

## RESI Office Market Analysis,2003 Spring

社団法人日本不動産鑑定協会会員  
**株式会社不動産市場科学研究所**

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目2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

大阪市心斎橋・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



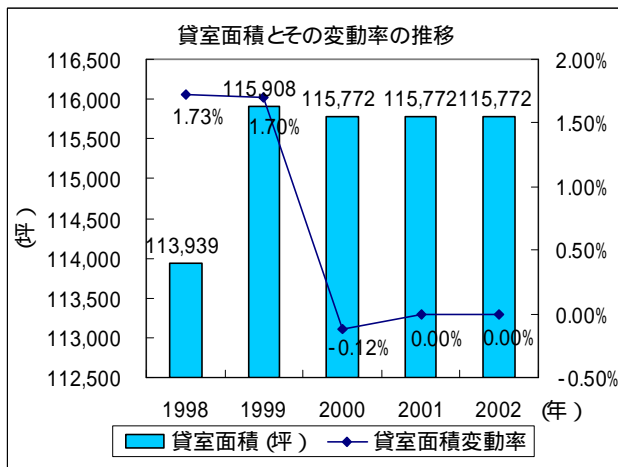
## 札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

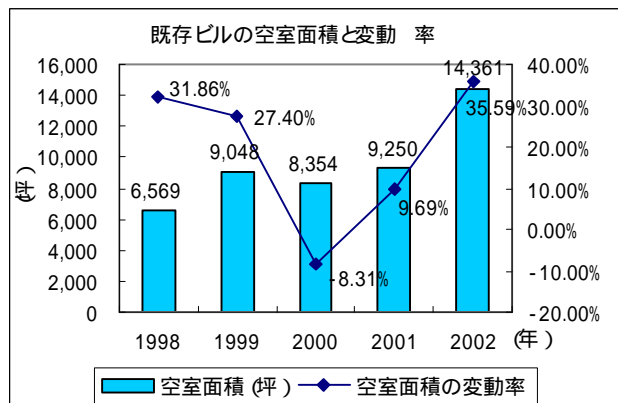


[図 - 1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々前年比約+1.7%の増加が見られました。その後2000年には前年を若干下回り、現在は115,772坪でほぼ横這いに推移しています(図-1)。

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)も、1998年から2000年まで増加傾向にあり、2002年は概ね横ばいに推移しています<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には15,148坪の供給が予定されており、需給ギャップは大幅に拡大する可能性が認められます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

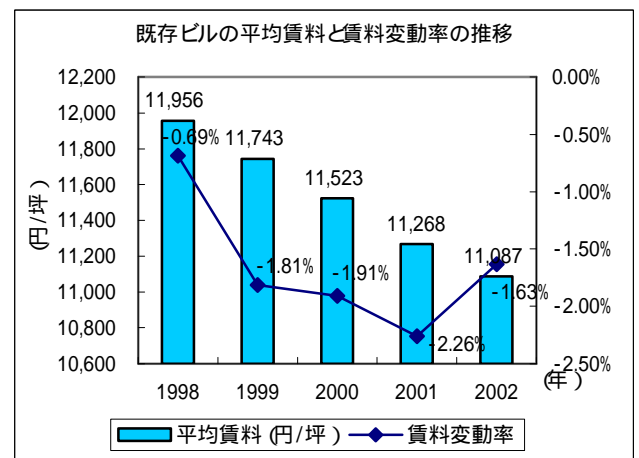
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約+9.7%の増加、2002年には前年比約+35.6%の増加と変動が拡大しており、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、札幌市全体についても、2000年以降の3年間で、空室面積が大幅に増加しつつあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+26%で、急速に空室が増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は14.5万坪で2001年12月1日時点と比べると0.8万坪、6%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は7.5%です<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

