

*RESI Office Market Analysis,2016 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



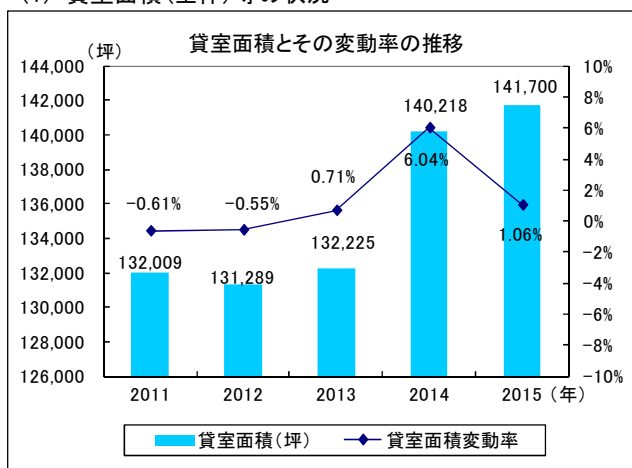
## 札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

## 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

## (1) 貸室面積(全体)等の状況

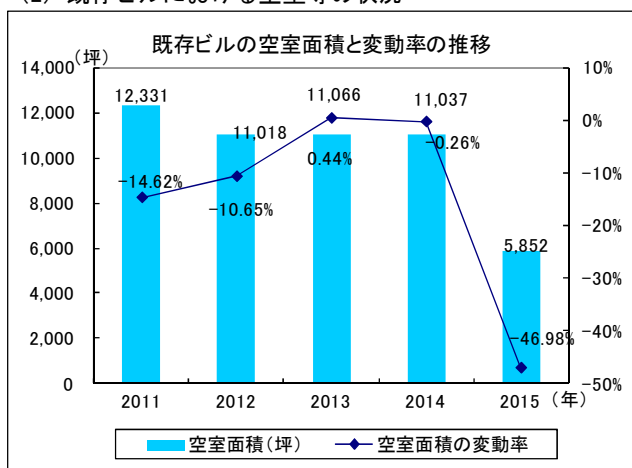


[図-1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2013年まで増減を繰り返しました。2015年は対前年比+1.06% (141,700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、2015年は対前年比+0.29%となっています<sup>2</sup>。

## (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2010年に減少に転じ、2015年は対前年比-46.98% (5,852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

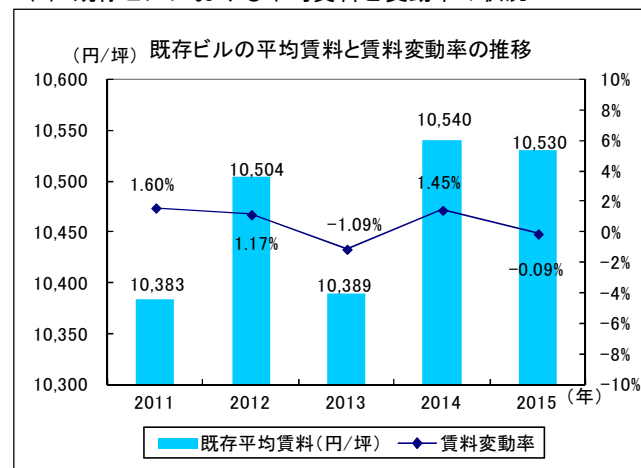
移していましたが、2011年に減少に転じ、2015年は対前年比-32.42%と大幅な減少を示しています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は館内増床や拡張移転の動きも見られたものの、成約の規模がいずれも小さかったことから、小幅な低下となりました<sup>4</sup>。

## 2. 需要動向

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

## (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



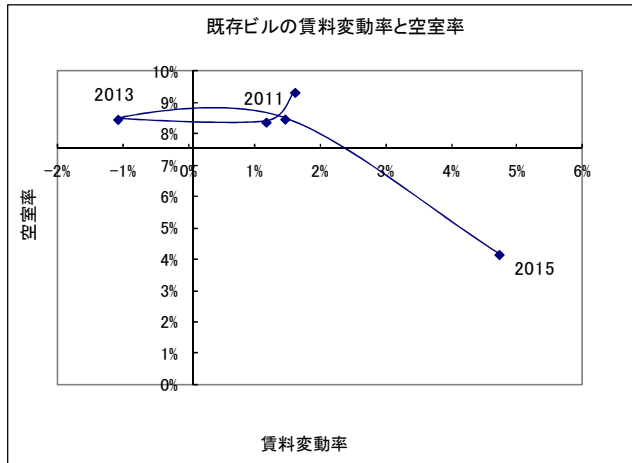
[図-3]

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2015年は対前年比-0.09% (10,530円/坪)と下降しています(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、2015年は対前年比-0.42%となっています<sup>5</sup>。

また、市内の平均募集賃料については、2016年3月期は8,199円/坪と、ほぼ横這い傾向の状況が続いています<sup>6</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 年は賃料が下降に転じ、空室率は低下しています（図-4）。

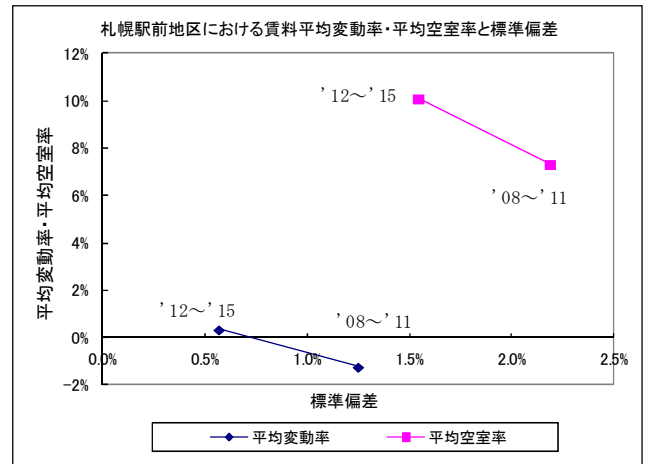
一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2008 年に下落に転じ、2015 年は対前年比-0.4%となっています<sup>7</sup>。

また、市内の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2016 年 3 月時点で 4.9%となり、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 2008 年から 2011 年の 4 年間及び 2012 年から 2015 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 2012～2015 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 2015 年 12 月末時点の約-0.09%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2016 年 12 月末）、マイナス方向に向かう確率は約 21.50%、空室率が 2015 年 12 月末時点の約 4.13%から上昇する確率は約 92.89%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 2009 年以降は微増傾向にありましたが、2015 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、2015 年は対前年比-32.42%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、2015 年は対前年比-0.42%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 2012 年以降は横ばい傾向にあり、2015 年は対前年比+1.06%（141,700 坪）となっています。また、空室面積は 2010 年に減少に転じ、2015 年は対前年比-46.98%（5,852 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、2015 年は対前年比+4.72%（11,037 円/坪）となっています。

空室が少なくなる一方で、早々にスペースを確保しなければならないテナントのニーズがあるため、高い賃料水準の物件でも成約に至っています。今後大きな空室が発生する予定はないものの、空いたとすれば、新規賃料は当該ビルの既存賃料を大幅に上回る水準で提示される可能性が高い。タイトな需給状況を背景に札幌の賃料はさらに上昇すると予想されます<sup>8</sup>。

- 
- 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 2016)

