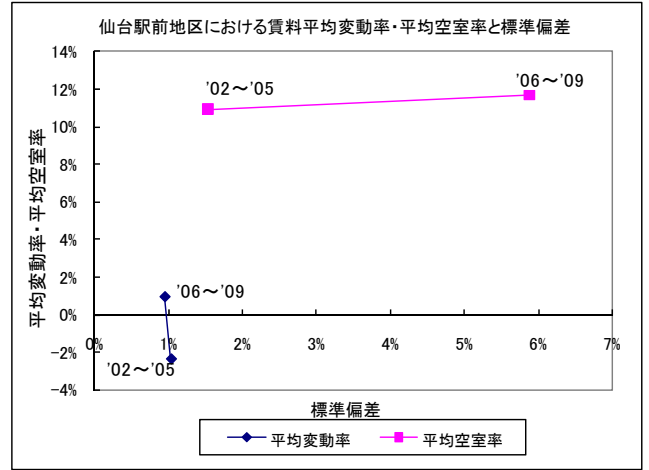
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-0.12%となっています。空室率は、2003 年の 12.90%をピークとして、2006 年の 8.47%まで低下しましたが、2009 年は 15.87%まで上昇しています<sup>7</sup>。

また、市内の各地区の新築及び既存のビルを併せた平均空室率は、2009 年 3 月時点で 18.3%と、空室率上昇の傾向が続いています<sup>8</sup>。

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 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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 2009 年 12 月末時点の約+1.12%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2010 年 12 月末)、マイナス方向に向かう確率は約 57.5%、空室率が 2009 年 12 月末時点の 19.48%から低下する確率は約 90.8%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

仙台市全体については、供給面は、貸室面積が 2007 年から上昇傾向にあり、2009 年は対前年比+2.94%となっています。また、空室面積は 2004 年以降は減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+53.41%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-0.12%となっています。

仙台市駅前地区については、供給面は、貸室面積が 2005 年以降は減少傾向にありましたが、2007 年には増加に転じ、2009 年は対前年比+5.69% (161,995 坪) となっています。また、空室面積は 2005 年以降は減少傾向にありましたが、2007 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+57.64% (24,080 坪) となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にあり、2008 年に下落に転じましたが、2009 年は再び上昇し、対前年比+1.62% (10,161 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、仙台トラスタワー(延床面積約 37,900 坪)が 2010 年に竣工予定であり、空室を抱えての竣工が現実視されることから、マーケットに与える影響が懸念されます。この影響で、今後も大幅な空室率の悪化が予想されます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SEN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SEN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F10SP\\_SE.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F10SP_SE.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SEN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.12)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_SEN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.12)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.12)



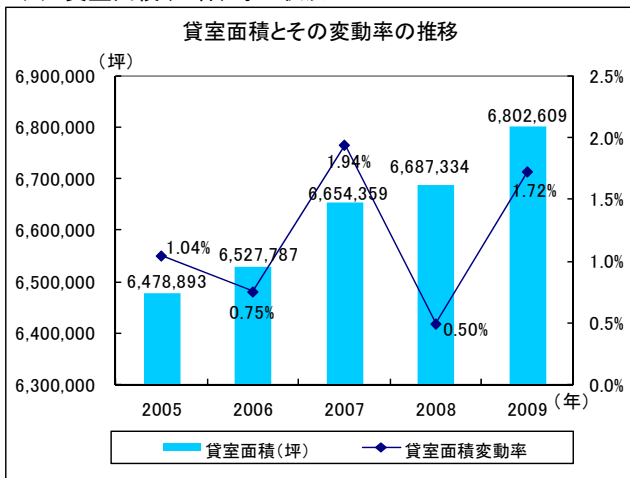
## 東京都5区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

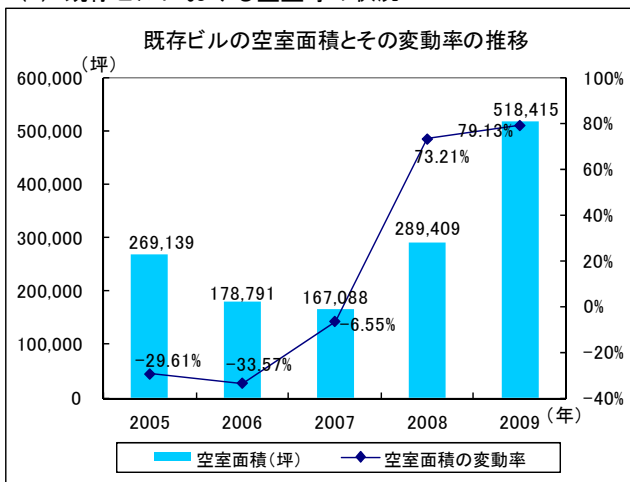


[図-1]

東京都5区の貸室面積(全体)は、1993年以降は増加傾向にあり、2009年は対前年比+1.72% (6,802,609坪)となっています<sup>2</sup>。(図-1)。

また、2010年における東京都5区の新築ビルは、延床面積約221,000坪が予定されています<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

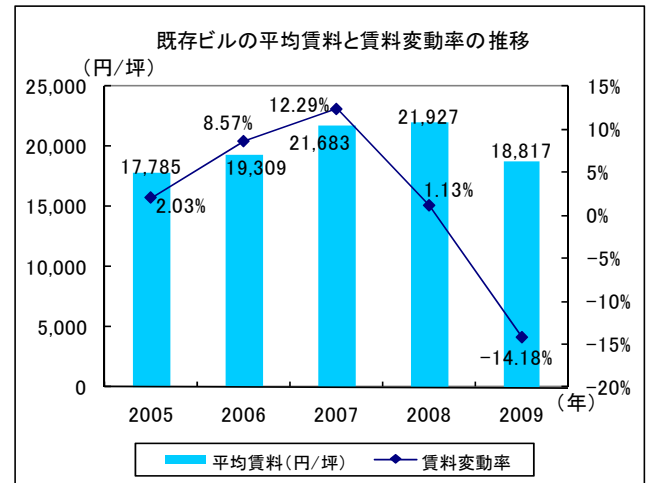
東京都5区における既存ビルにおける空室面積は、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+79.13% (518,415坪)となっています<sup>4</sup>(図-2)。