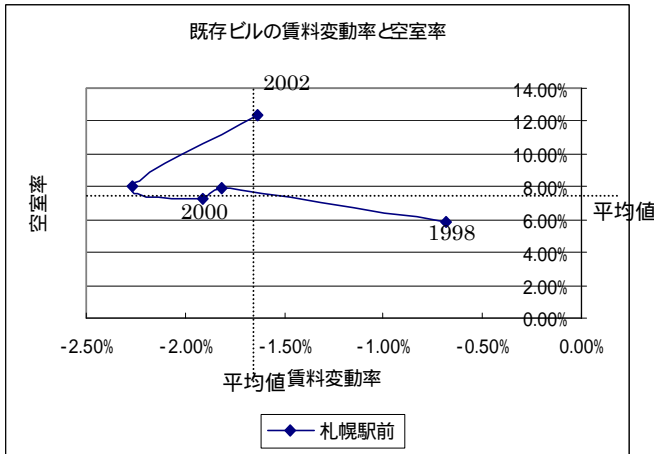


[図 - 3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。しかし、平均賃料の対前年比変動率は、2001年には拡大しましたが、2002年には約-1.6%に縮小しました(図-3)。

一方、札幌市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-1.1%から約-2.5%に拡大しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料については上昇傾向が見られましたが、これは募集賃料水準の高いサンプルが増加しているためであり、市況が賃料の回復傾向を強めているとは考えがたい状況です<sup>7</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

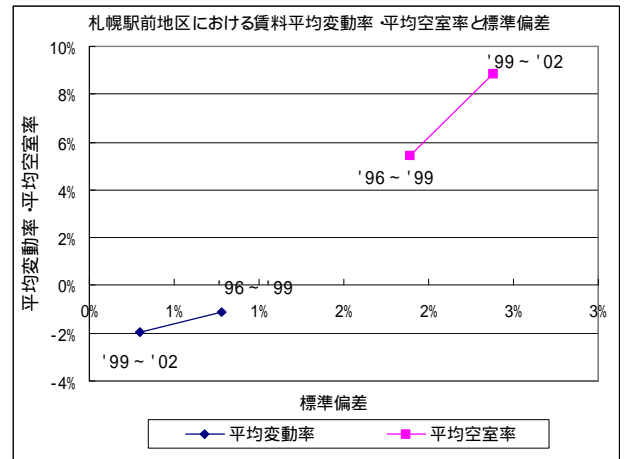
札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率がほぼ横ばいで推移したものの賃料下落率は拡大し、2002 年には、空室率の大幅な上昇にもかかわらず、賃料下落率は縮小傾向に向かいました（図 - 4）。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、1999 年から 2001 年にかけて縮小傾向にありましたが、2002 年には再び約 - 2.5% に拡大しました。空室率は 1999 年から増加傾向にあり、2002 年には約 11.6% に達しました<sup>8</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、2002 年 3 月時点で 10.2% に上昇しており、従来からの需要の減退傾向に加えて大型の新規供給がなされたことにより、懸念されていた需給バランス緩和の流れが加速し始めました<sup>9</sup>。

## 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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 - 1.61%（前年同月募集賃料比）から 1 年後（2003 年 12 月末）、更に拡大する確率は約 87%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 12.4% から更に上昇する確率は約 6.87% です。



[図 5]

## 4. 今後の見通し

札幌市全体について、近年、供給は貸室面積が概ね横ばいで推移しています。また、空室面積が急速に増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率も約 - 2.5% にまで拡大し、空室率は約 11.6% に上昇しました。

札幌市駅前地区については、供給は貸室面積がほぼ横ばいで推移しています。また、空室面積は増加傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありますが、2002 年には対前年比平均賃料変動率の下落に縮小が見られました。

なお、今後の動向は、新規供給として 2003 年 2 月に駅前通・大通公園地区において「JR タワーオフィスプラザさっぽろ」が、3 月に北口地区において「札幌エルプラザ」が、4 月に駅前東西地区において「SIV 北 2 条ビル」が完成しました。これらのビルは引き合いが多く、満室稼働したビルもあります。不況下でも大規模ビルのオフィス需要は堅調であり、新築ビルは統合や集約の受け皿となるために、引き合いは強くなっています<sup>10</sup>。中でも 2 月に JR 札幌駅南口に誕生した「JR タワーオフィスプラザさっぽろ」は、オフィス棟だけでなくホテル、商業ゾーン、娯楽ゾーンの複合施設で構成されており、新たなランドマークに注目が集まっています。

既存ビルでは、リニューアル工事を実施し賃料に割安感が出てきました。いずれにせよテナントにとっては、優良ビルへ移転しやすい状況になっています<sup>11</sup>。

