

RESI Office Market Analysis,2015 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
- 東京都心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



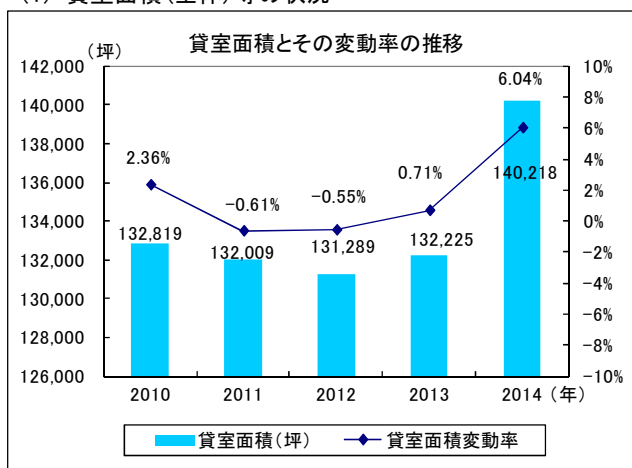
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

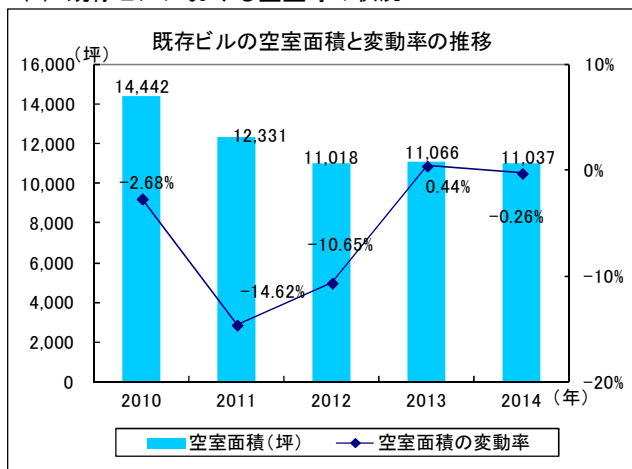


[図-1]

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、2014年は対前年比+6.04%(140,218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、2014年は対前年比+1.22%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

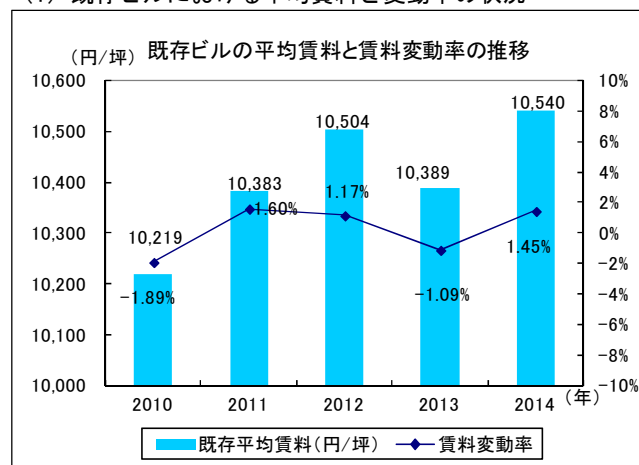
に減少に転じ、2014年は対前年比-0.26%(11,037坪)と小幅な増加を示しています(図-2)。

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、2014年は対前年比-7.65%と減少を示しています³。また、2015年3月は解約の動きも小規模に留まるほか、郊外からの借り換え移転等により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

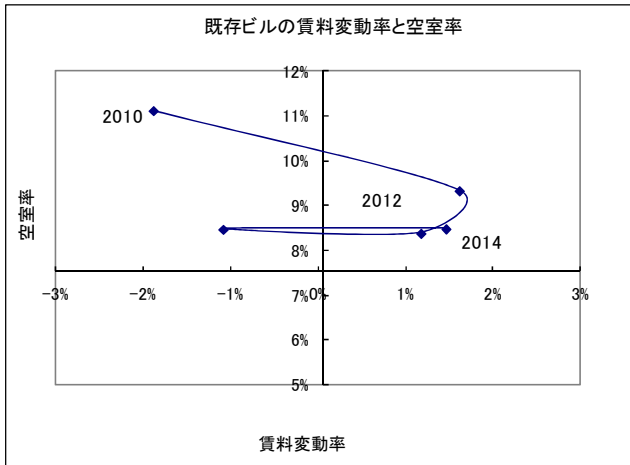


[図-3]

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2014年は対前年比+1.45%(10,549円/坪)と上昇しています(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、2014年は対前年比+0.79%となっています⁵。また、市内の平均募集賃料については、2015年3月期は8,183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。2014 年は賃料が上昇に転じ、空室率は横這いで推移しています (図-4)。

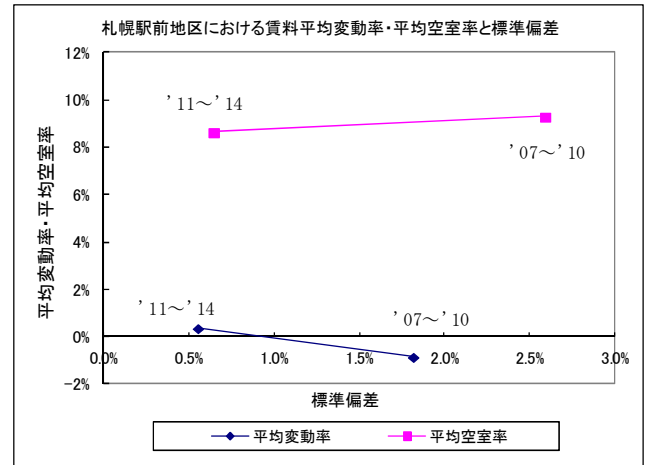
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率 (前年比) は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2014 年は対前年比+0.79%となっています⁷。

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、2015 年 3 月時点で 6.9%となり、若干ながら改善傾向で推移しています。

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 2007 年から 2010 年の 4 年間及び 2011 年から 2014 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 2011~2014 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 2014 年 12 月末時点の約+0.31% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2015 年 12 月末)、マイナス方向に向かう確率は約 27.01%、空室率が 2014 年 12 月末時点の約 7.87%から上昇する確率は約 88.39%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、2014 年は対前年比+6.04%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、2014 年は対前年比-7.65%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 2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2014 年は対前年比+0.79%となっています。

札幌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、2014 年は対前年比+0.71% (140,218 坪) となっています。また、空室面積は 2010 年に減少に転じ、2014 年は対前年比-0.26% (11,037 坪) と小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、2014 年は対前年比+1.45% (10,540 円/坪) となっています。

2014 年夏に竣工した「札幌三井 JP ビルディング」への移転のための二次空室が一部顕在化しましたが、当面新規供給の予定がないため、今後はオフィス需要の潜在化が懸念されます⁸。

-
- 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 2015)

