

*RESI Office Market Analysis,2011 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



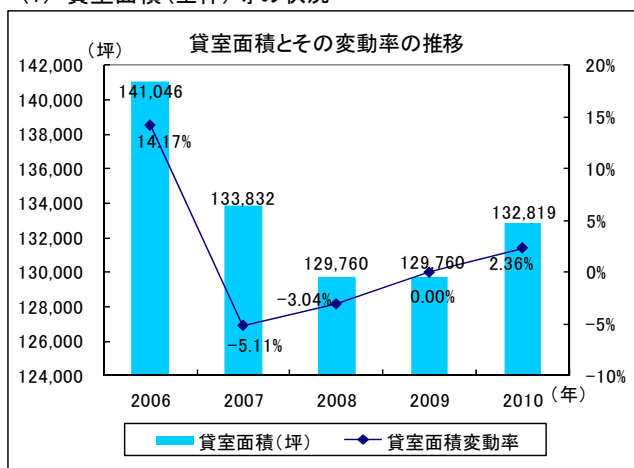
## 札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

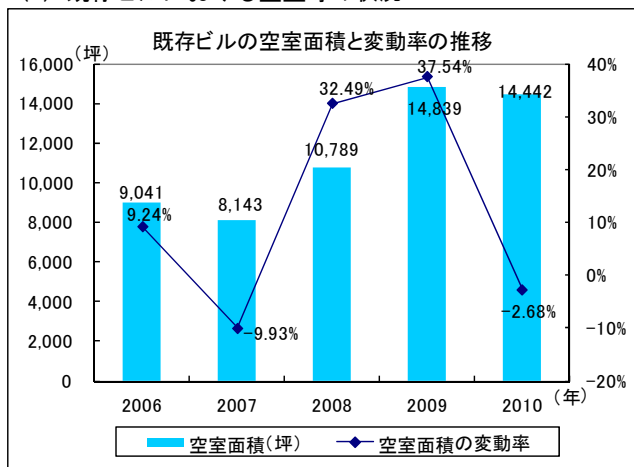


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2007年以降は減少傾向にありましたが、2009年には横ばいとなり、2010年は対前年比+2.36%(132,819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、2010年は対前年比+0.07%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]

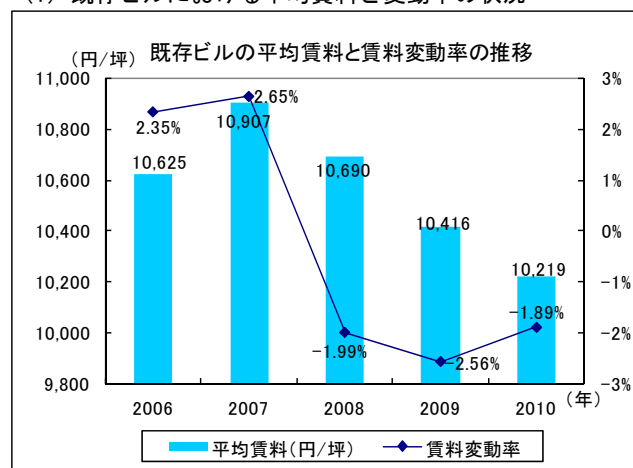
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2008年に増加に転じ、2010年は対前年比-2.68%(14,442坪)と概ね横ばいで推移しています(図-2)。

一方、札幌市全体については、2008年に増加に転じ、2010年は対前年比+1.91%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については経費削減に伴う借り換え移転が主流を占めているものの、需給調整が進んできたようです。今年の新規供給量は延床面積約3千坪(1棟)と少ないため、同空室率の改善が期待されています<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

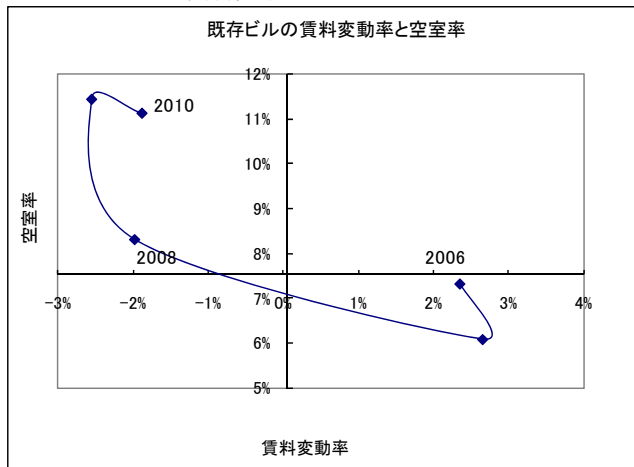


[図-3]

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、2010年は対前年比-1.89%(10,219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、2010年は対前年比-2.00%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、2011年3月期は7,560円/坪と、2007年12月期以降、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。2010年は賃料の下落が続き、空室率は高止まりで推移しています(図-4)。

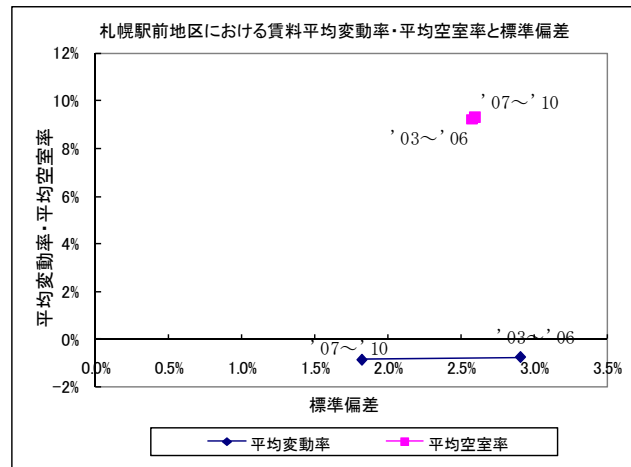
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2010年は対前年比-2.00%となっています。空室率は、2003年の12.62%をピークとして、2007年の7.89%まで低下しましたが、2010年は11.45%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2011年3月時点で10.5%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2003年から2006年の4年間及び2007年から2010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2007~2010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2010年12月末時点の約-0.28%(前年同月募集賃料比)から1年後(2011年12月末)、マイナス方向に向かう確率は約62.2%、空室率が2010年12月末時点の約11.35%から低下する確率は約78.6%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、2010年は対前年比+0.07%となっています。また、空室面積は2008年に増加に転じ、2010年は対前年比+1.91%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、2010年は対前年比-2.00%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2007年以降は減少傾向にありましたが、2009年には横ばいとなり、2010年は対前年比+2.36%(132,819坪)となっています。また、空室面積は2008年に増加に転じ、2010年は対前年比-2.68%(14,442坪)と概ね横ばいで推移しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2010年は対前年比-1.89%(10,219円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、空室減少に伴って、各ビルオーナーは下限賃料水準の見直しを行うことも想定されます<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/D2011\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F11SP\\_SA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F11SP_SA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.11)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.11)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.11)

