

RESI Office Market Analysis,2013 Spring

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員
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



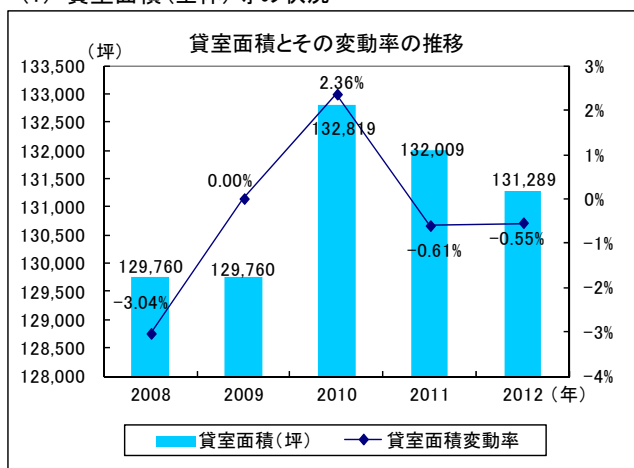
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

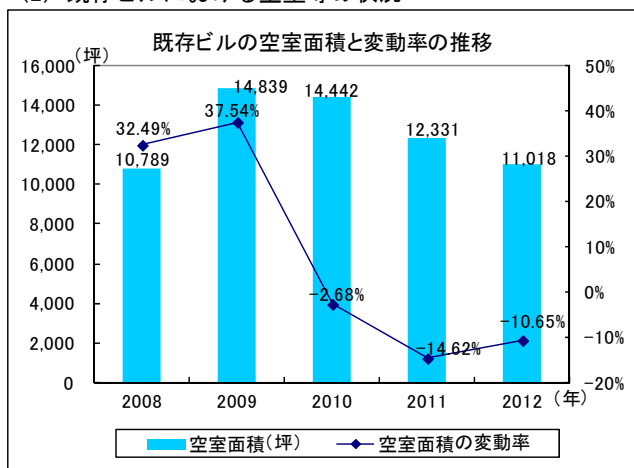


[図-1]

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ましたが、2010年に一旦増加しました。しかしその後は減少傾向を示し、2012年は対前年比-0.55%(131,289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ましたが、2010年には増加に転じ、2012年は対前年比+0.97%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、2012年は対前年比-10.65%(11,018坪)

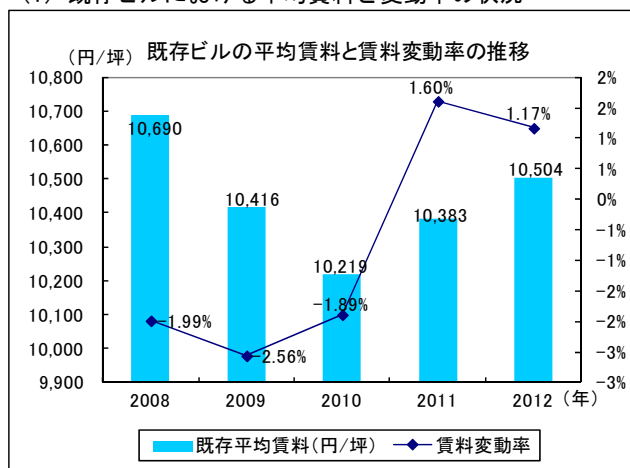
と大幅な減少を示しています(図-2)。

一方、札幌市全体については、2010年まで増加傾向で推移していましたが、2011年に減少に転じ、2012年は対前年比-10.13%と大幅な減少を示しています³。また、2012年4月は館内増床や拡張移転、分室需要など成約の動きもみられましたが、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約7百坪増加し、同空室率が13カ月ぶりに上昇しました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

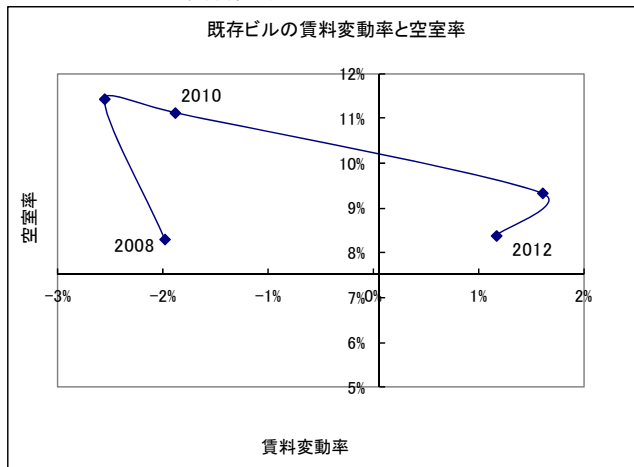


[図-3]

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、2010に底を打ち、2012年は対前年比+1.17%(10,504円/坪)と上昇基調を続けています(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、2012年は対前年比-1.14%となっています⁵。また、市内の平均募集賃料については、2013年3月期は7,740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。2012年は賃料が上昇基調を維持し、空室率は低下傾向で推移しています(図-4)。

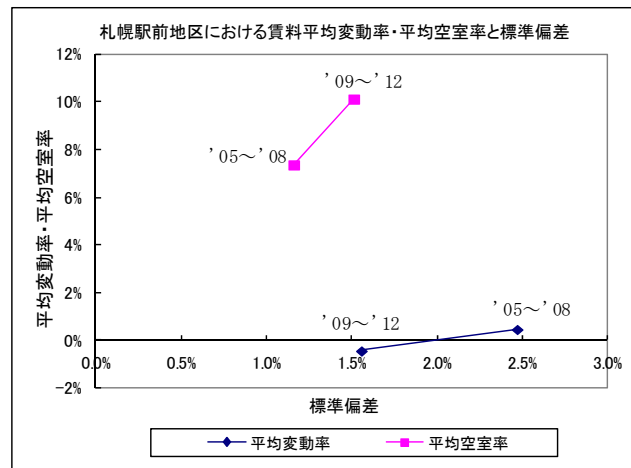
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2012年は対前年比-1.14%となっています⁷。

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、2013年3月時点で8.0%となり、若干ながら改善傾向で推移しています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2005年から2008年の4年間及び2009年から2012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2009~2012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2012年12月末時点の約+1.17%(前年同月募集賃料比)から1年後(2013年12月末)、マイナス方向に向かう確率は約84.7%、空室率が2012年12月末時点の約8.39%から上昇する確率は約87.5%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ましたが、2012年は対前年比+0.97%となっています。また、空室面積は2010年まで増加傾向で推移していましたが、2011年に減少に転じ、2012年は対前年比-10.13%と大幅に減少しています。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、2012年は対前年比-1.14%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、2012年は対前年比-0.55%(131,289坪)となっています。また、空室面積は2010年に減少に転じ、2012年は対前年比-10.65%(11,018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年に上昇に転じ、2012年は対前年比+1.17%(10,504円/坪)となっています。

なお、今後の動向として、築浅物件などの優良な空室在庫が少ない中、2013年に唯一新規供給されるビルがステータス性の高い立地条件を有することから、企業側の高い関心を呼んでいる模様です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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sokuho/C1305_SA.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