また、東京都5区では2010年中は新規供給が続くため、需給改善の兆しがまだ見えてこないようです。既存ビルについては値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが出てきており、拡張や増床の動きがようやく見られるようになってきました<sup>5</sup>。

### 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

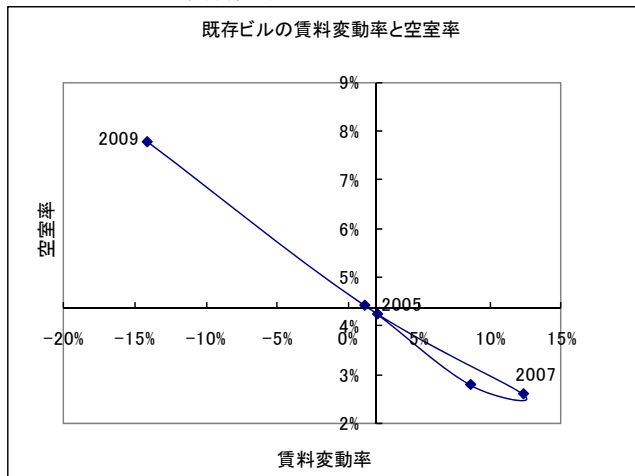


[図-3]

東京都5区における既存ビルにおける平均賃料は、2005年以降は上昇傾向にありましたが、2009年は下落に転じ、対前年比-14.18% (18,817円/坪)となっています<sup>6</sup>(図-3)。

また、東京都5区全体の平均募集賃料は、2010年3月期は対前期比-2.3%の13,850円/坪であり、2009年3月期以降、下落傾向にて推移しています<sup>7</sup>。

(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 のとおりになります。2009 年は空室率が大幅に上昇し、賃料は大幅な下落に転じました(図-4)。

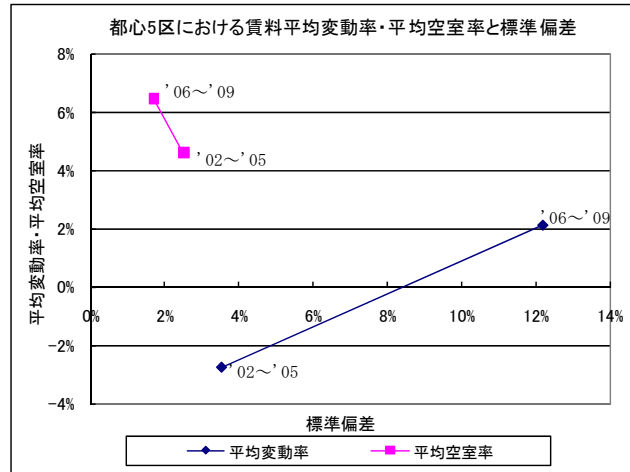
一方、賃料変動率(前年比)は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-14.18%となっています。空室率は、2003 年の 8.17%をピークとして、2007 年の 2.60%まで低下しましたが、2009 年は 7.78%まで上昇しています<sup>8</sup>。

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、2010 年 3 月時点で 7.0%となり、2009 年 12 月時点と比べて 0.4 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 10 期連続の上昇を示すこととなりました<sup>9</sup>。

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 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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 2009 年 12 月末時点の約-14.46%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2010 年 12 月末)、プラス方向へ変化する確率は約 91.3%、空室率が 2009 年 12 月末時点の 8.09%から低下する確率は約 91.8%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

東京 5 区について、供給面は、貸室面積が 993 年以降は増加傾向にあり、2009 年は対前年比+1.72% (6,802,609 坪)となっています。また、空室面積は 2004 年以降は減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+79.13% (518,415 坪)となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-14.18% (18,817 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、大規模ビルに代表される移転の動きは徐々に活性化しているものの、空室率上昇ゾーンが依然として多く、大型テナントの目立った流出入がないゾーンも含めて空室率が過去 10 年間の最高値を更新するゾーンが多数みられています。それらのことから、新設や拡張といったオフィス需要の増大がマーケット全体の需給ギャップを縮小させるまでには、今暫く時間を要するものと考えられます<sup>10</sup>。

- 
- 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/D2010\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_TON.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_TO.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_TO.pdf))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_TON.xls))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_TO.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_TO.pdf))
  - 6 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_TON.xls))
  - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.2)
  - 8 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_TON.xls))
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.2)
  - 10 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.2)

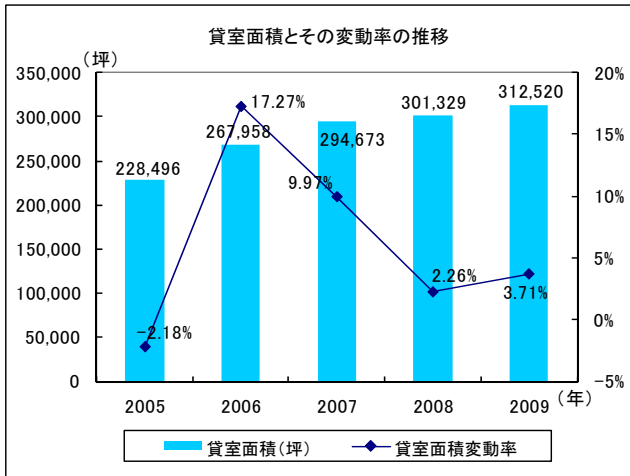
## 名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