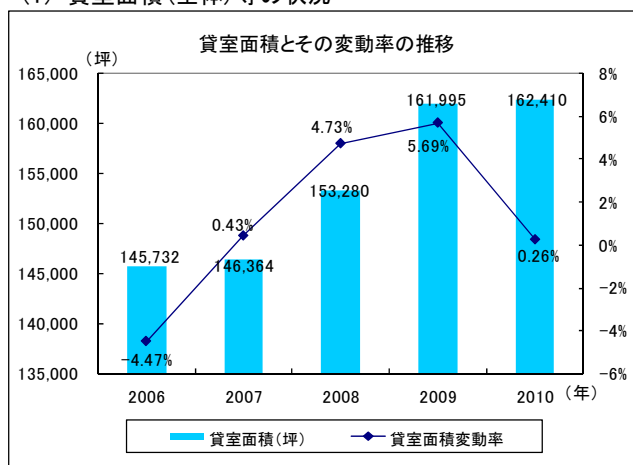
## 仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

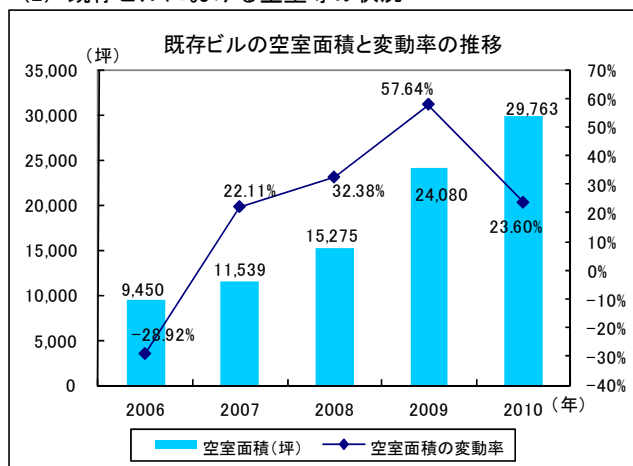


[図-1]

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、2010年は対前年比+0.26%(162,410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、2010年は対前年比+3.21%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、2010年は対前年比+23.60%(29,763坪)となっています(図-2)。

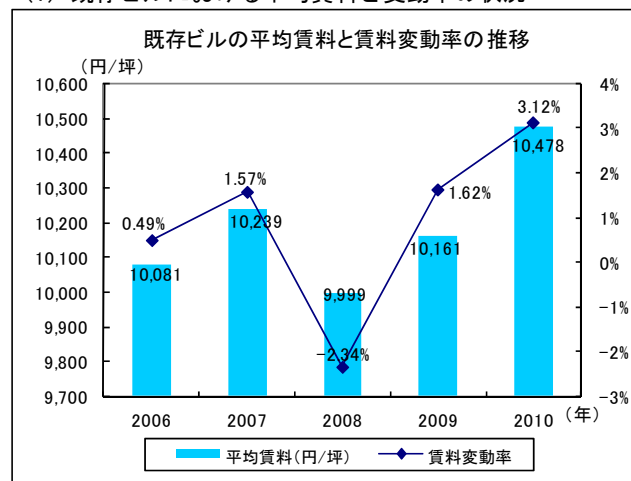
一方、仙台市全体については、2004年以降は減少傾向に

ありましたが、2008年に増加に転じ、2010年は対前年比+19.87%となっています<sup>3</sup>。また、2011年の新規供給量が延床面積約8,600坪(供給棟数3棟)に減少することや、オフィス縮小の勢いが落ち着いてきたことから、2011年には仙台のオフィスビル市場に需給改善の兆しが見えてくるとの見方が多くなっている<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



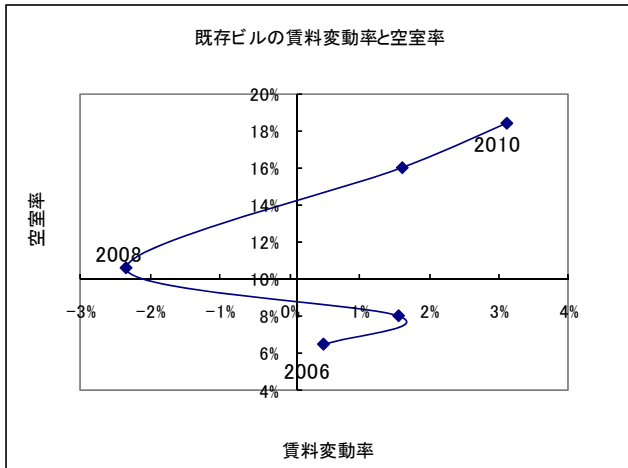
[図-3]

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、2010年は対前年比+3.12%(10,478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、2010年は対前年比+0.10%と横ばい傾向で推移しています<sup>5</sup>。

また、市内における平均募集賃料については、2011年3月期は8,630円/坪で、2008年6月期以降続いた下落傾向が一服しています<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。2010 年は空室率が上昇し、賃料変動率も上昇しています(図-4)。

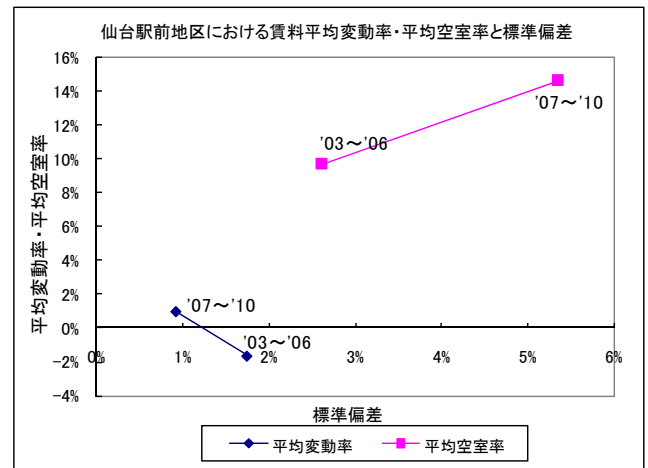
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2010 年は対前年比+0.10%と横ばい傾向で推移しています。空室率は、2003 年の 12.90%をピークとして、2006 年の 8.47%まで低下しましたが、2010 年は 18.16%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2011 年 3 月時点で 19.0%と、空室率は依然として高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

仙台市駅前地区における新築ビル及び既存ビルの 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の約+0.77%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2011 年 12 月末)、プラス方向に向かう確率は約 60.3%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 18.33%から低下する確率は約 75.5%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、2010 年は対前年比+3.21%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、2010 年は対前年比+19.87%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、2010 年は対前年比+0.10%と横ばい傾向で推移しています。

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、2010 年は対前年比+0.26% (162,410 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、2010 年は対前年比+23.60% (29,763 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、2010 年は対前年比+3.12% (10,478 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、「一番町平和ビル」、「(仮称)太陽生命仙台ビル」、「(仮称)仙台東京海上日動ビルディング」の計 3 棟の新築物件の竣工が 2011 年に予定されていますが、これら物件への企業移転に伴う既存物件での二次空室発生も想定されることから、空室過多の状況は続くものと予測されています<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/D2011\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SEN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SEN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F11WI\\_SE.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F11WI_SE.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SEN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.12)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_SEN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.12)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q4 2010 Vol.56 p.12)