今後、北口ゾーンでは複数棟の新規供給が予定されており、市場全体としては空室ストックは増加する可能性が高くなっています。多様なテナントニーズにどれだけ柔軟に対応できるかが空室消化の成否のポイントになるものと思われる<sup>12</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点で「悪くなっていく」という回答が全体の約 6 割を占め、また、「どちらともいえない」とする回答も約 4 割あり、今後のオフィス市況の見通しについて厳しい見方をする意見が多数を占めた。先行きに関しては悲観的な意見を持ちつつも不透明感が強まっている現状が見て取れる結果となった<sup>13</sup>。

- 
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社  
(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。
  - 2 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D9000\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D0111\\_SA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D0111_SA.xls) )
  - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Winter Vol.24 p.7 )
  - 4 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D9000\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D0111\\_SA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D0111_SA.xls) )
  - 5 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/sapporo\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/sapporo_top.html) )
  - 6 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D9000\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D0111\\_SA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D0111_SA.xls) )
  - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.61 )
  - 8 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D9000\\_SAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sapporo/D0111\\_SA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D0111_SA.xls) )
  - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.61 )
  - 10 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/sapporo/F03SP\\_SA.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sapporo/F03SP_SA.pdf))
  - 11 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/sapporo\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/sapporo_top.html) )
  - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.61 )
  - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.7 )

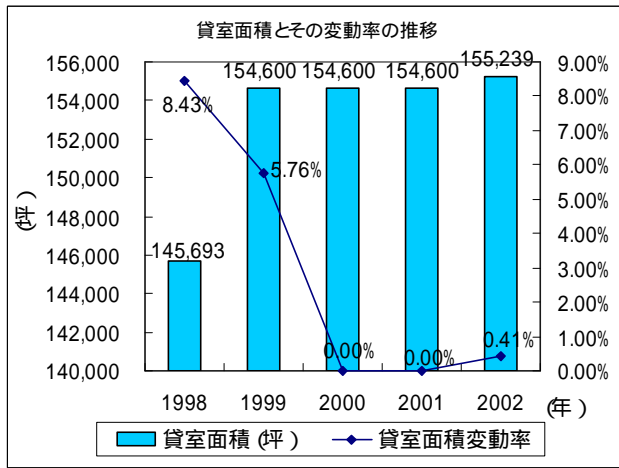
## 仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

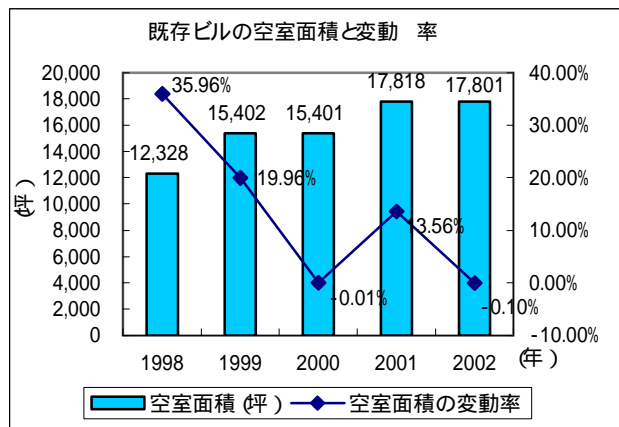


[図 - 1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々前年比約+8.5%、+5.8%の増加が見られましたが、2000年は横ばいに転じ、現在は155,239坪とほぼ横ばいに推移しています(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)も、1998年から1999年まで増加傾向にあり、2002年は、概ね横ばいに推移しています<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には1,988坪の供給が予定されており、今後も空室の長期化と空室率の高止まりが予想されます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

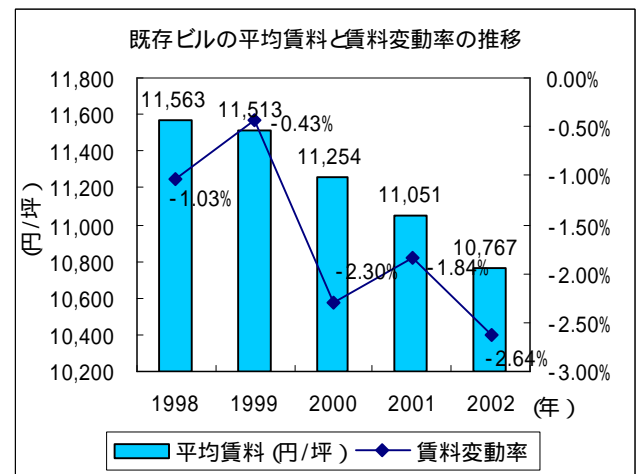
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約+3.6%の増加、2002年には前年比約-0.1%の減少と変動が縮小しており、近年、空室面積は横ばいに推移しています(図-2)。