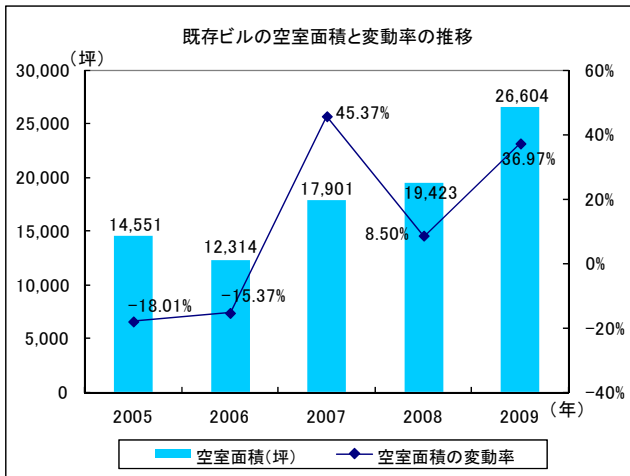


[図-1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、2006年以降は増加傾向にあり、2009年は対前年比+3.71%(312,520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年以降は概ね増加傾向にあり、2009年は対前年比+3.59%となっています<sup>2</sup>。

#### (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年以降は減少傾向にありましたが、2007年に増加に転じ、

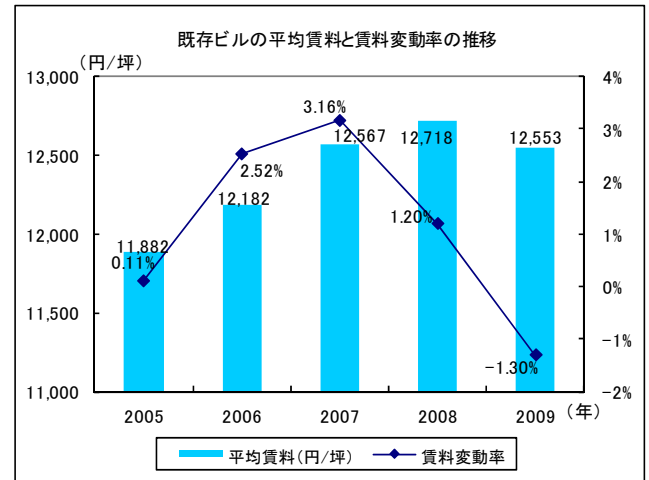
2009年は対前年比+36.97%(26,604坪)となっています(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2004年以降は減少傾向にありましたが、2007年に増加に転じ、2009年は対前年比+56.56%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については借り換え移転の動きが主流を占めており、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが見られます。新築ビルの募集状況については徐々に成約が進んでいますが、供給棟数が多いため、テナント誘致競争には厳しさが感じられます。既存ビルについてはオフィス縮小の勢いがやや弱まってきたものの、新規供給の影響や集約に伴う解約予告がみられ、空室在庫の増加傾向に歯止めがかかるまでには至っていません<sup>4</sup>。

### 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



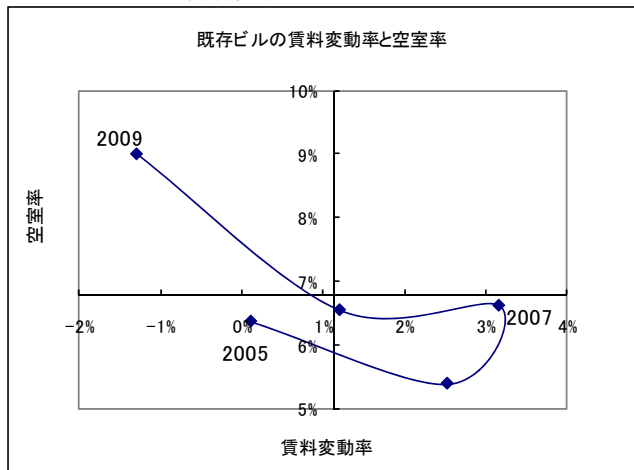
[図-3]

名古屋市名駅地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2009年は下落に転じ、対前年比-1.30%(12,553円/坪)となっています(図-3)。

一方、名古屋市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2009年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料については、2010年3月期は9,610円/坪と下落傾向にて推移しています<sup>6</sup>。

(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 のとおりになります。2009 年は、空室率が大幅に上昇し、賃料変動率はマイナスに転じました(図-4)。

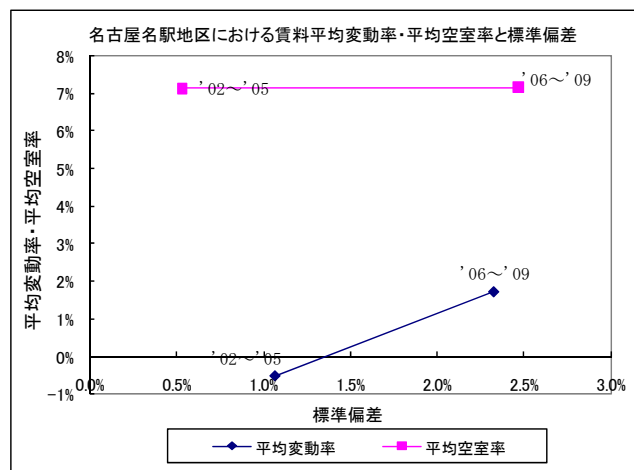
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています。空室率は、2003 年の 8.71%をピークとして、2006 年の 5.66%まで低下しましたが、2009 年は 11.31%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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 13.8%となり、上昇傾向となっています<sup>8</sup>。

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 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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 2009 年 12 月末時点の約-0.46%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2010 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 82.7%、空室率が 2009 年 12 月末時点の 10.54%から低下する確率は約 91.5%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にあり、2009 年は対前年比+3.59%となっています。また、空室面積は 2004 年以降は減少傾向にありましたが、2007 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+56.56%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています。

名古屋市名駅地区については、供給面は、貸室面積が 2006 年以降は増加傾向にあり、2009 年は対前年比+3.71%(312,520 坪)となっています。また、空室面積は 2005 年以降は減少傾向にありましたが、2007 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+36.97%(26,604 坪)となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-1.30%(12,553 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、引き続き需要は弱含みであることから、空室率は高い水準で推移するものと考えられます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_NA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)