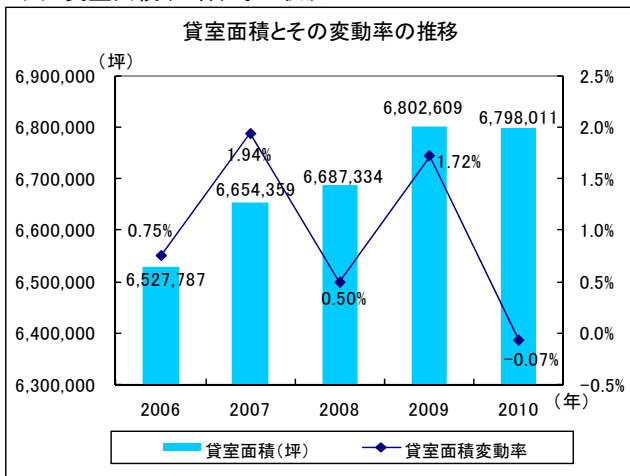
## 東京都5区を中心としたオフィス市況

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

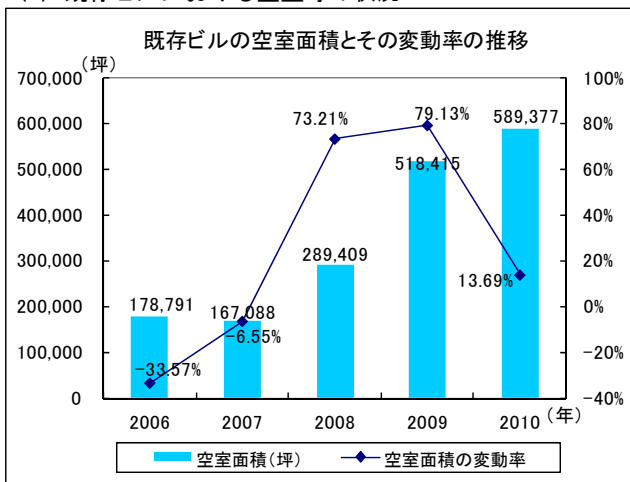


[図-1]

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ましたが、2010年は対前年比-0.07% (6,798,011坪)と横ばいとなっています<sup>2</sup>。(図-1)。

また、2011年における東京都5区の大型ビルの新規供給量は、延床面積297,940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]

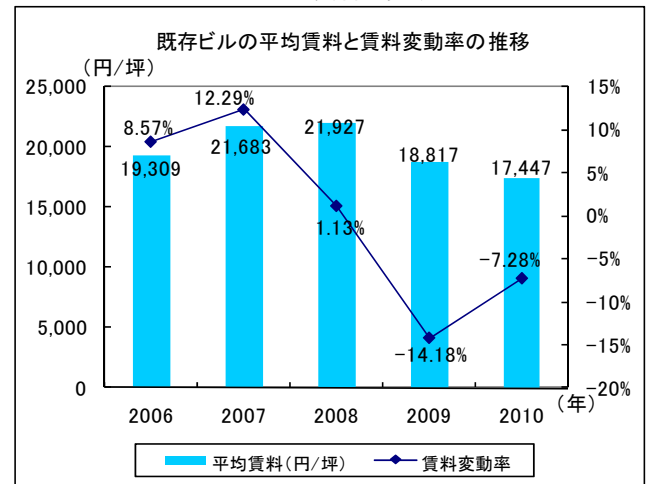
東京都5区の既存ビルにおける空室面積は、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2010年は対前年比+13.69% (589,377坪)となっています<sup>4</sup> (図-2)。

また、東京都5区では2011年3月は新規供給の影響が見られたほか、既存ビルでも解約予告などが出てきたため、募集面積が増加しました<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

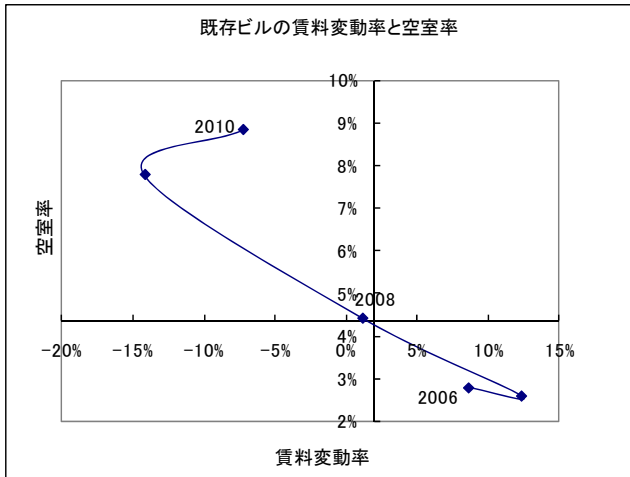


[図-3]

東京都5区の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、2010年は対前年比-7.28% (17,447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、2011年3月期は対前期比-1.3%の13,010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。2010 年は空室率が上昇し、賃料は下落が続いています (図-4)。

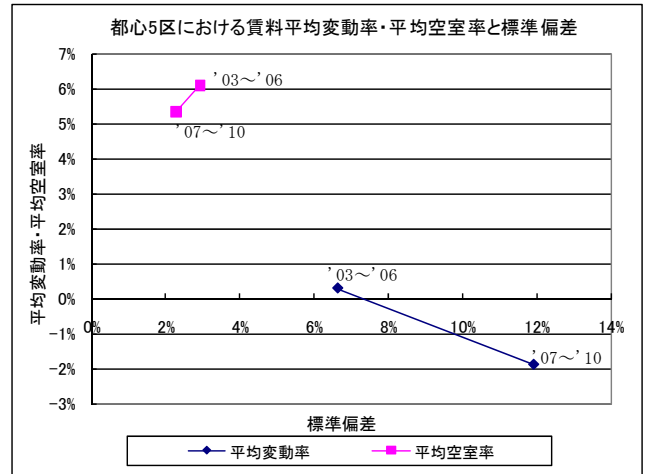
一方、賃料変動率 (前年比) は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2010 年は対前年比 -7.28% となっています。空室率は、2003 年の 8.17% をピークとして、2007 年の 2.60% まで低下しましたが、2011 年は 8.83% まで上昇しています<sup>8</sup>。

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、2011 年 3 月時点で 7.6% となり、2010 年 6 月以来、7.5% 前後の水準で推移しています<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 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の約 -7.34% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2011 年 12 月末)、プラス方向へ変化する確率は約 67.6%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 8.91% から低下する確率は約 83.2% 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 1993 年以降は増加傾向にありましたが、2010 年は対前年比 -0.07% (6,798,011 坪) と横ばいとなっています。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、2010 年は対前年比 +13.69% (589,377 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、2010 年は対前年比 -7.28% (17,447 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、2011 年は主要 5 区で大型の供給が複数控えており、需給バランスの動向を占う上で今後の展開が注目されます。また、2010 年 3 月期に見られた移転元での二次空室が今後顕在化することも懸念され、空室率の動向には予断を許さない状況が続く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/D2011\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_TON.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1101\\_TO.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1101_TO.pdf))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_TON.xls))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_TO.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_TO.pdf))
  - 6 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_TON.xls))
  - 7 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.2)
  - 8 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_TON.xls))
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.2)
  - 10 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.2)

