

RESI Office Market Analysis,2014 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



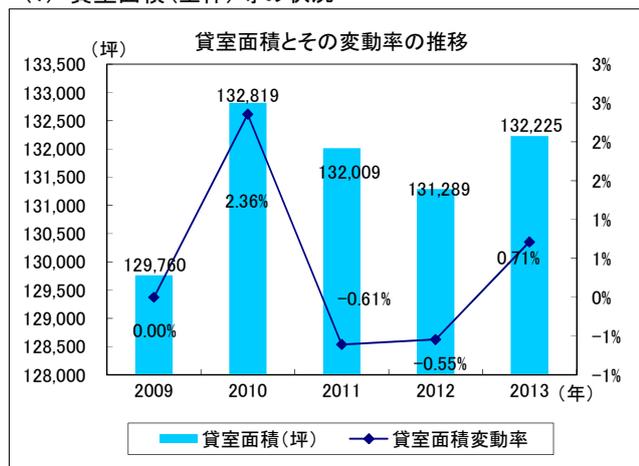
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

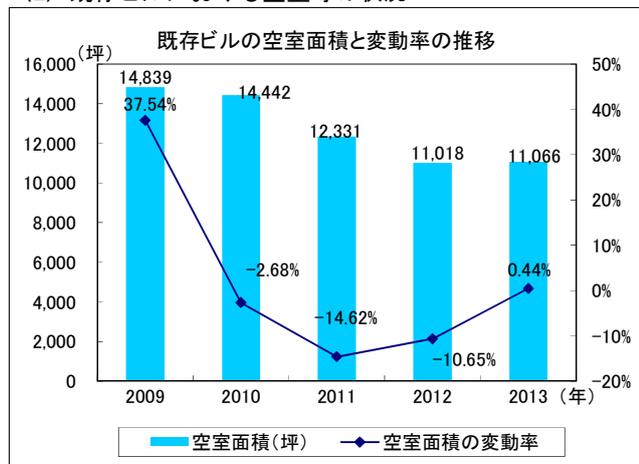


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、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、2013年は対前年比+0.71% (132,225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、2013年は対前年比-0.29%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]

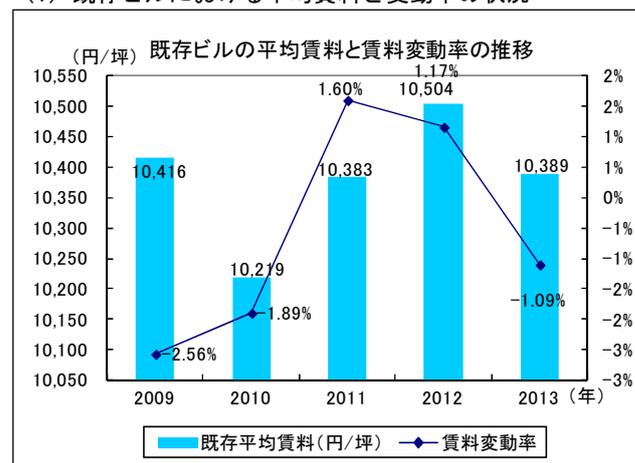
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2010年に減少に転じ、2013年は対前年比+0.44% (11,066坪) と小幅な増加を示しています(図-2)。

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、2013年は対前年比-11.39%と大幅な減少を示しています³。また、2014年3月は解約の動きも規模を問わずあったものの、拡張に伴う大型成約や建替需要などにより成約が進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1ヶ月間で約500坪減少し、平均空室率は4カ月連続の低下となった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

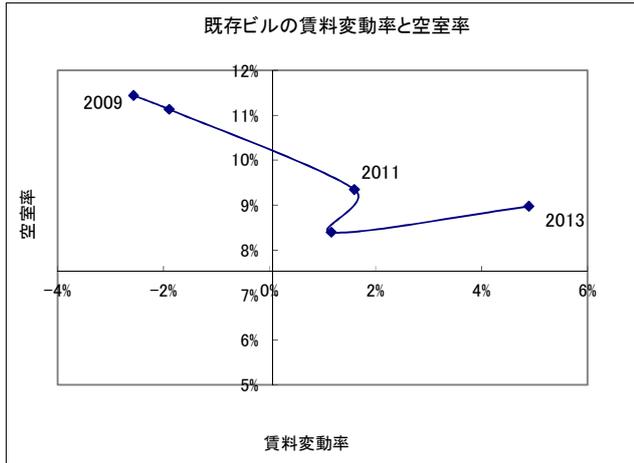


[図-3]

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年に底を打ち、上昇基調にありましたが2013年は対前年比-1.09% (10,389円/坪) と下落しています(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、2013年は対前年比-1.19%となっています⁵。また、市内の平均募集賃料については、2014年3月期は9,820円/坪と、横這い傾向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。2013 年は賃料が上昇基調を維持し、空室率は微増で推移しています（図-4）。

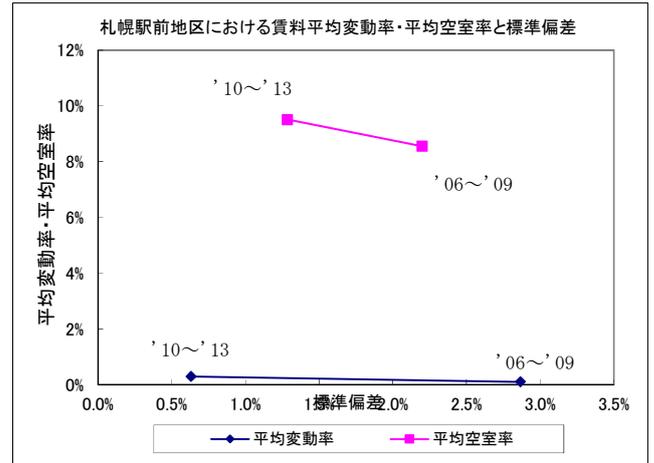
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2012 年は対前年比-1.14%となっています⁷。

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、2014 年 3 月時点で 6.2%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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の約+0.31%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2014 年 12 月末）、マイナス方向に向かう確率は約 51.5%、空室率が 2013 年 12 月末時点の約 8.97%から上昇する確率は約 66.34%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、2013 年は対前年比-0.29%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、2013 年は対前年比-11.39%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、2013 年は対前年比-1.19%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、2013 年は対前年比+0.71%（132,225 坪）となっています。また、空室面積は 2010 年に減少に転じ、2013 年は対前年比+0.44%（11,066 坪）と小幅な増加を示しています。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、2013 年は対前年比-1.09%（10,389 円/坪）となっています。

2014 年夏には「(仮称)札幌三井 JP ビルディング」が竣工する。外資系生保会社が、BCP 対応を目的として本社機能を同ビルに移転する報道がなされている等、テナントからの引き合いは強い。市内のオフィス需要がタイト化しつつある中、この大型ビルによって移転需要が活性化されることが期待される。⁹