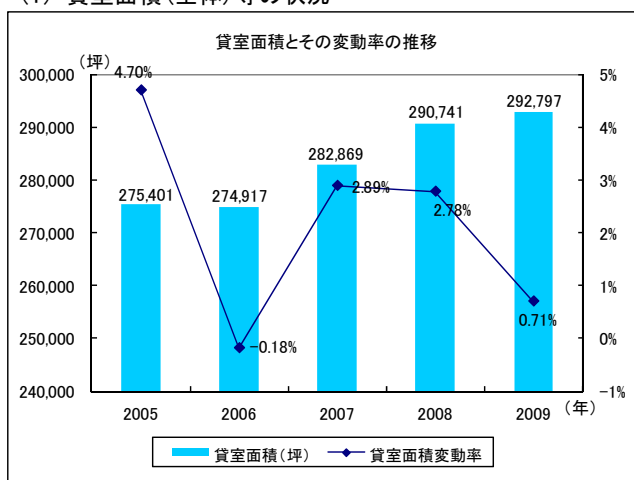
## 名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

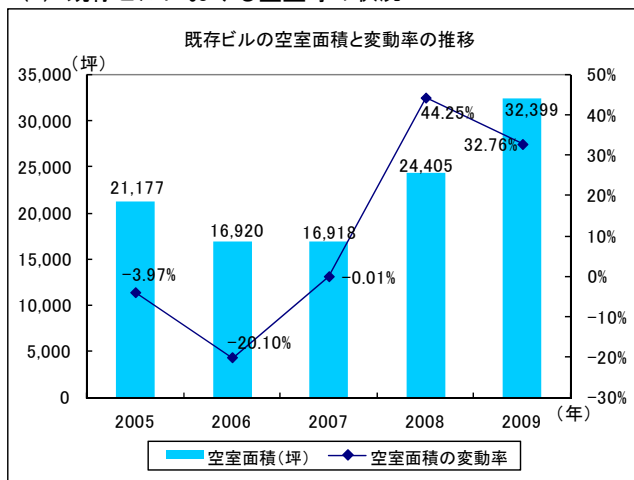


【図-1】

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、2007年以降は増加傾向にあり、2009年は対前年比+0.71% (292,797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年以降は概ね増加傾向にあり、2009年は対前年比+3.59%となっています<sup>2</sup>。

#### (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

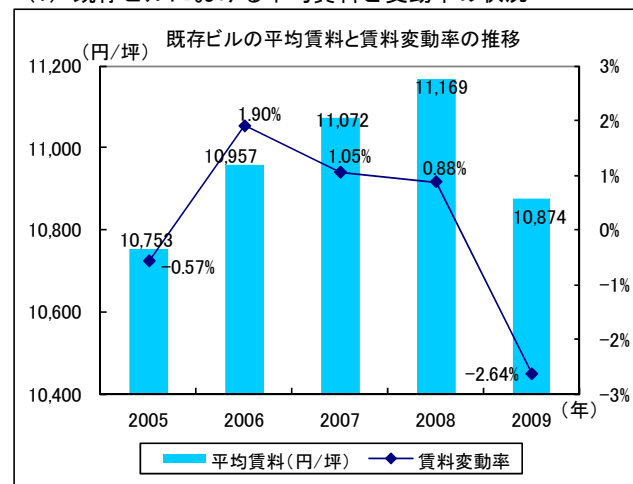
以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+32.76% (32,399坪) となっています(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2004年以降は減少傾向にありましたが、2007年に増加に転じ、2009年は対前年比+56.56%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については借り換え移転の動きが主流を占めており、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが見られます。新築ビルの募集状況については徐々に成約が進んでいますが、供給棟数が多いため、テナント誘致競争には厳しさが感じられます。既存ビルについてはオフィス縮小の勢いがやや弱まってきたものの、新規供給の影響や集約に伴う解約予告がみられ、空室在庫の増加傾向に歯止めがかかるまでには至っていません<sup>4</sup>。

### 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



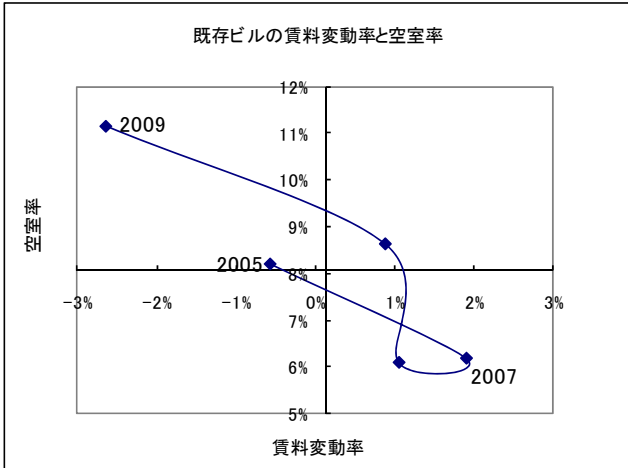
【図-3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年まで上昇傾向にありましたが、2009年に下落に転じ、対前年比-2.64% (10,874円/坪) となっています(図-3)。

一方、名古屋市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2009年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料については、2010年3月期は9,610円/坪と下落傾向にて推移しています<sup>6</sup>。

(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 のとおりになります。2009 年には、空室率は大幅に上昇し、賃料変動率はマイナスに転じました(図-4)。

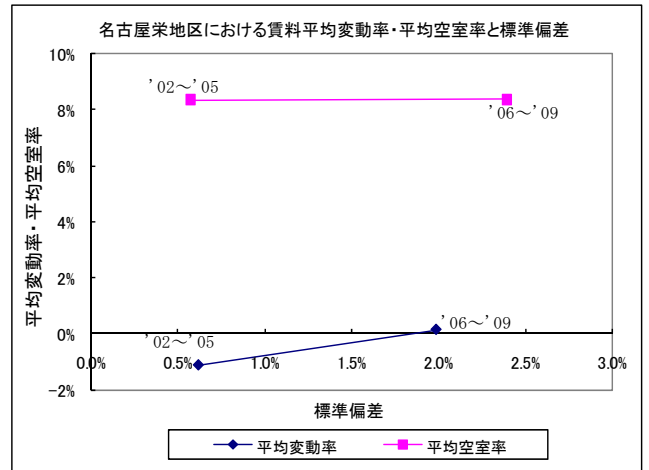
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています。空室率は、2003 年の 8.71%をピークとして、2006 年の 5.66%まで低下しましたが、2009 年は 11.31%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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 13.8%となり、上昇傾向となっています<sup>8</sup>。