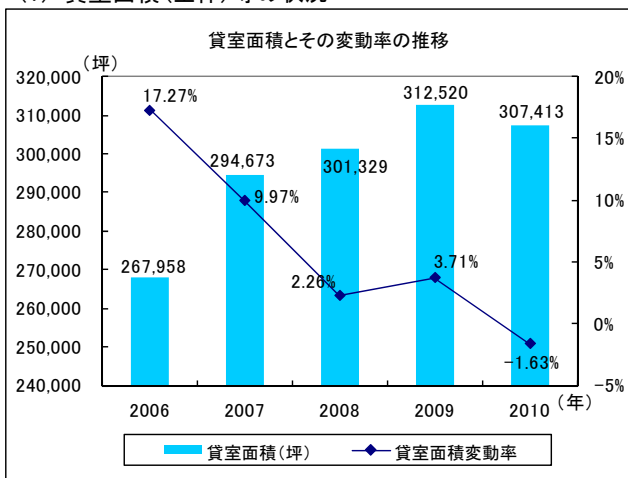
## 名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

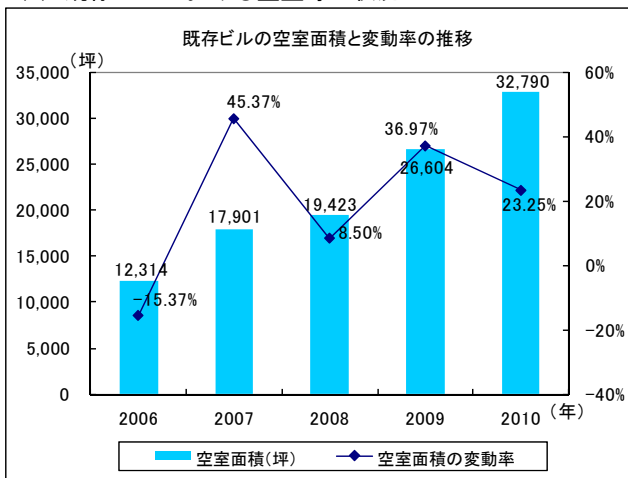


[図-1]

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ましたが、2010年は対前年比-1.63%(307,413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、2010年は対前年比+1.02%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、

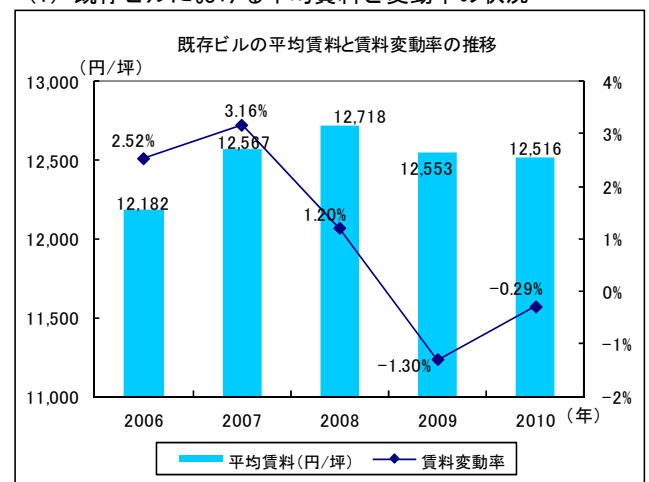
2010年は対前年比+23.25%(32,790坪)となっています(図2)。

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、2010年は対前年比+17.07%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については、新築ビルの募集状況は概ね順調で、前年完成した新築ビルや今年完成予定の新築ビルの誘致活動が続いており、募集動向が注目されています。既存ビルについても割安感のある好条件のビルに借り換え需要が出てきているため、成約や入居の動きが見られます。ただ、テナント誘致競争には厳しさが増していることから、誘致に際してより柔軟に対応する動きが広がっています<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



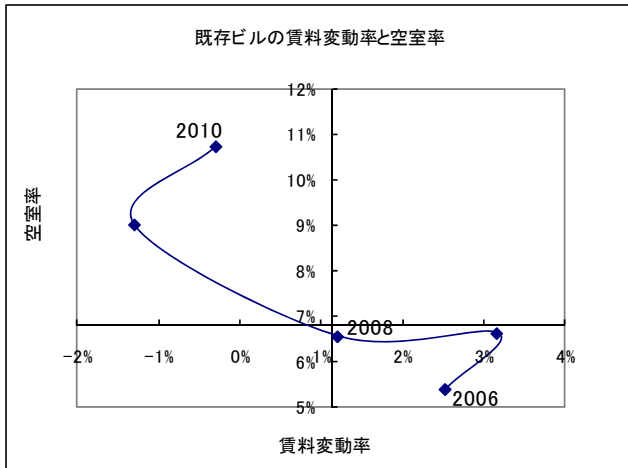
[図-3]

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、2010年は対前年比-0.29%(12,516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、2010年は対前年比-0.49%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、2011年3月期は9,370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。2010 年は、空室率が上昇し、賃料変動率はマイナスが続いています(図-4)。

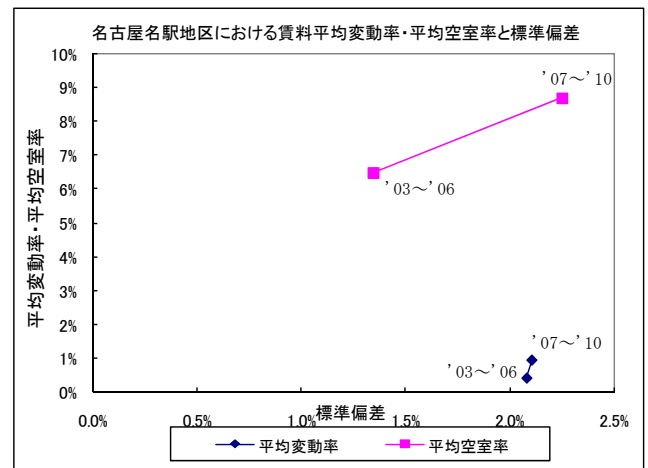
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2010 年は対前年比-0.49%となっています。空室率は、2003 年の 8.71% をピークとして、2006 年の 5.66% まで低下しましたが、2010 年は 12.82% まで上昇しています<sup>7</sup>。

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 13.3% となり、高水準ながらも微減傾向で推移しています<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 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の約 -1.23% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2011 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 78.6%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 10.71% から低下する確率は約 81.7% 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、2010 年は対前年比+1.02% 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、2010 年は対前年比+17.07% 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、2010 年は対前年比-0.49% となっています。

名古屋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ましたが、2010 年は対前年比-1.63% (307,413 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、2010 年は対前年比+23.25% (32,790 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、2010 年は対前年比-0.29% (12,516 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、新築・築浅ではないビルについては、好立地ビル以外は賃料水準を下げても引き合いが少なく、空室が長期化する傾向がうかがえます<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/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_NA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)