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)
 - 9 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2014)

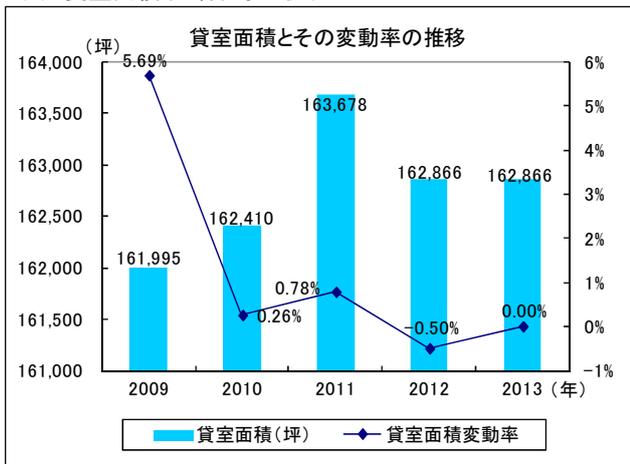
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

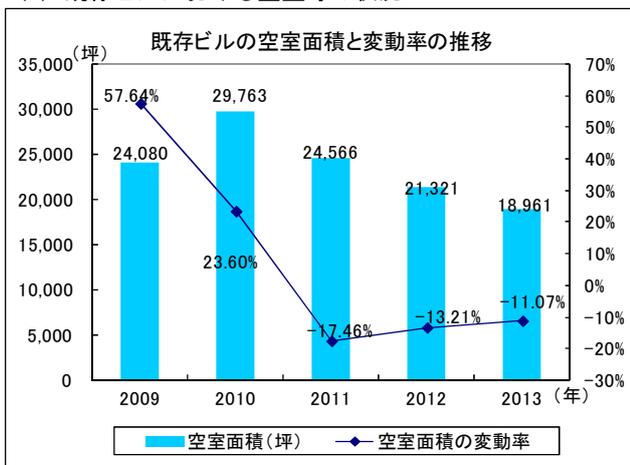


[図-1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2009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、2008年以降は増加傾向にあり、近年は増減を繰り返しており2011年に若干減少し、2013年もまた対前年比-0.38%と減少しています²。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

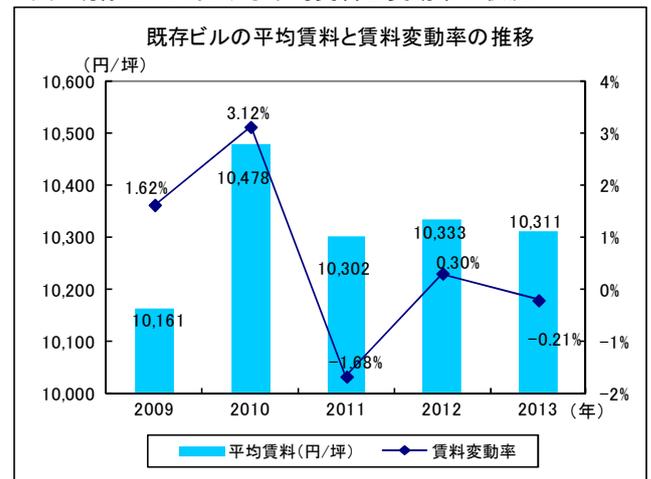
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2009年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2013年は対前年比-11.07% (18,961坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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、2013年は対前年比-5.50%と引き続き減少しています³。また、2014年3月は、統合などの解約の動きがみられたものの、中小規模の成約のほか、自社使用やビルの取壊しに伴う募集面積の賃貸面積の減少があったことから、空室面積は減少しました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



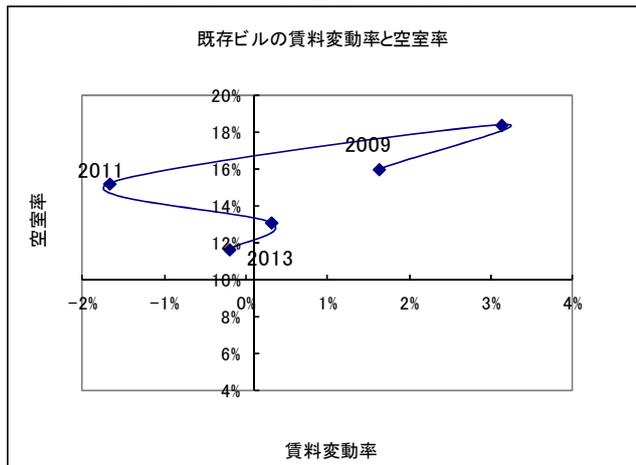
[図-3]

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年に下落しました。2012年はやや持ち直したものの2013年には再び下落しています(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年は持ち直し、2013年は対前年比+0.62%と上昇しています⁵。

また、市内における平均募集賃料については、2014年3月期は9,010円/坪でここ1年間は稼働率の高いビルを中心に賃料は上昇に転じています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。2013 年は空室率が前年に引き続き低下し、賃料変動率はプラスからマイナスへ転じています (図-4)。

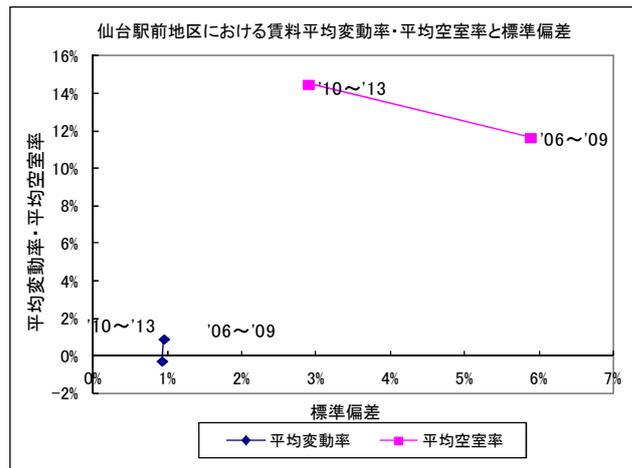
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年に下落しました。2013 年は対前年比+0.62%と若干持ち直しています。空室率は、2010 年に 18.16%まで上昇してからは減少に転じ、2013 年は 12.03%と回復傾向にあります⁷。

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、2014 年 3 月時点で 9.57%と、空室率は若干低下しています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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の約-0.21% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2014 年 12 月末)、マイナス方向に向かう確率は約 51.2%、空室率が 2013 年 12 月末時点の 11.64%から上昇する確率は約 84.0%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 年以降は増加傾向にあり、2011 年は若干減少したものの、2013 年は対前年比-0.38%と減少しています。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、2013 年は対前年比-5.5%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、2013 年は対前年比+0.62%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、2013 年は対前年比±0.00% (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、2013 年は対前年比-11.07% (18,961 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、2013 年は対前年比-0.22% (10,311 円/坪) とやや下落しています。