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 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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 2009 年 12 月末時点の約-2.83%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2010 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 93.3%、空室率が 2009 年 12 月末時点の 11.25%から低下する確率は約 88.5%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にあり、2009 年は対前年比+3.59%となっています。また、空室面積は 2004 年以降は減少傾向にありましたが、2007 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+56.56%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、対前年比-1.56%となっています。

名古屋市栄地区については、供給面は、貸室面積が 2007 年以降は増加傾向にあり、2009 年は対前年比+0.71%(292,797 坪)となっています。また、空室面積は 2004 年以降は減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+32.76%(32,399 坪)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 2008 年まで上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.64%(10,874 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、引き続き需要は弱含みであることから、空室率は高い水準で推移するものと考えられます<sup>9</sup>。



- 
- 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/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_NA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_NAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.9)

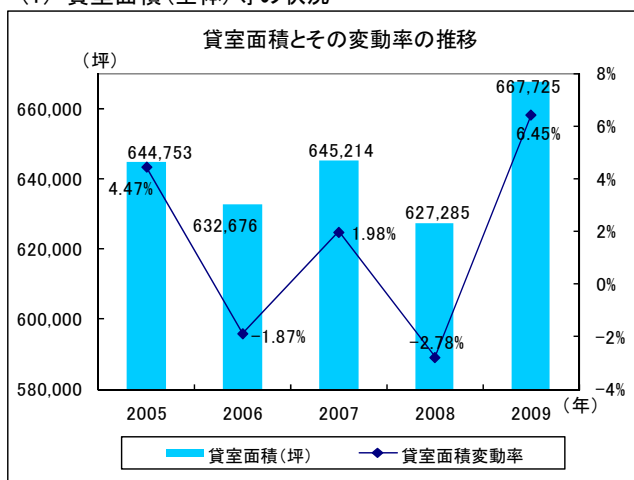
## 大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

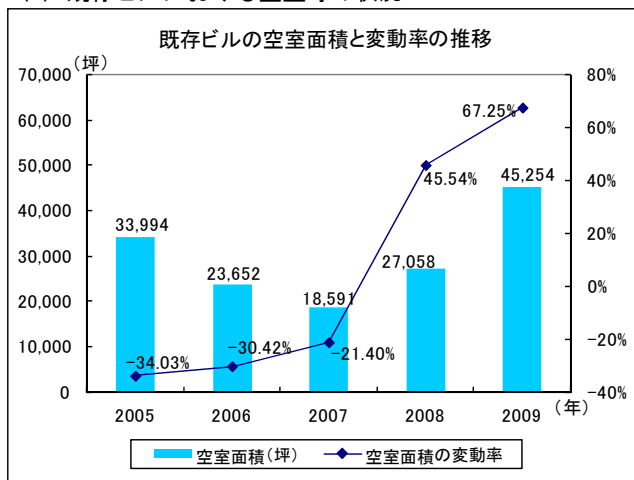


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2008年は-2.78%の減少を示していましたが、2009年は増加に転じ、対前年比+6.45%(667,725坪)となっています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、2005年以降は概ね減少傾向にて推移していましたが、2009年は増加に転じ、対前年比+5.22%となっています<sup>2</sup>。

#### (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、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009

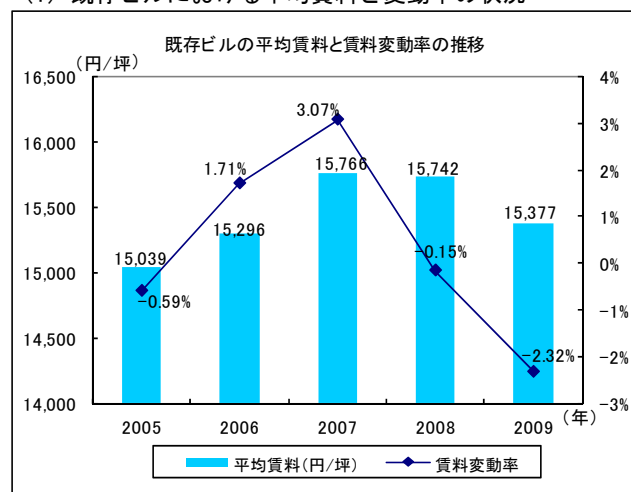
年は対前年比+67.25%(45,254坪)となっています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2007年まで減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+42.35%となっています<sup>3</sup>。また、今春の移動動向については昨年に比べてオフィス縮小の動きがやや落ち着いてきたものの、新規供給の影響や中小規模の解約の動きが引き続き見られました。このような状況の中で、昨年竣工した新築ビルや割安感のある既存ビルに成約や入居の動きが出てきましたが、大阪ビジネス地区全体では空室在庫の増加傾向が強まりました<sup>4</sup>。

### 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



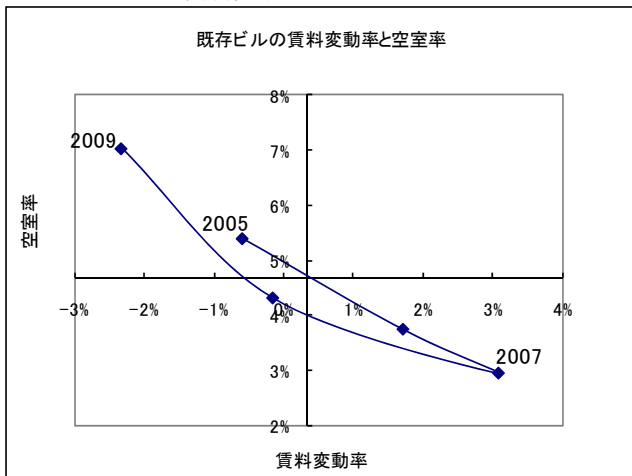
[図-3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-2.32%(15,377円/坪)となっています(図-3)。

一方、大阪市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示しましたが、2009年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料は、2010年3月期は8,620円/坪と弱含みにて推移しています<sup>6</sup>。