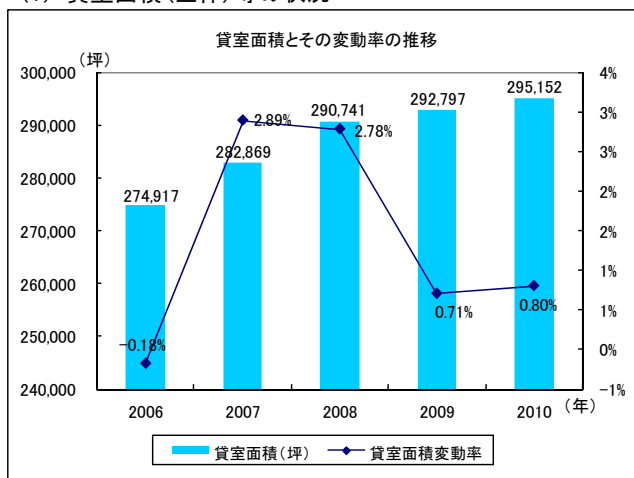
## 名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

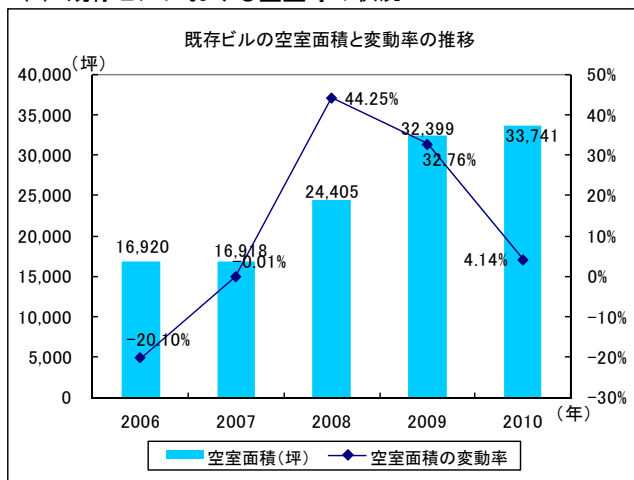


【図-1】

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、2010年は対前年比+0.80% (295,152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、2010年は対前年比+1.02%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

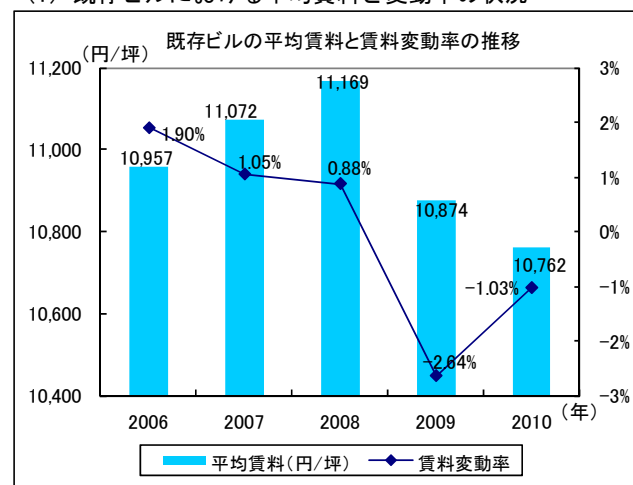
以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2010年は対前年比+4.14% (33,741坪) となっています(図-2)。

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、2010年は対前年比+17.07%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については、新築ビルの募集状況は概ね順調で、前年完成した新築ビルや今年完成予定の新築ビルの誘致活動が続いており、募集動向が注目されています。既存ビルについても割安感のある好条件のビルに借り換え需要が出てきているため、成約や入居の動きが見られます。ただ、テナント誘致競争には厳しさが増していることから、誘致に際してより柔軟に対応する動きが広がっています<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



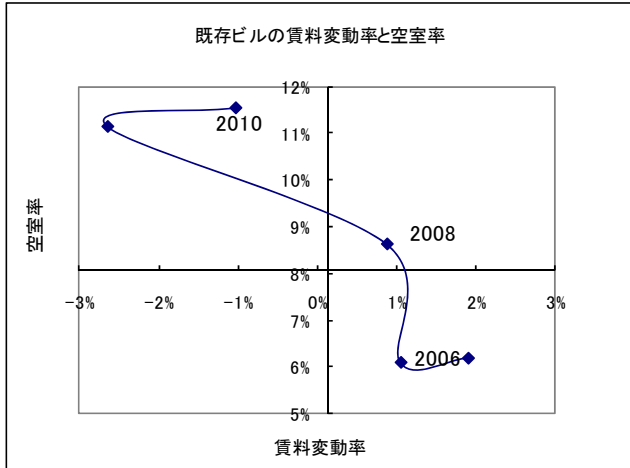
【図-3】

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、2010年は対前年比-1.03% (10,762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年に下落に転じ、2010年は対前年比-0.49%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、2011年3月期は9,370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。2010 年には、空室率は高止まりで推移し、賃料変動率はマイナスが続きました(図-4)。

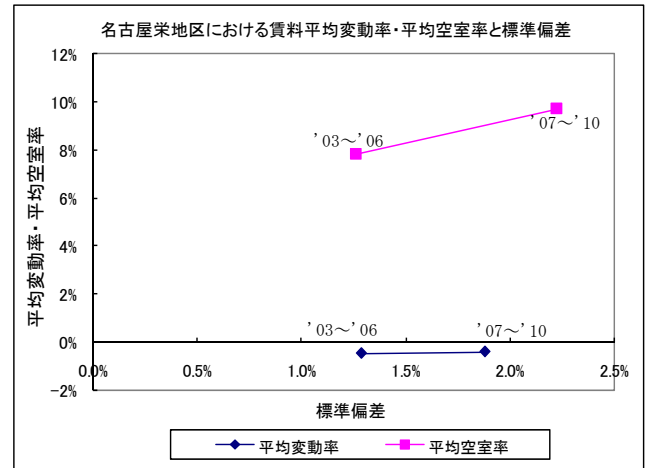
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2010 年は対前年比-0.49%となっています。空室率は、2003 年の 8.71% をピークとして、2006 年の 5.66% まで低下しましたが、2010 年は 12.82% まで上昇しています<sup>7</sup>。

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 13.3% となり、高水準ながらも微減傾向で推移しています<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 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の約 -0.95% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2011 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 61.5%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 11.52% から低下する確率は約 79.0% です。



[図-5]

## 4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にあり、2010 年は対前年比+1.02% 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、2010 年は対前年比+17.07% 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、2010 年は対前年比-0.49% となっています。

名古屋栄地区については、供給面は、貸室面積が 2007 年以降は増加傾向にあり、2010 年は対前年比+0.80% (295,152 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、2010 年は対前年比+4.14% (33,741 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、2010 年は対前年比-1.03% (10,762 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、新築・築浅ではないビルについては、好立地ビル以外は賃料水準を下げて引き合いが少なく、空室が長期化する傾向がうかがえます<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/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_NA.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_NAN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.9)