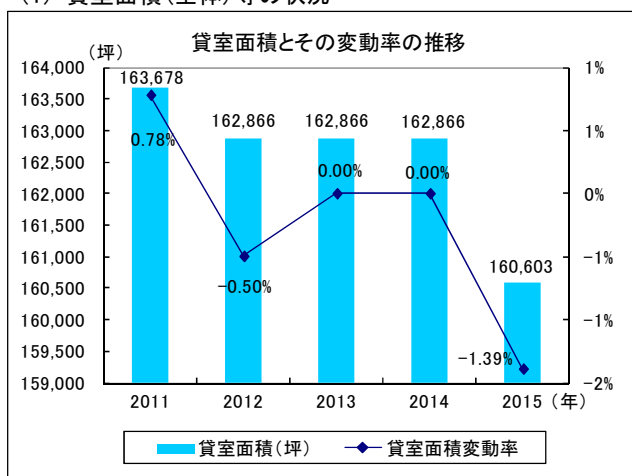
## 仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)貸室面積(全体)等の状況、(2)既存ビルにおける空室等の状況を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

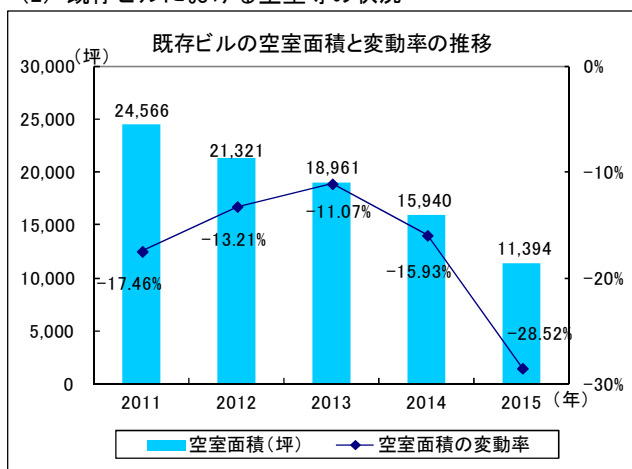


[図-1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2012年から2014年までは増加傾向を続けましたが、2015年は対前年比-1.39%(160,603坪)と微減で推移しています(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、2015年もまた対前年比-0.44%と減少しています<sup>2</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2009年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2015年は対前年比-28.52%(11,394坪)と引き続き減少しています(図-2)。

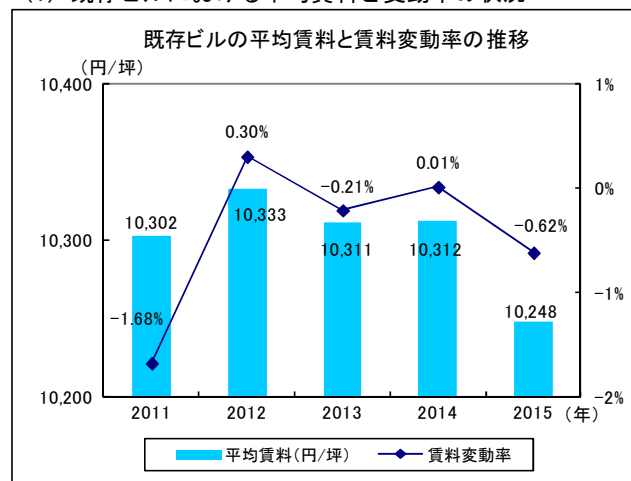
一方、仙台市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2015年は対前年比-7.95%と引き続き減少しています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は、大型空室への引き合いは少なく、低調だったものの、解約の動きが小規模に止まったことから、空室面積が減少しました<sup>4</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



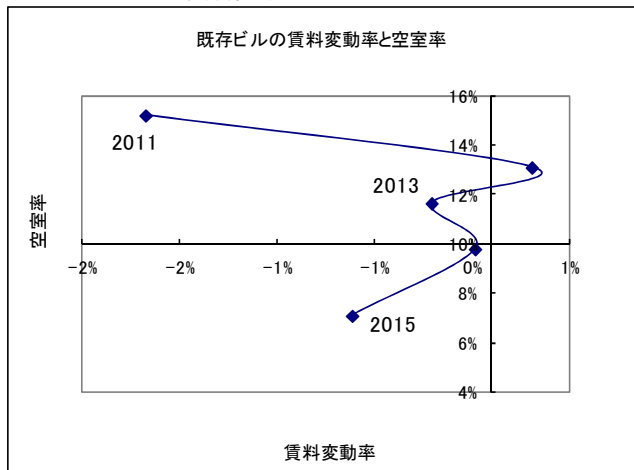
[図-3]

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2015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、2015年は対前年比-0.81%と減少しています<sup>5</sup>。

また、市内における平均募集賃料については、2016年3月期は9,021円/坪でここ1年間は微減傾向にあります<sup>6</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

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。2015 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）。

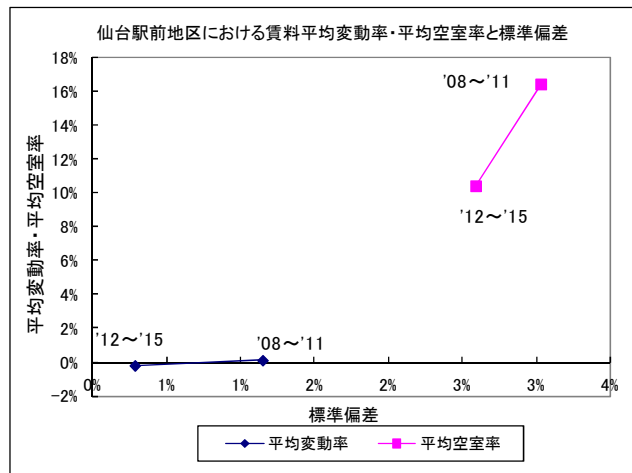
一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2008 年以降は概ね横這いにて推移してきましたが、2011 年に下落しました。2015 年は対前年比-0.81%と若干減少しています。空室率は、2010 年に 18.16%まで上昇してからは減少に転じ、2015 年は 10.05%と回復傾向にあります<sup>7</sup>。

また、市内の各地区の新築及び既存のビルを併せた平均空室率は、2016 年 3 月時点で 9.59%と、空室率は若干低下しています<sup>8</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

仙台市駅前地区における新築ビル及び既存ビルの 2008 年から 2011 年の 4 年間及び 2012 年から 2015 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 2012~2015 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 2015 年 12 月末時点の約-0.62%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2016 年 12 月末）、マイナス方向に向かう確率は約 77.85%、空室率が 2015 年 12 月末時点の 7.09%から上昇する確率は約 89.98%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、2015 年は対前年比-1.39%（160,603 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、2015 年は対前年比-28.52%（11,394 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、2015 年は対前年比-0.62%（10,248 円/坪）とやや下落しています。

移転や新規開設にあたり、中心部では 20~30 坪程度のスペースでも確保することが難しくなっています。そのため、物件選定時のテナントの予算は上昇傾向にあります。他方、稼働率の高まったビルを中心に、オーナーが下限賃料を見直す動きも広がっています<sup>9</sup>。

- 
- 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 2016)



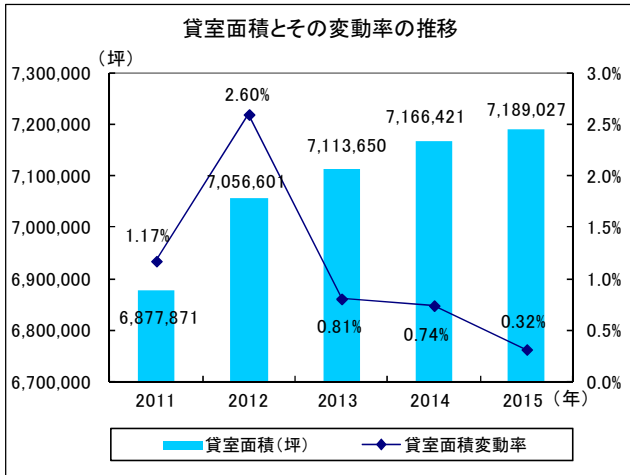
## 東京都心 5 区を中心としたオフィス市況

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<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

