

RESI Office Market Analysis,2012 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
- 大阪市心齋橋・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



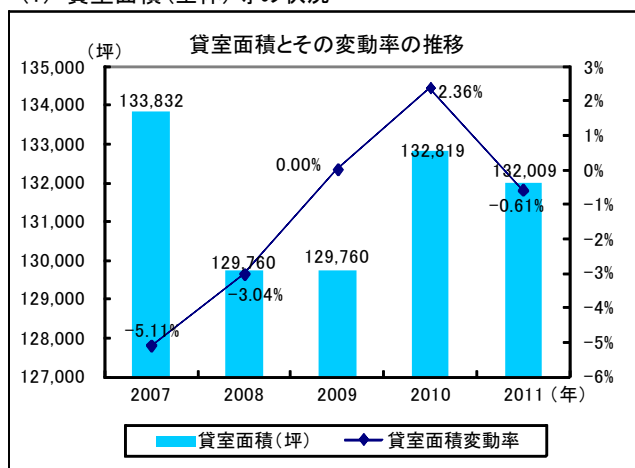
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

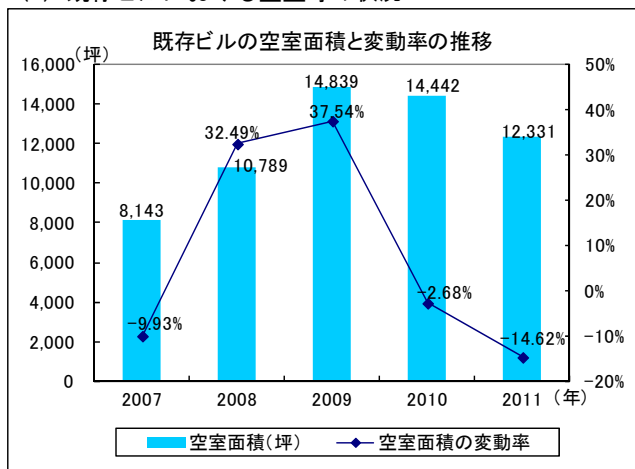


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2008年以降は横ばい傾向にあり、2010年には一旦上昇しましたが、2011年は対前年比-0.61% (132,009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、2011年は対前年比+0.64%となっています²。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

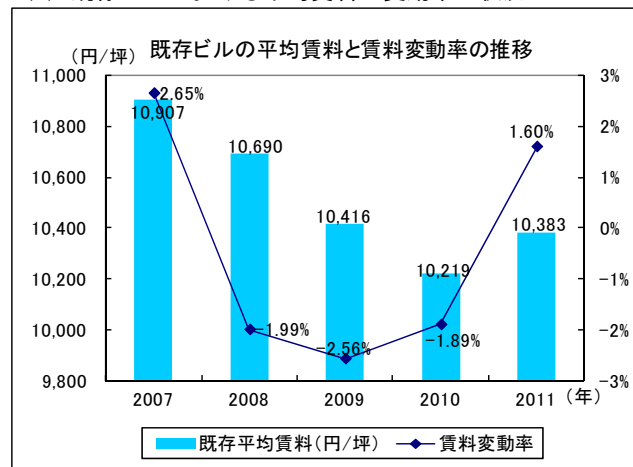
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2010年に減少に転じ、2011年は対前年比-14.62% (12,331坪) と大幅な減少を示しています(図-2)。

一方、札幌市全体については、2009年まで増加傾向で推移していましたが、2011年は対前年比-4.64%と減少に転じています³。また、2012年5月は一部のビルで大型解約の影響が出ていたものの、新規需要や拡張移転の動きが引き続き見られたことや分室需要などもあり、新築・既存ビルともに成約が進みました⁴。

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

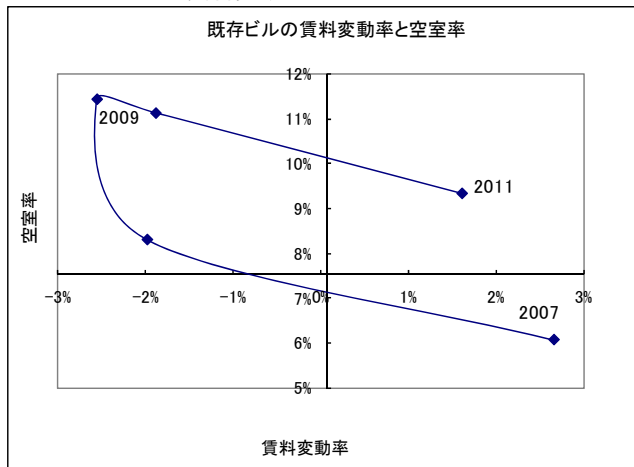


[図-3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年以降は下落傾向にありましたが、2011年は対前年比+1.60% (10,383円/坪) と上昇に転じています(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、2011年は対前年比-0.24%となっています⁵。また、市内の平均募集賃料については、2012年3月期は7,750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⁶。

(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。2011年は賃料が下落から上昇に転じ、空室率は低下傾向で推移しています(図-4)。

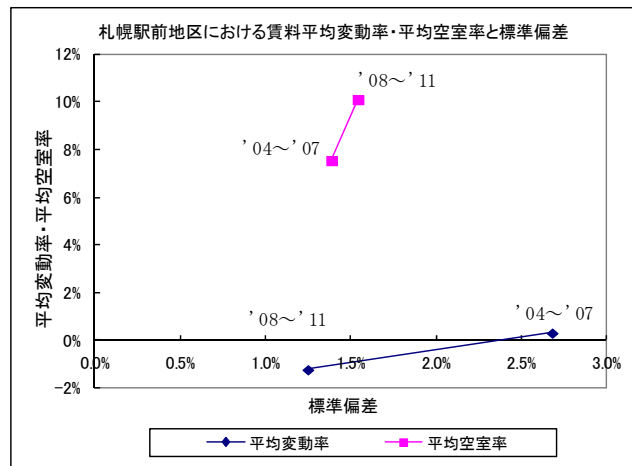
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2011年は対前年比-0.24%となっています⁷。

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、2012年3月時点で9.5%となり、高い水準で推移しています⁸。

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2004年から2007年の4年間及び2008年から2011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のとおりとなります。

図-5の2008~2011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2011年12月末時点の約-0.04%(前年同月募集賃料比)から1年後(2012年12月末)、マイナス方向に向かう確率は約82.7%、空室率が2011年12月末時点の約9.34%から上昇する確率は約69.1%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、2011年は対前年比+0.64%となっています。また、空室面積は2009年まで増加傾向で推移していましたが、2011年は対前年比-4.64%と減少に転じています。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、2011年は対前年比-0.24%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2008年以降は横ばい傾向にあり、2010年には一旦上昇しましたが、2011年は対前年比-0.61%(132,009坪)となっています。また、空室面積は2010年に減少に転じ、2011年は対前年比-14.62%(12,331坪)と大幅な減少を示しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は2008年以降は下落傾向にありましたが、2011年は対前年比+1.60%(10,383円/坪)と上昇に転じています。