来期には新築ビルが 1 棟竣工する予定との事。築浅ビルの空室在庫が減少する中、2012 年第一四半期以来の新規供物件となる。基準階面積の広いビルであるため企業の新設や拡張ニーズなどを取り込むものと期待されています。⁹

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 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 2014)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 Q2 2014)

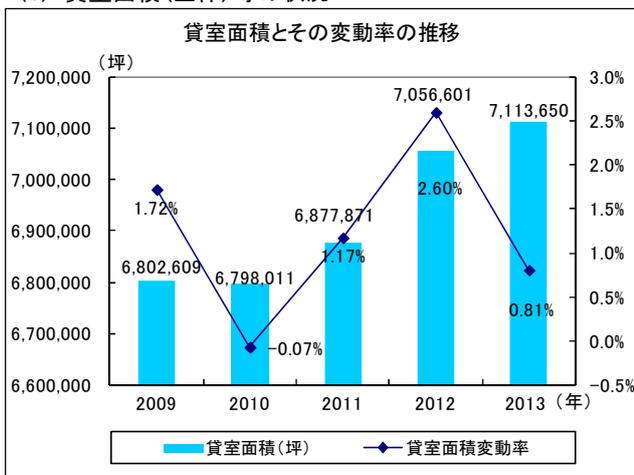
東京都5区を中心としたオフィス市況

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

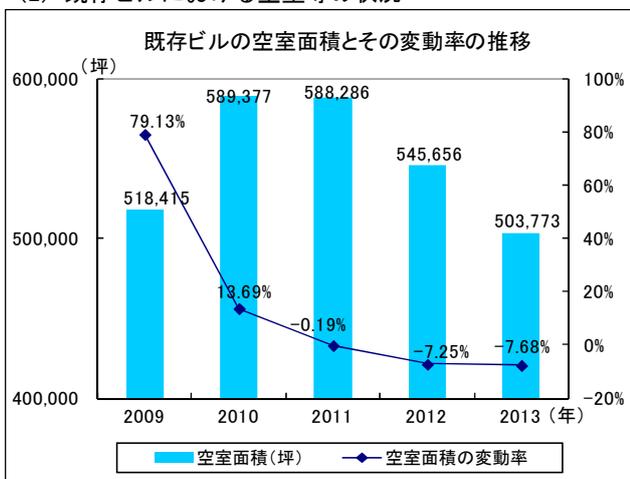


[図-1]

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, 2013年は対前年比+0.81%(7,113,650坪)となっています²。(図-1)。

また, 2013年の新規供給量は延床面積245,136坪, 供給棟数は23棟となります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

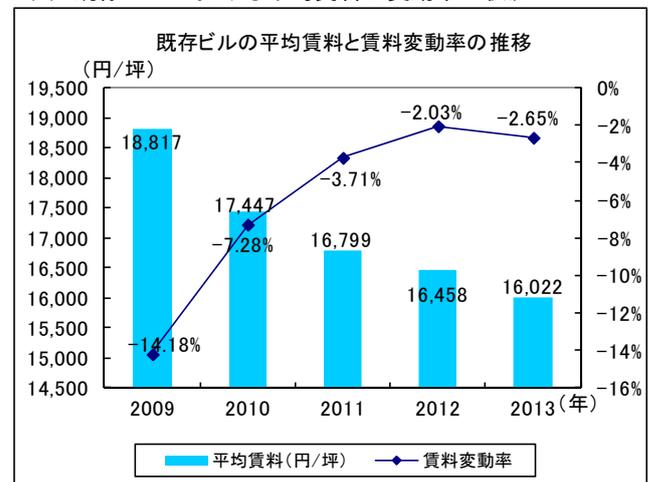
東京都5区の既存ビルにおける空室面積は, 2008年以降は増加傾向にありましたが, 2011年に減少に転じ, 2013年は

対前年比-7.68%(503,773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, 2013年6月をピークに空室率は低下し続けています⁵。

2. 需要動向

需要動向は, (1)「既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況」, (2)「既存ビルの賃料変動率と空室率の状況」を分析することにより考察します。

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



[図-3]

東京都5区の既存ビルにおける平均賃料は, 2005年以降は上昇傾向にありましたが, 2009年に下落に転じ, 2013年は対前年比-2.65%(16,022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, 2014年3月期は前月から微増の16,325円/坪であり, 2013年12月期以降, 上昇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。2013 年は空室率が低下しましたが、賃料は下落が続いています(図-4)。

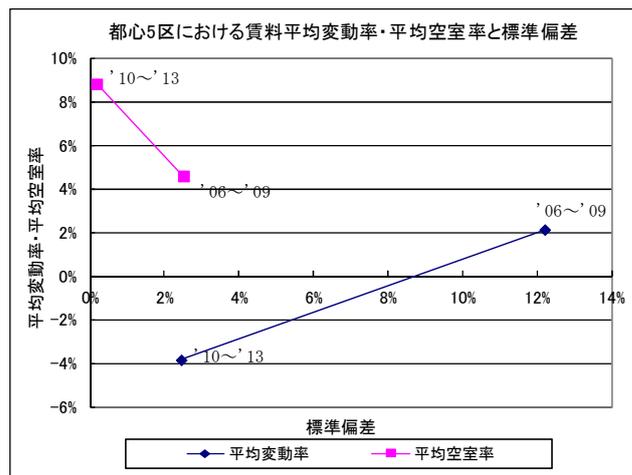
一方、賃料変動率(前年比)は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2013 年は対前年比 -2.65% (16,022 円/坪) となっています。空室率は、2007 年に 2.60% まで低下した後は上昇を続け、2010 年の 8.83% でピークアウトして、2013 年は 7.21% と若干改善しています⁸。

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、2014 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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の約 -2.20% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2014 年 12 月末)、マイナス方向へ変化する確率は約 75.0%、空室率が 2013 年 12 月末時点の 8.67% から上昇する確率は 80.0% 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、2013 年は対前年比 +0.81% (7,113,650 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、2013 年は対前年比 -7.68% (503,773 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、2013 年は対前年比 -2.65% (16,022 円/坪) となっています。

なお、今後の動向については、新規供給は前年に比べ大幅増を見込む。但し、その約 6 割を占めるグレードの高いビルを中心にリーシングは順調に進捗しており、空室率は今後も低下傾向が続く事は予想される¹⁰。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 9 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 10 シービーアールイー株式会社 :
(Japan Office Market View Q1 2014)