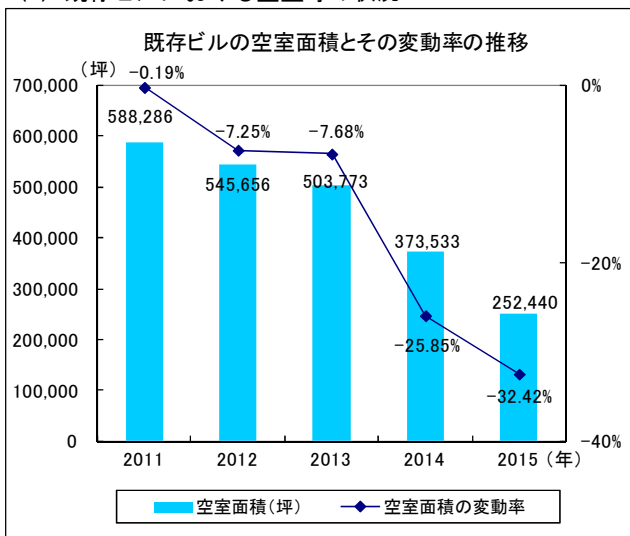


[図-1]

東京都心 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、2015 年は対前年比+0.32% (7,189,027 坪) となっています<sup>2</sup>。(図-1)。

また、2015 年の新規供給量は延床面積 239,719 坪、供給棟数は 19 棟となります<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

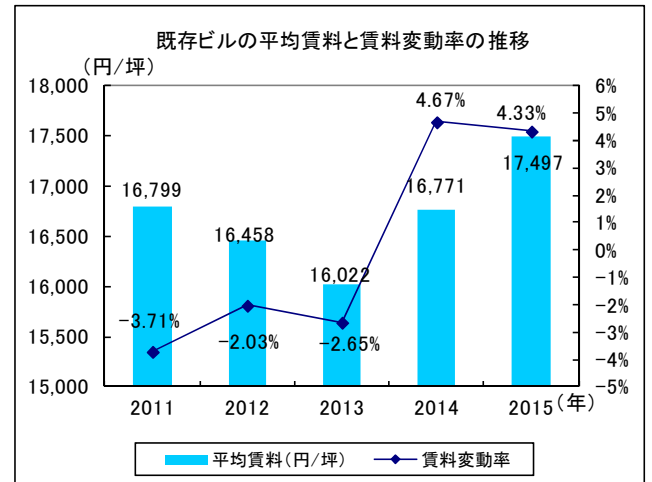
東京 5 区の既存ビルにおける空室面積は、2008 年以降は増加傾向にありましたが、2011 年に減少に転じ、2015 年は対前年比-32.42% (252,440 坪) と大幅に減少しています<sup>4</sup> (図-2)。

また、東京都心 5 区では、2016 年 3 月現在の空室率は 4.34% であり、低下傾向にあります<sup>5</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況

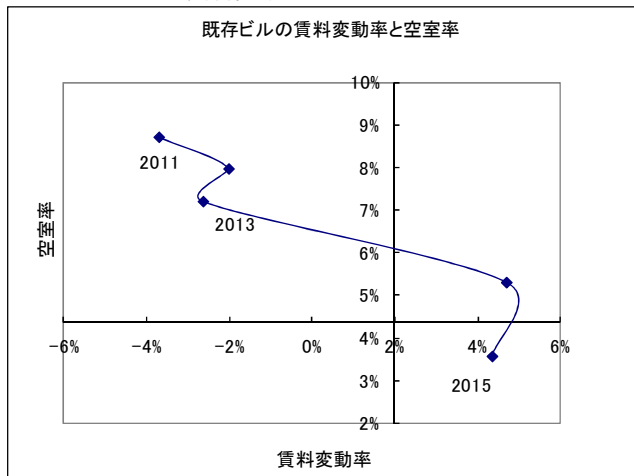


[図-3]

東京 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、2015 年は対前年比+4.33% (17,497 円/坪) と上昇に転じています<sup>6</sup> (図-3)。

また、東京 5 区全体の平均募集賃料は、2016 年 3 月期は前月から微増の 17,973 円/坪であり、上昇傾向にて推移しています<sup>7</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

東京 5 区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 年は空室率が低下し、賃料は上昇に転じました (図-4)。

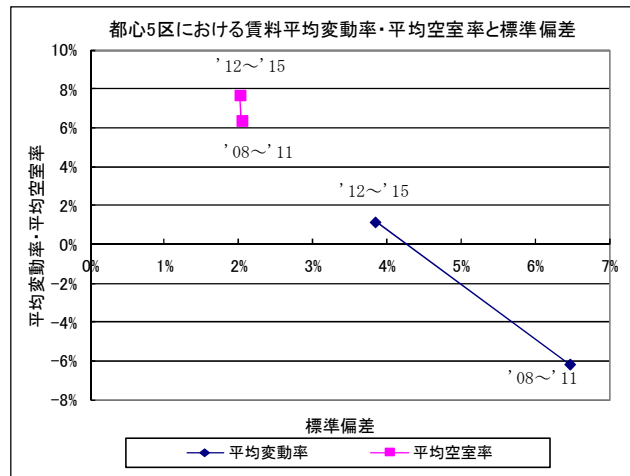
一方、賃料変動率 (前年比) は、2005 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年に下落に転じ、2015 年は対前年比 +4.33% (17,497 円/坪) となっています。空室率は、2007 年に 2.60% まで低下した後は上昇を続け、2010 年の 8.83% でピークアウトして、2015 年は 3.58% と改善しています<sup>8</sup>。

また、東京 5 区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、2016 年 3 月時点で 4.3% となり、低下傾向にて推移しています<sup>9</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

東京 5 区における新築ビル及び既存ビルの 2008 年から 2011 年の 4 年間及び 2012 年から 2015 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 2012~2015 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 2015 年 12 月末時点の約 +4.36% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2016 年 12 月末)、マイナス方向へ変化する確率は約 79.78%、空室率が 2015 年 12 月末時点の 4.03% から上昇する確率は 87.47% 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、2015 年は対前年比 +0.32% (7,189,027 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、2015 年は対前年比 -32.42% (252,440 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、2015 年は対前年比 +4.33% (17,497 円/坪) となっています。

年初からの株価下落や円高が、企業収益、ひいては今後のオフィス需要に与える影響が懸念されている。オフィス需要は企業収益にやや遅行することもあり、今のところ影響はみられてない。しかし、景気見通しの不透明な状況が長引けば、企業の移転意欲が減退する虞はあります。今期の竣工物件でも、引き合いはあるものの、空室を抱えて竣工したビルが数棟見られました。今後竣工を迎えるビルを中心に、テナントの確保には周辺相場とのバランスをみながらの賃料設定がより重要になってくると思われます<sup>10</sup>。

- 
- 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 2016)

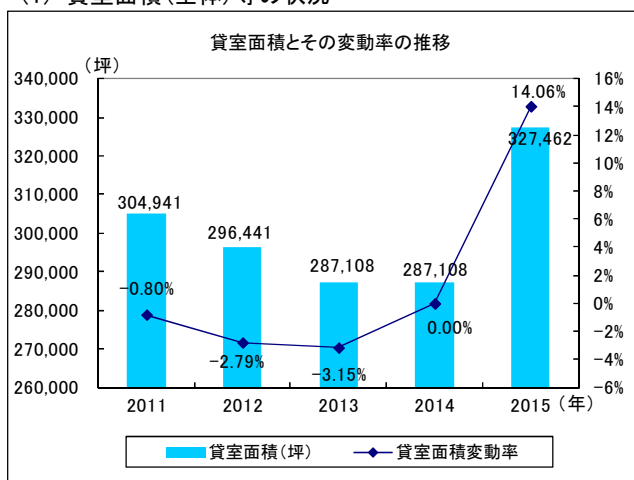
## 名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