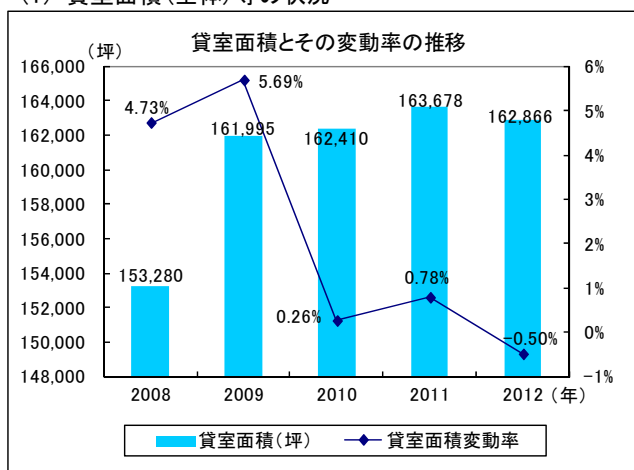
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

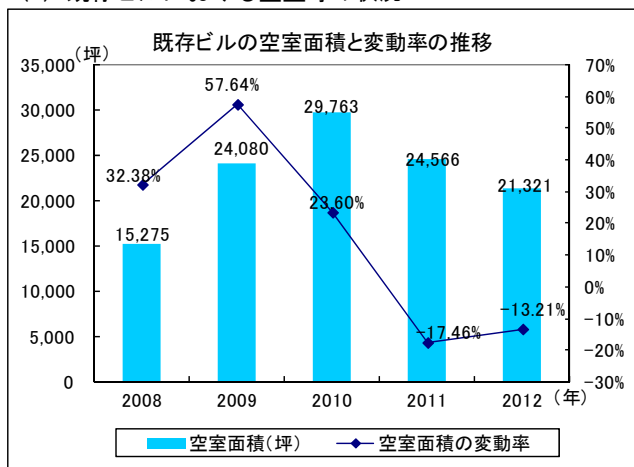


[図-1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2007年から2011年までは増加傾向を続けましたが、2012年は対前年比-0.50% (162,866坪)と減少に転じました(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)は、2007年以降は増加傾向にあり、2011年に若干減少したものの、2012年は対前年比+1.25%と増加しています²。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

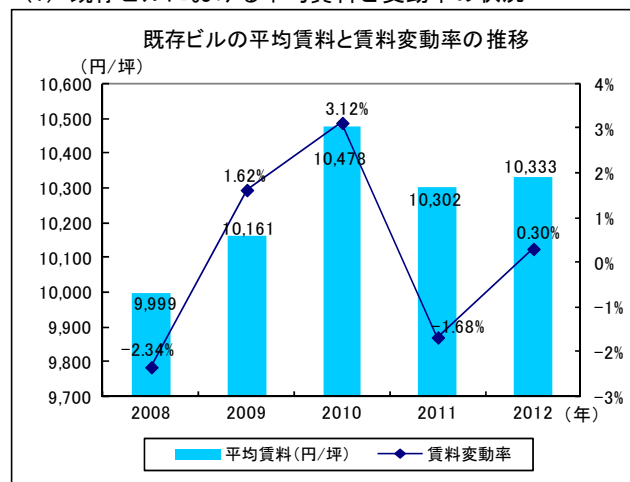
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2012年は対前年比-13.21% (21,321坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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年に減少に転じ、2012年は対前年比-14.50%と引き続き減少しています³。また、2013年4月は、小規模の新規進出が比較的多かったこと、一部では拡張移転や館内増床の動きがみられたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積は1カ月間に約6百坪減少し、同空室率は8カ月連続の低下となりました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



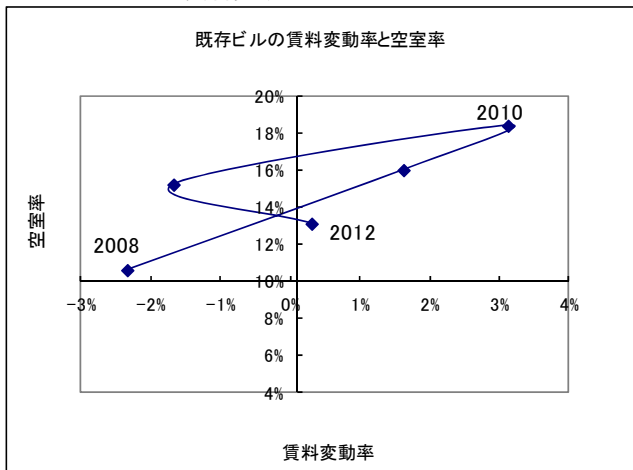
[図-3]

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年に下落しました。しかし、2012年は対前年比+0.30% (10,333円/坪)とやや持ち直しています(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傾向で推移してきましたが、2011年に下落に転じました。しかし、2012年は対前年比+0.09%とやや持ち直しています⁵。

また、市内における平均募集賃料については、2013年3月期は8,680円/坪でここ1年間は概ね横這い傾向といえますが、直近では下落基調で推移しています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。2012 年は空室率が前年に引き続き低下し、賃料変動率はマイナスからプラスへ転じています (図-4)。

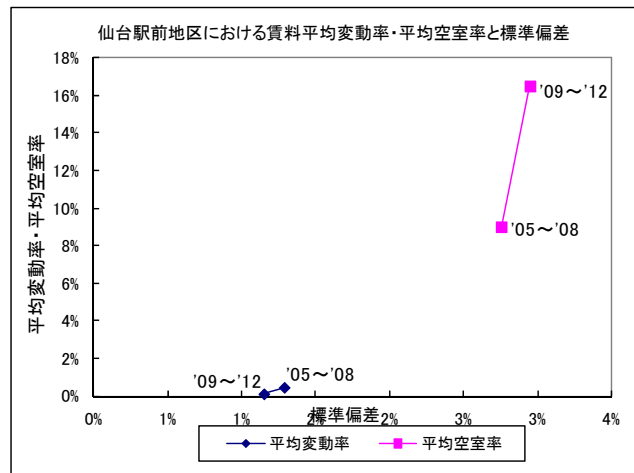
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年に下落しました。2012 年は対前年比+0.09%と若干持ち直しています。空室率は、2010 年に 18.16%まで上昇してからは減少に転じ、2012 年は 12.95%と回復傾向にあります⁷。

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、2013 年 3 月時点で 11.7%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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009~2012 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 2012 年 12 月末時点の約-0.05% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2013 年 12 月末)、プラス方向に向かう確率は約 54.8%、空室率が 2012 年 12 月末時点の 13.09%から上昇する確率は約 87.4%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 年以降は増加傾向にあり、2011 年は若干減少したものの、2012 年は対前年比+1.25%と増加しています。また、空室面積は 2008 年以降増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2012 年は対前年比-14.50%と引き続き減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年以降概ね横這い傾向で推移してきましたが、2011 年に下落に転じました。しかし、2012 年は対前年比+0.09%とやや持ち直しています。

仙台市駅前地区については、供給面は、貸室面積が 2007 年から 2011 年までは増加傾向を続けましたが、2012 年は減少に転じ、対前年比-0.50% (162,866 坪) となっています。また、空室面積は 2007 年以降増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2012 年は対前年比-13.21% (21,321 坪) と引き続き減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2009 年以降上昇傾向にありましたが、2011 年に下落しました。しかし、2012 年は対前年比+0.09% (10,333 円/坪) とやや持ち直しています。

なお、今後の動向に関することとして、主として新設や拡張による移転ニーズにより空室の消化が進んだ青葉通り・広瀬通エリアでは、築浅物件の空室在庫が少ないため、複数フロア・拠点に分散している企業の統合の受け皿が不足し、需要が潜在化する可能性が考えられます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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_SE.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