なお、今後の動向については、大型二次空室の顕在化が予想される既存ビルもあります⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1206_SA.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)

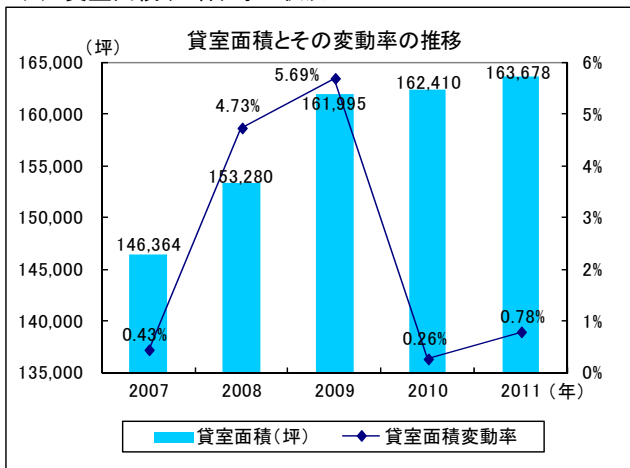
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

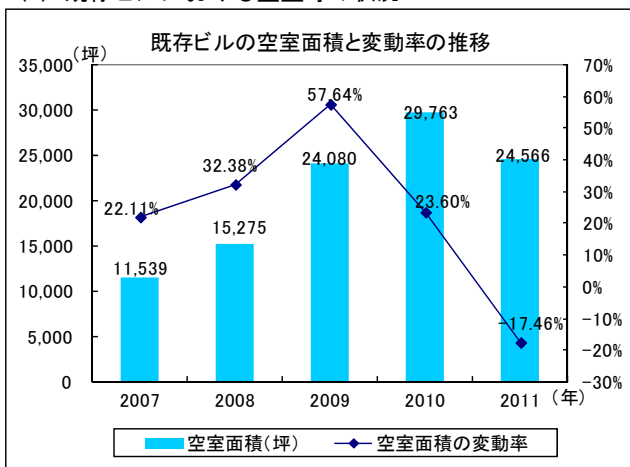


[図-1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、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、2011年は対前年比+0.78%(163,678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年以降は上昇傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.14%と減少に転じています²。

(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、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-17.46%(24,566坪)と減少に転じています(図-2)。

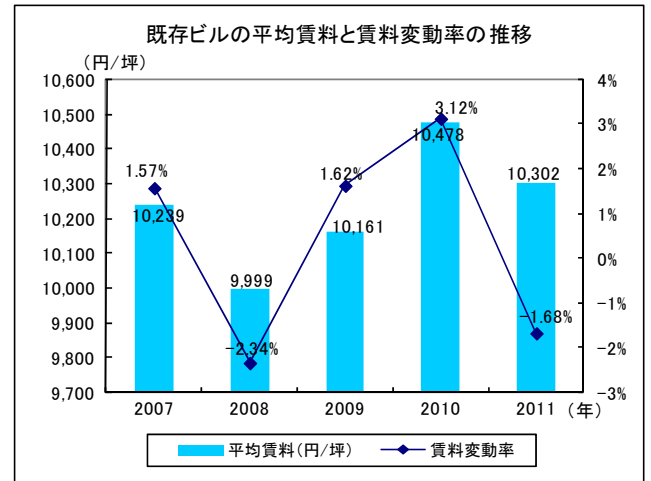
一方、仙台市全体については、2008年以降は増加傾向に

ありましたが、2011年は対前年比-14.76%と減少に転じています³。また、2012年5月は館内増床や小規模の需要が引き続き見られ、解約の動きも少なかったため、仙台ビジネス地区全体でこの1ヶ月間に空室面積が約1,500坪減少しました⁴。

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



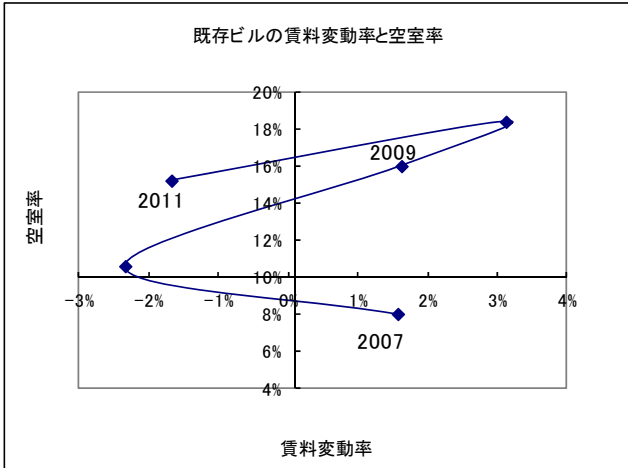
[図-3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2009年以降は上昇傾向にありましたが、2011年は対前年比-1.68%(10,302円/坪)と下落に転じています(図-3)。

一方、仙台市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2008年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011年は対前年比-0.98%と下落しています⁵。

また、市内における平均募集賃料については、2012年3月期は8,940円/坪で、ここ1年間は概ね横這い傾向で推移しています⁶。

(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。2011 年は空室率が若干低下し、賃料変動率はプラスからマイナスへ転じています(図-4)。

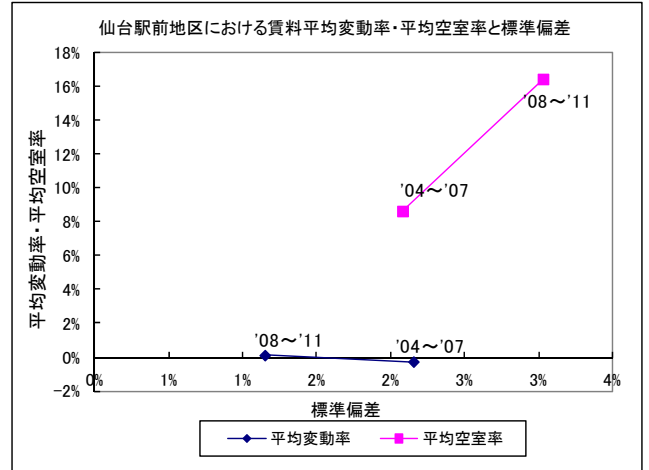
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年は対前年比-0.98%と下落しています。空室率は、2010 年に 18.16%まで上昇し、2011 年は 15.14%と依然として高止まりで推移しています⁷。

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、2012 年 3 月時点で 12.1%と、空室率は依然として高水準で推移しています⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の約-1.47%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2012 年 12 月末)、プラス方向に向かう確率は約 91.4%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 15.01%から上昇する確率は約 68.0%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 年以降は上昇傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.14%と減少に転じています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-14.76%と減少に転じています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年は対前年比-0.98%と下落しています。

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、2011 年は対前年比+0.78% (163,678 坪) となっています。また、空室面積は 2007 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-17.46% (24,566 坪) と減少に転じています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2009 年以降は上昇傾向にありましたが、2011 年は対前年比-1.68% (10,302 円/坪) と下落に転じています。