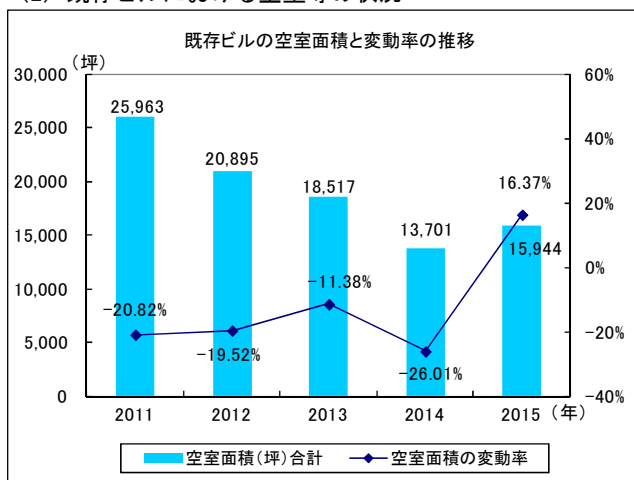


[図-1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、2006年以降は増加傾向にありましたが、2010年から減少に転じ、2015年は対前年比+14.06%(327,462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、2015年は対前年比+3.91%となっています<sup>2</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、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、

2015年は対前年比+16.37%(15,944坪)となっています(図2)。

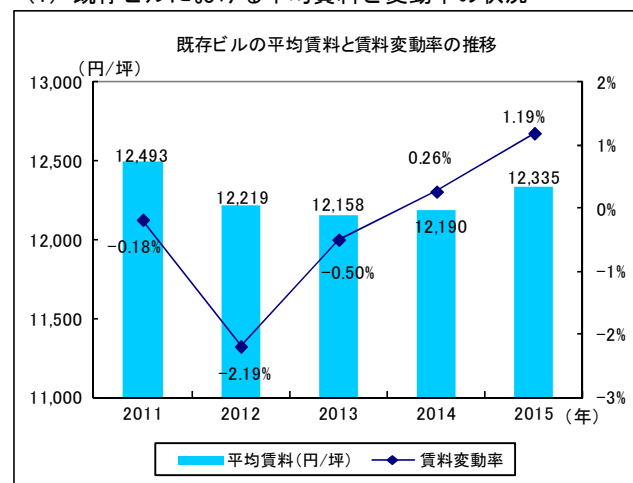
一方、名古屋市全体については、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年から減少に転じ、2015年は対前年比-6.36%となっています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は解約の影響が小規模に止まる中、新築ビルに大型成約があったほか、既存ビルにも館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られた事から、直近で空室面積が減少しました<sup>4</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



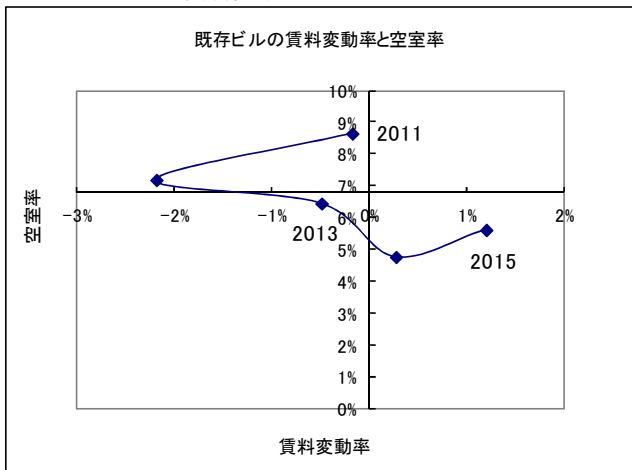
[図-3]

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、2015年は対前年比+1.19%(12,335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、2015年は対前年比+0.47%となっています<sup>5</sup>。

また、名古屋ビジネス地区の平均募集賃料については、2016年3月期は10,793円/坪とほぼ横這い傾向にて推移しています<sup>6</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 年は、空室率はやや低下し、賃料変動率はプラスが継続しています(図-4)。

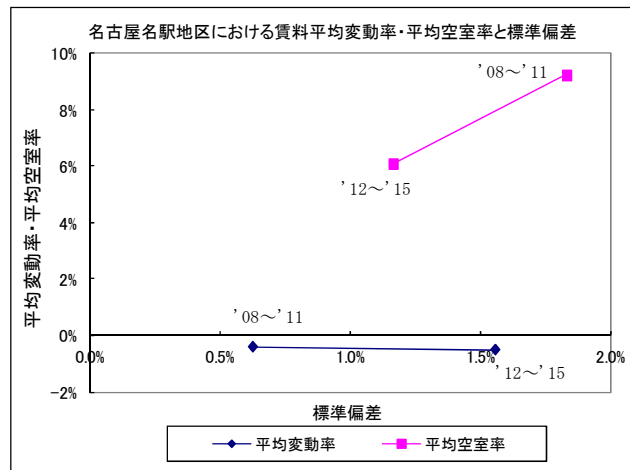
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2006年以降は上昇傾向にありましたが、2009年から下落に転じ、2015年は対前年比+0.47%となっています。空室率は、2006年の5.66%から上昇を続け2010年には12.82%を示しました。2015年は7.11%とやや改善しています<sup>7</sup>。

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、2016年3月時点で7.07%となり、低下傾向で推移しています<sup>8</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

名古屋名駅地区における新築ビル及び既存ビルの2008年から2011年の4年間及び2012年から2015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2012~2015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2015年12月末時点の約1.19%(前年同月募集賃料比)から1年後(2016年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約86.07%、空室率が2015年12月末時点の5.62%から上昇する確率は約65.46%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、2015年は対前年比+3.91%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、2015年は対前年比-6.36%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、2015年は対前年比+0.47%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、2015年は対前年比+14.06%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、2015年は対前年比+16.37%(15,944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、2015年は対前年比+1.19%(12,335円/坪)となっています。

なお、館内増床や「名駅」エリアへの立地改善移転により、複数のビルで空室が消化されました。前期竣工した新築ビルのうち1棟は、ワンフロア単位の空室を数フロア残しているものの、拡張予定の企業からの問い合わせが多いようです。同ビルの空室消化にそれほど時間はかからず、グレードの高いビルの空室率は今後、さらに低下するものと思われます<sup>9</sup>。

- 
- 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 2016)

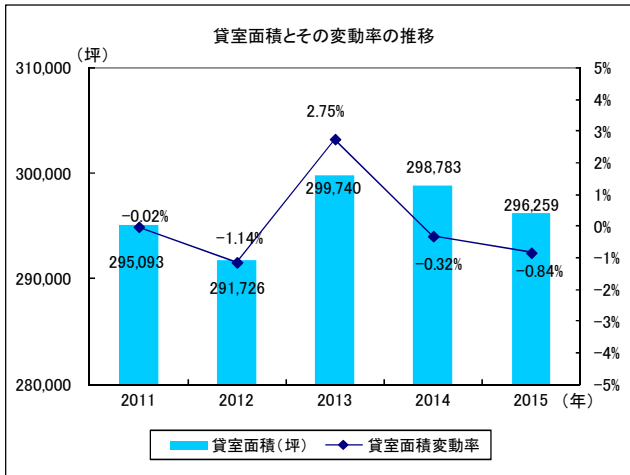
## 名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