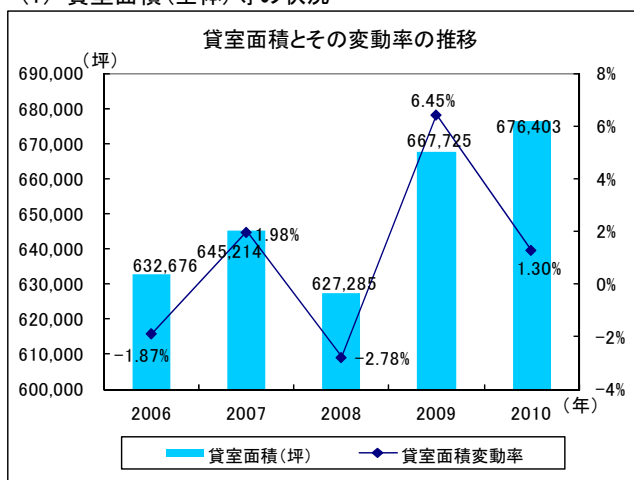
## 大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

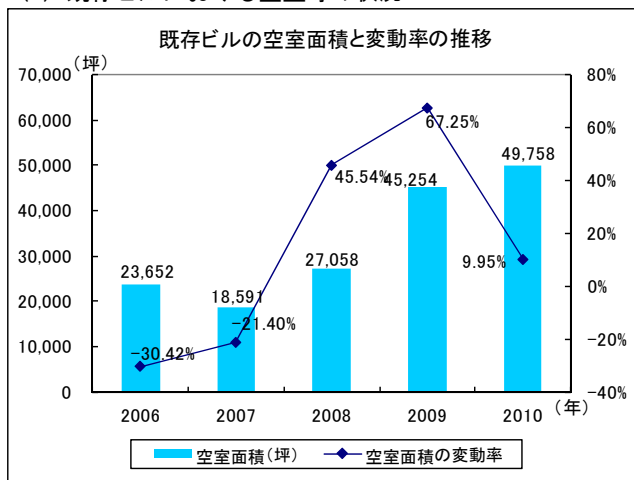


[図-1]

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、2010年は対前年比+1.30%(676,403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、2009年に増加を示し、2010年は対前年比+0.90%と概ね横ばいとなっています<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、2010

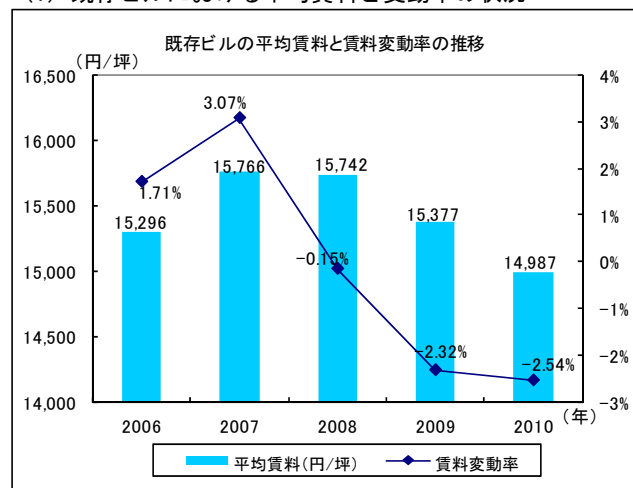
年は対前年比+9.95%(49,758坪)となっています(図-2)。

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、2010年は対前年比+20.05%となっています<sup>3</sup>。また、移動動向については、既存ビルについては新規供給に伴う解約予告などが相次ぎ、淀屋橋・本町地区や新大阪地区で募集面積が増加しました<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



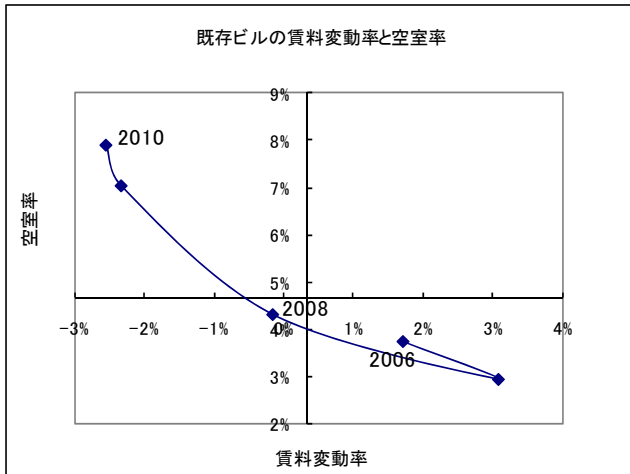
[図-3]

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、2010年は対前年比-2.54%(14,987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、2008年に下落に転じ、2010年は対前年比-3.45%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料は、2011年3月期は8,380円/坪と概ね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。2010 年は、空室率が上昇し、賃料変動率はマイナスが続いています(図-4)。

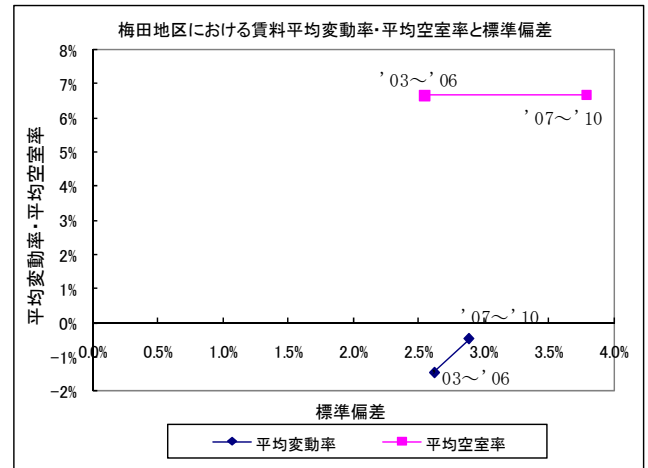
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2010 年は対前年比-3.45%となっています。空室率は、2002 年の 10.51%をピークとして、2007 年の 4.69%まで低下しましたが、2010 年は 10.76%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2011 年 3 月時点で 11.1%と、2010 年 6 月以降 11%前後で推移しています<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 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の -2.82%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2011 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 79.1%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 11.39%から低下する確率は約 89.3%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 2009 年に増加を示し、2010 年は対前年比+0.90%と概ね横ばいとなっています。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、2010 年は対前年比+20.05%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、2010 年は対前年比-3.45%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、2010 年は対前年比+1.30%(676,403 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、2010 年は対前年比+9.95%(49,758 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、2010 年は対前年比-2.54%(14,987 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、企業の賃料負担力の回復が鈍い中で、大型ビルへの統合の移転元となった複数のビルでまとまった面積の二次空室が顕在化することも懸念されており、今後の需給改善に向けては予断を許さない状況が続くものと推測されます<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/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_OS.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.5)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.5)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p5)