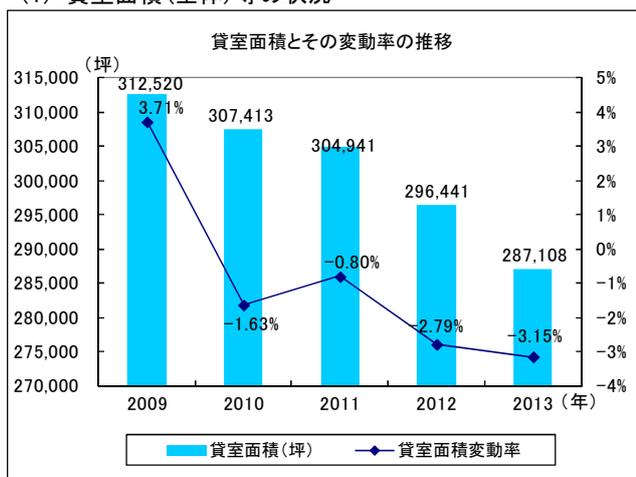
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

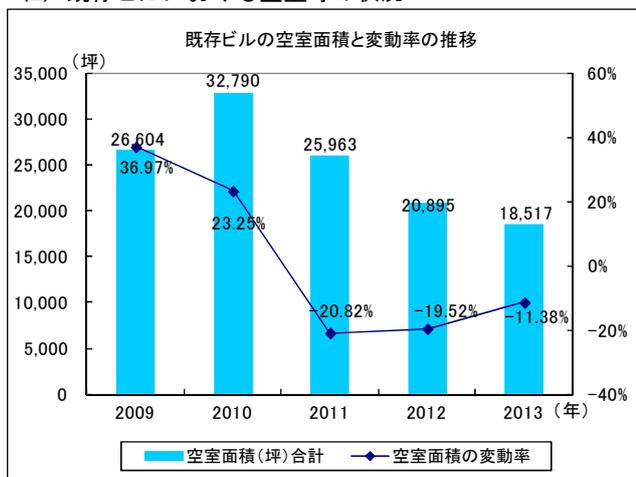


[図-1]

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、2013年は対前年比-3.15%(287,108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年から横這い傾向に転じ、2013年は対前年比+0.41%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、

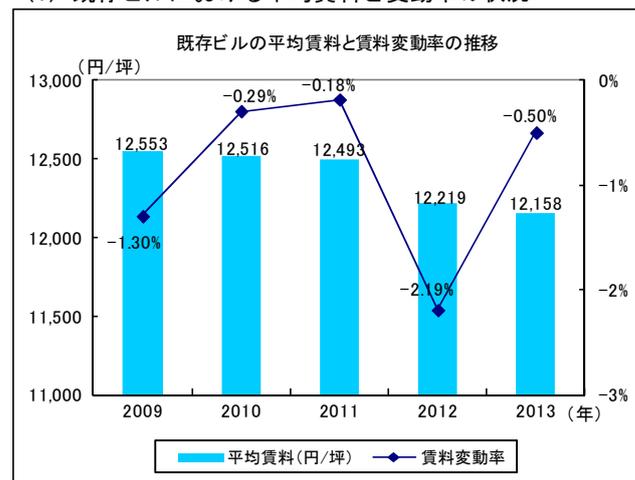
2013年は対前年比-11.32%(18,517坪)となっています(図2)。

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、2013年は対前年比-9.68%となっています³。また、2014年3月はテナントの動きは少なかったものの、大型成約や他地区からの移転需要が見られ空室率は改善しました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



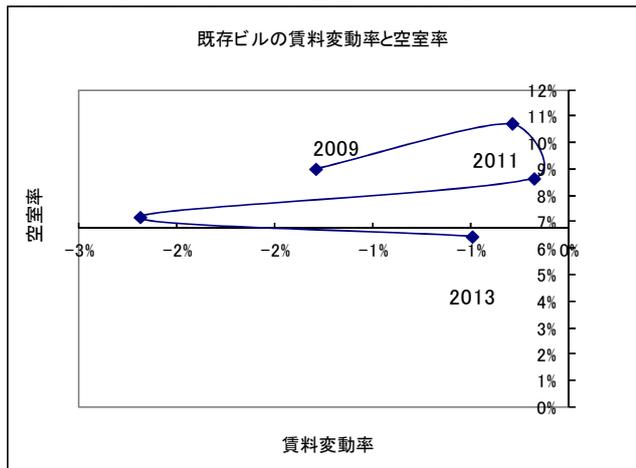
[図-3]

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、2013年は対前年比-0.50%(12,158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、2013年は対前年比-0.17%となっています⁵。

また、名古屋ビジネス地区の平均募集賃料については、2014年3月期は10,798円/坪とほぼ横這い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。2013 年は、空室率はやや低下し、賃料変動率のマイナス幅は縮小していません(図-4)。

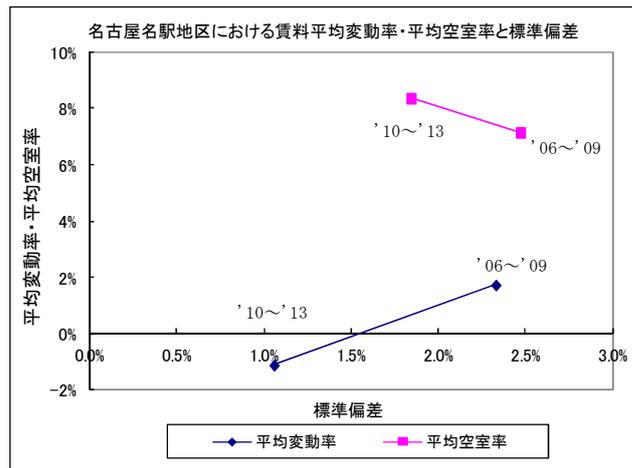
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2013 年は対前年比-0.17%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2013 年は 9.72%とやや改善しています⁷。

また、名古屋ビジネス地区の新築及び既存のビルを合わせた平均空室率は、2014 年 3 月時点で 9.0%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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の約-1.06%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2014 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 52.0%、空室率が 2013 年 12 月末時点の 6.45%から上昇する確率は約 85.2%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 2010 年から横這い傾向にあり、2013 年は対前年比+0.41%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、2013 年は対前年比-9.68%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、2013 年は対前年比-0.17%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 年から減少に転じ、2013 年は対前年比-3.15%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、2013 年は対前年比-11.38% (18,517 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、2013 年は対前年比-0.50% (12,158 円/坪) となっています。

なお、今後の動向として、稼働率の向上により賃料値下げするビルは少なくなっているものの、一部ではまだ賃料条件を柔軟に対応する事例も散見され、結果としては賃料水準としてはまちまちの状態であることから、今後も当分の間はこのような状態で推移するものと予想されます⁹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>))
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)