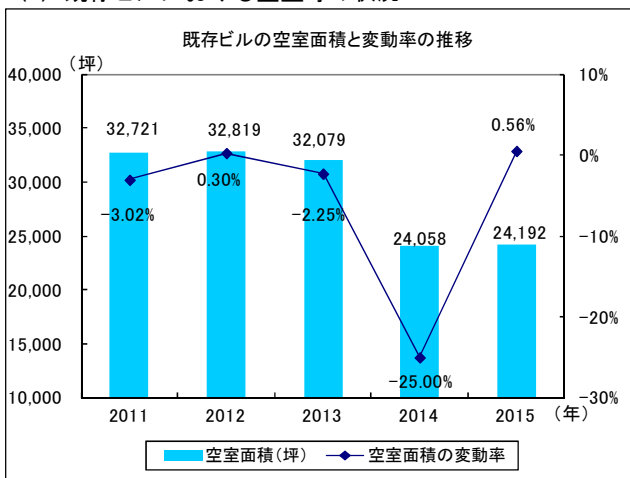


[図-1]

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、2007年以降は増加傾向にありましたが、2015年は対前年比-0.84%(296,259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、2015年は対前年比+3.91%となっています<sup>2</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2010年に増加したもののそれ以降は概ね減少傾向にあり、2015年

は対前年比+0.56%(24,192坪)と激減しています(図-2)。

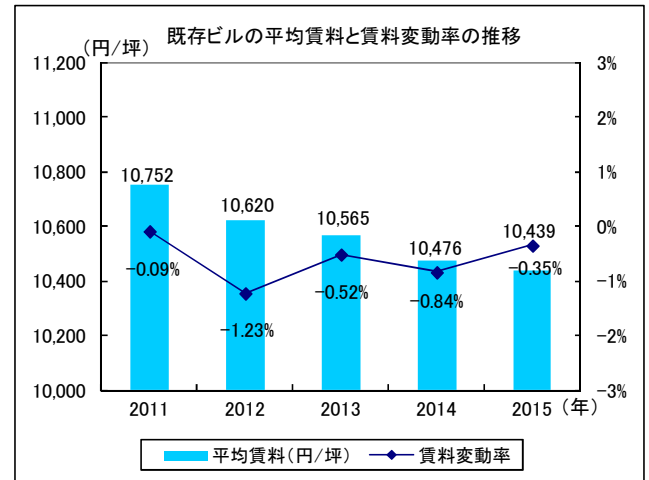
一方、名古屋市全体については、2007年以降は増加傾向にありましたが、2011年から減少に転じ、2015年は対前年比-6.36%となっています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は解約の影響が小規模に止まる中、新築ビルに大型成約があったほか、既存ビルにも館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたことから、直近で空室面積が減少しました<sup>4</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



[図-3]

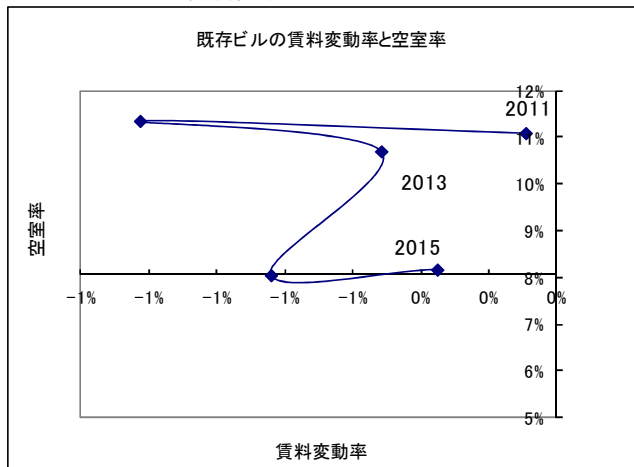
名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年まで上昇傾向にありましたが、2009年に下落に転じ、2015年は対前年比-0.35%(10,439円/坪)となっています(図-3)。

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、2015年は対前年比+0.47%となっています<sup>5</sup>。

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、2016年3月期は10,793円/坪と横這い傾向にて推移しています<sup>6</sup>。



(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 年は、賃料変動率はプラスに転じたものの、空室率は横這いで推移しています（図-4）。

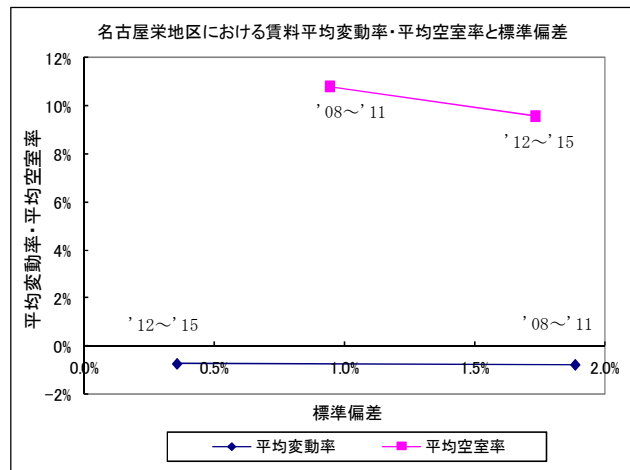
一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2006 年以降は上昇傾向にありましたが、2009 年から下落に転じ、2015 年は対前年比+0.47%となっています。空室率は、2006 年の 5.66%から上昇を続け 2010 年には 12.82%を示しました。2015 年は 7.11%と改善しています<sup>7</sup>。

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、2016 年 3 月時点で 7.07%となり、低下傾向で推移しています<sup>8</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

名古屋栄地区における新築ビル及び既存ビルの 2008 年から 2011 年の 4 年間及び 2012 年から 2015 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 2012~2015 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 2015 年 12 月末時点の約-0.35%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2016 年 12 月末）、マイナス方向に変化する確率は約 86.05%、空室率が 2015 年 12 月末時点の 8.17%から上昇する確率は約 79.34%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、2015 年は対前年比+3.91%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、2015 年は対前年比-6.36%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、2015 年は対前年比+0.47%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、2015 年は対前年比-0.84%（296,259 坪）と減少しました。また、空室面積は 2010 年以降低下傾向にあり、2015 年は対前年比+0.56%（24,192 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、2015 年は対前年比-0.35%（10,439 円/坪）となっています。

なお、館内増床や「名駅」エリアへの立地改善移転により、複数のビルで空室が消化されました。前期竣工した新築ビルのうち 1 棟は、ワンフロア単位の空室を数フロア残しているものの、拡張予定の企業からの問い合わせが多いようです。同ビルの空室消化にそれほど時間はかからず、グレードの高いビルの空室率は今後、さらに低下するものと思われま<sup>9</sup>。



- 
- 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 2016)

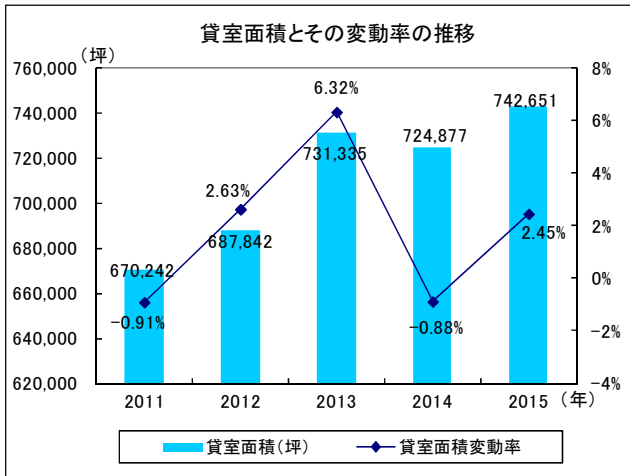
## 大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