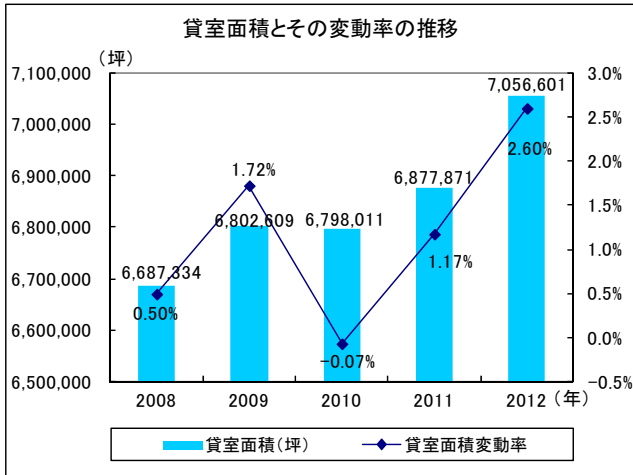
東京都5区を中心としたオフィス市況

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

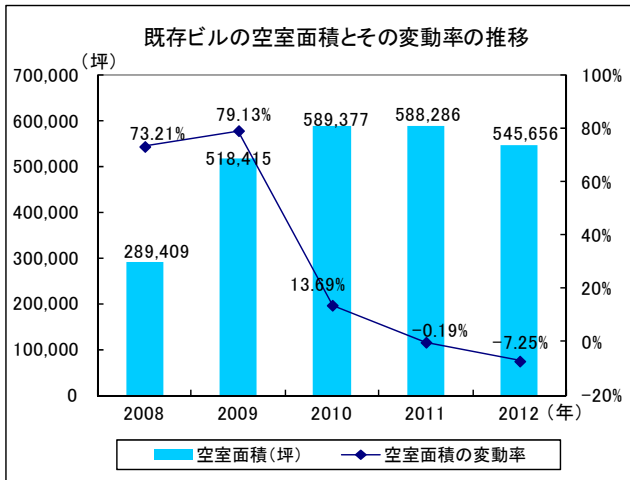


[図-1]

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、2010年に僅かに減少しましたが、2011年からは再び増加を続け、2012年は対前年比+2.60% (7,056,601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247,638坪、供給棟数は24棟となります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

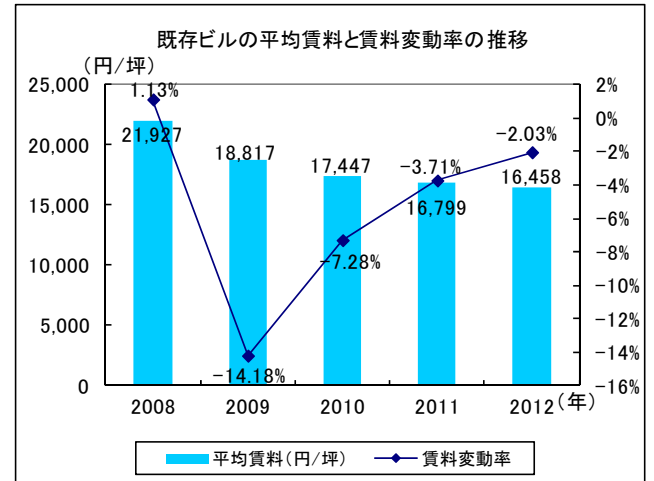
東京都5区の既存ビルにおける空室面積は、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2012年は

対前年比-7.25% (545,656坪)と引き続き減少しています⁴ (図-2)。また、東京都5区では、2012年5月、新規・既存ビルともに統合や館内増床に伴う成約の動きが見られました。ただ、自社ビルへの集約による大型解約の影響があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は約2千8百坪の減少に止まりました。大幅な改善には至りませんでした⁵。同空室率は2カ月連続で低下しました。

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

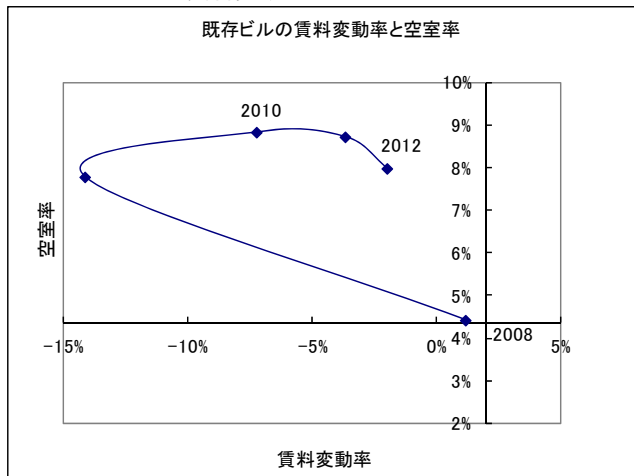


[図-3]

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年に下落に転じ、2012年は対前年比-2.03% (16,458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、2013年3月期は対前期比-4.4%の12,630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。2012 年は空室率が若干低下しましたが、賃料は下落が続いています (図-4)。

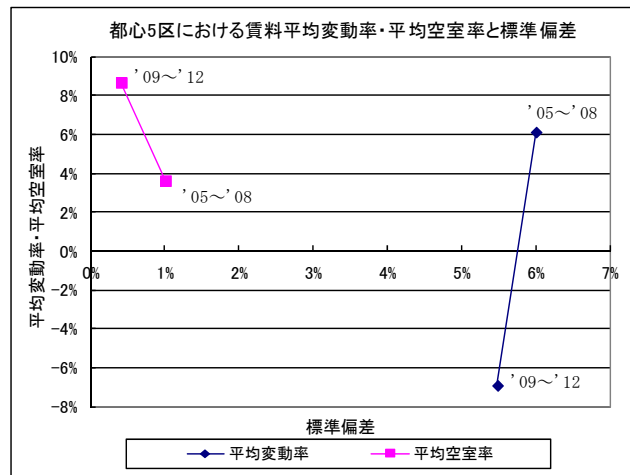
一方、賃料変動率 (前年比) は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2012 年は対前年比 -2.03% (16,458 円/坪) となっています。空室率は、2007 年に 2.60% まで低下した後は上昇を続け、2010 年の 8.83% でピークアウトして、2012 年は 7.98% と若干改善しています⁸。

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、2013 年 3 月時点で 6.7% 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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009~2012 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 2012 年 12 月末時点の約 -2.13% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2013 年 12 月末)、マイナス方向へ変化する確率は約 80.8%、空室率が 2012 年 12 月末時点の 8.67% から上昇及び低下する確率はともに 50.0% 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、2010 年に僅かに減少しましたが、2012 年は対前年比 +2.60% (7,056,601 坪) となっています。また、空室面積は 2008 年以降増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2012 年は対前年比 -7.25% (545,656 坪) と引き続き減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2005 年以降上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2012 年は対前年比 -2.03% (16,458 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、新規供給は減少するものの、2012 年に竣工した一部のビルでは募集面積を残しているほか、既存ビルの空室在庫の解消も一進一退の状況にあることから、テナント誘致は厳しい状況が続くものと予想されています。しかし、同時に景気回復に伴う前向きな移転需要がみられることが期待されてもいます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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_tokyo2013.pdf)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_TO.pdf)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 10 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/report/report_tokyo2013.pdf)