一方、仙台市全体については、2000年以降の3年間で、空室面積は増加しつつあり、2002年の空室面積は前年比約+9.0%で、空室は急速に増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は9.2万坪で、2001年12月1日時点と比べると1.7万坪、23%減少しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は3.9%です<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



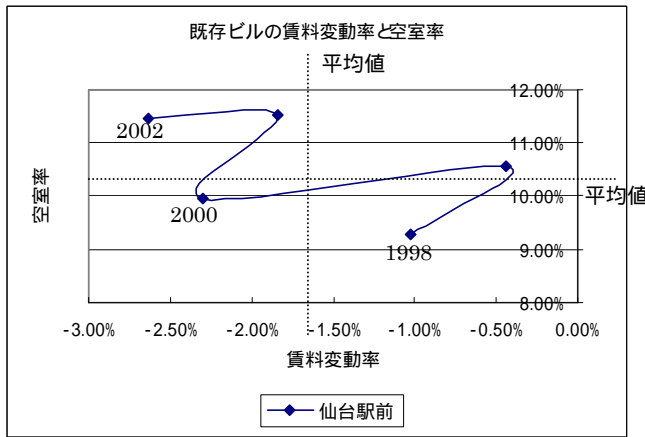
[図 - 3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は、2001年にやや縮小しましたが、2002年には約-2.6%に拡大しました(図-3)。

一方、仙台市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-2.2%から約-2.6%に拡大しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料は、弱含みの推移が続いています。賃料や駐車料金の見直し、また設備のリニューアルを図ることで、館内のテナントの増床ニーズを顕在化させ、高稼働率を保持しているビルも存在しています<sup>7</sup>。



(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



【図 - 4】

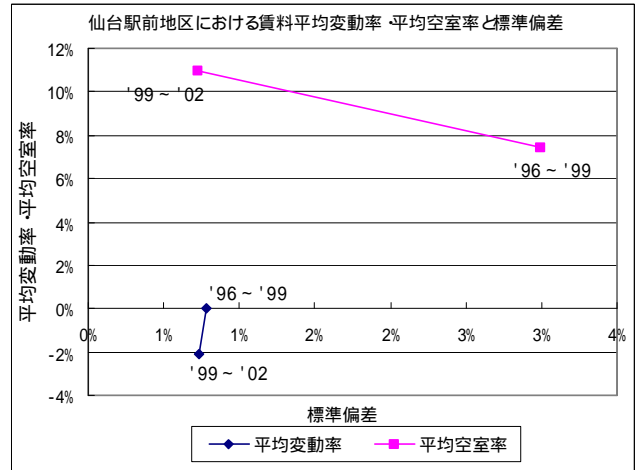
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率が上昇したものの、賃料変動率は縮小し、2002 年には、空室率がほぼ横ばいで推移したにもかかわらず、賃料変動率は拡大傾向にあります(図 - 4)。

一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、1998 年から 2002 年にかけて拡大傾向にあり、2002 年には約 -2.6%にまで拡大しました。空室率は、概ね上昇傾向にあり、2002 年には約 12.5%に達しました<sup>8</sup>。また、市内の各地区の新築及び既存のビルをあわせた平均空室率は、大型のテナントが自社ビルの建築に伴い複数転出したことにより、2002 年 3 月時点で 12.6%に上昇しています<sup>9</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999~2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -3.0%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2003 年 12 月末)更に拡大する確率は約 31.7%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 12.48%から更に上昇する確率は約 1.96%です。



【図 5】

4. 今後の見通し

仙台市全体については、近年供給は貸室面積が概ね横ばいで推移しています。また、空室面積は急速に増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率も約 -2.6%にまで拡大し、空室率は約 12.5%に上昇しました。

仙台市駅前地区については、供給は貸室面積が概ね横ばいで推移しています、また、空室面積は横ばいに推移しています。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率は拡大しました。