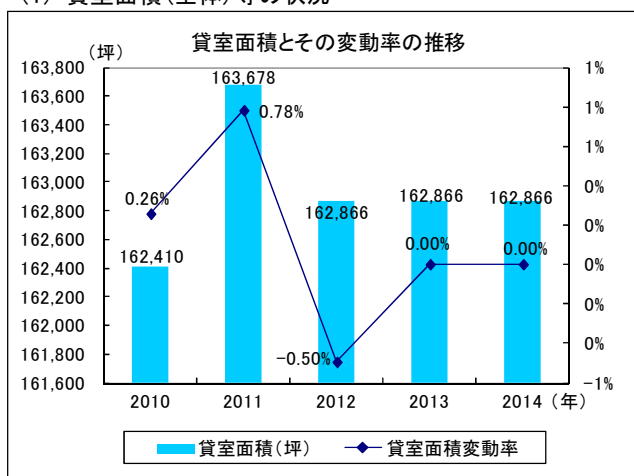
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

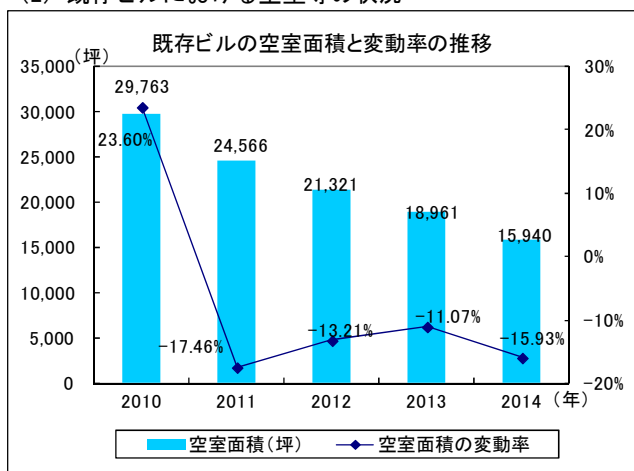


[図-1]

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、2014年は対前年比±0.00% (162,866坪)と横這いで推移しています(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、2014年もまた対前年比-0.13%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]

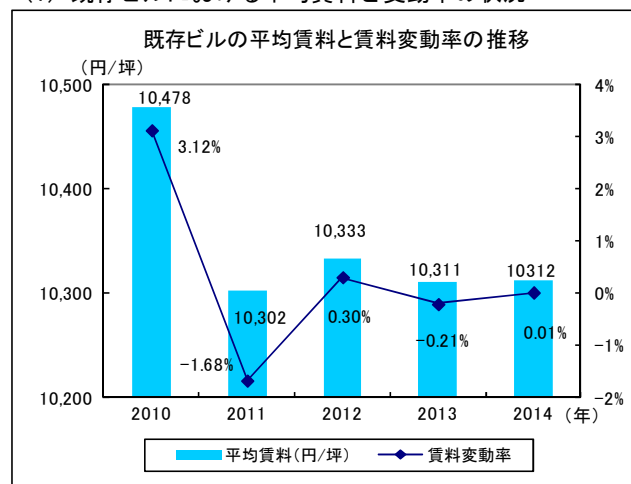
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2009年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2014年は対前年比-15.93% (15,940坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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、2014年は対前年比-9.77%と引き続き減少しています³。また、2015年3月は、中小規模の動きに留まったものの大型成約が見られたため、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



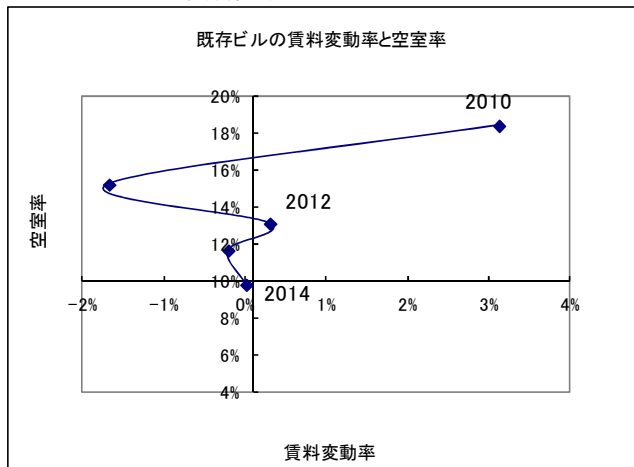
[図-3]

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2014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、2014年は対前年比-0.33%と減少しています⁵。

また、市内における平均募集賃料については、2015年3月期は9,083円/坪でここ1年間にはほぼ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]

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。2014 年は空室率が前年に引き続き低下し、賃料変動率はやや上昇しました（図-4）。

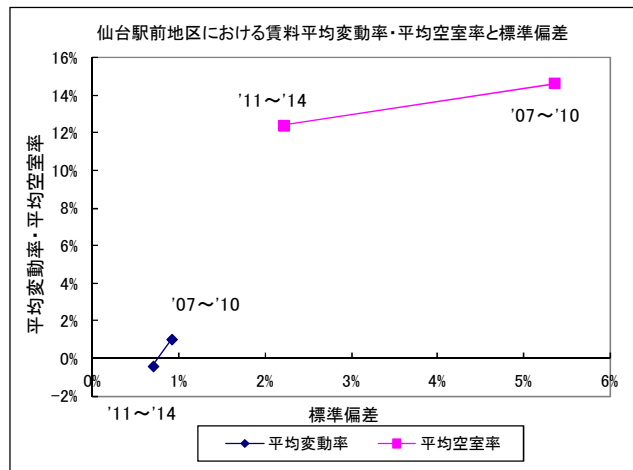
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年に下落しました。2014 年は対前年比-0.33%と若干減少しています。空室率は、2010 年に 18.16%まで上昇してから減少に転じ、2014 年は 10.91%と回復傾向にあります⁷。

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、2015 年 3 月時点で 10.87%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 2007 年から 2010 年の 4 年間及び 2011 年から 2014 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 2011~2014 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 2014 年 12 月末時点の約+0.01%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2015 年 12 月末）、マイナス方向に向かう確率は約 73.57%、空室率が 2014 年 12 月末時点の 9.79%から上昇する確率は約 87.97%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、2014 年は対前年比-0.13%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、2014 年は対前年比-9.77%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、2014 年は対前年比-0.33%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、2014 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、2014 年は対前年比-15.93%（15,940 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、2014 年は対前年比+0.11%（10,312 円/坪）とやや下落しています。

今後の動向としては仙台駅周辺の稼働率の高いビルでは賃料水準が上昇しています。しかし、仙台駅から離れているか、築年数の経過した物件については空室在庫が長期化する傾向にあり、そのような物件については、募集賃料を引き下げる事例も見られます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 2015)