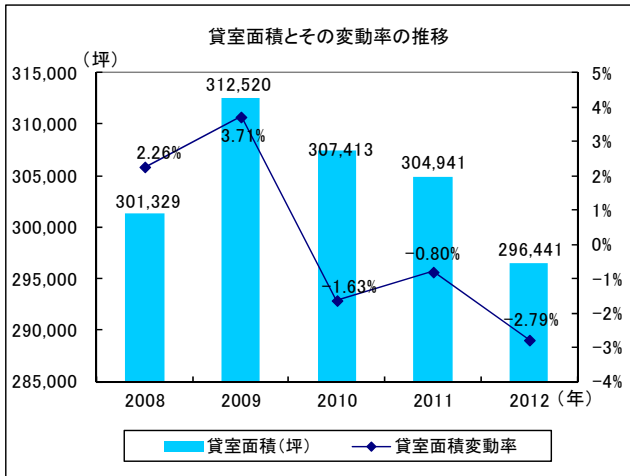
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

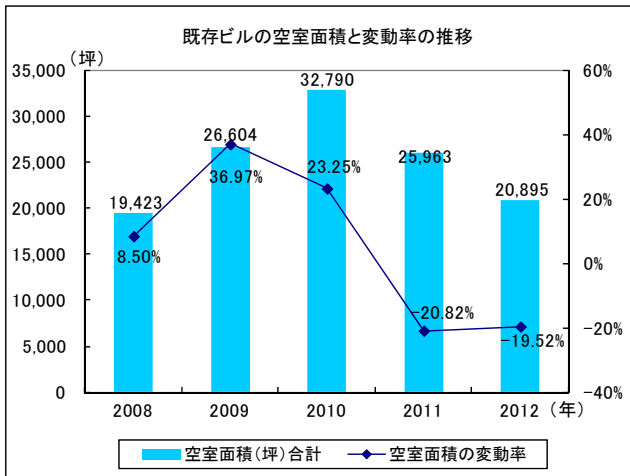


[図-1]

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年から減少に転じ、2012年は対前年比-2.79%(296,441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年から減少に転じ、2012年は対前年比-0.76%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]

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年から減少に転じ、

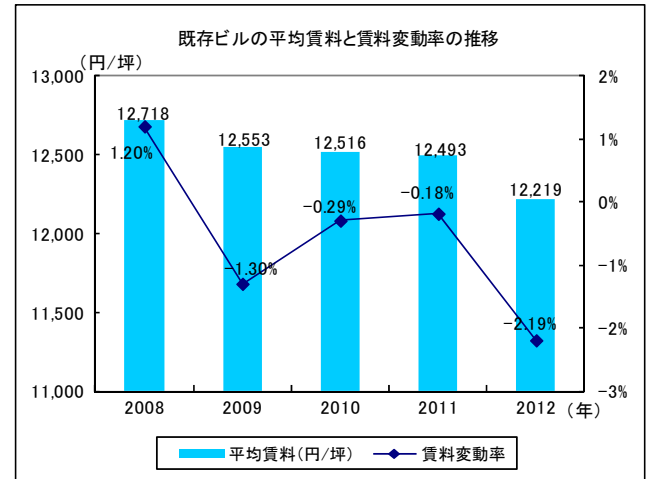
2012年は対前年比-19.52%(20,895坪)となっています(図2)。

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年から減少に転じ、2012年は対前年比-6.93%となっています³。また、2013年4月は自社ビルからの借り換えや拡張移転、館内増床などで成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積は1ヶ月間で約2千3百坪減少しました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



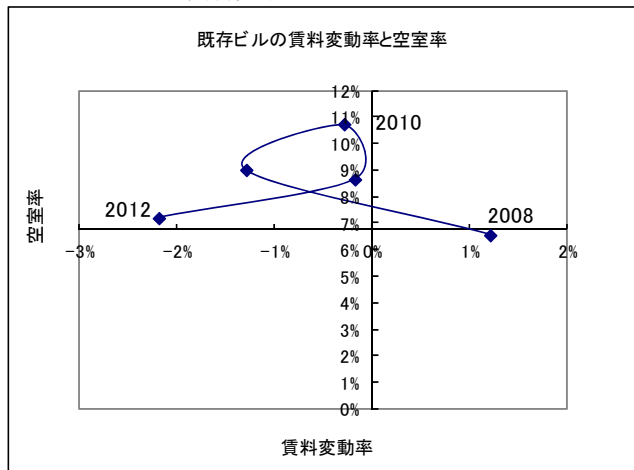
[図-3]

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年から下落に転じ、2012年は対前年比-2.19%(12,219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年から下落に転じ、2012年は対前年比-1.82%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2013年3月期は9,370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。2012 年は、空室率は低下しましたが、賃料変動率のマイナス幅は拡大しています (図-4)。

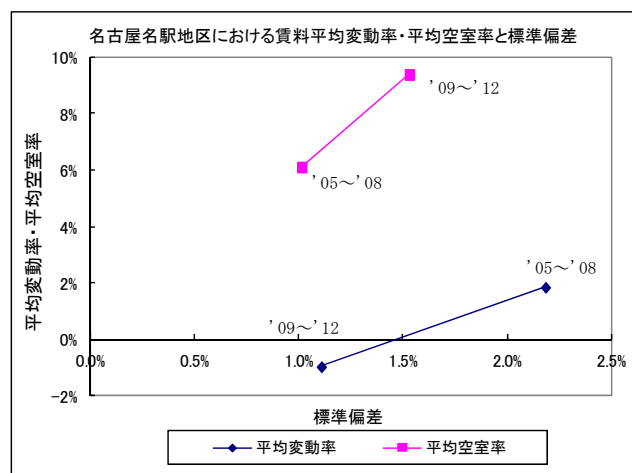
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2012 年は対前年比-1.82%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2012 年は 10.82%とやや改善しています⁷。

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、2013 年 3 月時点で 9.9%となり、低下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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009~2012 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 2012 年 12 月末時点の約-2.37% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2013 年 12 月末)、プラス方向に変化する確率は約 89.8%、空室率が 2012 年 12 月末時点の 7.49%から上昇する確率は約 89.3%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 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-0.76%となっています。また、空室面積は 2007 年以降増加傾向にありましたが、2011 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-6.93%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 年以降上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2012 年は対前年比-1.82%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ましたが、2010 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-2.79%となっています。また、空室面積は 2006 年以降増加傾向にありましたが、2011 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-19.52% (20,895 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 年以降上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2012 年は対前年比-2.19% (12,219 円/坪) となっています。

なお、今後の動向として、来期竣工予定のオフィスビルが既に 8 割程度のテナントを確保しているなど築浅物件を中心に品薄感が指摘され始めています。2013 年の新規供給面積は例年よりも低水準で、業績回復によりコスト負担能力が向上している企業の増床・拡張移転の動きなどを背景として、優良物件の品薄感が次第に高まっていくものと予想されます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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_NA.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

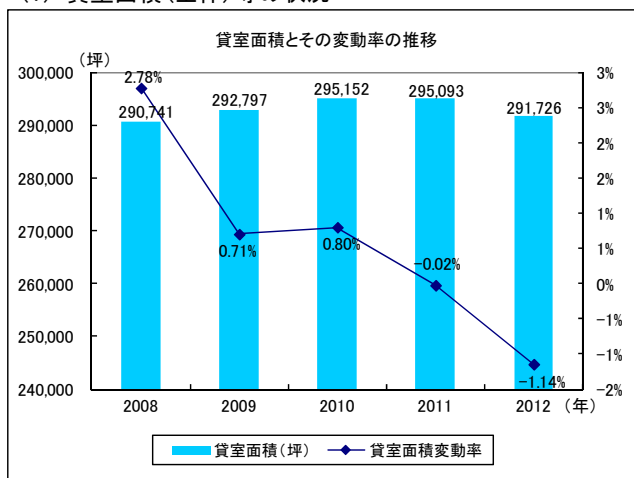
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