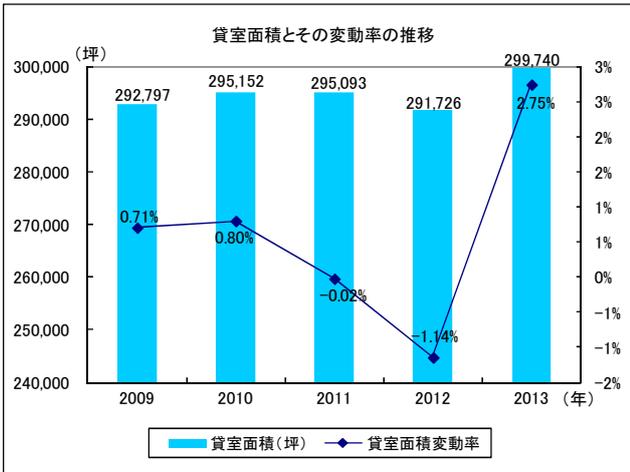
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

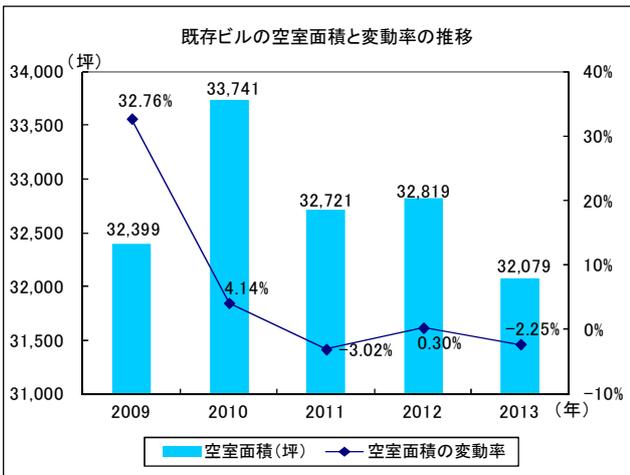


[図-1]

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、2013年は対前年比+2.75%(299,740坪)と増加しました(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、2013年は対前年比+0.41%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、2010年に増加したもののそれ以降は概ね減少傾向にあり、2013年は対前年比-2.25%(32,079坪)と微減しています(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、2013年は対前年比-9.68%となっています³。また、2014年3月は、テナントの動きは少ないものの、大型成約や他地区からの移転需要が見られ、空室率は改善しました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



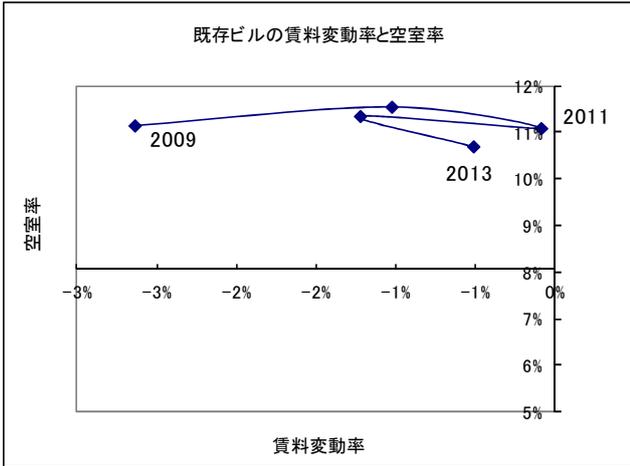
[図-3]

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、2013年は対前年比-0.52%(10,565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、2013年は対前年比-0.17%となっています⁵。

また、名古屋ビジネス地区市内の平均募集賃料については、2014年3月期は10,798円/坪と横這い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。2013 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)。

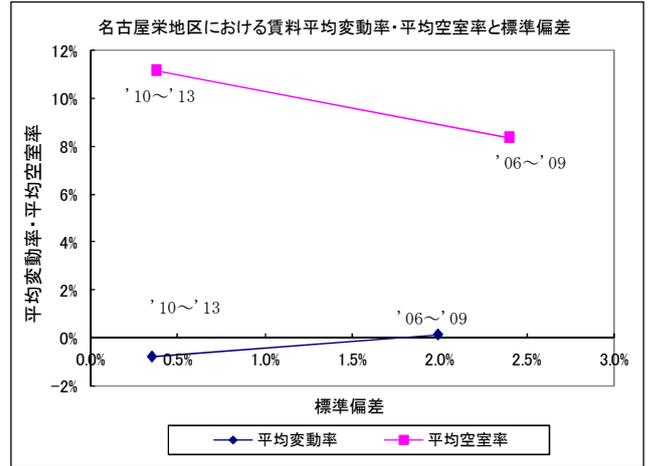
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2013 年は対前年比-0.17%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2013 年は 9.72%とやや改善しています⁷。

また、名古屋ビジネス地区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2014 年 3 月時点で 9.0%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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の約-0.57%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2014 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 72.4%、空室率が 2013 年 12 月末時点の 10.7%から上昇する確率は約 90.3%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、2011 年から横這い傾向にあり、2013 年は対前年比+0.41%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、2013 年は対前年比-9.63%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、2013 年は対前年比-0.17%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、2013 年は対前年比+2.75%(299,747 坪)と増加しました。また、空室面積は 2010 年以降低下傾向にあり、2013 年は対前年比-2.25%(32,079 坪)と微減しています。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、2013 年は対前年比-0.52%(10,565 円/坪)となっています。

なお、今後の動向として、稼働率の向上により賃料値下げするビルは少なくなっているが、一部ではまだ賃料条件を柔軟に対応する事例も散見され、結果として全体の賃料水準はまちまちの状態であることから当分の間は方向感はないまま横這い傾向で推移するものと思料される⁹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)

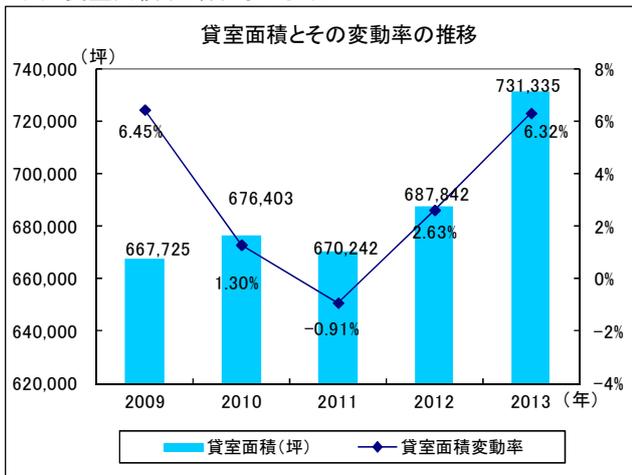
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

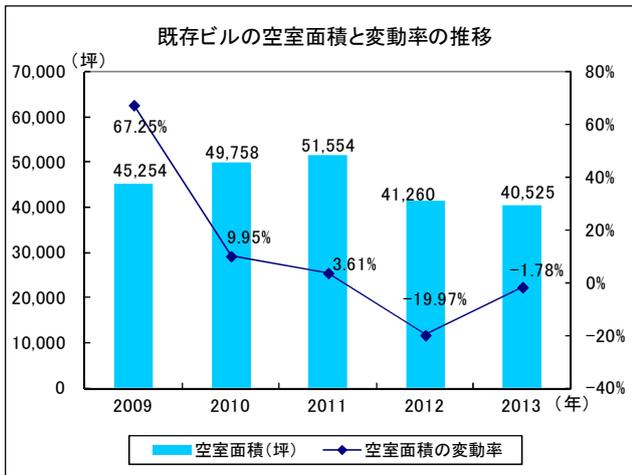


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2009年以降は増減を繰り返しながら増加傾向にあり、2013年は対前年比+6.32%(731,335坪)と増加しています(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、2013年は対前年比+1.70%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