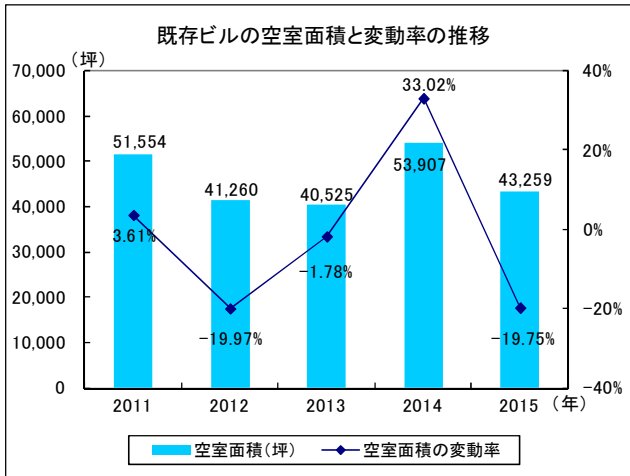


[図-1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2009年以降は増減を繰り返しながら増加傾向にあり、2015年は対前年比+2.45%(742,651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、2015年は対前年比+1.60%と緩やかに増加しています<sup>2</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年以降は減少傾向にありましたが、2008年に増加に転じ、2011

年まで増え続けましたが、2015年は対前年比-19.75%(43,259坪)と大幅に減少しました(図-2)。

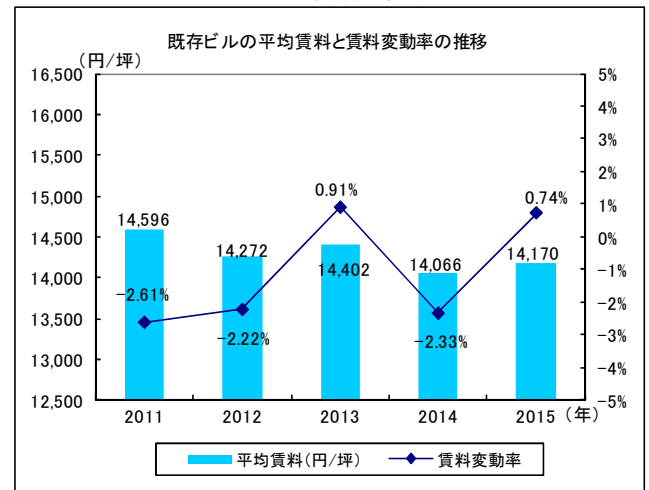
一方、大阪市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2015年は対前年比-6.05%と減少しています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は、統合や拡張移転などにより、梅田地区や淀屋橋・本町地区を中心に空室が減少しました。地区を問わず大型解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が減少しました<sup>4</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



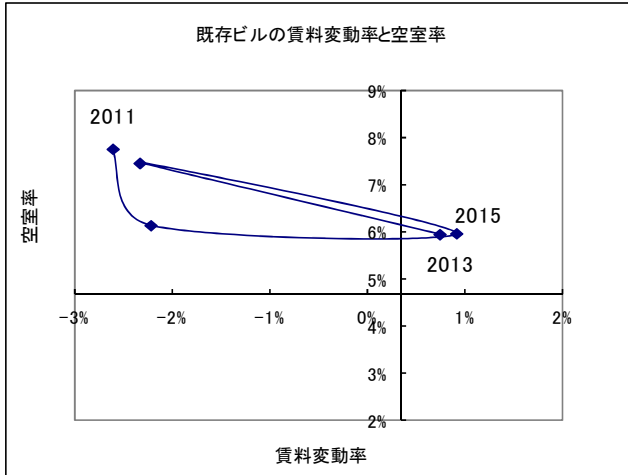
[図-3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年に下落に転じ、以降下落を続けておりましたが、2015年は対前年比+0.74%(14,170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、2015年は対前年比-0.09%となっています<sup>5</sup>。

また、大阪ビジネス地区の平均募集賃料は、2016年3月期は11,101円/坪とやや弱含みにて推移しています<sup>6</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 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)。

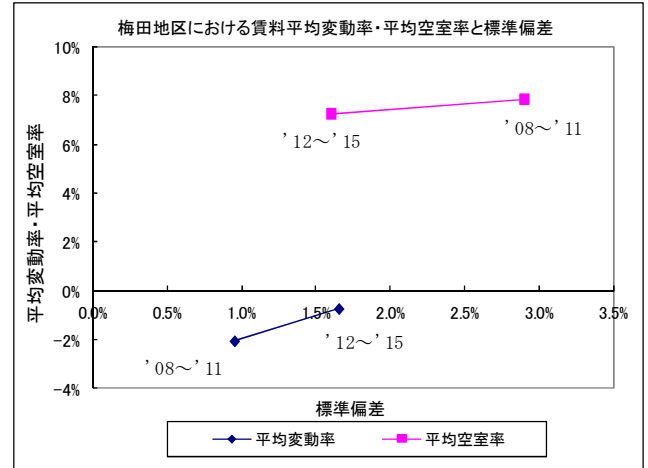
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率（対前年比）は、2008 年以降は下落傾向が続き、2015 年は対前年比-0.09%となっています。空室率は、2007 年の 4.69%から上昇傾向にて推移し、2010 年の 10.76%でピークアウトし、2015 年は 7.40%とやや改善しています<sup>7</sup>。

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、2016 年 3 月時点で 6.8%です<sup>8</sup>。

## 3. 賃料及び空室率の見通し

大阪梅田地区における新築ビル及び既存ビルの 2008 年から 2011 年の 4 年間及び 2012 年から 2015 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 2012~2015 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 2015 年 12 月末時点の-0.73% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2016 年 12 月末)、マイナス方向に変化する確率は約 83.26%、空室率が 2015 年 12 月末時点の 7.28%から低下する確率は約 22.45%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、2015 年は対前年比+1.6%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、2015 年は対前年比-6.05%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、2015 年は対前年比-0.09%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増加傾向にあり、2015 年は対前年比+2.45% (742,651 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 2015 年は対前年比-19.75% (43,259 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、2015 年は対前年比+0.74% (14,170 円/坪) と下落いたしました。

業績好調な中堅企業の床需要が旺盛で、立地改善やグレード向上を目的とする移転が中堅クラスのビルに流入する動きが見られる一方、景気見通しの不透明感から大企業の動きには慎重さが見られます。高グレードでは、賃料水準の高い既存ビルの空室や新たに発生した空室の消化が進まず、高額賃料帯が伸び悩み、低額賃料帯の伸びが顕著となっています<sup>9</sup>。

- 
- 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 2016)

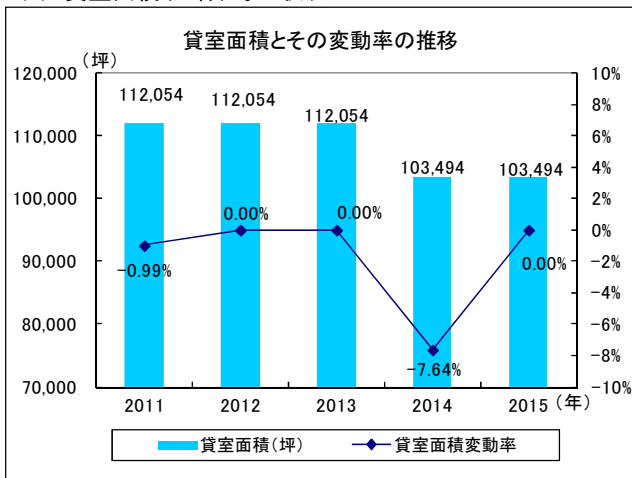
## 大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