なお、今後の動向については、新規供給として大型ビル 2 棟(延床面積 4,637 坪)が供給される予定です。1 月には若林区に延床面積が 1,873 坪の「e-環境仙台ビル」が完成し、9 月には駅前に延床面積が 2,764 坪の「錦が丘本町ビル(仮称)」が完成する予定です。この供給による市況への影響は少ないと思われませんが、不況下で新規需要が伸びないため、空室在庫の解消には時間がかかりそうです。このような状況下で積極的なテナント誘致策を打ち出すビルが増えており、割安感のある好条件の大型ビルには統合や集約の需要で成約や入居が進んでいます。募集競争には、より一層の厳しさを感じられます<sup>10</sup>。

仙台駅の西側では、比較的交通の利便性が高いこととあわせて設備面でも充実しているビルが集積しており、最新設備を備えたビルのニーズは高く、2002 年、西側地区で全面リニューアルした大規模ビルは、全館成約した模様です。駅の東側では、区画整理の影響でほとんどが築浅ビルのため、空室が比較的少なくなっています。その他の周辺エリアは、インターチェンジが近く駐車場を完備しているビルに人気が集まっていますが、新規供給の予定も少なく、しばらくは安定した状態が続くものと見られています<sup>11</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点では「悪くなっていく」という回答が 2001 年よりも減少しましたが、実際は比較的高稼働率を維持しているビルにおいても先行きに対して厳しい捉え方をしており、引き続き今後のオフィス市況に対する不透明感を感じさせる結果となりました<sup>12</sup>。

- 
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社  
(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。
  - 2 三鬼商事株式会社：  
([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D9000\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D0111\\_SE.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D0111_SE.xls))
  - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：( Office Market  
Report 2003 Winter Vol.24 p.7)
  - 4 三鬼商事株式会社：  
([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D9000\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D0111\\_SE.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D0111_SE.xls))
  - 5 三幸エステート：  
([http://www.websanko.com/market\\_data/sendai\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/sendai_top.html))
  - 6 三鬼商事株式会社：  
([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D9000\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D0111\\_SE.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D0111_SE.xls))
  - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社：( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.65)
  - 8 三鬼商事株式会社：  
([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D9000\\_SEN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/sendai/D0111\\_SE.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D0111_SE.xls))
  - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社：( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.65)
  - 10 三鬼商事株式会社：  
([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/sendai/F03SP\\_SE.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sendai/F03SP_SE.pdf))
  - 11 三幸エステート：  
([http://www.websanko.com/market\\_data/sendai\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/sendai_top.html))
  - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.7)



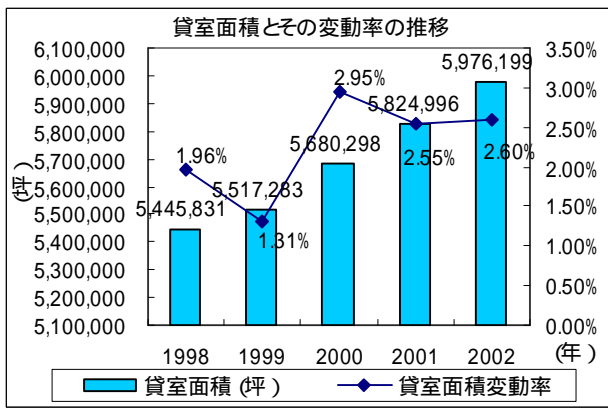
## 東京都5区を中心としたオフィス市況

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<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

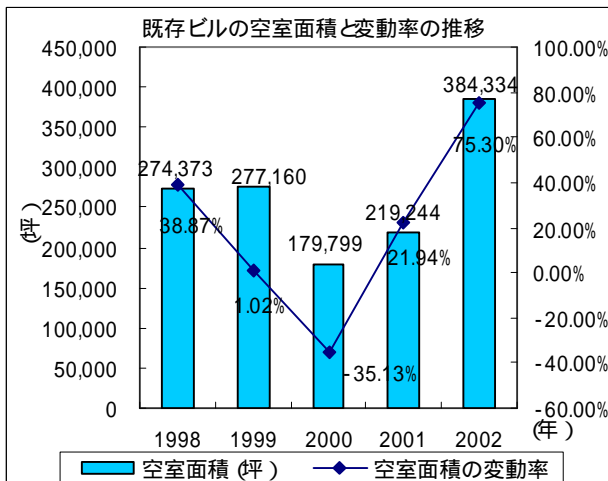


【図 - 1】

東京都5区の貸室面積(全体)は1998年から1999年にかけて,各々前年比約+2.0%,約+1.3%の増加が見られました。その後2000年には前年を上回り,現在は5,976,199坪に増加しています<sup>2</sup>(図-1)。