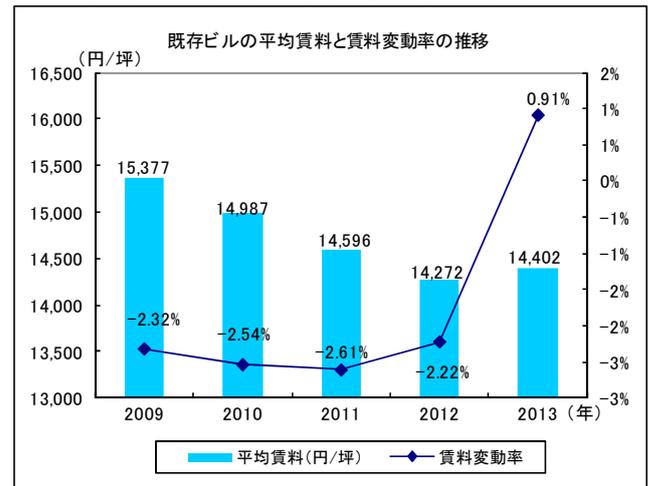
年まで増え続けましたが、2013年は対前年比-1.78%(40,525坪)とやや減少しました(図-2)。

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、2013年は対前年比-7.13%と減少しています³。また、2014年3月は、大型テナントの動きはなかったものの、成約・解約ともに自社使用や自社ビルへの移転が多く見られました。平均空室率は前回と横這い傾向にあります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



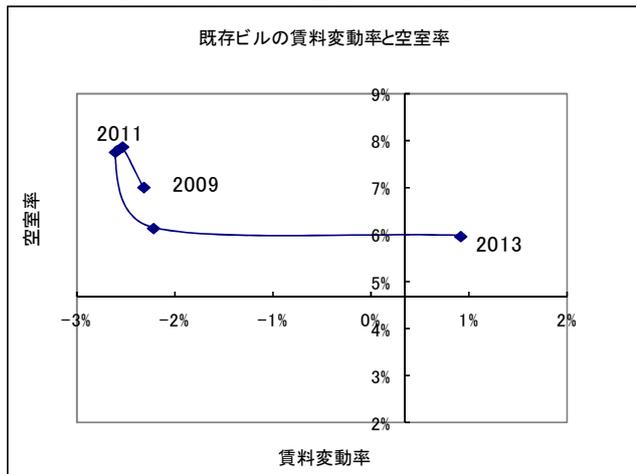
[図-3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年に下落に転じ、以降下落を続けておりましたが、2013年は対前年比+0.91%(14,402円/坪)と上昇に転じております(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、2013年は対前年比-0.46%となっています⁵。

また、大阪ビジネス地区の平均募集賃料は、2014年3月期は11,213円/坪とやや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。2013 年は、空室率は特段の変化はないものの、賃料変動率はマイナスからプラスに転じています。(図-4)。

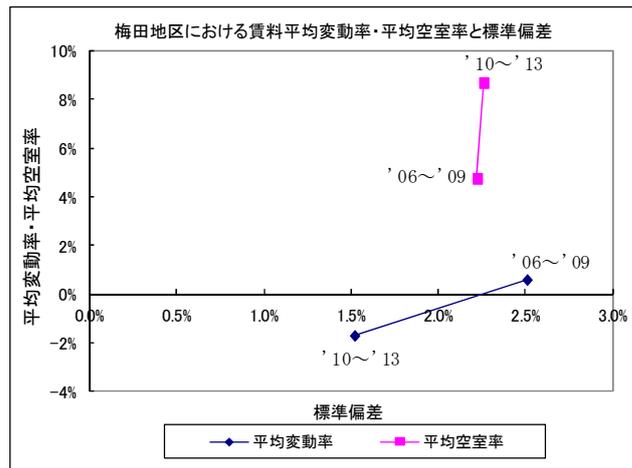
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2008 年以降は下落傾向が続き、2013 年は対前年比-0.46%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%から上昇傾向にて推移し、2010 年の 10.76%でピークアウトし、2013 年は 8.70%とやや改善しています⁷。

また、大阪ビジネス地区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2014 年 3 月時点で 9.4%と、2013 年 9 月以降 9%台で推移しています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 2006 年から 2009 年の 4 年間及び 2010 年から 2013 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 2010~2013 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 2013 年 12 月末時点の+0.49%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2014 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 92.5%、空室率が 2013 年 12 月末時点の 9.47%から低下する確率は約 63.4%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、2013 年は対前年比+1.70%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、2013 年は対前年比-7.13%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、2008 年に下落に転じ、以降は下落傾向が続き、2013 年は対前年比-0.46%となっています。

大阪市梅田地区については、供給面は、2009 年以降は増減を繰り返しながらも増加傾向にあり、2013 年は対前年比+6.32% (731,335 坪) と増加しています。また、空室面積は、2011 年まで増え続けましたが、2012 年に減少に転じ 2013 年は対前年比-1.78% (40,525 坪) と引き続き減少しています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年以降下落傾向が続いておりましたが、2013 年は対前年比+0.91% (14,402 円/坪) と上昇に転じました。

なお、今後の動向として、今春の年度替りでは企業が新戦略・新拠点再編や大規模な人事異動を行い、新たな枠組みを見極めた上で移転計画を練るといった話題が増加している。今夏から年末にかけてこうした話題が具現化すれば、再び大型テナント移転が活性化することも期待されています⁹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)

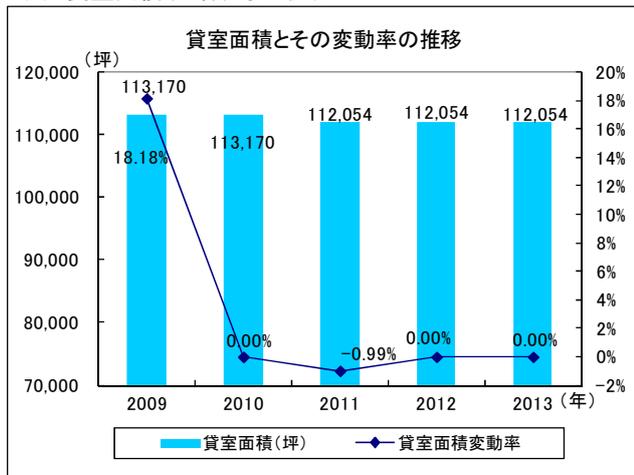
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