(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 のとおりになります。2009 年は、空室率が上昇し、賃料変動率は大幅なマイナスを示しています(図-4)。

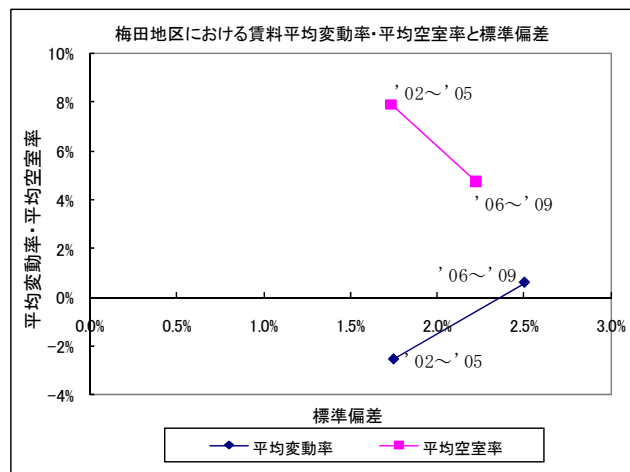
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています。空室率は、2002 年の10.51%をピークとして、2007 年の4.69%まで低下しましたが、2009 年は9.13%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2010 年3月時点で10.5%と2008 年3月以降上昇傾向にて推移しています<sup>8</sup>。

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2002年から2005年の4年間及び2006年から2009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2006~2009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2009年12月末時点の-2.03%(前年同月募集賃料比)から1年後(2010年12月末)、プラス方向に変化する確率は約85.3%、空室率が2009年12月末時点の7.99%から低下する確率は約92.7%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給面は、貸室面積が2005年以降は概ね減少傾向にて推移していましたが、2009年は増加に転じ、対前年比+5.22%となっています。また、空室面積は2007年まで減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+42.35%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は2007年に上昇を示しましたが、2009年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています。

大阪市梅田地区については、供給面は、貸室面積が2008年は-2.78%の減少を示していましたが、2009年は増加に転じ、対前年比+6.45%(667,725坪)となっています。また、空室面積は2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+67.25%(45,254坪)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2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-2.32%(15,377円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、経費削減を前提としたテナントの動きが続くことが想定されます。複数の大型ビル供給や、二次空室の発生も予定されている大阪マーケットにおいては、更なる需給ギャップの拡大が懸念されます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_OS.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)

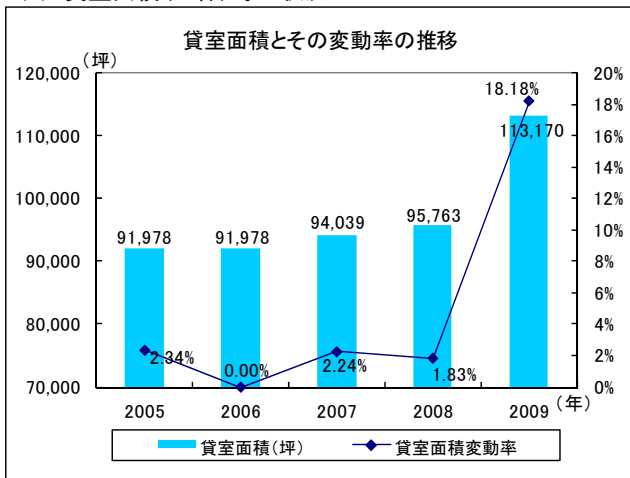
## 大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 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

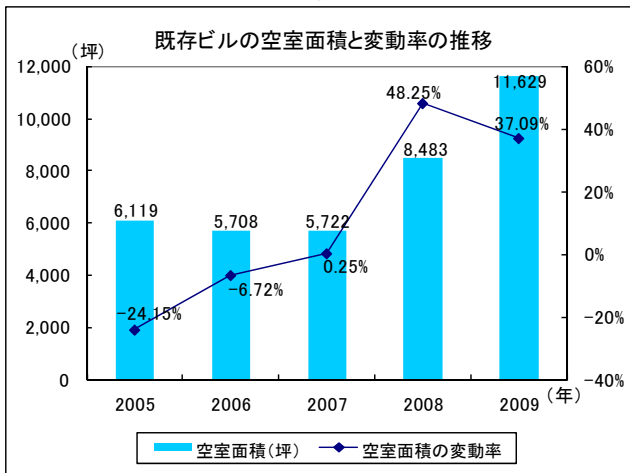


[図-1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2005年以降は概ね微増傾向にありましたが、2009年は大幅に増加し、対前年比+18.18%(113,170坪)となっています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、2005年以降は概ね減少傾向にて推移していましたが、2009年は増加に転じ、対前年比+5.22%となっています<sup>2</sup>。

#### (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、2006年以降は概ね横ばい傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+37.09%(11,629坪)とな

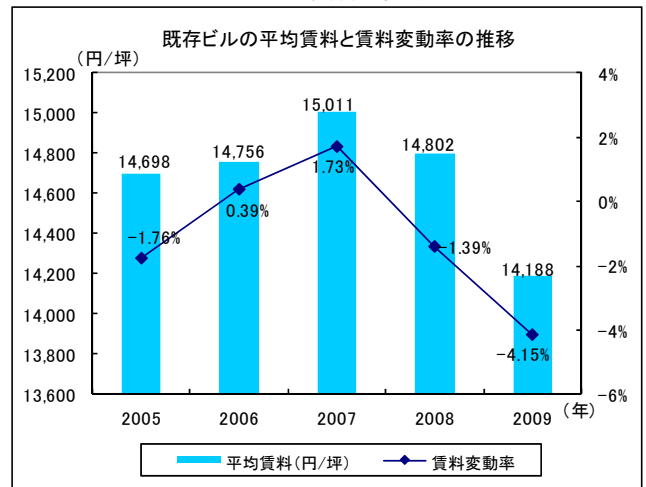
っています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2007年まで減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+42.35%となっています<sup>3</sup>。また、今春の移動動向については昨年に比べてオフィス縮小の動きがやや落ち着いてきたものの、新規供給の影響や中小規模の解約の動きが引き続き見られました。このような状況の中で、昨年竣工した新築ビルや割安感のある既存ビルに成約や入居の動きが出てきましたが、大阪ビジネス地区全体では空室在庫の増加傾向が強まりました<sup>4</sup>。