なお、今後の動向については、「ヨドバシカメラ仙台第二ビル」の竣工により、4~8 階約 5,000 坪が供給されることとなり、全般的に小規模案件が多い現在のマーケットにおいて、どのように空室を消化していくのかが注目される⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1206_SE.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)

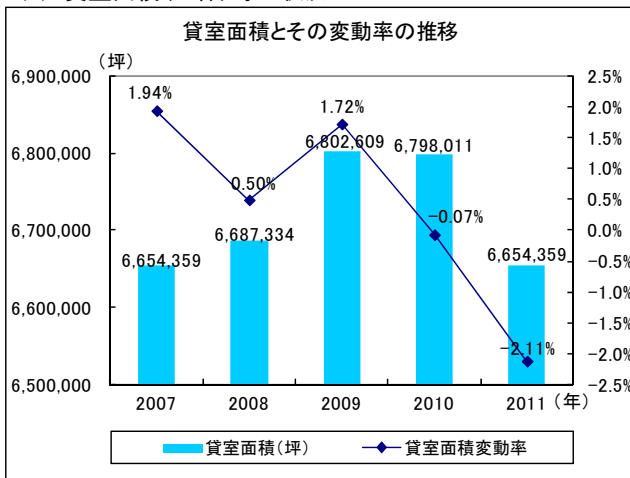
東京都5区を中心としたオフィス市況

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

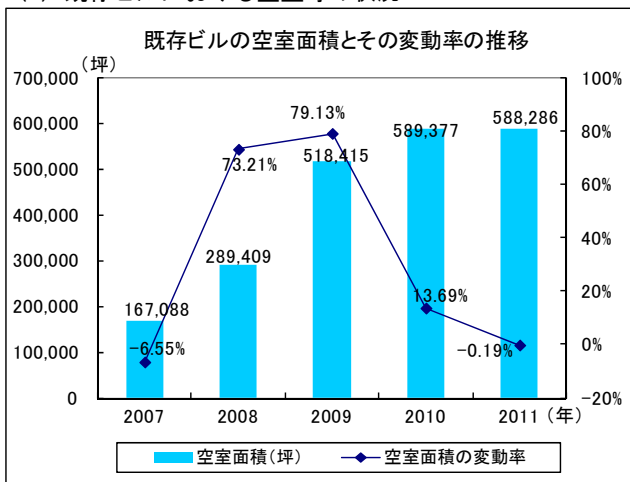


[図-1]

東京都5区の貸室面積(全体)は、1993年以降は増加傾向にありましたが、2010年に減少に転じ、2011年は対前年比-2.11% (6,654,359坪) となっています²。(図-1)。

また、2012年の新規供給量は延床面積501,580坪、供給棟数は32棟となります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

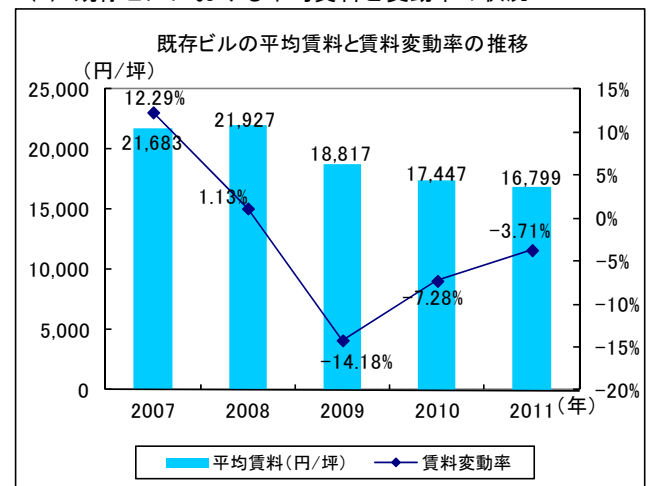
東京都5区の既存ビルにおける空室面積は、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.19% (588,286坪) と下落に転じています⁴ (図-2)。また、東

京5区では2012年5月も新規供給の影響が見られ、この1ヶ月間に東京5区全体の空室面積が約1万5千坪増加しました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

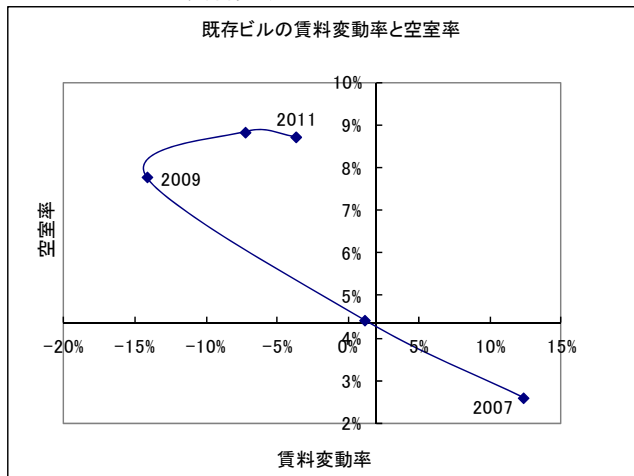


[図-3]

東京都5区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年以降は上昇傾向にありましたが、2009年は下落に転じ、2011年は対前年比-3.71% (16,799円/坪) となっています⁶ (図-3)。

また、東京都5区全体の平均募集賃料は、2012年3月期は対前期比-1.9%の13,210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⁷。

(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。2011 年は空室率は高止まりにて推移し、賃料は下落が続いています (図-4)。

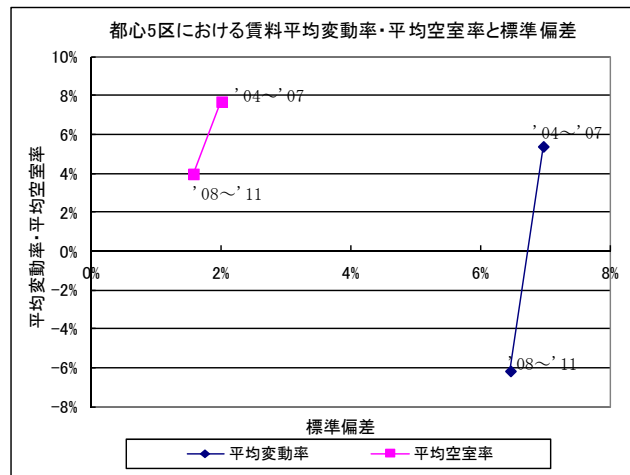
一方、賃料変動率 (前年比) は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2011 年は対前年比 -3.71% (16,799 円/坪) となっています。空室率は、2003 年の 8.17% をピークとして、2007 年の 2.60% まで低下しましたが、2011 年は 8.72% まで上昇しています⁸。

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、2012 年 3 月時点で 7.1% となり、やや低下傾向にて推移しています⁹。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の約 -3.71% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2012 年 12 月末)、マイナス方向へ変化する確率は約 64.8%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 9.01% から低下する確率は約 74.5% 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 年に減少に転じ、2011 年は対前年比 -2.11% (6,654,359 坪) となっています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比 -0.19% (588,286 坪) と下落に転じています。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、2011 年は対前年比 -3.71% (16,799 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、テナント企業の移転需要はあることから、2012 年に竣工予定の大規模ビルにも引き合いや相談が進んでいます¹⁰。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_tokyo2012.pdf)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1206_TO.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 7 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 10 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_tokyo2012.pdf)