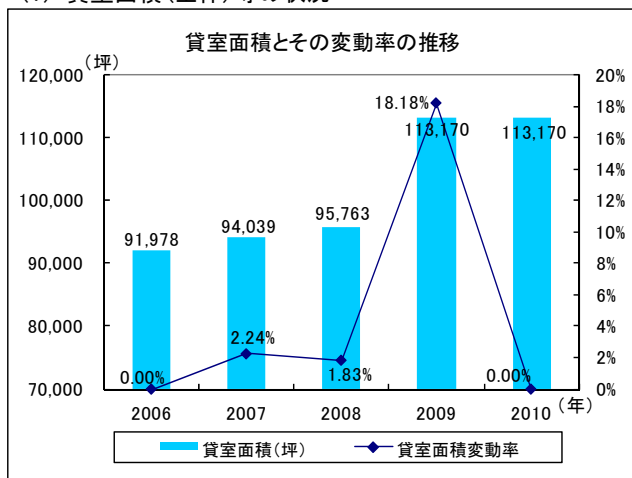
## 大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

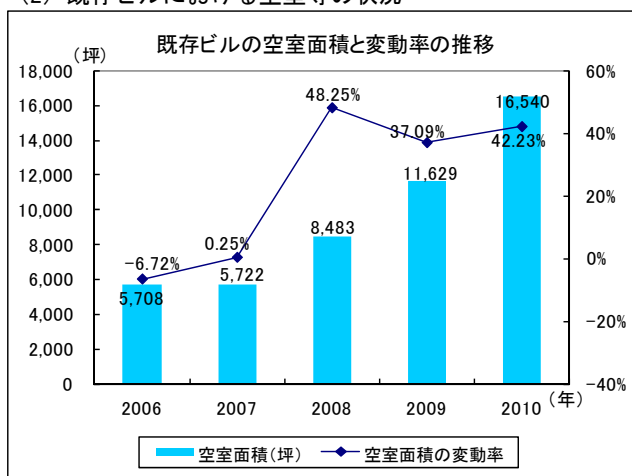


[図-1]

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、2009年は大幅に増加した後、2010年は対前年比±0.00% (113,170坪)と横ばいとなっています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、2009年に増加を示し、2010年は対前年比+0.90%と概ね横ばいとなっています<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

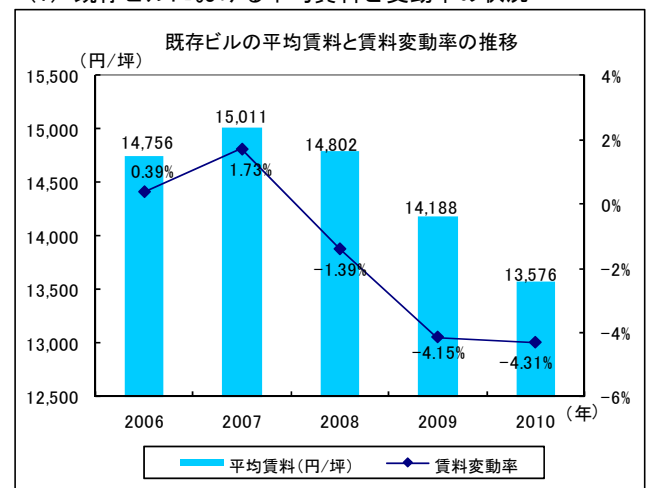
加に転じ、2010年は対前年比+42.23% (16,540坪)となっています(図-2)。

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、2010年は対前年比+20.05%となっています<sup>3</sup>。また、移転動向については、既存ビルについては新規供給に伴う解約予告などが相次ぎ、淀屋橋・本町地区や新大阪地区で募集面積が増加しました<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



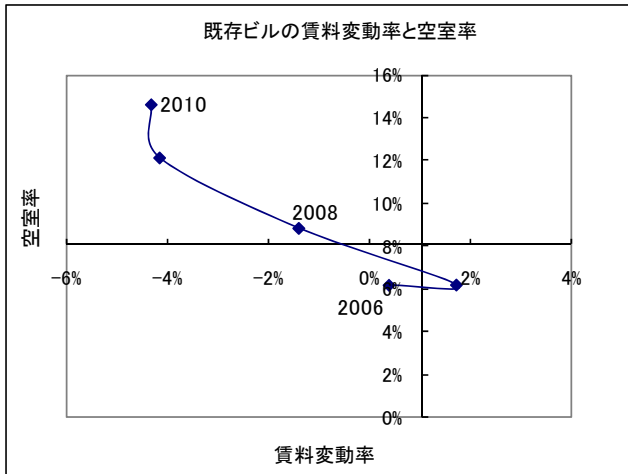
[図-3]

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、2010年は対前年比-4.31% (13,576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、2008年に下落に転じ、2010年は対前年比-3.45%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料は、2011年3月期は8,380円/坪と概ね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。2010 年は空室率が上昇し、賃料変動率はマイナスが続いています(図-4)。

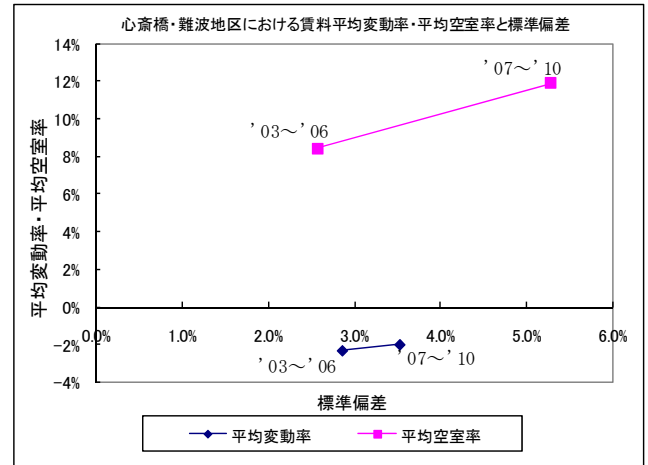
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2010 年は対前年比-3.45%となっています。空室率は、2002 年の 10.51%をピークとして、2007 年の 4.69%まで低下しましたが、2010 年は 10.76%まで上昇しています<sup>7</sup>。

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、2011 年 3 月時点で 11.1%と、2010 年 6 月以降 11%前後で推移しています<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 2003 年から 2006 年の 4 年間及び 2007 年から 2010 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 2007~2010 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 2010 年 12 月末時点の約-4.29%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2011 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 74.0%、空室率が 2010 年 12 月末時点の 14.62%から低下する確率は約 69.8%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 2009 年に増加を示し、2010 年は対前年比+0.90%と概ね横ばいとなっています。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、2010 年は対前年比+20.05%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、2010 年は対前年比-3.45%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、2009 年は大幅に増加した後、2010 年は対前年比±0.00% (113,170 坪)と横ばいとなっています。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、2010 年は対前年比+42.23% (16,540 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、2010 年は対前年比-4.31% (13,576 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、企業の賃料負担力の回復が鈍い中で、大型ビルへの統合の移転元となった複数のビルでまとまった面積の二次空室が顕在化することも懸念されており、今後の需給改善に向けては予断を許さない状況が続くものと推測されます<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/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_OS.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.5)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_OSN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.5)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.5)