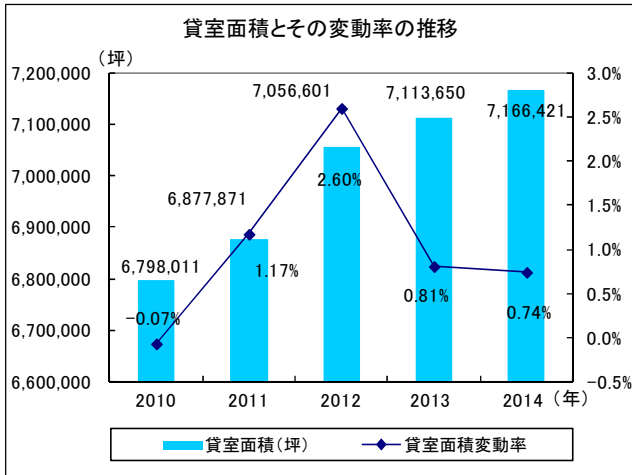
東京都心 5 区を中心としたオフィス市況

東京都心 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

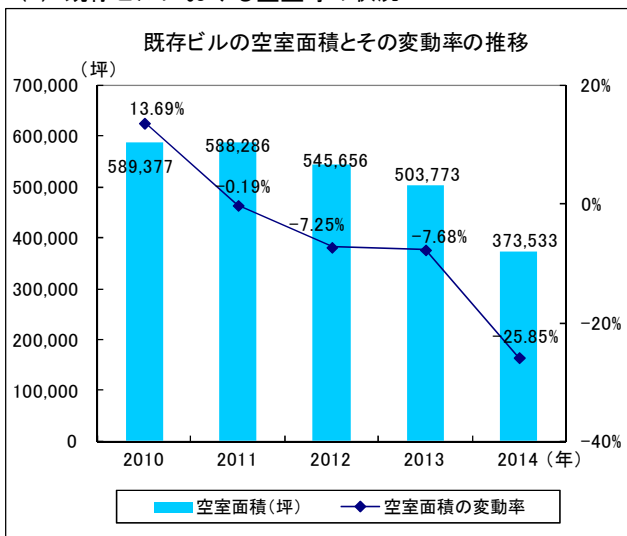


[図-1]

東京都心 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、2014 年は対前年比+0.74% (7,166,421 坪) となっています²。(図-1)。

また、2014 年の新規供給量は延床面積 254,743 坪、供給棟数は 29 棟となります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



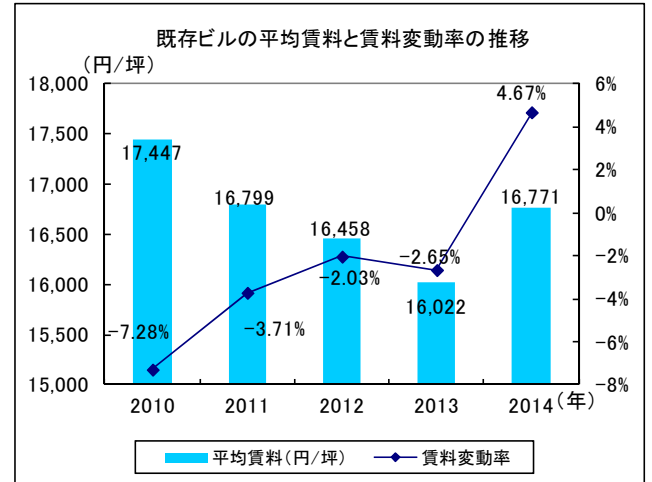
[図-2]

東京 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、2014 年は対前年比-25.85% (373,533 坪) と大幅に減少しています⁴ (図-2)。また、東京都心 5 区では、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

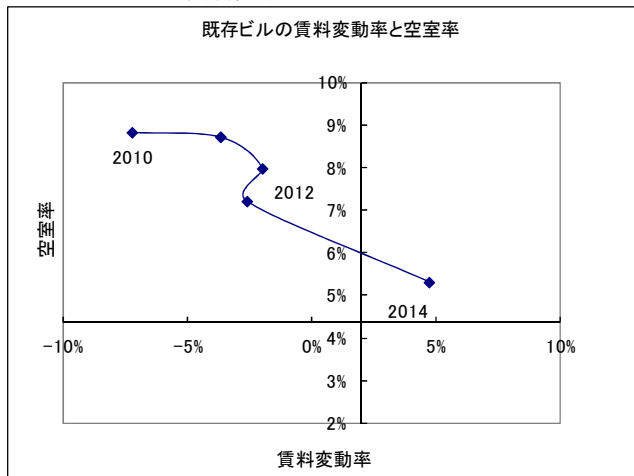


[図-3]

東京 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、2014 年は対前年比+4.67% (16,771 円/坪) と上昇に転じています⁶ (図-3)。

また、東京 5 区全体の平均募集賃料は、2015 年 3 月期は前月から微増の 17,195 円/坪であり、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。2014年は空室率が低下し、賃料は上昇に転じました(図-4)。

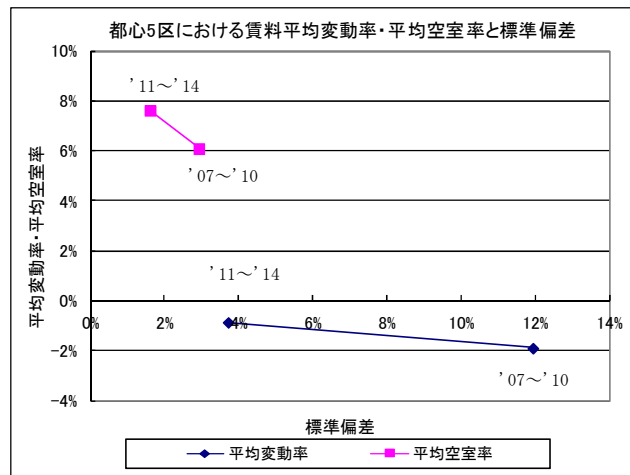
一方、賃料変動率(前年比)は、2005年以降は上昇傾向にありましたが、2009年に下落に転じ、2014年は対前年比+4.67%(16,771円/坪)となっています。空室率は、2007年に2.60%まで低下した後は上昇を続け、2010年の8.83%でピークアウトして、2014年は5.31%と改善しています⁸。

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、2015年3月時点で5.3%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2007年から2010年の4年間及び2011年から2014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2011~2014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2014年12月末時点の約+4.60%(前年同月募集賃料比)から1年後(2015年12月末)、マイナス方向へ変化する確率は約92.93%、空室率が2014年12月末時点の5.47%から上昇する確率は91.0%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、2014年は対前年比+0.74%(7,166,421坪)となっています。また、空室面積は2009年以降増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2014年は対前年比-25.85%(373,533坪)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2005年以降上昇傾向にありましたが、2009年に下落に転じ、2014年は再び上昇に転じ、対前年比+4.67%(16,771円/坪)となっています。

昨年末にややスローダウンしたオフィス需要が春先になって再び活発になりました。引き続き、国内金融機関やメーカーを含む幅広い業種でオフィス拡張意欲は強く、館内増床や拡張移転も増加傾向にあります。まとまった空室在庫が少ないため、割安な大型物件についてはより物色されやすい傾向にあります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)