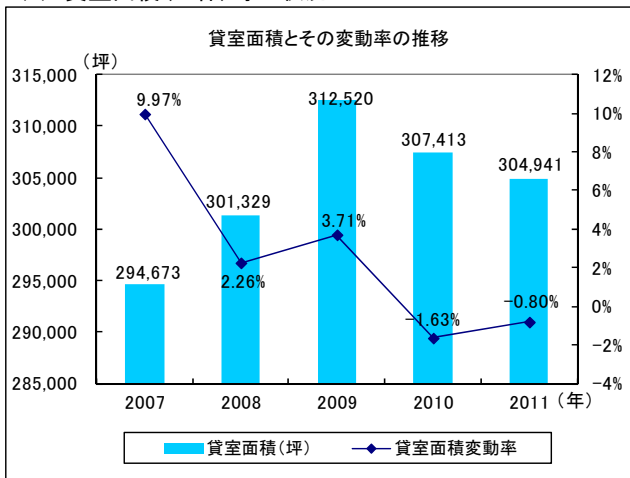
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

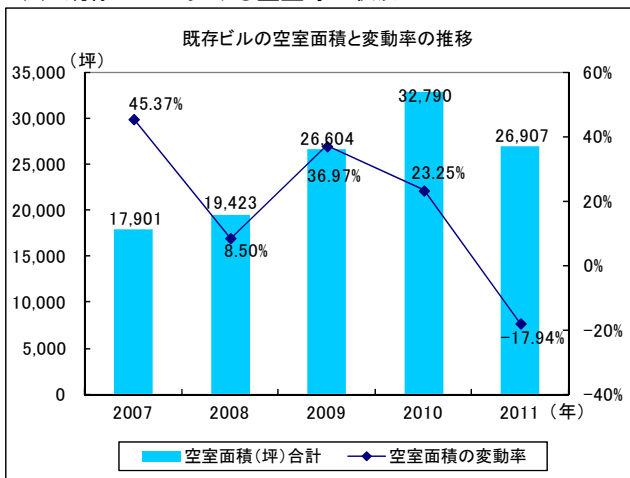


[図-1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、2006年以降は増加傾向にありましたが、2010年に減少に転じ、2011年は対前年比-0.80%(304,941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ましたが、2011年は対前年比-0.11%と減少に転じています²。

(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、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-

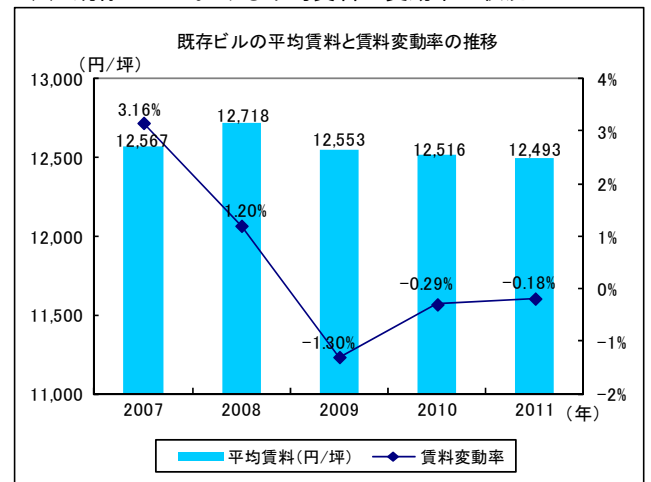
17.94%(26,907坪)と減少に転じています(図2)。

一方、名古屋市全体については、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-10.11%と減少に転じています³。また、2012年の新規供給量は延床面積20,995坪、2011年に比べ約5割増加します。供給棟数は4棟あり、延床面積約5千坪未満のビルが2棟、同1千坪以上5千坪未満のビルが2棟竣工する予定です⁴。

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



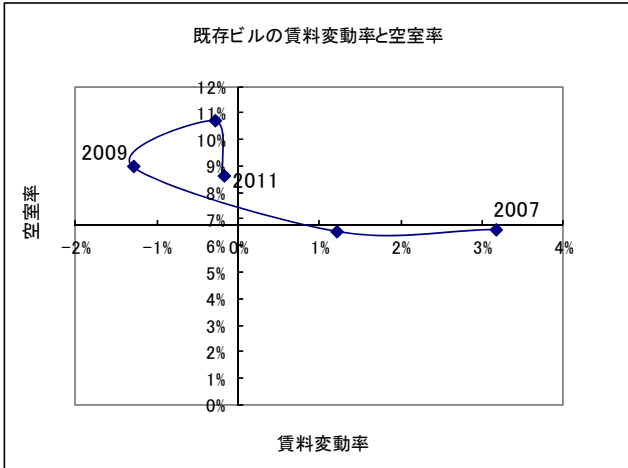
[図-3]

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、2011年は対前年比-0.18%(12,493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、2011年は対前年比-0.42%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2012年3月期は9,770円/坪と下落傾向にて推移しています⁶。

(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。2011 年は、空室率が低下し、賃料変動率はマイナスが続いています(図-4)。

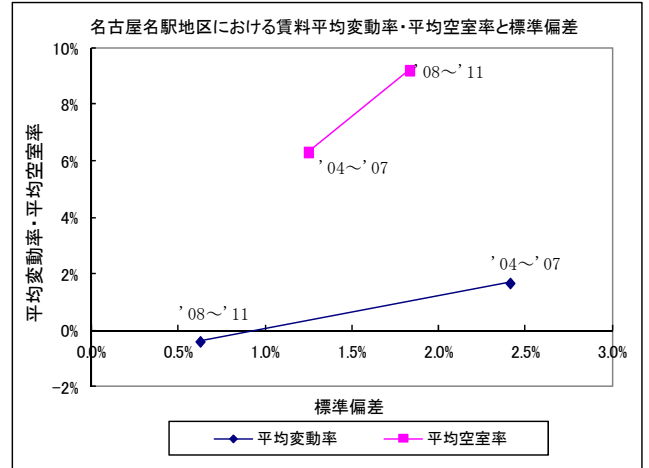
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2011 年は対前年比-0.42%となっています。空室率は、2006 年には 5.66%まで低下しましたが、2011 年は 11.45%まで上昇しています⁷。

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、2012 年 3 月時点で 12.3%となり、高水準ながらも微減傾向で推移しています⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 のとおりとなります。

図-5 の 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の約+0.21%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2012 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 83.2%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 8.82%から上昇する確率は約 58.6%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.11%と減少に転じています。また、空室面積は 2007 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-10.11%と減少に転じています。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、2011 年は対前年比-0.42%となっています。

名古屋名駅地区については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.11%と減少に転じています。また、空室面積は 2006 年以降は増加傾向にありましたが、2010 年に減少に転じ、2011 年は対前年比-0.80%(304,941 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、2011 年は対前年比-0.18%(12,493 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、建て替え需要に伴う移転の動きが引き続いているほか、2012 年に竣工予定のビルも高稼働が見込まれていることなどから、空室在庫の解消が緩やかに進むとの見方が多くなっています⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_nagoya2012.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
http://www.e-miki.com/market/download/report/report_nagoya2012.pdf