### 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

#### (1) 貸室面積(全体)等の状況

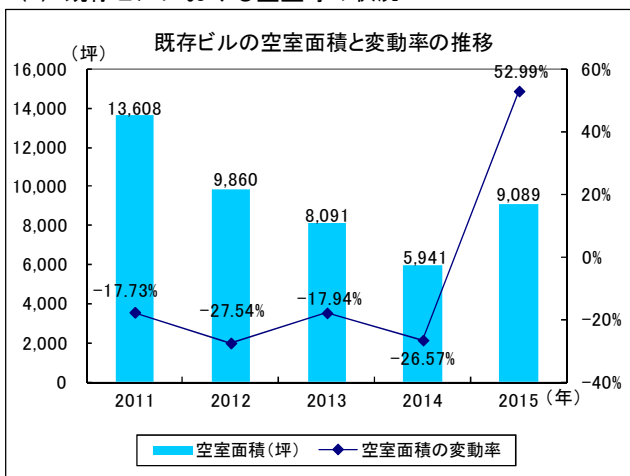


[図-1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2005年以降は概ね微増傾向にあり、2009年は大幅に増加しましたが、その後はほぼ横ばいで推移し、2015年は対前年比±0.00% (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、2015年は対前年比+1.60%と緩やかに増加しています<sup>2</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、

2010年まで増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2015年は対前年比-52.99% (9,089坪) と空室が増加に転じています(図-2)。

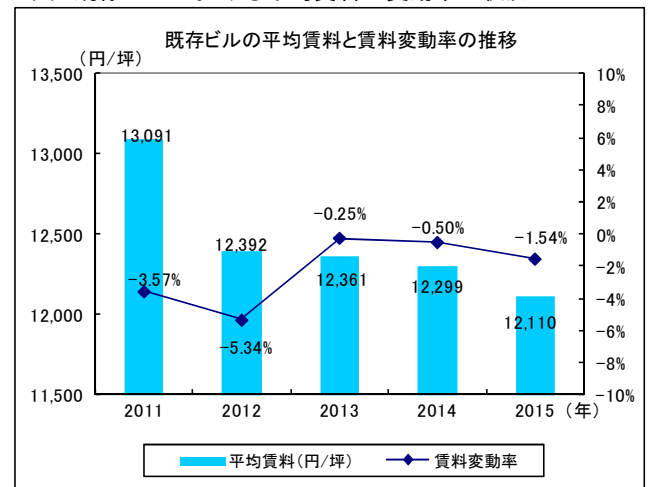
一方、大阪市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2015年は対前年比-6.05%と減少しています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は、統合や拡張移転などにより、梅田地区や淀屋橋・本町地区を中心に空室が減少しました。地区を問わず大型解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が減少しました<sup>4</sup>。

### 2. 需要動向

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

#### (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



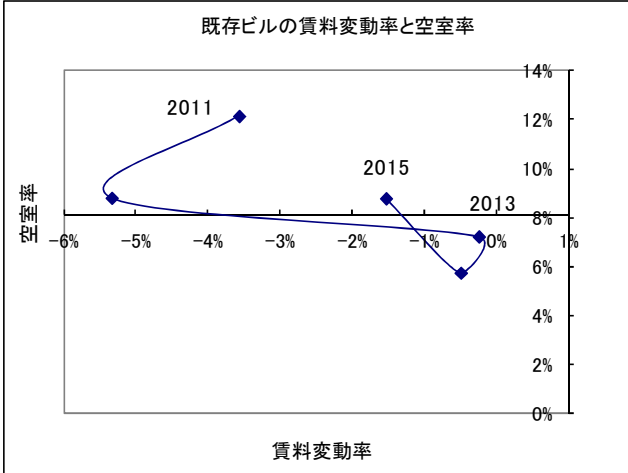
[図-3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2008年以降下落傾向にありましたが、2015年は対前年比-1.54% (12,110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いますが、2015年は対前年比-0.09%となっております<sup>5</sup>。

また、大阪ビジネス地区の平均募集賃料は、2016年3月期は11,101円/坪とやや弱含みにて推移しています<sup>6</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

大阪市心齋橋・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。2015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)。

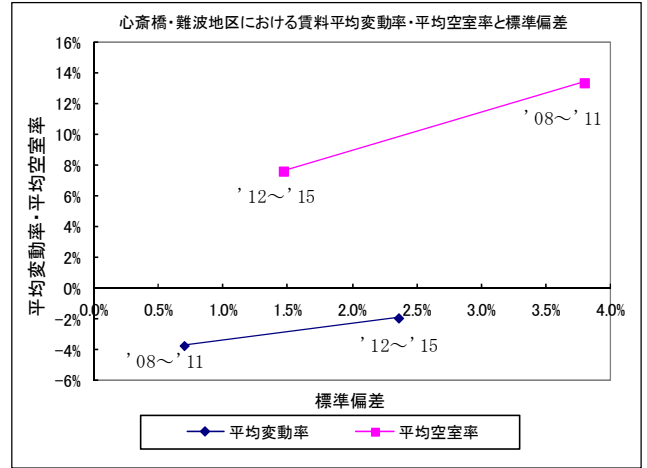
一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、2008年以降下落傾向が続く、2015年は対前年比-0.09%となっています。空室率は、2007年の4.69%から上昇傾向にて推移し、2010年の10.76%でピークアウトし、2015年は7.40%と改善傾向にあります<sup>7</sup>。

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、2016年3月時点で6.8%です<sup>8</sup>。

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2008年から2011年の4年間及び2012年から2015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2012~2015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2015年12月末時点の約-1.54%(前年同月募集賃料比)から1年後(2016年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約56.25%、空室率が2015年12月末時点の8.78%から上昇する確率は約21.71%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、2015年は対前年比+1.60%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、2015年は対前年比-6.05%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く、2015年は対前年比-0.09%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、2015年は対前年比±0.00%(103,494坪)と横ばいとなっています。また、空室面積は、2011年から減少傾向でしたが、2015年は対前年比+52.99%(9,089坪)とプラスに転じております。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、2015年は対前年比-1.54%(12,110円/坪)となっています。

業績好調な中堅企業の床需要が旺盛で、立地改善やグレード向上を目的とする移転が中堅クラスのビルに流入する動きが見られる一方、景気見通しの不透明感から大企業の動きには慎重さが見られます。高グレードでは、賃料水準の高い既存ビルの空室や新たに発生した空室の消化が進まず、高額賃料帯が伸び悩み、低額賃料帯の伸びが顕著となっています<sup>9</sup>。

- 
- 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 2016)

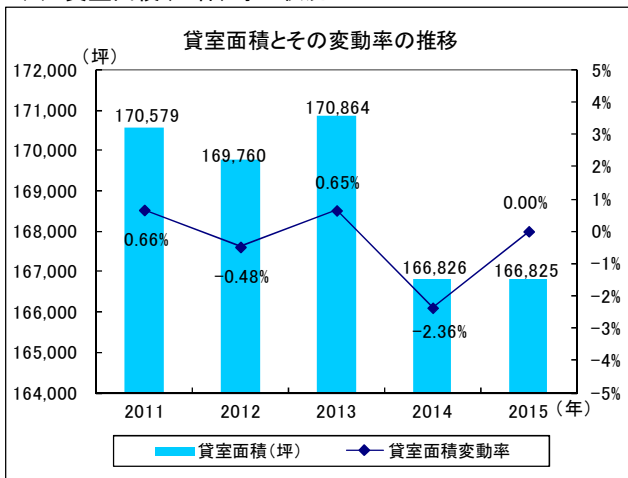
## 福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