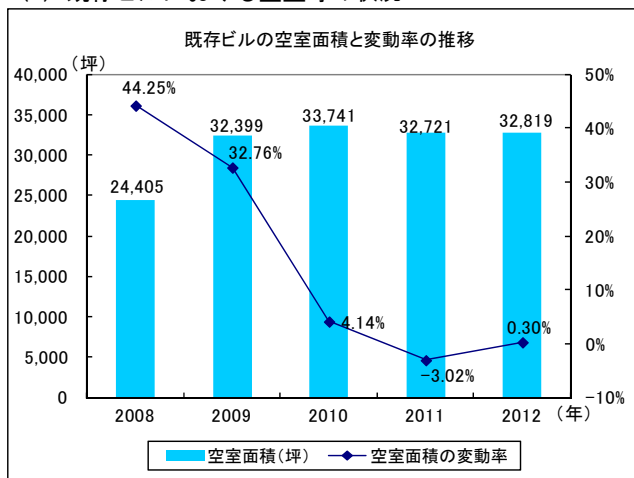


[図-1]

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、2012年は対前年比-1.14%(291,726坪)と減少しました(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年から減少に転じ、2012年は対前年比-0.76%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]

名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2009年以降はほぼ横ばい傾向にあり、2012年は対前年比+0.30%

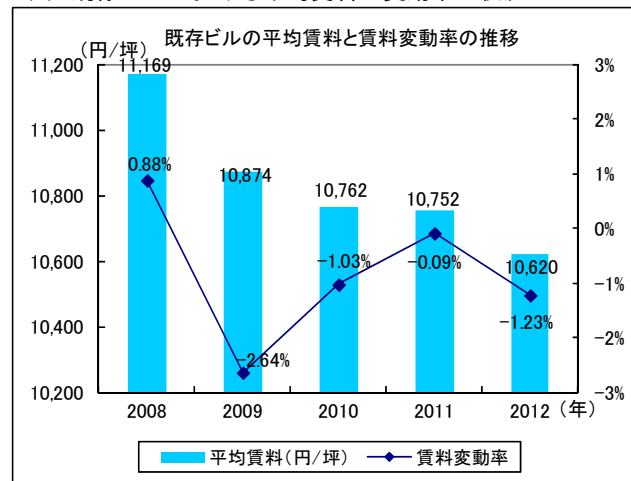
(32,819坪)と微増しています(図-2)。

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年から減少に転じ、2012年は対前年比-6.93%となっています³。また、2013年4月は、自社ビルからの借り換えや拡張移転、館内増床などで成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積は1ヶ月間で約2千3百坪減少しました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



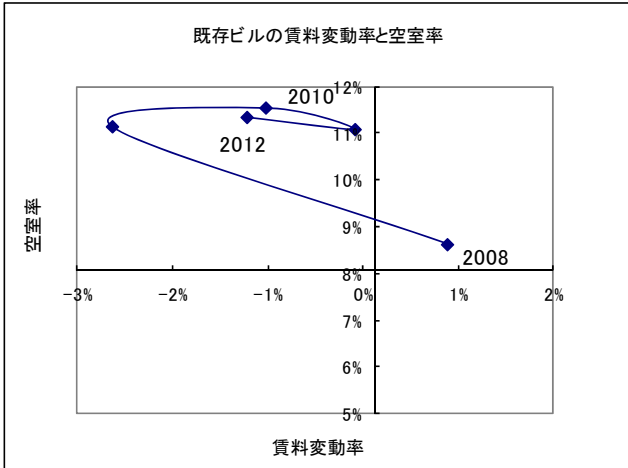
[図-3]

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、2012年は対前年比-1.23%(10,620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年から下落に転じ、2012年は対前年比-1.82%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2013年3月期は9,370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。2012 年は、空室率は高止まりで推移し、賃料変動率はマイナス幅が拡大しています（図-4）。

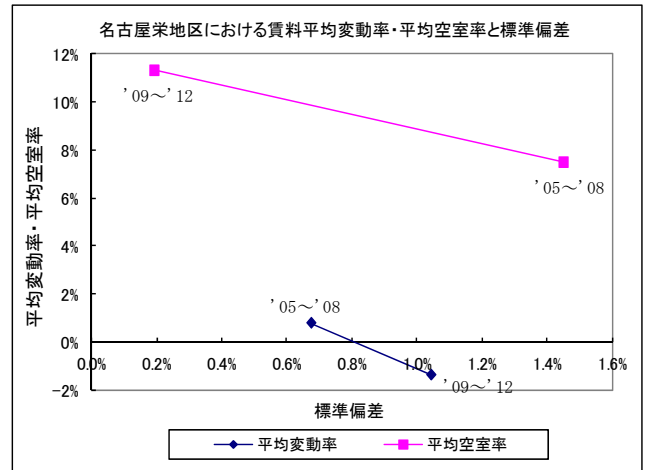
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2012 年は対前年比-1.82%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2012 年は 10.82%とやや改善しています⁷。

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、2013 年 3 月時点で 9.9%となり、低下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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009～2012 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 2012 年 12 月末時点の約-1.17%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2013 年 12 月末）、マイナス方向に変化する確率は約 56.5%、空室率が 2012 年 12 月末時点の 11.42%から低下する確率は約 70.1%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 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-0.76%となっています。また、空室面積は 2007 年以降増加傾向にありましたが、2011 年から減少に転じ、2012 年は対前年比-6.93%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 年以降上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2012 年は対前年比-1.82%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ましたが、2012 年は対前年比-1.14%（291,726 坪）と減少しました。また、空室面積は 2009 年以降ほぼ横ばい傾向にあり、2012 年は対前年比+0.30%（32,819 坪）と微増しています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年まで上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2012 年は対前年比-1.23%（10,620 円/坪）となっています。

なお、今後の動向として、来期竣工予定のオフィスビルが既に 8 割程度のテナントを確保しているなど築浅物件を中心に品薄感が指摘され始めています。2013 年の新規供給面積は例年よりも低水準で、業績回復によりコスト負担能力が向上している企業の増床・拡張移転の動きなどを背景として、優良物件の品薄感が次第に高まっていくものと予想されます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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_NA.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

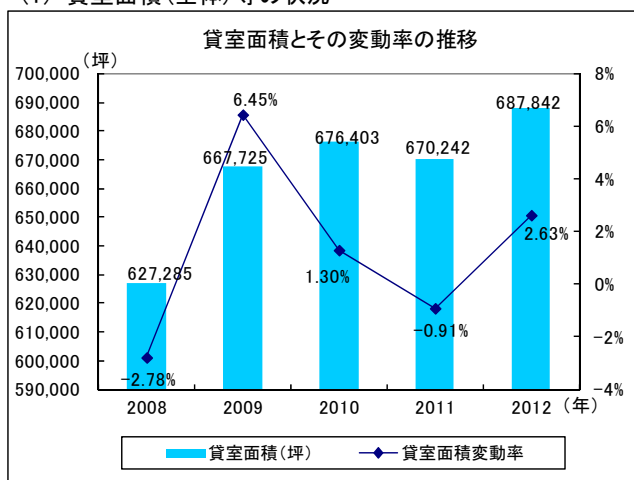
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