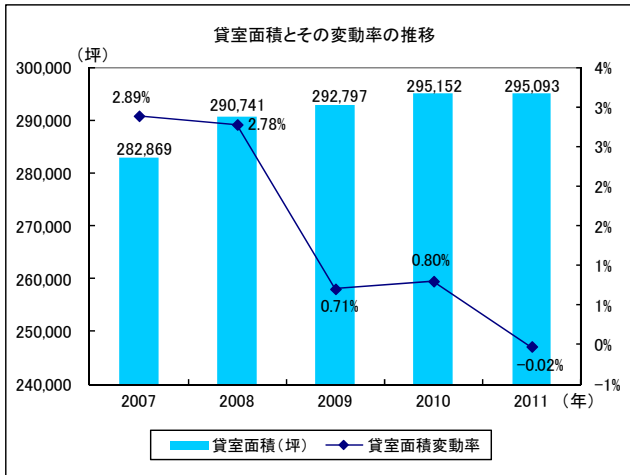
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

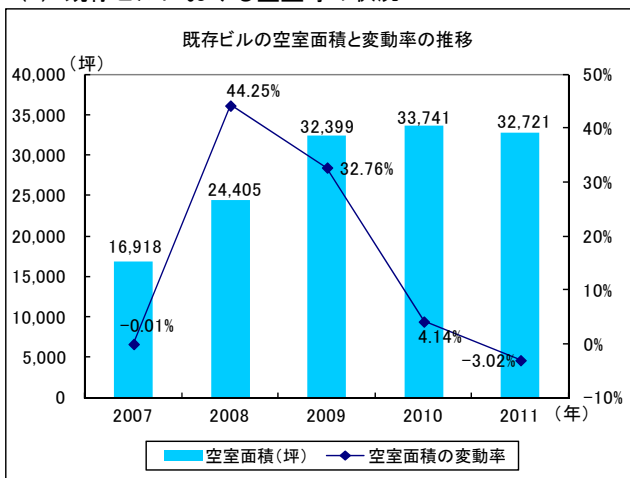


[図-1]

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.02%(295,093坪)と減少に転じています(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ましたが、2011年は対前年比-0.11%と減少に転じています²。

(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、2008年

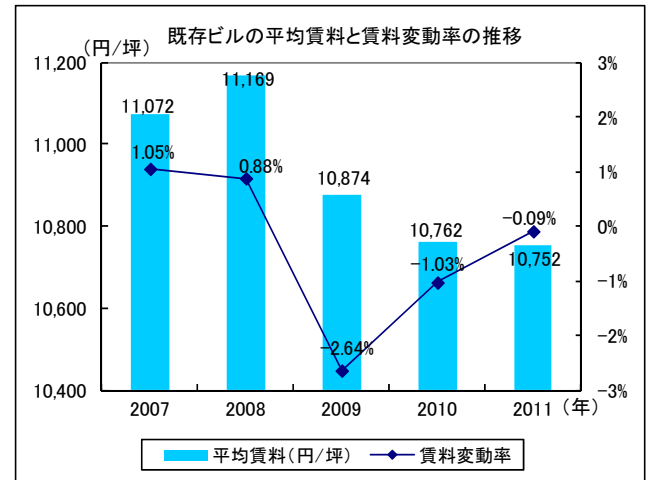
以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-3.02%(32,721坪)と減少に転じています(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-10.11%と減少に転じています³。また、2012年の新規供給量は延床面積20,995坪、2011年に比べ約5割増加します。供給棟数は4棟あり、延床面積約5千坪未満のビルが2棟、同1千坪以上5千坪未満のビルが2棟竣工する予定です⁴。

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



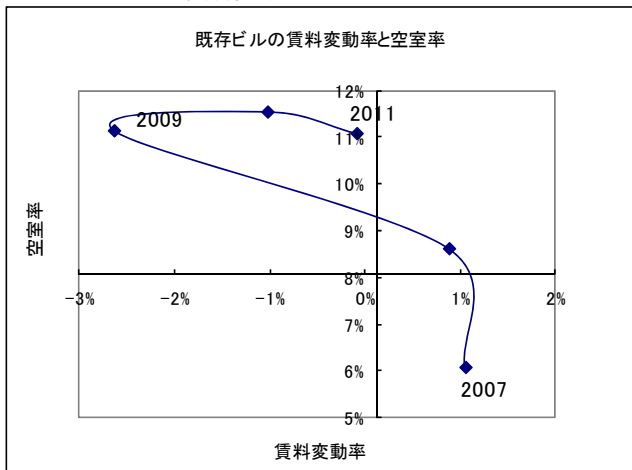
[図-3]

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、2011年は対前年比-0.09%(10,752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、2011年は対前年比-0.42%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2012年3月期は9,770円/坪と下落傾向にて推移しています⁶。

(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。2011 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幅が縮小しています(図-4)。

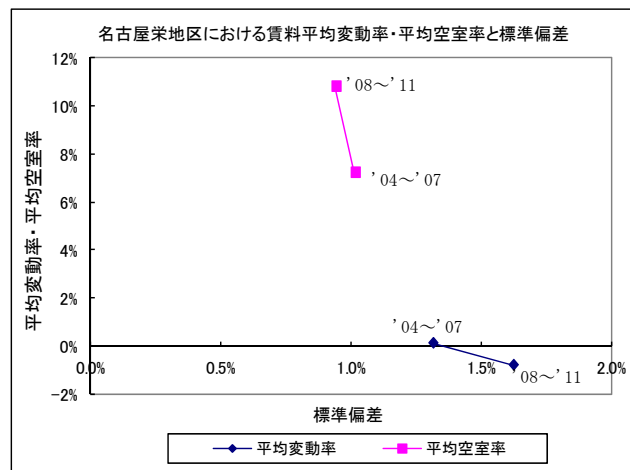
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年は下落に転じ、2011 年は対前年比-0.42%となっています。空室率は、2006 年には 5.66%まで低下しましたが、2011 年は 11.45%まで上昇しています⁷。

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、2012 年 3 月時点で 12.3%となり、高水準ながらも微減傾向で推移しています⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 のとおりとなります。

図-5 の 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の約-0.42%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2012 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 58.8%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 11.09%から低下する確率は約 61.1%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、賃貸面積が 1994 年以降は概ね増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.11%と減少に転じています。また、空室面積は 2007 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-10.11%と減少に転じています。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、2011 年は対前年比-0.42%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ましたが、2011 年は対前年比-0.02%(295,093 坪)と減少に転じています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-3.02%(32,721 坪)と減少に転じています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年まで上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2011 年は対前年比-0.09%(10,752 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、建て替え需要に伴う移転の動きが引き続いているほか、2012 年に竣工予定のビルも高稼働が見込まれていることなどから、空室在庫の解消が緩やかに進むとの見方が多くなっています⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_nagoya2012.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_nagoya2012.pdf)