### 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



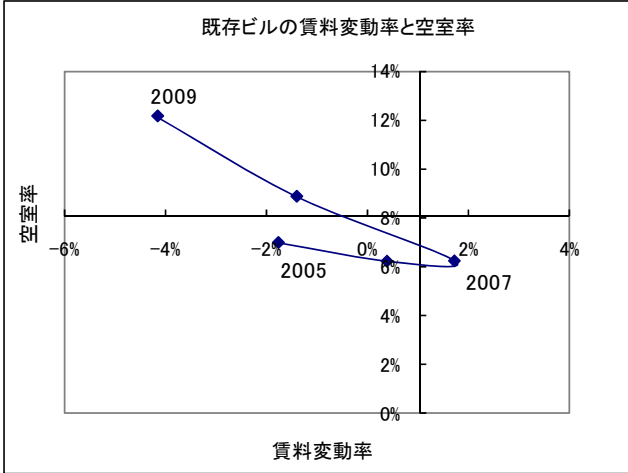
[図-3]

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以降は上昇にありましたが、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-4.15%(14,188円/坪)となっています(図-3)。

一方、大阪市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示しましたが、2009年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料は、2010年3月期は8,620円/坪と弱含みにて推移しています<sup>6</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

大阪市心斎橋・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 のとおりになります。2009 年は空室率が大幅に上昇し、賃料変動率は大幅な下落を示しています (図-4)。

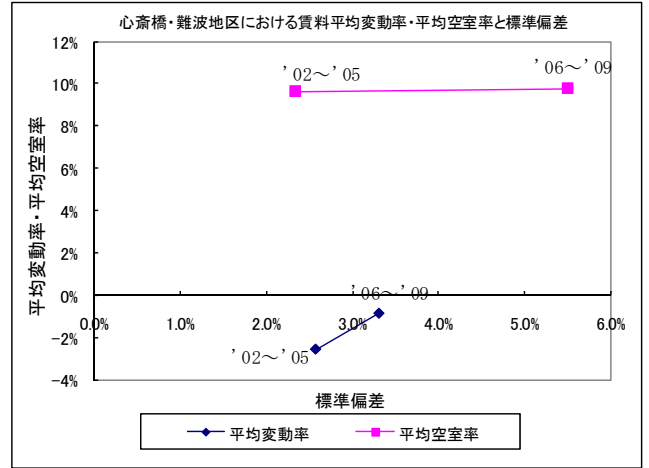
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2007 年に上昇を示しましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています。空室率は、2002 年の 10.51%をピークとして、2007 年の 4.69%まで低下しましたが、2009 年は 9.13%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2010 年 3 月時点で 10.5%と 2008 年 3 月以降上昇傾向にて推移しています<sup>8</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

大阪市心斎橋・難波地区における新築ビル及び既存ビルの 2002 年から 2005 年の 4 年間及び 2006 年から 2009 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 2006~2009 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、大阪市心斎橋・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 2009 年 12 月末時点の約-4.18% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2010 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 84.5%、空室率が 2009 年 12 月末時点の 17.82% から低下する確率は約 92.8%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給面は、貸室面積が 2005 年以降は概ね減少傾向にて推移していましたが、2009 年は増加に転じ、対前年比+5.22%となっています。また、空室面積は 2007 年まで減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+42.35%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2007 年に上昇を示しましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.40%となっています。

大阪市心斎橋・難波地区については、供給面は、貸室面積が 2005 年以降は概ね微増傾向にありましたが、2009 年は大幅に増加し、対前年比+18.18% (113,170 坪) となっています。また、空室面積は 2006 年以降は概ね横ばい傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+37.09% (11,629 坪) となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2006 以降は上昇にありましたが、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-4.15% (14,188 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、経費削減を前提としたテナントの動きが続くことが想定されます。複数の大型ビル供給や、二次空室の発生も予定されている大阪マーケットにおいては、更なる需給ギャップの拡大が懸念されます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_OS.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_OSN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.6)

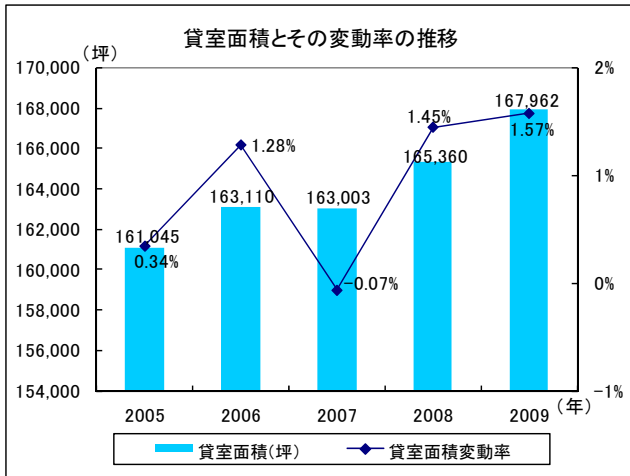
## 福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

## 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

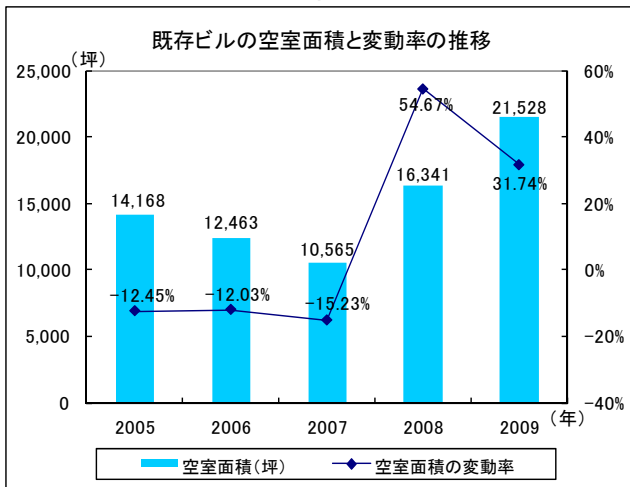


[図-1]