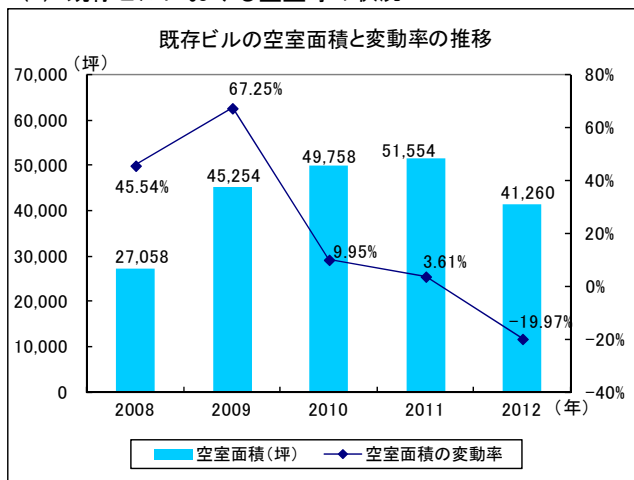


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2009年以降は一進一退の状態で推移しましたが、2012年は対前年比+2.63%(687,842坪)とやや増加しています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、2009年に大きく増加に転じ、以降は微増を続けており、2012年は対前年比+0.80%と緩やかに増加しています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

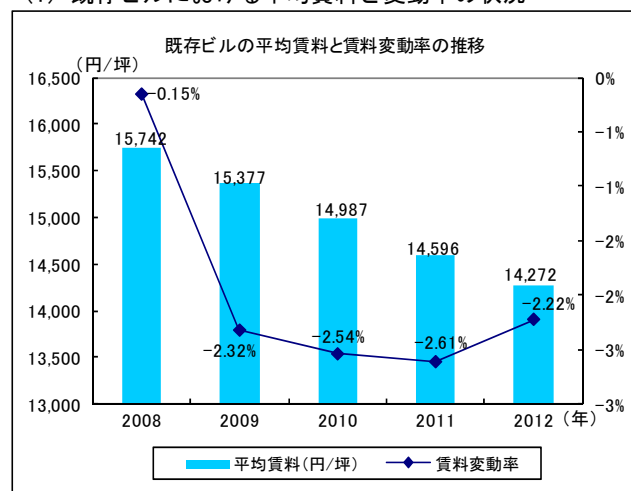
年まで増え続けましたが、2012年は対前年比-19.97%(41,260坪)と減少に転じました(図-2)。

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、2012年は対前年比-9.74%と大きく減少しています³。また、2012年4月は、テナント企業の移転需要は少なかったものの、自社や関連企業の使用に伴う募集中止などの動きがあったことから、空室率は1カ月間に約1千5百坪減少しました。改善の幅は小さいながらも、大規模ビルの相次ぐ竣工により2カ月続いた平均空室率の上昇傾向に歯止めがかかりました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



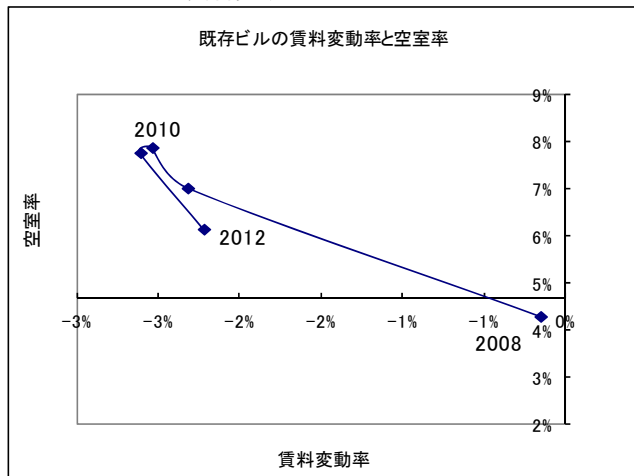
[図-3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2006年からは上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、以降下落を続け、2012年は対前年比-2.22%(14,272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、2008年に下落に転じ、以降は下落傾向が続き、2012年は対前年比-2.84%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料は、2013年3月期は8,510円/坪と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。2012 年は、空室率は低下し、賃料変動率のマイナス幅は縮小しています（図-4）。

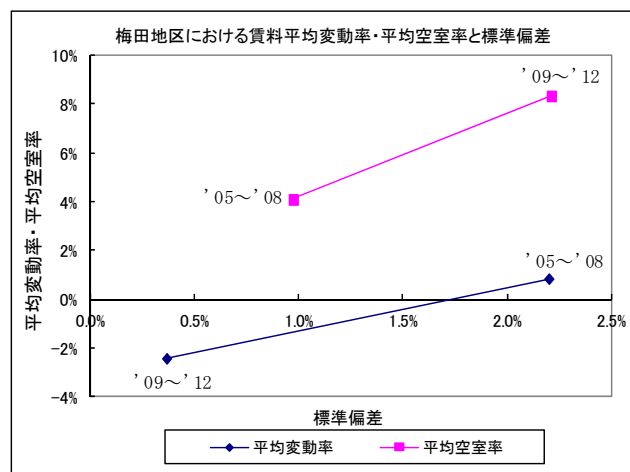
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2006 年・2007 年に上昇を示しましたが、2008 年に下落に転じ、2012 年は対前年比-2.22%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%から上昇傾向にて推移し、2010 年の 10.76%でピークアウトし、2012 年は 9.40%とやや改善しています⁷。

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、2013 年 3 月時点で 10.3%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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009~2012 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 2012 年 12 月末時点の -1.81% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2013 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 85.6%、空室率が 2012 年 12 月末時点の 6.12%から上昇する確率は約 84.1%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 年に大きく増加に転じ、以降は微増を続けており、2012 年は対前年比+0.80%と緩やかに増加しています。また、空室面積は 2008 年以降増加傾向にありましたが、2012 年は対前年比-9.74%と大きく減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、2008 年に下落に転じ、以降は下落傾向が続き、2012 年は対前年比-2.84%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 年以降は一進一退の状態で推移しましたが、2012 年は対前年比+2.63% (687,842 坪) とやや増加しています。また、空室面積は 2004 年以降減少傾向にありましたが、2008 年に増加に転じ、2011 年まで増え続けましたが、2012 年は対前年比-19.97% (41,260 坪) と減少に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は 2006 年以降上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、以降下落を続け、2012 年は対前年比-2.22% (14,272 円/坪) となっています。

なお、今後の動向として、梅田の大型再開発物件は空室消化が進まぬまま竣工したため、空室率は上昇しましたが、昨年来、立地改善やオフィス環境の改善を目的とした企業の移転が増加している上、アベノミクス効果の浸透により企業マインドが向上しつつあることから、需給の緩和は一時的なもので、空室率は今期をピークとして徐々に低下していくものと予想されています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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_OS.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

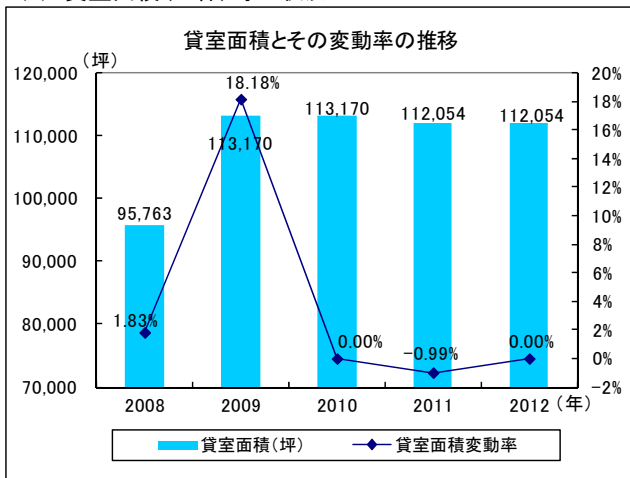
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