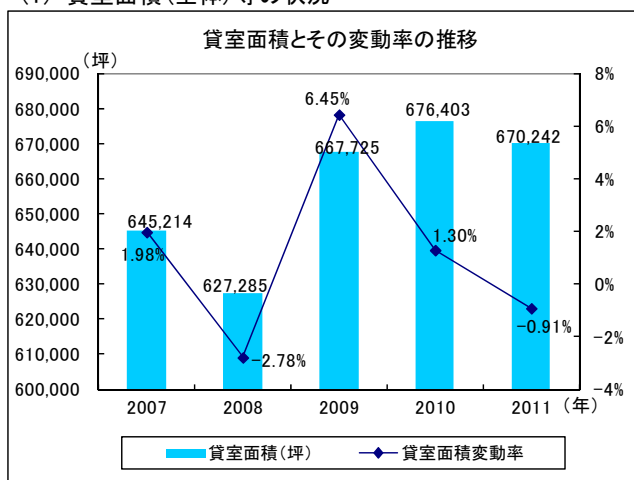
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

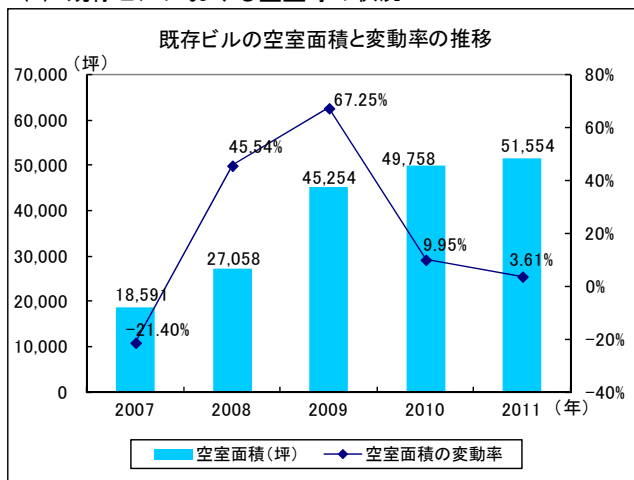


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2009年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.91%(670,242坪)と下落に転じています(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、2011年は対前年比+0.35%と概ね横ばいとなっています²。

(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、2011

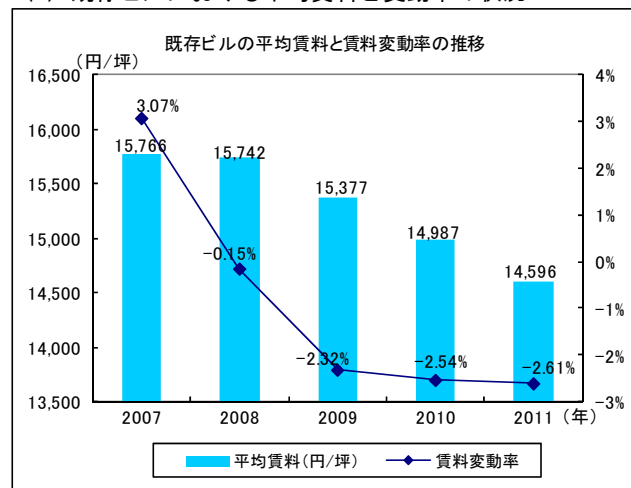
年は対前年比+3.61%(51,554坪)となっています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.63%と下落に転じています³。また、2012年の新規供給量は延床面積60,398坪と、2011年の約6割程度に減少します。規模別では、大型ビル(延床面積約5千坪)1棟、大規模ビル2棟(延床面積合計約5万5千坪)となっており、おおむね高稼働での竣工が見込まれています⁴。

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



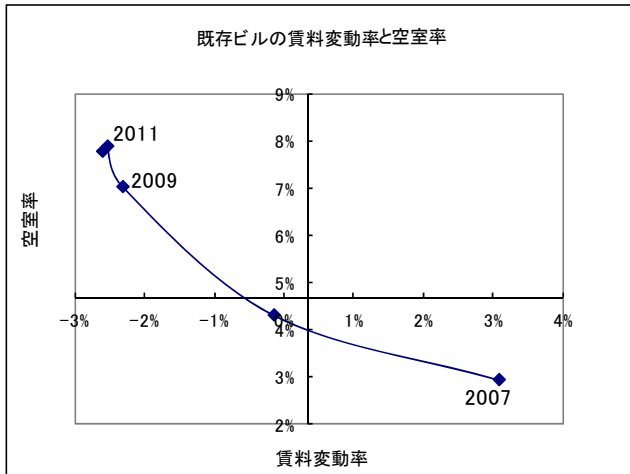
[図-3]

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、2011年は対前年比-2.61%(14,596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、2011年は対前年比-2.51%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料は、2012年3月期は8,750円/坪と概ね弱含みにて推移しています⁶。

(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。2011 年は、空室率が若干上昇し、賃料変動率はマイナスが続いています (図-4)。

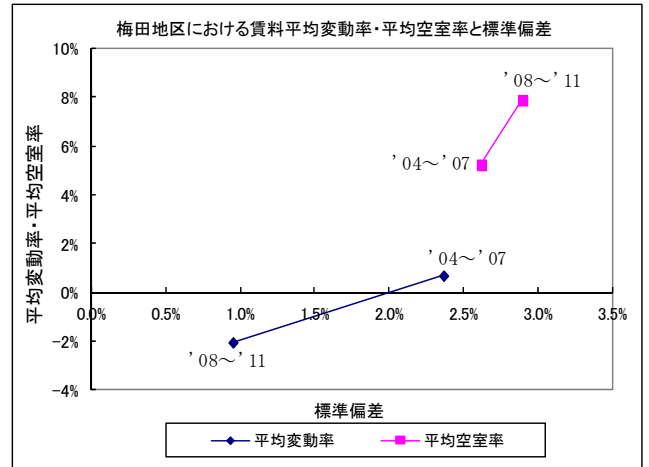
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2011 年は対前年比-2.51%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%を底として、その後上昇傾向にて推移し、2011 年は 10.50%となっています⁷。

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、2012 年 3 月時点で 10.2%と、2010 年 6 月以降 11%前後で推移しています⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の-2.62% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2012 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 72.7%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 7.81%から上昇する確率は約 50.9%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、2011 年は対前年比+0.35%と概ね横ばいとなっています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.63%と下落に転じています。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、2011 年は対前年比-2.51%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 2009 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.91% (670,242 坪) と下落に転じています。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、2011 年は対前年比+3.61% (51,554 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、2011 年は対前年比-2.61% (14,596 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、2012 年は新規供給量が前年に比べ減少し、いずれも高稼働での竣工が見込まれているほか、値ごろ感のある既存ビルへの引き合いが見られることから、空室在庫の解消が緩やかに進むと思われま⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_osaka2012.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_osaka2012.pdf)