福岡市天神地区を中心としたオフィス市況について、最近の「供給動向」、「需要動向」について分析し、「今後の見通し」を考察します<sup>1</sup>。

## 1. 供給動向

供給動向は、(1)「貸室面積(全体)等の状況」、(2)「既存ビルにおける空室等の状況」を概観することを通じ考察します。

## (1) 貸室面積(全体)等の状況

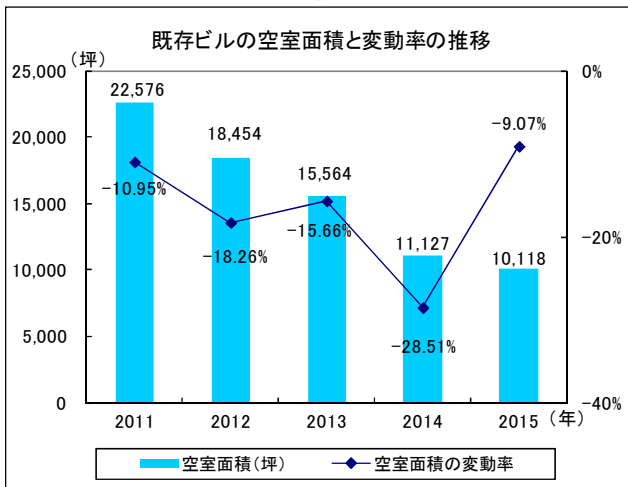


[図-1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2010年以降は概ね横這い傾向にあり、2015年は対前年比±0.00% (166,826坪)と横這いで推移しております(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、2015年は対前年比+0.31%となっています<sup>2</sup>。

## (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図-2]

福岡天神地区の既存ビルにおける空室面積は、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2015

年は対前年比-9.07% (10,118坪)と引き続き減少しています(図-2)。

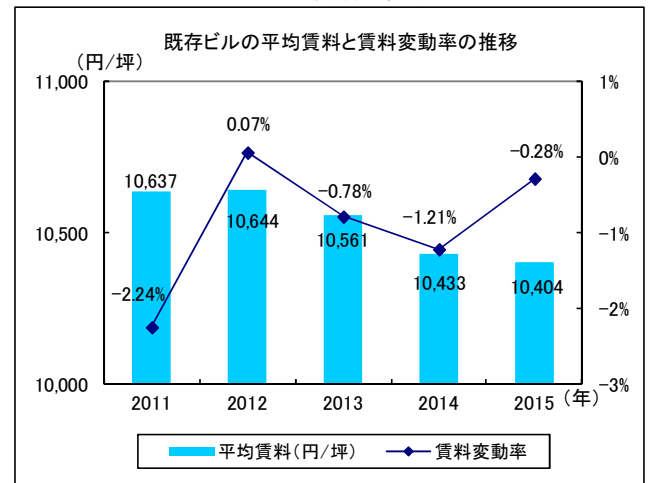
一方、福岡市全体については、2008年以降は増加傾向にありましたが、2011年に減少に転じ、2015年は対前年比-17.91%と大幅に減少しています<sup>3</sup>。

また、2016年3月は、拡張移転や館内移転などの中小規模の成約が見られたものの、新築ビルへの移転やオフィスの縮小に伴う解約の影響もあったことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1ヶ月間に大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました<sup>4</sup>。

## 2. 需要動向

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

## (1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



[図-3]

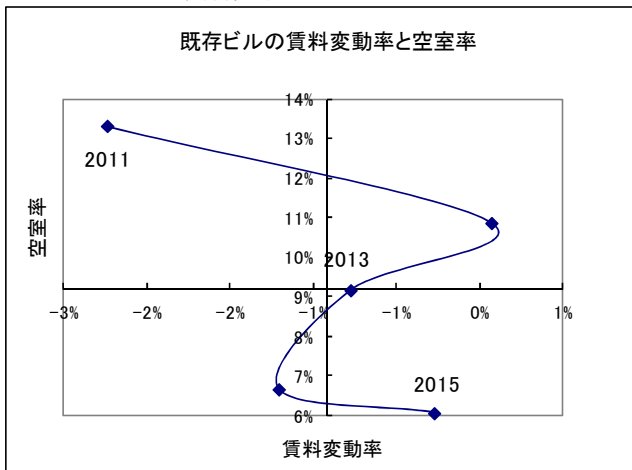
福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2007年に上昇を示した後、2008年から概ね下落傾向で推移しており、2015年は前年比-0.28% (10,404円/坪)と若干ながら下落しています(図-3)。

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ます。2015年は対前年比+0.17%となり、プラスに転じております<sup>5</sup>。

また、福岡ビジネス地区の平均募集賃料については、2016年3月期は9,197円/坪と、この1年間で概ね横這い傾向にあります<sup>6</sup>。



(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4 のとおりになります。2015 年は、空室率が低下し、賃料変動率はマイナス幅が縮小しました(図-4)。

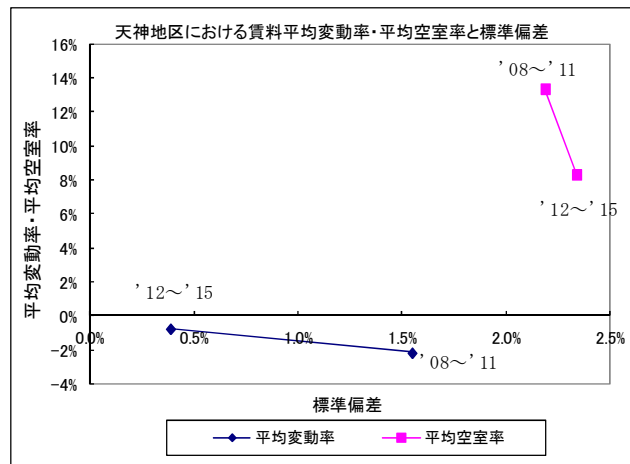
一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2009 年から下落を続けていますが、2015 年は対前年比+0.17%となり、プラスに転じました。空室率は、2007 年の7.83%から上昇を続け、2010年に14.61%まで上昇した後、2015年は6.32%まで低下しています<sup>7</sup>。

また、福岡市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、2016年3月時点で6.1%となり、低下傾向にあります<sup>8</sup>。

3. 賃料及び空室率の見通し

福岡天神地区における新築ビル及び既存ビルの2008年から2011年の4年間及び2012年から2015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2012~2015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2015年12月末時点の約-0.28%(前年同月募集賃料比)から1年後(2016年12月末)、マイナス方向に変化する確率は約88.32%、空室率が2015年12月末時点の約6.07%から上昇する確率は約83.48%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、2015年は対前年比+0.31%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、2015年は対前年比-17.91%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年以降下落を続けていたが、2015年は対前年比+0.17%とプラスに転じおります。

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、2015年は対前年比±0.00%(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、2015年は対前年比-9.07%(10,118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、2015年は対前年比-0.28%(10,404円/坪)と再び下落しています。

今期はコールセンターの新設や増床が相次いで見られ、それらの入居条件を満たすような設備水準が整ったビルの空室は既に希少となっています。人材確保やコスト面で福岡がコールセンター立地として高い競争力を有しています。首都圏を除く地方都市では、高い賃料上昇を示しており、ビルの属性を問わずほぼ全面的に上昇しており、今後、更に賃料上昇は加速する見込みです<sup>9</sup>。

- 
- 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 2016)