また,東京都5区の新規貸室面積は,2003年には297,578坪の供給が予定されています。都心部では建築中又は竣工間近の大型ビルが目につきますが,各ビルとも独自色を打ち出し,差別化を図ってテナントを誘致しています<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



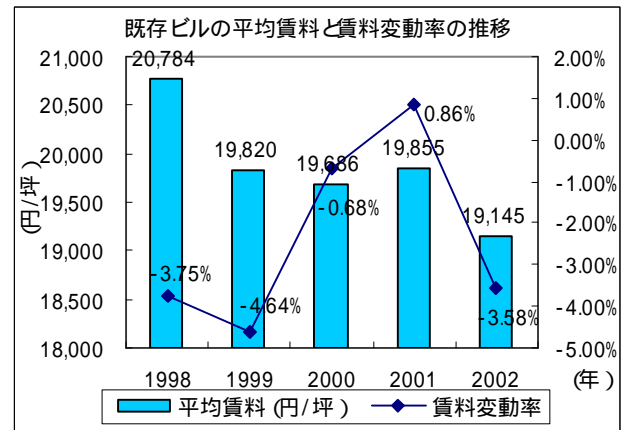
【図 - 2】

東京都5区の既存ビルにおける空室面積は,2001年には前年比約+21.9%の増加,2002年には前年比約+75.3%の増加と変動が拡大しており,近年,空室面積は増加傾向にあります<sup>4</sup>(図-2)。また,東京都5区の2002年12月1日時点のテナント募集量は全部で約127.5万坪で,2001年12月1日時点と比べると約18.6万坪,約17.1%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は約31%です<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

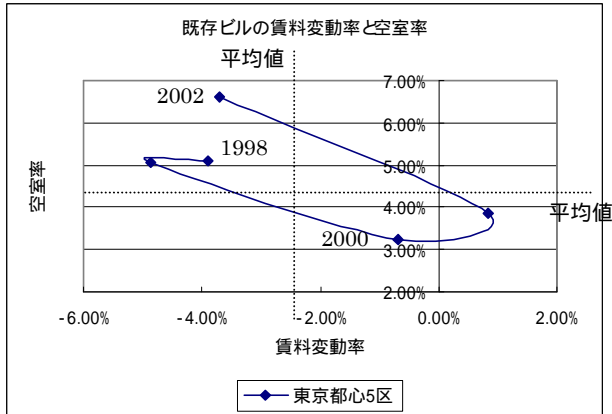


【図 - 3】

東京都5区の既存ビルにおける平均賃料は,2002年時点まで概ね下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は,2001年にはプラスに転じましたが,2002年には再び下落に転じました<sup>6</sup>(図-3)。また,東京都5区の平均募集賃料については,弱含んでいます。竣工1年未満のオフィスの稼働状況は概ね良好で,高稼働している大型ビルが増えてきています。一方,大型既存ビルについても好条件の空室が増加しているため,オフィス見直しに伴う移転の動きが活発化しています。このような状況下で新築,既存ビルを問わず,テナント誘致競争に厳しさが出てきました<sup>7</sup>。東京都5区における賃料の平均改定率は2002年には-3.1%になり,東京23区の前年改定率-2.7%を下回る結果となりました。このことから東京都5区において貸室の稼働床面積が減少し,ビルオーナーが既存テナントの退去を防止するための対策を講じたこと