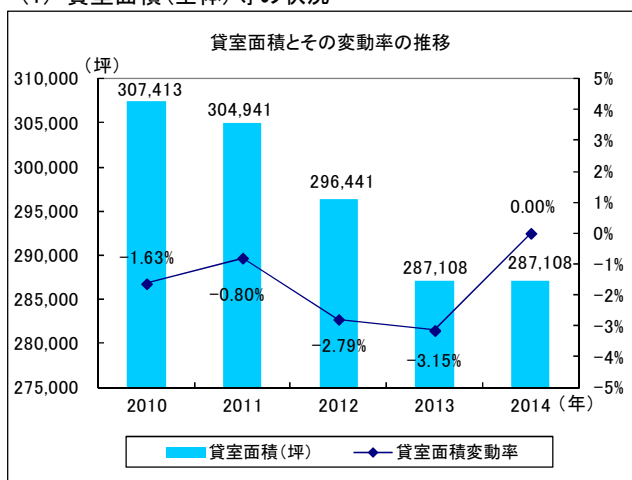
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

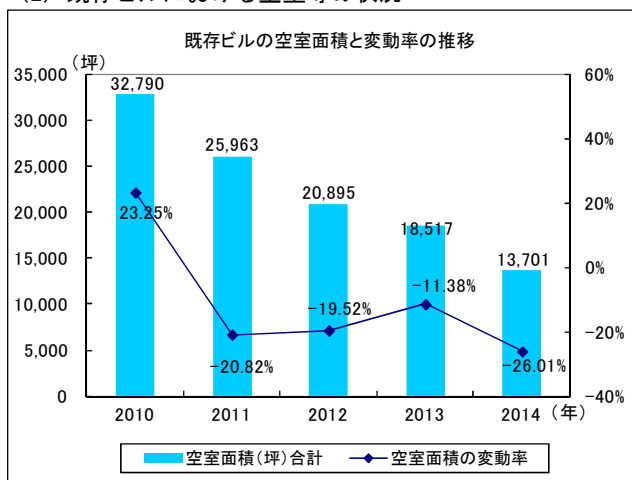


[図-1]

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、2014年は対前年比±0.00% (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、2014年は対前年比-0.11%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、

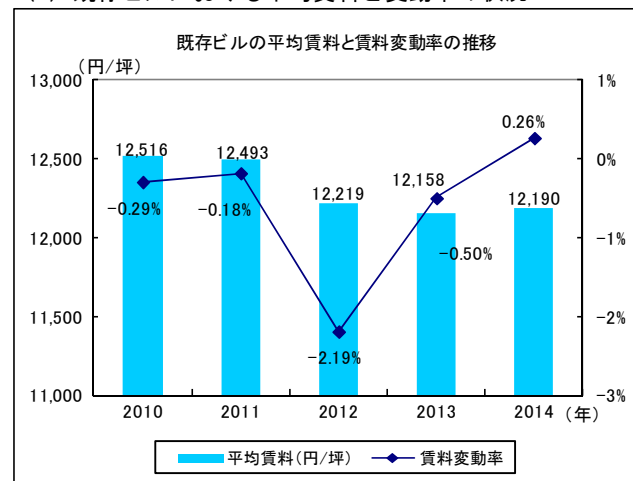
2014年は対前年比-26.01% (13,701坪) となっています(図2)。

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、2014年は対前年比-21.58%となっています³。また、2015年3月は解約の動きが少ない中、新規需要や館内増床等に伴う中小規模の成約が進んだほか、自社使用による募集面積の減少もあった事から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



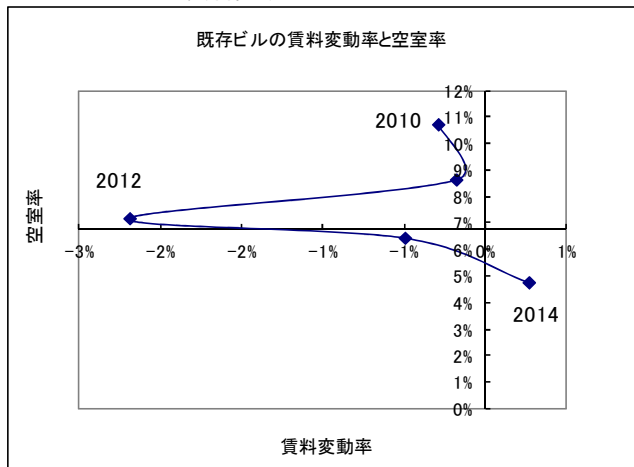
[図-3]

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、2014年は対前年比+0.26% (12,190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、2014年は対前年比-0.63%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、2015年3月期は10,767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。2014 年は、空室率はやや低下し、賃料変動率はマイナスからプラスに転じています (図-4)。

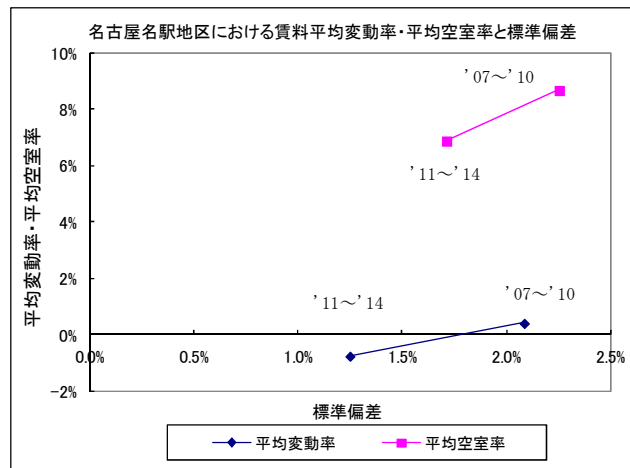
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率 (対前年比) は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2014 年は対前年比-0.63%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2014 年は 7.53%とやや改善しています⁷。

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、2015 年 3 月時点で 7.19%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 2007 年から 2010 年の 4 年間及び 2011 年から 2014 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 2011~2014 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 2014 年 12 月末時点の約 0.26% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2015 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 78.9%、空室率が 2014 年 12 月末時点の 4.77%から上昇する確率は約 89.2%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、2014 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、2014 年は対前年比-21.58%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、2014 年は対前年比-0.63%となっています。

名古屋市名駅地区については、供給面は、賃貸面積が 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、2014 年は対前年比±0.00%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、2014 年は対前年比-26.01% (13,701 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、2014 年は対前年比+0.26% (12,190 円/坪) となっています。

なお、今後の動向として、まとまった面積を確保できるビルは少なくなっているため、面積拡張ニーズには分室で対応せざるをえないケースも見られます。既存ビルでは稼働率が向上し、賃料水準を高く設定できる貸床を積極的に募集をかけようとするスタンスに変ろうとしています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)