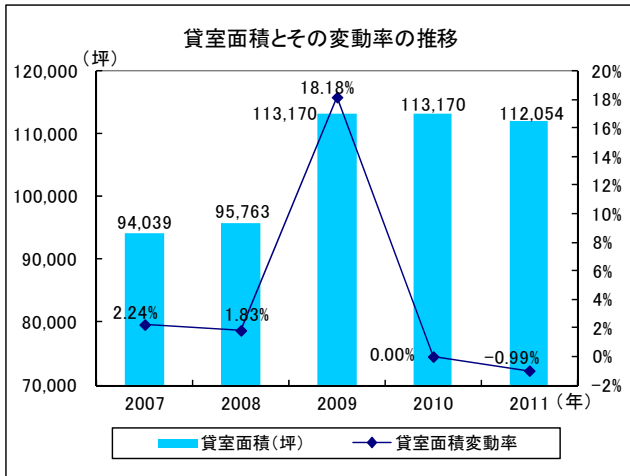
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

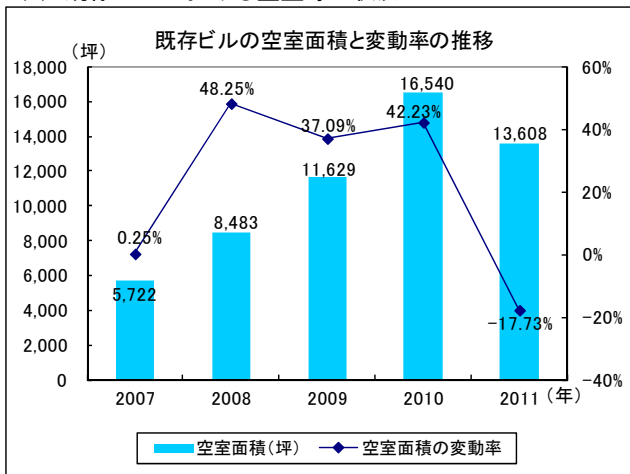


[図-1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2005年以降は概ね微増傾向にあり、2009年は大幅に増加しましたが、2011年は対前年比-0.99% (112,054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、2011年は対前年比+0.35%と概ね横ばいとなっています²。

(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、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比

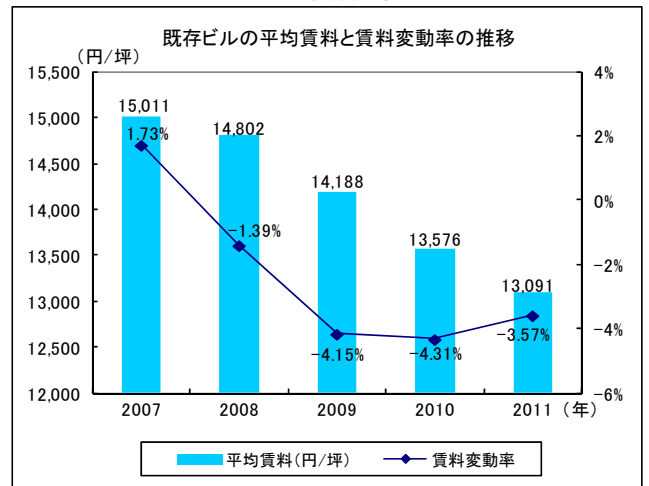
-17.73% (13,608坪)と減少に転じています(図-2)。

一方、大阪市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-0.63%と下落に転じています³。また、2012年の新規供給量は延床面積60,398坪と、2011年の約6割程度に減少します。規模別では、大型ビル(延床面積約5千坪)1棟、大規模ビル2棟(延床面積合計約5万5千坪)となっており、おおむね高稼働での竣工が見込まれています⁴。

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



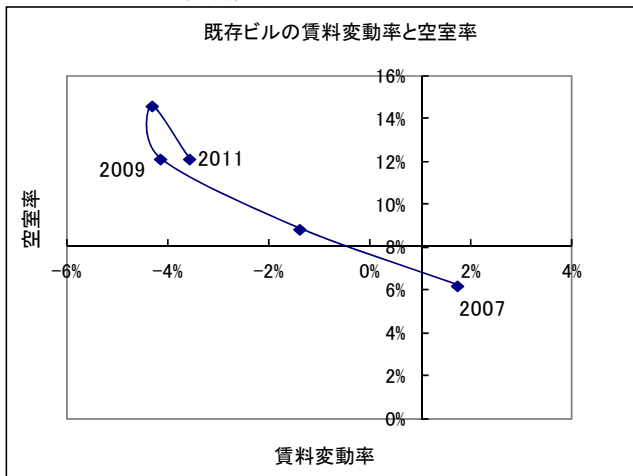
[図-3]

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以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2011年は対前年比-3.57% (13,091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、2011年は対前年比-2.51%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料は、2012年3月期は8,750円/坪と概ね弱含みにて推移しています⁶。

(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 のとおりになります。2011 年は空室率が若干低下し、賃料変動率はマイナスが続いています(図-4)。

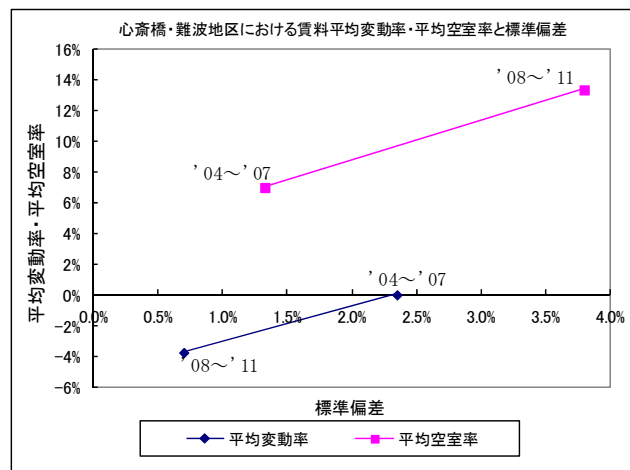
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2011 年は対前年比-2.51%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%を底として、その後上昇傾向にて推移し、2011 年は 10.50%となっています⁷。

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、2012 年 3 月時点で 10.2%と、2010 年 6 月以降 11%前後で推移しています⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 2008~2011 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 2011 年 12 月末時点の約-3.57%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2012 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 57.4%、空室率が 2011 年 12 月末時点の 12.14%から上昇する確率は約 62.6%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、2011 年は対前年比+0.35%と概ね横ばいとなっています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-0.63%と下落に転じています。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、2011 年は対前年比-2.51%となっています。

大阪市心齋橋・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 年は大幅に増加しましたが、2011 年は対前年比-0.99% (112,054 坪)と横ばいとなっています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-17.73% (13,608 坪)と減少に転じています。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、2011 年は対前年比-3.57% (13,091 円/坪)となっています。

なお、今後の動向については、2012 年は新規供給量が前年に比べ減少し、いずれも高稼働での竣工が見込まれているほか、値ごろ感のある既存ビルへの引き合いが見られることから、空室在庫の解消が緩やかに進むと思われる⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_osaka2012.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_osaka2012.pdf)