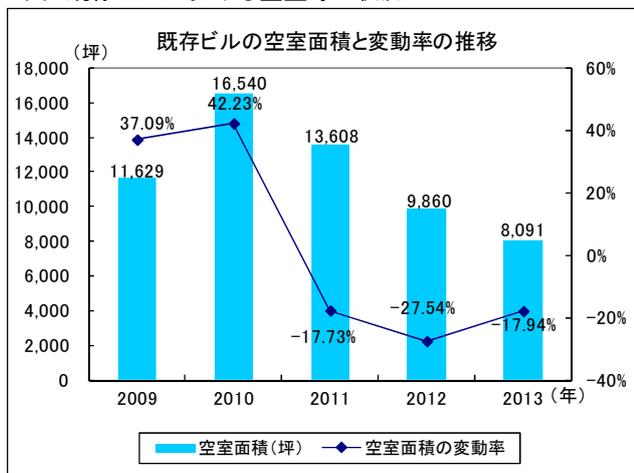


[図-1]

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、2013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、2013年は対前年比+1.70%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、

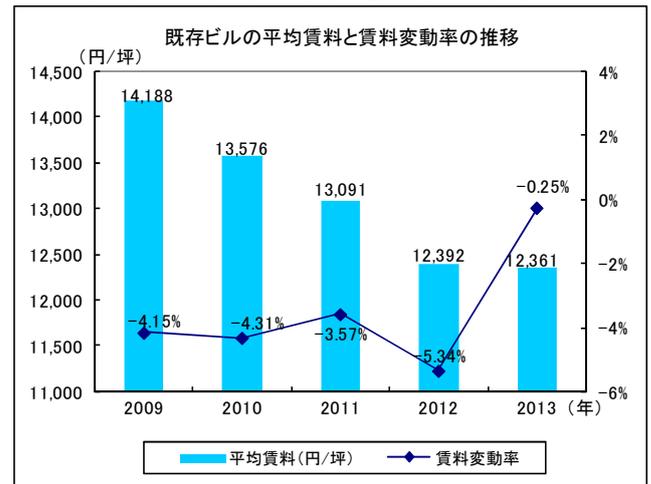
2013年は対前年比-17.94%(8,091坪)と空室の消化が一層進んでいます(図-2)。

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、2013年は対前年比-7.13%と減少しています³。また、2014年3月は、大型テナントの動きはなかったものの、成約・解約ともに自社使用や自社ビルへの移転が多く見られました。平均空室率は前回と横這い傾向にあります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



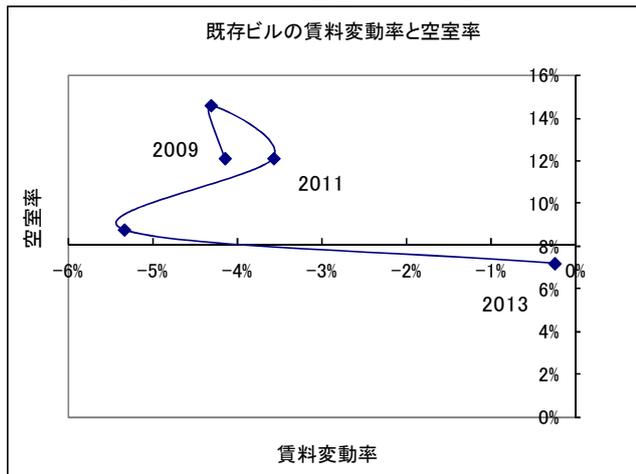
[図-3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年以降下落傾向にありましたが、2013年は対前年比-0.25%(12,361円/坪)と低下幅が減少しています(図-3)。

一方、大阪市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2008年に下落に転じ、以降は下落傾向が続いていますが、2013年は対前年比-0.46%となっております⁵。

また、大阪ビジネス地区の平均募集賃料は、2014年3月期は11,213円/坪とやや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。2013年は、空室率の改善がやや進み、賃料変動率はマイナス幅が大幅に縮小しています(図-4)。

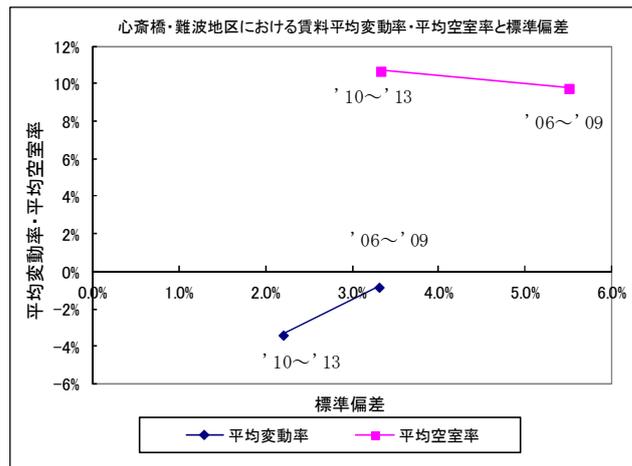
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2008年以降下落傾向が続き、2013年は対前年比-0.84%となっています。空室率は、2007年の4.69%から上昇傾向にて推移し、2010年の10.76%でピークアウトし、2013年は8.70%と改善傾向にあります⁷。

また、大阪ビジネス地区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2014年3月時点でも9.4%と、2013年9月以降9%台で推移しています⁸。

3. 賃料及び空室率の見通し

大阪市心斎橋・難波地区における新築ビル及び既存ビルの2006年から2009年の4年間及び2010年から2013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2010~2013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2013年12月末時点の約-0.25%(前年同月募集賃料比)から1年後(2014年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約92.2%、空室率が2013年12月末時点の7.22%から上昇する確率は約85.2%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、2013年は対前年比+1.70%と増加しています。また、空室面積は2011年以降減少傾向にあり、2013年は対前年比-7.13%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年以降下落傾向が続き、2013年は対前年比-0.46%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年は大幅に増加しましたが、2013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、2011年から減少傾向にあり、2013年は対前年比-17.94%(8,091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、2008年以降下落傾向が続き、2013年は対前年比-0.25%(12,361円/坪)となっています。

なお、今後の動向として、今春の年度替りでは企業が新戦略・新拠点再編や大規模な人事異動を行い、新たな枠組みを見極めた上で移転計画を練るといった話題が増加している。今夏から年末にかけてこうした話題が具現化すれば、再び大型テナント移転が活性化することも期待されています⁹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)