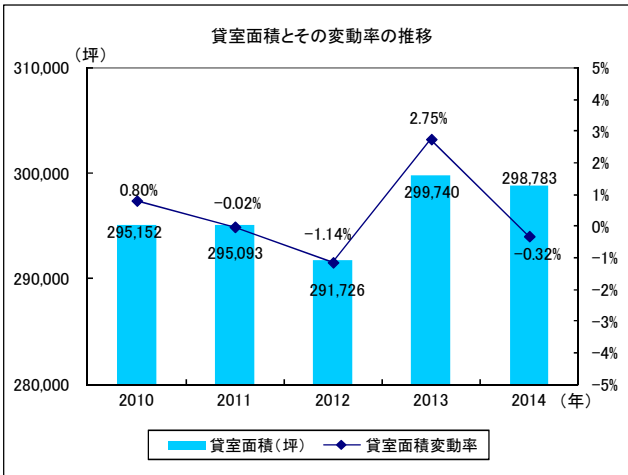
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

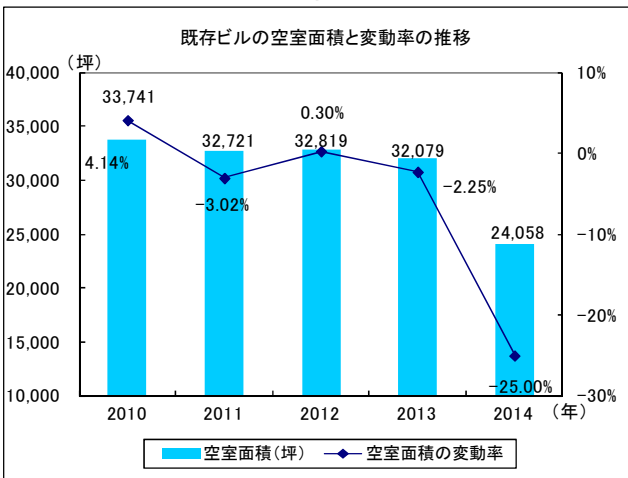


[図-1]

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、2014年は対前年比-0.32%(298,783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、2014年は対前年比-0.11%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、2014年は対前年比-25.00%(24,058坪)と激減しています(図-2)。

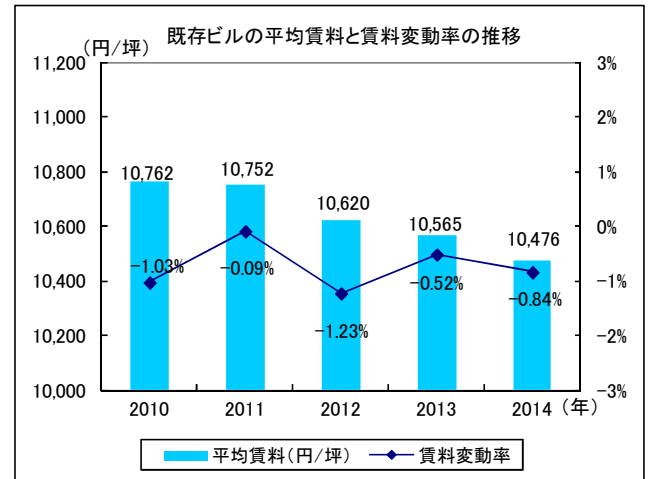
一方、名古屋市全体については、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年から減少に転じ、2014年は対前年比-21.58%となっています³。

また、2015年3月は解約の動きが少ない中、新規需要や館内増床等に伴う中小規模の成約が進んだほか、自社使用による募集面積の減少もあったことから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



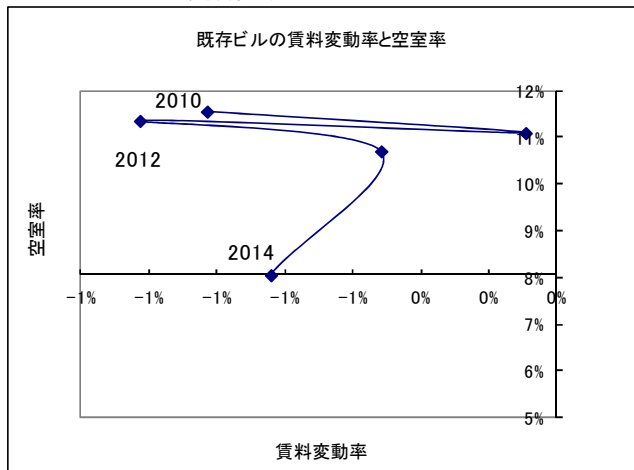
[図-3]

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、2014年は対前年比-0.84%(10,476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、2014年は対前年比-0.63%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、2015年3月期は10,767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。2014 年は、空室率は低下したものの、賃料変動率はマイナス幅が拡大しています(図-4)。

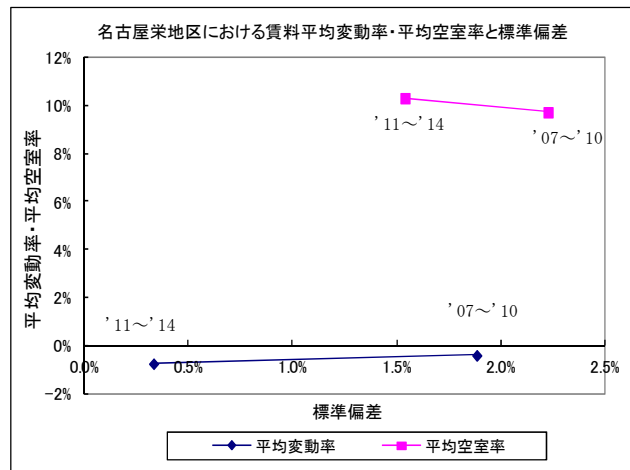
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2014 年は対前年比-0.63%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2014 年は 7.53%とやや改善しています⁷。

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、2015 年 3 月時点で 7.53%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 2007 年から 2010 年の 4 年間及び 2011 年から 2014 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 2011~2014 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 2014 年 12 月末時点の約-0.84%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2015 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 39.2%、空室率が 2014 年 12 月末時点の 8.05%から上昇する確率は約 93.0%です。



[図-5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給面は、2011 年から横這い傾向にあり、2014 年は対前年比-0.11%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、2014 年は対前年比-21.58%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、2014 年は対前年比-0.63%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、2014 年は対前年比-0.32% (298,783 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、2014 年は対前年比-25.00% (24,058 坪)と激減しています。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、2014 年は対前年比-0.84% (10,476 円/坪)となっています。

なお、今後の動向として、まとまった面積を確保できるビルは少なくなっているため、面積拡張ニーズには分室で対応せざるをえないケースも見られます。既存ビルでは稼働率が向上し、賃料水準を高く設定できる貸床を積極的に募集をかけようとするスタンスに変ろうとしています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 2015)