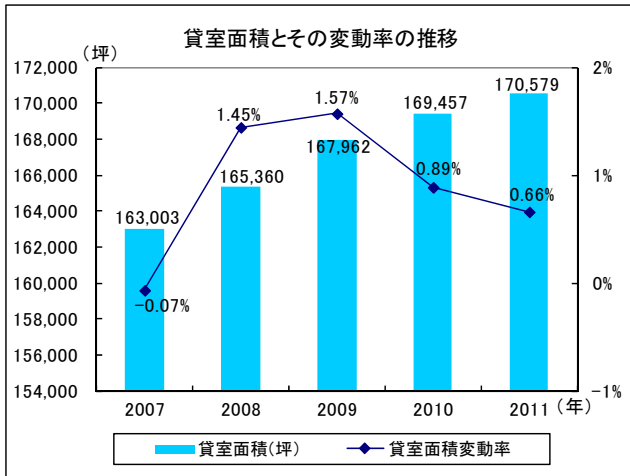
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

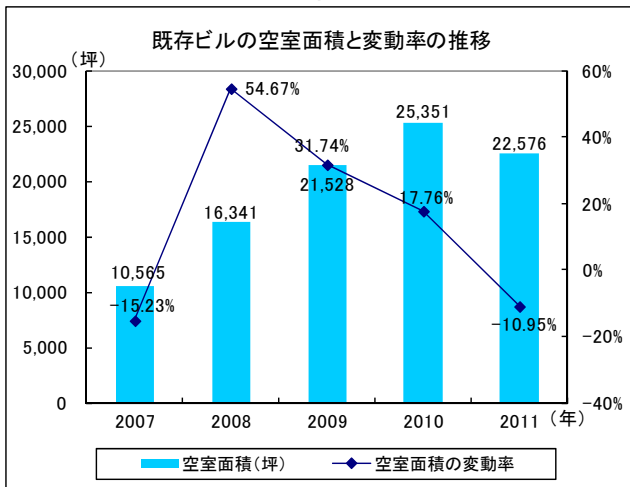


[図-1]

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、2011年は対前年比+0.66%(170,579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、2011年は対前年比+0.19%となっています²。

(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、2008年以

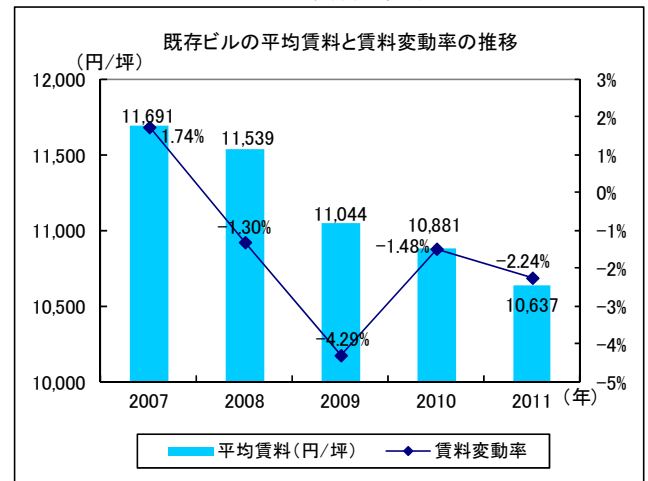
降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比+10.95%(22,576坪)と減少に転じています(図-2)。

一方、福岡市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年は対前年比-11.04%と減少に転じています³。また、2012年の新規供給量は延床面積14,136坪、2011年に比べ約4割増加します。供給棟数は2棟あり、供給量は増加するものの、オフィスの募集面積が少ないことから、オフィスビル市場への影響は小さいとの見方が多くなっています⁴。

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



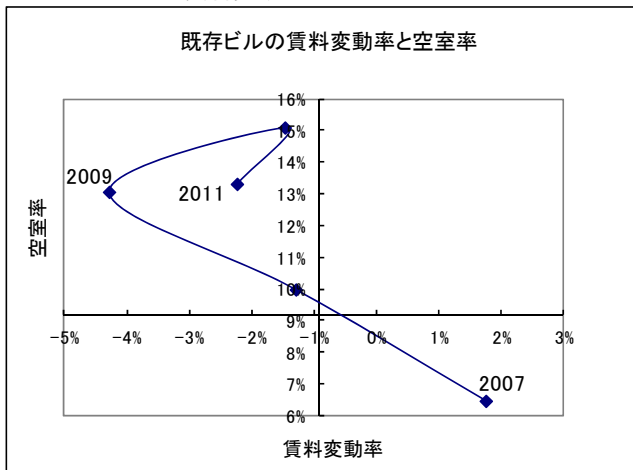
[図-3]

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、2011年は対前年比-2.24%(10,637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、2011年は対前年比-1.69%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2012年3月期は9,350円/坪と、概ね横這い傾向にあります⁶。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

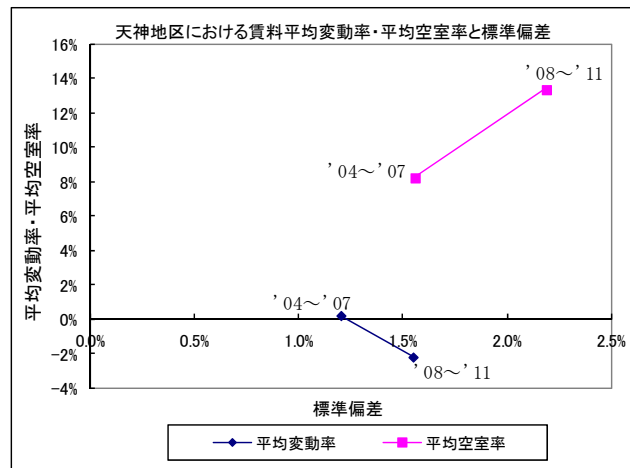
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2011 年は空室率が若干低下し、賃料変動率は下落幅が若干拡大しています（図-4）。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、2007 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2011 年は対前年比-1.69%となっています。空室率は、2007 年に 7.83%まで低下した後、2011 年は 13.03%まで上昇しています⁷。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、2012 年 3 月時点で 12.4%となり、高水準ながらも微減傾向にあります⁸。

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 2004 年から 2007 年の 4 年間及び 2008 年から 2011 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 のとおりとなります。

図-5 の 2008～2011 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 2011 年 12 月末時点の約-1.42%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2012 年 12 月末）、マイナス方向に変化する確率は約 68.1%、空室率が 2011 年 12 月末時点の約 13.23%から上昇する確率は約 52.7%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、2011 年は対前年比+0.19%となっています。また、空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比-11.04%と減少に転じています。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、2011 年は対前年比-1.69%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、2011 年は対前年比+0.66%（170,579 坪）となっています。空室面積は 2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年は対前年比+10.95%（22,576 坪）と減少に転じています。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、2011 年は対前年比-2.24%（10,637 円/坪）となっています。

なお、今後の動向については、オフィス縮小の動きが弱まり、テナント企業の前向きな移転の動きが出始めてきたことから、空室在庫の解消が進んでいます⁹。

-
- 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/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_fukuoka2012.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/backnumber.html#fragment-1>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Market View Japan Office Q1 2012)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_fukuoka2012.pdf)