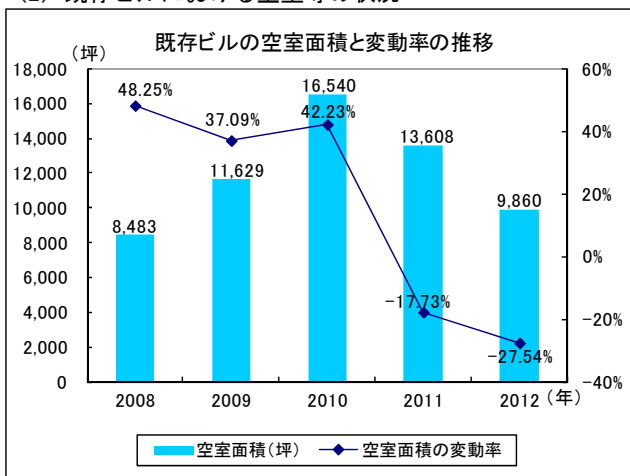


【図-1】

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、その後はほぼ横ばいで推移し、2012年は対前年比±0.00% (112,054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年に大きく増加に転じ、以降は微増を続けており、2012年は対前年比+0.80%と緩やかに増加しています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、2010年まで増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、

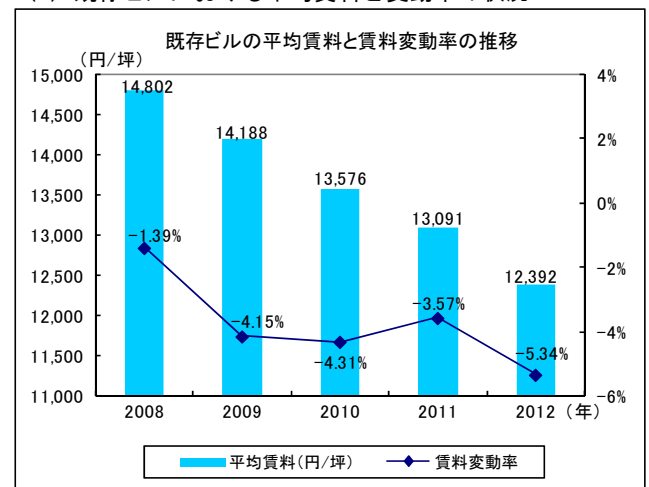
2012年は対前年比-27.54% (9,860坪) と空室の消化が一層進んでいます(図-2)。

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、2012年は対前年比-9.74%と大きく減少しています³。また、2012年4月はテナント企業の移転需要は少なかったものの、自社や関連企業の使用に伴う募集中止などの動きがあったことから、空室率は1カ月間に約1千5百坪減少しました。改善の幅は小さいながらも、大規模ビルの相次ぐ竣工により2カ月続いた平均空室率の上昇傾向に歯止めがかかりました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



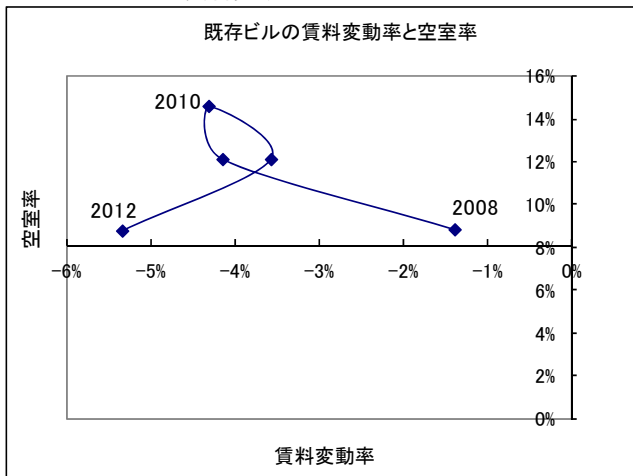
【図-3】

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、以降下落を続け、2012年は対前年比-5.34% (12,392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、2008年に下落に転じ、以降は下落傾向が続き、2012年は対前年比-2.84%となっています⁵。

また、市内の平均募集賃料は、2013年3月期は8,510円/坪と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。2012年は、空室率の改善は進みましたが、賃料変動率はマイナス幅が拡大しています(図-4)。

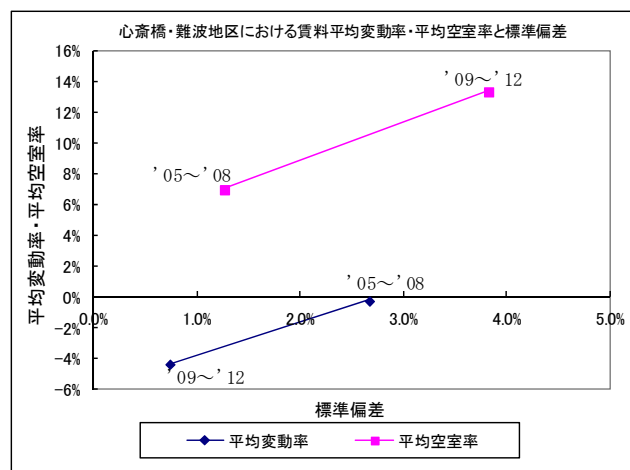
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2007年に上昇を示しましたが、2008年に下落に転じ、2012年は対前年比-2.84%となっています。空室率は、2007年の4.69%から上昇傾向にて推移し、2010年の10.76%でピークアウトし、2012年は9.40%とやや改善しています⁷。

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、2013年3月時点で10.3%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2005年から2008年の4年間及び2009年から2012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2009~2012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2012年12月末時点の約-5.34%(前年同月募集賃料比)から1年後(2013年12月末)、プラス方向に変化する確率は約91.2%、空室率が2012年12月末時点の8.80%から上昇する確率は約88.2%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年に大きく増加に転じ、以降は微増を続けており、2012年は対前年比+0.80%と緩やかに増加しています。また、空室面積は2008年以降増加傾向にありましたが、2012年は対前年比-9.74%と減少しています。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、2012年は対前年比-2.84%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、2012年は対前年比±0.00%(112,054坪)と横ばいとなっています。また、空室面積は2008年以降増加傾向にありましたが、2011年からは減少傾向にあり、2012年は対前年比-27.54%(9,860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年以降上昇傾向にありましたが、2008年に下落に転じ、2012年は対前年比-5.34%(12,392円/坪)となっています。

なお、今後の動向として、梅田の大型再開発物件は空室消化が進まぬまま竣工したため、空室率は上昇しましたが、昨年来、立地改善やオフィス環境の改善を目的とした企業の移転が増加している上、アベノミクス効果の浸透により企業マインドが向上しつつあることから、需給の緩和は一時的なもので、空室率は今期をピークとして徐々に低下していくものと予想されています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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_OS.pdf)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)