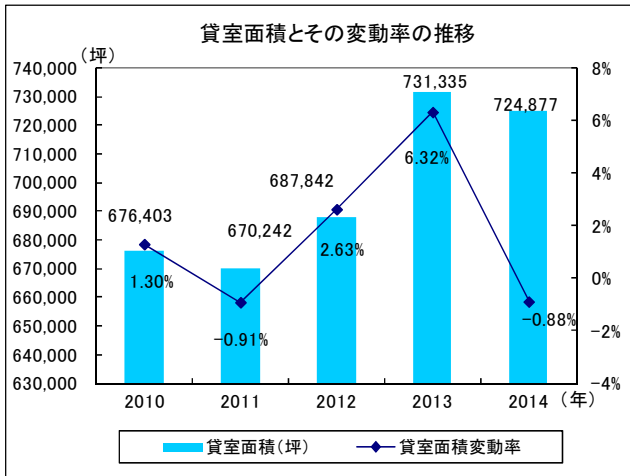
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

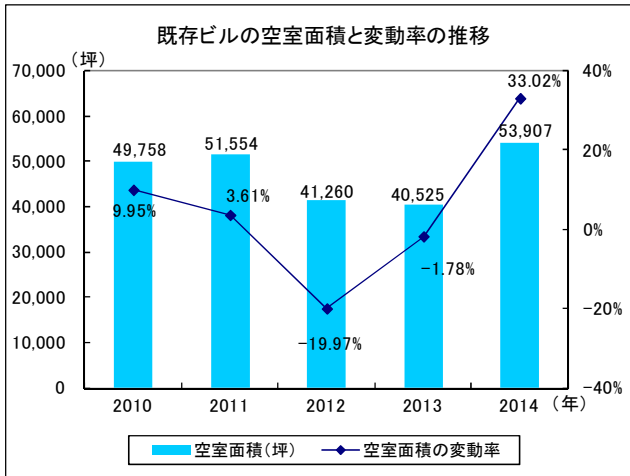


[図-1]

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、2014年は対前年比-0.88%(724,877坪)と減少しています(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、2014年は対前年比-0.85%と緩やかに減少しています²。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

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

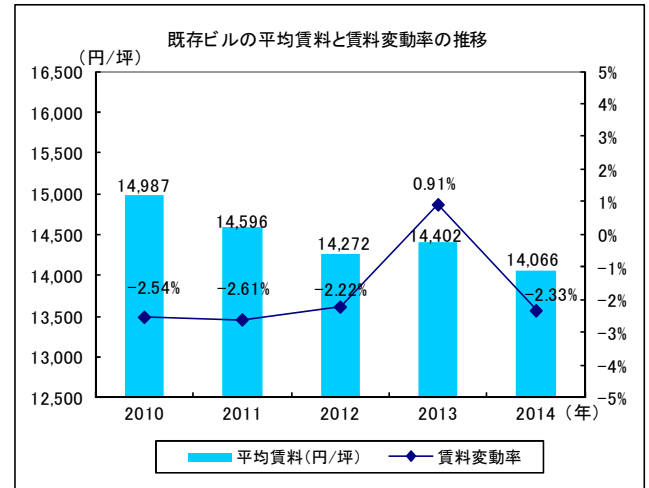
年まで増え続けましたが、2014年は対前年比+33.02%(53,907坪)と大幅に増加しました(図-2)。

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、2014年は対前年比-7.45%と減少しています³。また、2015年3月は、大規模ビルを含めた4棟の新規供給があったことや、これらのビルへの移転に伴う大型解約も見られた事から空室面積も増加しましたが、新築ビルへの引き合いは順調なため、今後の募集動向が注目されます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



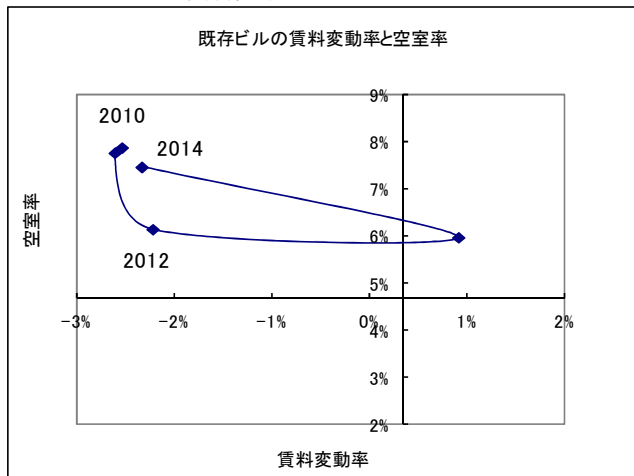
[図-3]

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、2014年は対前年比-2.33%(14,066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、2014年は対前年比-1.32%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、2015年3月期は11,132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。2014 年は、空室率は上昇し、賃料変動率はプラスからマイナスに転じています。(図-4)。

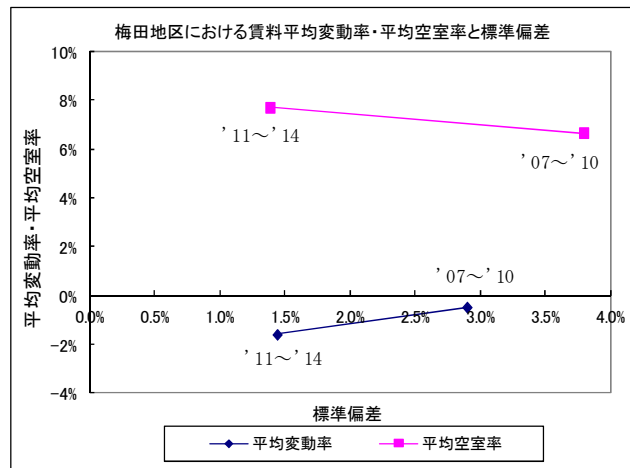
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2008 年以降は下落傾向が続き、2014 年は対前年比-1.32%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%から上昇傾向にて推移し、2010 年の 10.76%でピークアウトし、2014 年は 7.94%とやや改善しています⁷。

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、2015 年 3 月時点で 8.7%です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 2007 年から 2010 年の 4 年間及び 2011 年から 2014 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 2011~2014 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 2014 年 12 月末時点の-2.45% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2015 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 27.55%、空室率が 2014 年 12 月末時点の 7.45%から低下する確率は約 42.45%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、2014 年は対前年比-0.86%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、2014 年は対前年比-7.45%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、2014 年は対前年比-1.32%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、2014 年は対前年比-0.88% (724,877 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 2014 年は対前年比+33.02% (53,907 坪) と増加に転じています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は 2008 年以降下落傾向が続いておりましたが、2014 年は対前年比-2.33% (14,066 円/坪) と下落いたしました。

なお、2015 年 3 月において当該年の新規供給は出尽くしており、また翌年には新規供給は予定されていないことを考え、加えて需要が堅調な事に鑑みると、大阪のマーケットは当初の予想以上に好転する可能性が見込まれています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 2015)