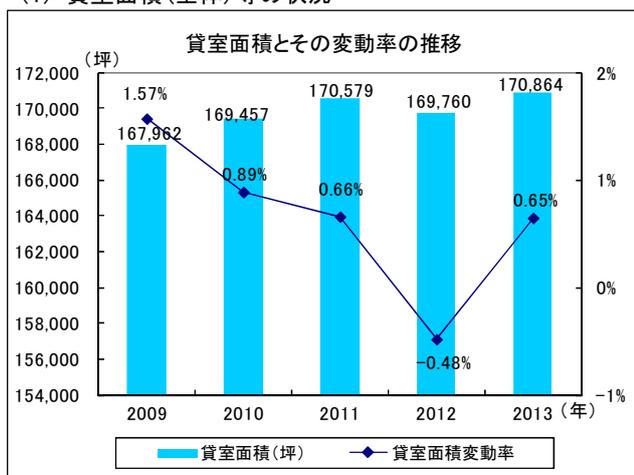
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

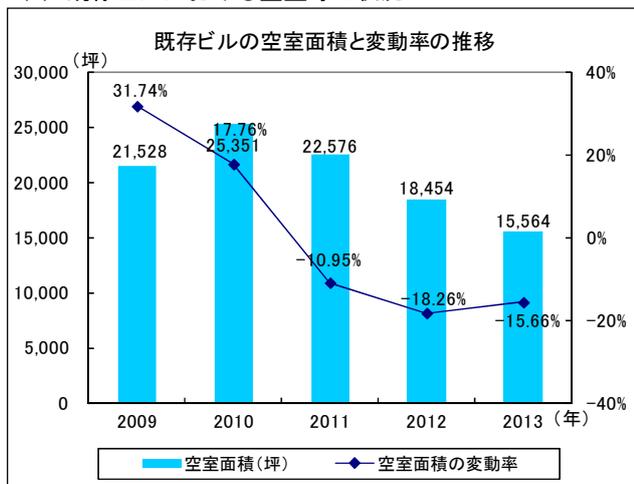


[図-1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2010年以降は概ね増加傾向にあり、2013年は対前年比+0.65%(170,864坪)と増加に転じました(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、2009年以降はほぼ横這い傾向にあり、2013年は対前年比-0.50%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、2013

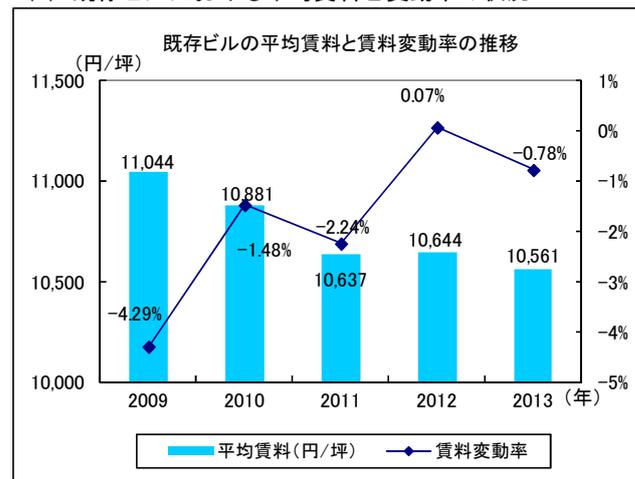
年は対前年比-15.66%(15,564坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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、2013年は対前年比-9.15%と引き続き減少しています³。また、2014年3月は、新規供給ビルが、満室で竣工しており、既存ビルでも自社使用に伴う募集面積の減少から空室面積が減少していました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



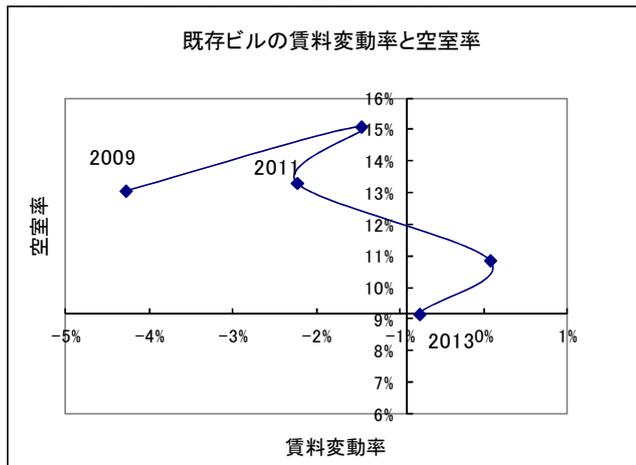
[図-3]

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年から概ね下落傾向で推移しており、2013年は前年比-0.78%(10,561円/坪)と若干ながら下落しています(図-3)。

一方、福岡市全体の既存ビルにおける平均賃料は、2009年以降下落傾向にあり、2013年は対前年比-1.41%となり、下落が続いています⁵。

また、福岡ビジネス地区の平均募集賃料については、2014年3月期は9,204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]

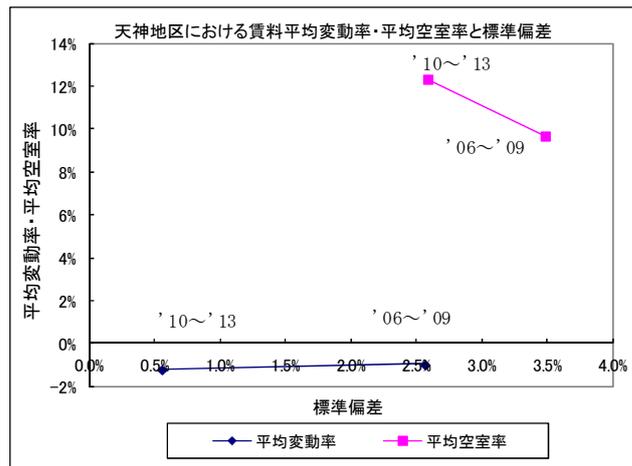
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2013 年は、空室率が低下したものの、賃料変動率は若干ながら低下しました(図-4)。

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、2013 年は対前年比-1.41%となり、昨年縮小した下落幅も再び広がっている。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、2013 年は 10.72%まで低下しています⁷。また、福岡市ビジネス地区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2014 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2006年から2009年の4年間及び2010年から2013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2010~2013 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2013年12月末時点の約-0.78%(前年同月募集賃料比)から1年後(2014年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約76.5%、空室率が2013年12月末時点の約9.76%から上昇する確率は約84.3%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2009年以降、増加傾向にあり、2013 年は対前年比-0.50%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、2013 年は対前年比-9.15%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、2013 年は対前年比-1.41%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、2013 年は対前年比+0.65% (170,864 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、2013 年は対前年比-15.66% (15,564 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、2013 年は対前年比-0.78% (10,561 円/坪) と2012 年度は上昇しましたが再び下落しています。

なお、今後の動向については、博多駅前の再開発計画が始動することにより、2016 年に待望の新規供給が見込まれています。計画物件の立地条件や計画や規模、更にこれまでのオフィスビル供給が抑制されていた事を考えると、今後の福岡市内の更なる市場の活性化要素として期待されています⁹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
(<https://www.e-miki.com/market/office.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/shikyo.html>)
 - 5 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 7 三鬼商事株式会社 :
(<http://www.e-miki.com/market/shikyo.html>)
 - 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 2014)