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、2009年は対前年比+1.57%(167,962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年以降は増加傾向にあり、2009年は対前年比+3.20%となっています<sup>2</sup>。

## (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、2004年以

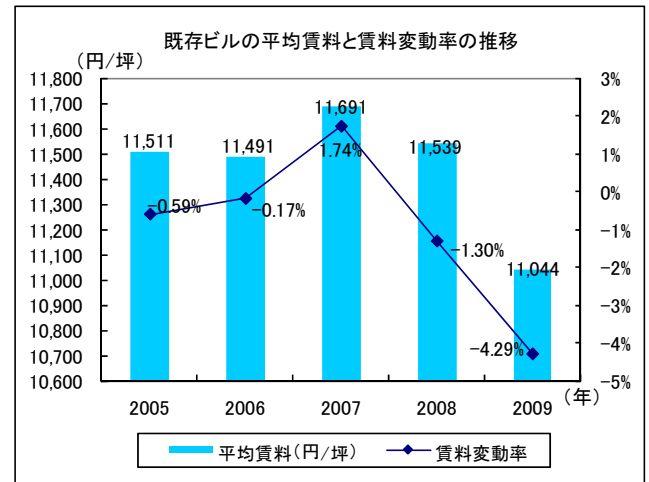
降は減少傾向にありましたが、2008年に上昇に転じ、2009年は対前年比+31.74%(21,528坪)となっています(図-2)。

一方、福岡市全体については、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2009年は対前年比+54.41%となっています<sup>3</sup>。また、テナント企業の移転動向についてはオフィス縮小の動きが落ち着き、中小規模の借り換え移転の動きが多く出ていました。さらに、新規進出や分室開設、館内増床の動きもみられました。このような状況の中で、割安感の出たきた築年数の浅いビルでは空室解消が進んでいます<sup>4</sup>。

## 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]

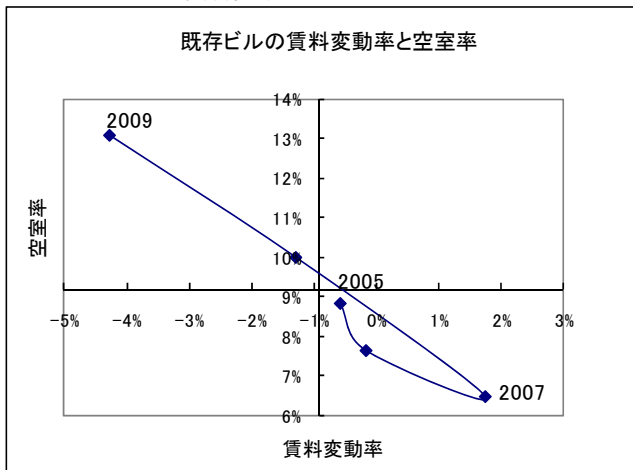
福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示した後、2008年に下落に転じ、2009年は対前年比-4.29%(11,044円/坪)となっています(図-3)。

一方、福岡市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2007年以降は上昇傾向にありましたが、2009年に下落に転じ、対前年比-2.52%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料については、2010年3月期は9,100円/坪と、減少傾向にあります<sup>6</sup>。



(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

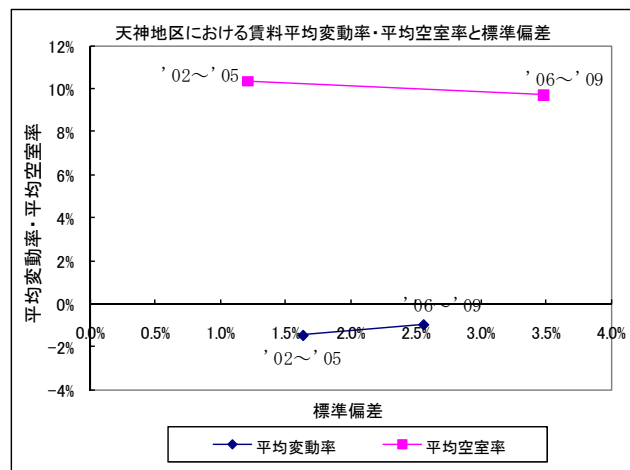
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2009 年は空室率が上昇し、これに伴い賃料変動率は大幅なマイナスとなりました(図-4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2007 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.52%となっています。空室率は、2002 年の10.51%をピークとして、2007 年の4.69%まで低下しましたが、2009 年は9.13%まで上昇しています<sup>7</sup>。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、2010 年3月時点で14.3%となり、2007 年12月以来、概ね上昇傾向にあります<sup>8</sup>。

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2002年から2005年の4年間及び2006年から2009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2006~2009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2009年12月末時点の約-4.39%(前年同月募集賃料比)から1年後(2010年12月末)、プラス方向に変化する確率は約91.1%、空室率が2009年12月末時点の約14.30%から低下する確率は約90.6%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

福岡市全体については、供給面は、貸室面積が1999年以降は増加傾向にあり、2009 年は対前年比+3.20%となっています。また、空室面積は2004 年以降は減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2009 年は対前年比+54.41%となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は2007 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、対前年比-2.52%となっています。

福岡天神地区については、供給面は、貸室面積が2003 年以降は概ね増加傾向にあり、2009 年は対前年比+1.57%(167,962 坪)となっています。空室面積は2004 年以降は減少傾向にありましたが、2008 年に上昇に転じ、2009 年は対前年比+31.74%(21,528 坪)となっています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は2007 年に上昇を示した後、2008 年に下落に転じ、2009 年は対前年比-4.29%(11,044 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、2010 年に予定されている新築ビルは全て竣工を迎えており、これまで供給された新築ビルが徐々に空室を消化し、福岡マーケット全体の需給バランスが引締めに向かうことが期待されます<sup>9</sup>。

- 
- 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/D2010\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_FUN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_FUN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005\\_FU.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1005_FU.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_FUN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.16)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2010_FUN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.16)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2010 Vol.53 p.16)