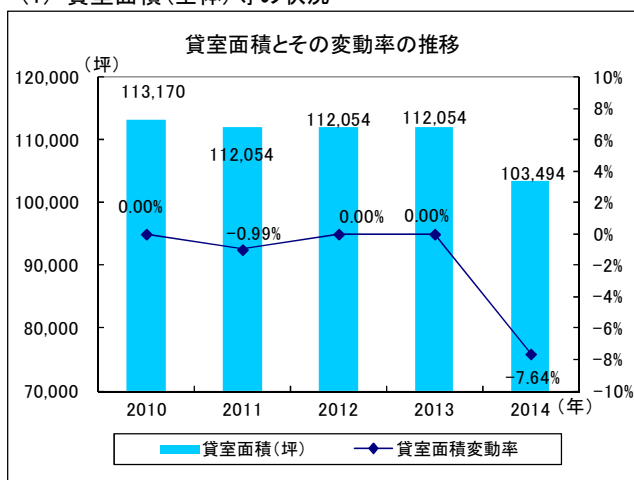
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

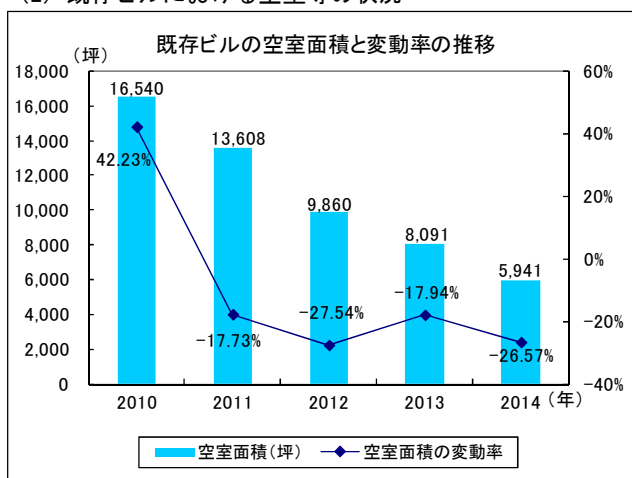


[図-1]

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、2014年は対前年比-7.64% (103,494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、2014年は対前年比-0.86%と緩やかに減少しています²。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、

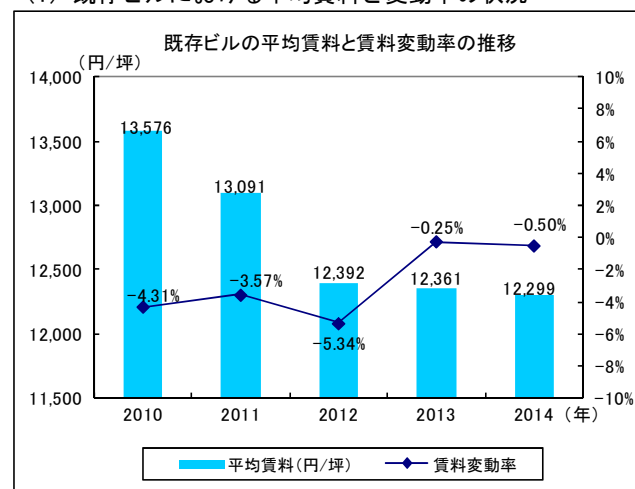
2010年まで増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2014年は対前年比-26.57% (5,941坪) と空室の消化が一層進んでいます(図-2)。

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、2014年は対前年比-7.45%と減少しています³。また、2015年3月は、大規模ビルを含めた4棟の新規供給があったことや、これらのビルへの移転に伴う大型解約も見られたことから空室面積も増加しましたが、新築ビルへの引き合いは順調なため、今後の募集動向が注目されます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



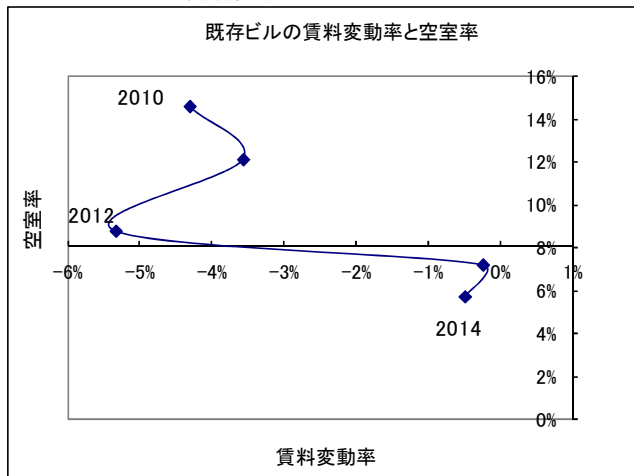
[図-3]

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、2014年は対前年比-0.50% (12,299円/坪) と低下しています(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おりますが、2014年は対前年比-1.32%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、2015年3月期は11,132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。2014年は、空室率がやや悪化し、賃料変動率はマイナス幅が大幅に小幅に拡大しています(図-4)。

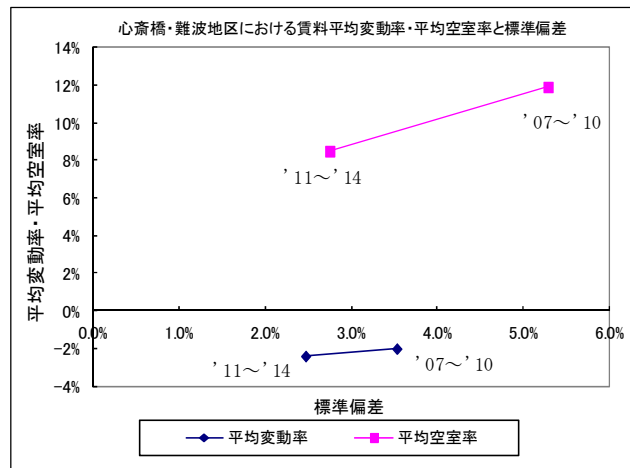
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2008年以降下落傾向が続く、2014年は対前年比-1.32%となっています。空室率は、2007年の4.69%から上昇傾向にて推移し、2010年の10.76%でピークアウトし、2014年は7.92%と改善傾向にあります⁷。

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、2015年3月時点で8.7%です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2007年から2010年の4年間及び2011年から2014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2011~2014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2014年12月末時点の約-0.50%(前年同月募集賃料比)から1年後(2015年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約78.12%、空室率が2014年12月末時点の5.74%から上昇する確率は約84.05%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、2014年は対前年比-0.86%と減少しています。また、空室面積は2011年以降減少傾向にあり、2014年は対前年比-7.46%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く、2014年は対前年比-1.32%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、2014年は対前年比-7.64%(103,494坪)と横ばいとなっています。また、空室面積は、2011年からは減少傾向にあり、2014年は対前年比-26.57%(5,941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、2008年以降下落傾向が続く、2014年は対前年比-0.50%(12,299円/坪)となっています。

なお、2015年3月において当該年の新規供給は出尽くしており、また翌年には新規供給は予定されていない事を考え、加えて需要が堅調な事に鑑みると、大阪のマーケットは当初の予想以上に好転する可能性が見込まれています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 2015)