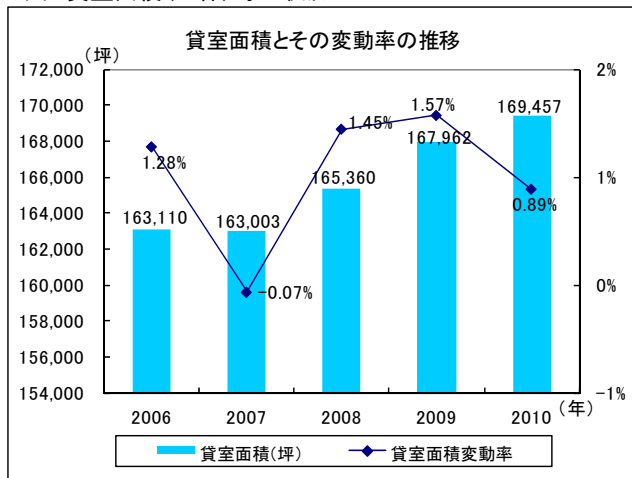
## 福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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<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

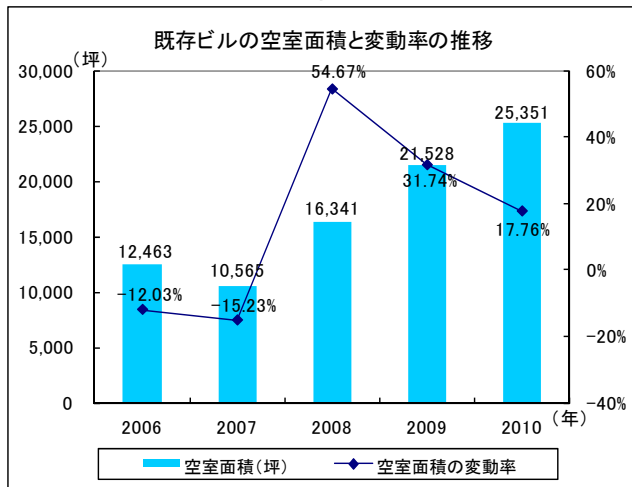


[図-1]

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、2010年は対前年比+0.89%(169,457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、2010年は対前年比+0.19%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

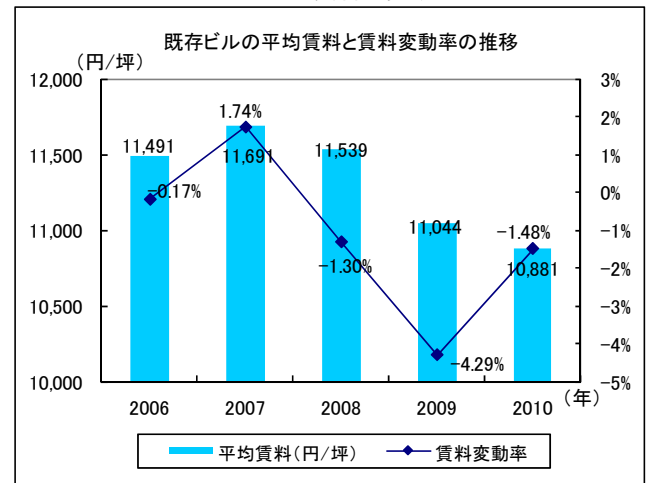
降は減少傾向にありましたが、2008年に上昇に転じ、2010年は対前年比+17.76%(25,351坪)となっています(図-2)。

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、2010年は対前年比+5.76%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、赤坂・大名地区で館内増床の動きが見られたほか、天神地区や薬院・渡辺通地区ではコールセンター需要や郊外からの借り換え需要、館内増床などの動きが出てきました<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]

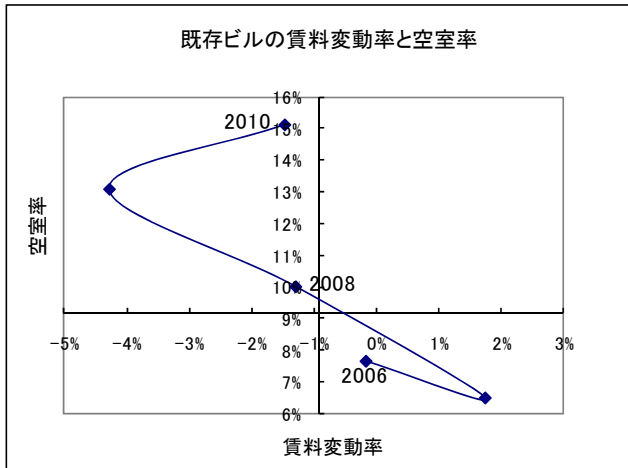
福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示した後、2008年に下落に転じ、2010年は対前年比-1.48%(10,881円/坪)となっています(図-3)。

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、2010年は対前年比-0.97%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、2011年3月期は8,930円/坪と、概ね弱含み傾向にあります<sup>6</sup>。



## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

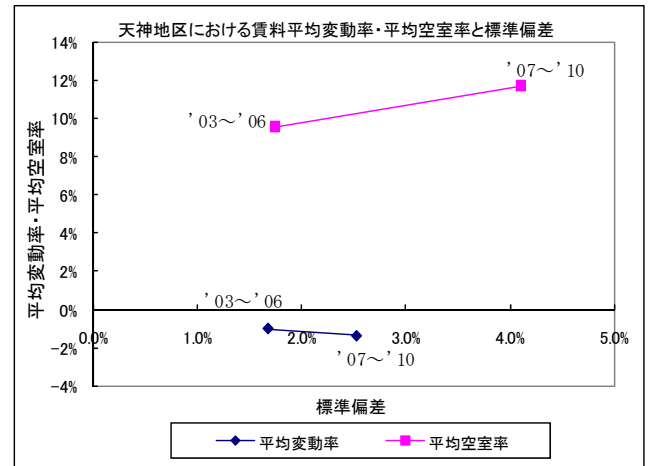
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2010 年は空室率が上昇し、賃料変動率は下落幅が縮小しています(図-4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2007 年に上昇を示した後、2008 年に下落に転じ、2010 年は対前年比-1.48%となっています。空室率は、2003 年の11.86%をピークとして、2007 年の7.83%まで低下しましたが、2010 年は14.61%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、2011 年3月時点で13.5%となり、高水準ながらも微減傾向にあります<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2003年から2006年の4年間及び2007年から2010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2007~2010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2010年12月末時点の約-1.83%(前年同月募集賃料比)から1年後(2011年12月末)、プラス方向に変化する確率は約57.5%、空室率が2010年12月末時点の約15.56%から低下する確率は約82.7%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、2010年は対前年比+0.19%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、2010年は対前年比+5.76%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、2010年は対前年比-0.97%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、2010年は対前年比+0.89%(169,457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、2010年は対前年比+17.76%(25,351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、2010年は対前年比-1.48%(10,881円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、2011年の供給量は3棟と限定された状況にあります。老朽化ストックが多い福岡において、新規供給が抑制されることは需要の顕在化につながる可能性があります<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/D2011\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_FUN.xls))
  - 3 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_FUN.xls))
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104\\_FU.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sokuho/C1104_FU.pdf))
  - 5 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_FUN.xls))
  - 6 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.16)
  - 7 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/data/download/office/D2011_FUN.xls))
  - 8 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.16)
  - 9 シービーリチャードエリス株式会社 :  
(Office Market Report Japan Q1 2011 Vol.57 p.16)