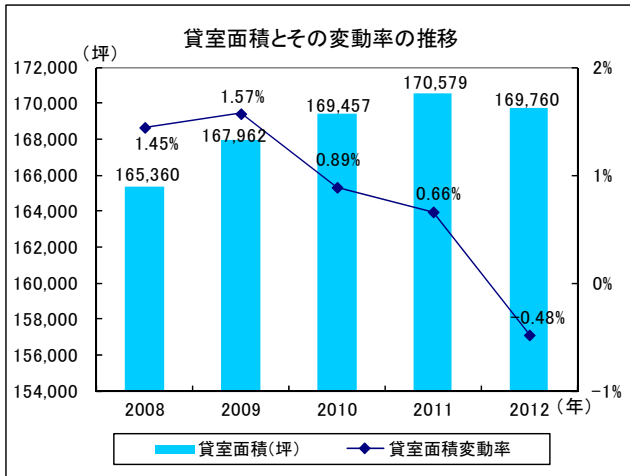
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

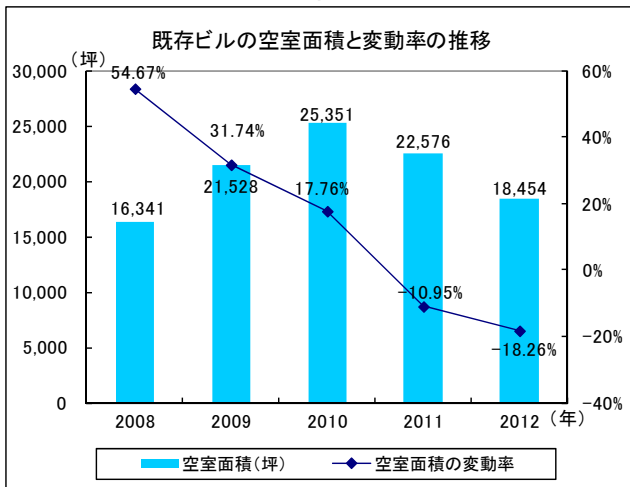


[図-1]

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ましたが、2012年は対前年比 -0.48% (169,760坪)と減少に転じました(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、2012年は対前年比 $+0.73\%$ 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年に減少に転じ、2012

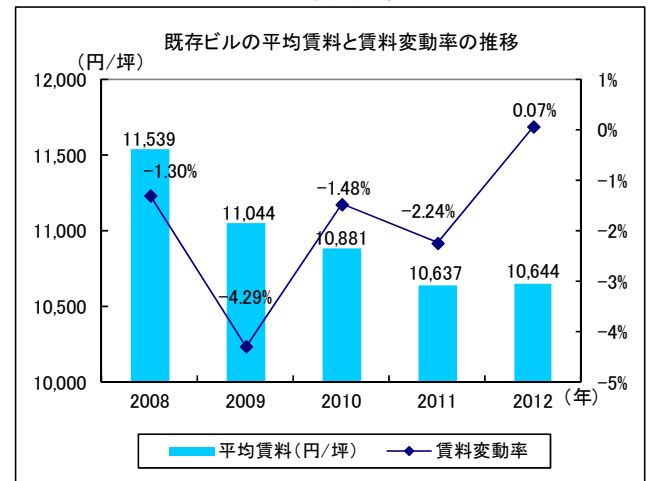
年は対前年比 -18.26% (18,454坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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年に減少に転じ、2012年は対前年比 -8.78% と引き続き減少しています³。また、2012年4月は、館内増床や小規模の新規需要が引き続きいたほか、企業の合併やコールセンターの新規進出に伴う大型成約が見られるなど、福岡ビジネス地区の空室面積は1カ月間に約2千坪減少しました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



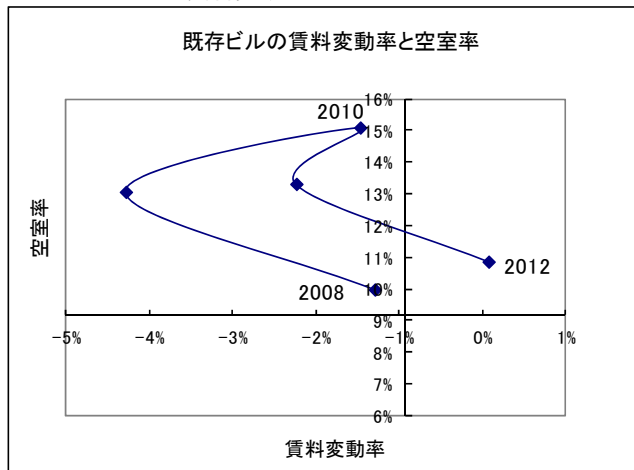
[図-3]

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年から下落傾向で推移していましたが、2012年は前年比 $+0.07\%$ (10,644円/坪)と若干ながら上昇に転じています(図-3)。

一方、福岡市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2009年以降下落を続けていますが、2012年は対前年比 -0.35% となり、下落幅は縮小に向かっています⁵。

また、市内の平均募集賃料については、2013年3月期は9,330円/坪と、この1年間でみて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]

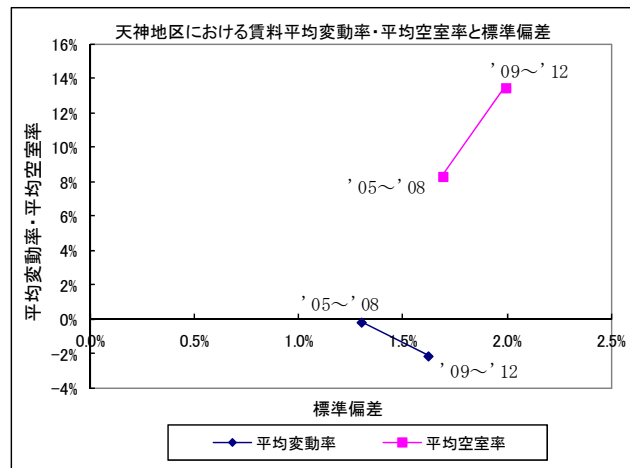
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2012 年は、空室率が低下し、賃料変動率は若干ながら上昇に転じました(図-4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2009 年から下落を続けていますが、2012 年は対前年比-0.35%となり、下落幅は縮小に向かっています。空室率は、2007 年の 7.83%から上昇を続け、2010 年に 14.61%まで上昇した後、2012 年は 11.81%まで低下しています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、2013 年 3 月時点で 10.0%となり、低下傾向にあります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 2005 年から 2008 年の 4 年間及び 2009 年から 2012 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 2009~2012 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 2012 年 12 月末時点の約-0.67%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2013 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 80.7%、空室率が 2012 年 12 月末時点の約 10.87%から上昇する確率は約 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、2012 年は対前年比+0.73%となっています。また、空室面積は 2008 年以降増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2012 年は対前年比-18.26%と引き続き減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、2009 年以降下落を続けおり、2012 年は対前年比-0.35%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ましたが、2012 年は対前年比-0.48% (169,760 坪) となっています。また、空室面積は 2008 年以降増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2012 年は対前年比-18.26% (18,454 坪) と引き続き減少しています。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は 2009 年以降下落傾向で推移していましたが、2012 年は対前年比+0.07% (10,644 円/坪) と若干上昇しています。

なお、今後の動向については、空室率は低下傾向で推移するものと考えられますが、テナントへの訴求力の高い空室在庫の品薄感を反映し、そのペースは次第に緩やかなものになると予想されています。他方、賃料水準は、リーマンショック以降の下落が大きかったこともあり、持ち直しの動きもみられるものと考えられています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/shikyo.html>)
 - 3 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_FU.pdf)
([tp://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_FU.pdf](http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1305_FU.pdf))
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2013)