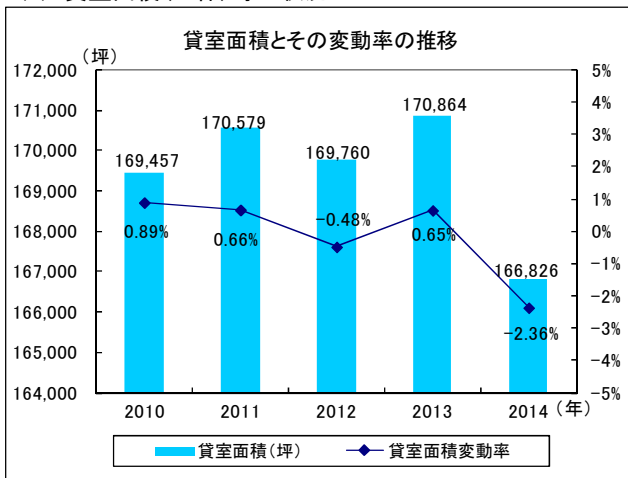
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

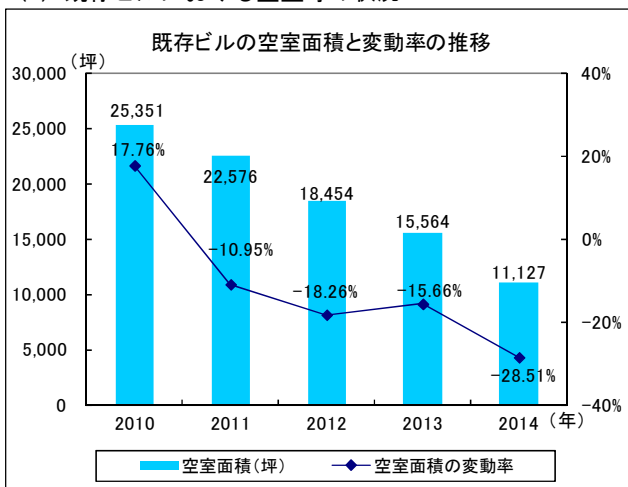


[図-1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2010年以降は概ね横這い傾向にあり、2014年は対前年比-2.36% (166,826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、2009年以降はほぼ横這い傾向にあり、2014年は対前年比-0.20%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、2014

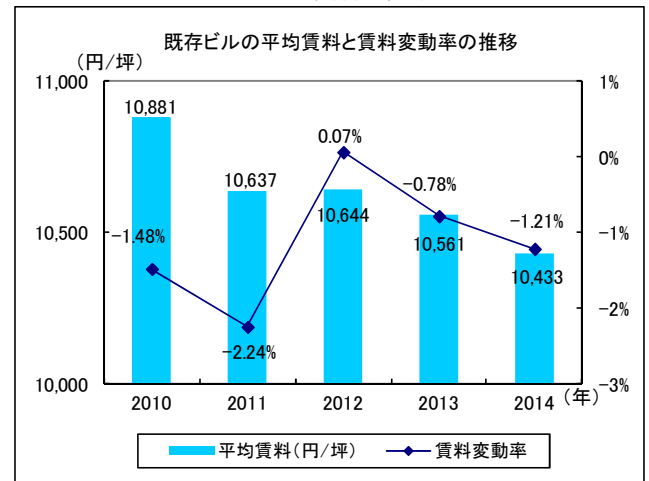
年は対前年比-28.51% (11,127坪)と引き続き減少しています(図-2)。

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、2014年は対前年比-28.14%と大幅に減少しています³。また、2015年3月は、小や解約に伴う解約の影響が出ていたものの、中小規模の需要が多く見られ、新規進出や館内増床等に伴う成約の動きが出てきたため、空室面積が減少してきました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



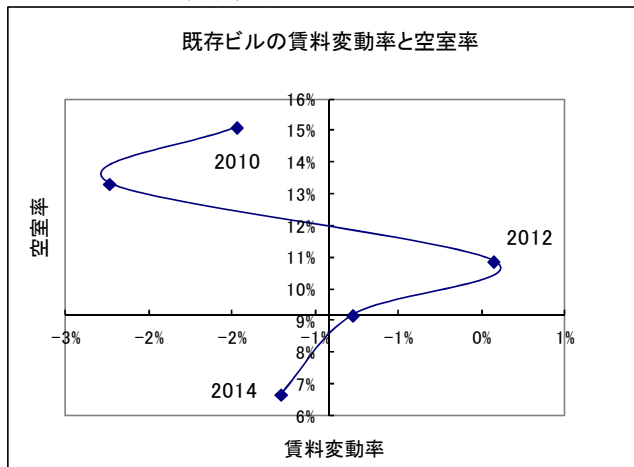
[図-3]

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、2014年は前年比-1.21% (10,433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、2014年は対前年比-0.36%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、2015年3月期は9,195円/坪と、この1年間で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]

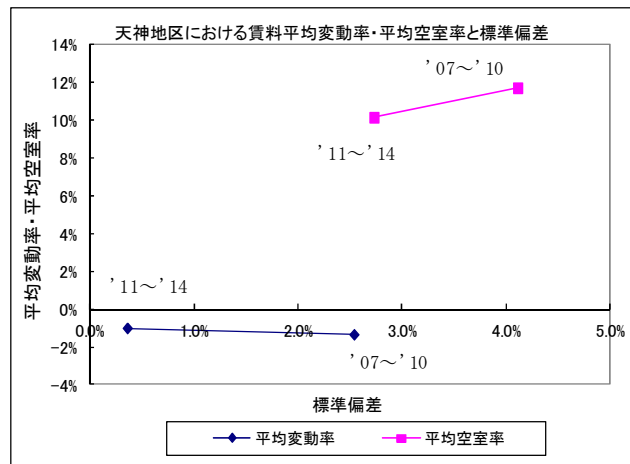
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2014 年は、空室率が低下したものの、賃料変動率はプラスからマイナスに転じました(図-4)。

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、2014 年は対前年比-0.36%となり、下落幅も縮小しました。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、2014 年は7.73%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、2015 年3月時点で7.58%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2007 年から2010 年の4年間及び2011 年から2014 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2011~2014 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2014 年12 月末時点の約-1.21%(前年同月募集賃料比)から1 年後(2015 年12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約29.31%、空室率が2014 年12 月末時点の約6.67%から上昇する確率は約89.81%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、減少傾向にあり、2014 年は対前年比-0.20%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、2014 年は対前年比-28.14%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、2009 年以降下落を続け、2014 年は対前年比-0.36%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、2014 年は対前年比-2.36% (166,826 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、2014 年は対前年比-28.51% (11,127 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、2014 年は対前年比-1.21% (10,433 円/坪) と再び下落しています。

なお、当該エリアは、極めて好調なマーケットであり、それ以上に今後の見通しが明るい事が特徴です。2016 年春には新たなランドマークビルが竣工することが予定されています。旺盛な需要が移転の受け皿不足で潜在化することが回避できるとともに、同ビルは賃料上昇の起爆剤として効果を発揮することが見込まれております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 2015)