がうかがえます<sup>8</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

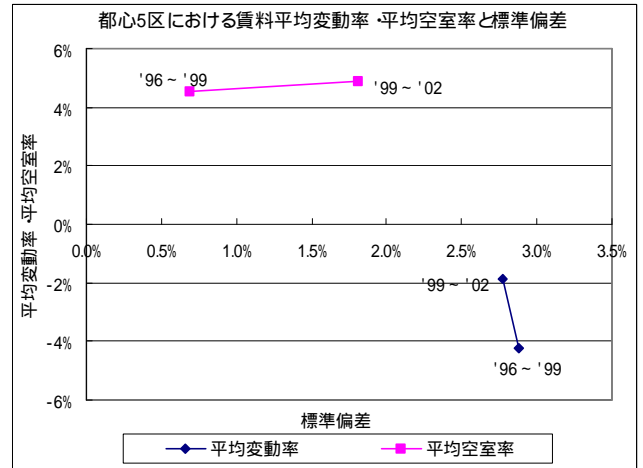
東京 5 区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率が上昇したものの賃料変動率はプラスに転じ、2002 年には、空室率の大幅な上昇に伴って、賃料変動率は大幅に下降しました (図 - 4)。

一方、東京 5 区の既存ビルの賃料変動率 (前年比) は、1999 年から 2001 年にかけて縮小傾向にありましたが、2002 年には約 -3.5% に拡大しました。空室率は 1999 年から減少傾向にあり、2002 年には約 6.6% に拡大しました<sup>9</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、2003 年 3 月時点で 6.0% となり、2002 年 12 月時点と比べて 0.1 ポイント低下しています。一方で、マーケット全般ではビルの空室保有期間が長期化する傾向にあり、東京 5 区のオフィス市場は今後空室が顕在化しやすい環境にあるといえます<sup>10</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -3.44% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2003 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 28.7%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 7.36% から更に上昇する確率は約 8.7% です。



[図 5]

## 4. 今後の見通し

東京 5 区について、供給は貸室面積が一貫して上昇しつつあります。また、空室面積が急速に増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、概ね下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率の下落は拡大しました。

なお、今後の動向については、千代田区では丸の内に竣工予定の大規模ビルについては引き合いが多く、新規供給については順調な滑り出しを見せています。麹町や神保町、東京駅周辺や秋葉原駅周辺にも大規模な開発が予定されています。中央区では 8 棟の大規模ビルが竣工予定で、2002 年以上の活発な動きになることが予想されます。また現在、「日本橋東急百貨店跡地の大型開発」が進んでおり、街全体の活性化につながる期待が大きくなっています。港区では、「六本木ヒルズ」、「汐留シオサイト」、「品川グランドcommons」の 3 つの大規模開発が行われ、いずれもランドマーク的な複合施設として注目されています。新宿区では、西新宿に 2002 年から 4 棟の高層ビルの新規供給があり、大規模な物件にも割安感が出ているため、例年以上の動きが予測されます。西新宿以外の地区では穏やかな傾向が続きそうです。渋谷区では、大規模な新規供給が少ない地区だけに、恵比寿と渋谷に竣工する大規模ビルに注目が集まります<sup>11</sup>。

今後のオフィス市況見通しについては 2002 年時点では、「悪くなっていく」という回答が最も多く、2001 年と比べて将来の市況感悪化している結果となりました<sup>12</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社

(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D9000\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D0111\\_TO.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D0111_TO.xls))

<sup>3</sup> 生駒シーブリーチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2003 Winter Vol.24 p.3)

<sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D9000\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D0111\\_TO.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D0111_TO.xls))

<sup>5</sup> 三幸エステート :

---

( [http://www.websanko.com/market\\_data/chiyoda\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/chiyoda_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/cyuou\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/cyuou_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/minato\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/minato_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/shinjuku\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/shinjuku_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/shibuya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/shibuya_top.html) )

<sup>6</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D9000\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls)  
及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D0111\\_TO.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D0111_TO.xls) )

<sup>7</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/tokyo/F0304\\_TO.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/tokyo/F0304_TO.pdf) )

<sup>8</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.3 )

<sup>9</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D9000\\_TON.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls)  
及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/tokyo/D0111\\_TO.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D0111_TO.xls) )

<sup>10</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.13 )

<sup>11</sup> 三幸エステート :

( [http://www.websanko.com/market\\_data/chiyoda\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/chiyoda_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/cyuou\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/cyuou_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/minato\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/minato_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/shinjuku\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/shinjuku_top.html) ,  
[http://www.websanko.com/market\\_data/shibuya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/shibuya_top.html) )

<sup>12</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market  
Report 2003 Spring Vol.25 p.3 )

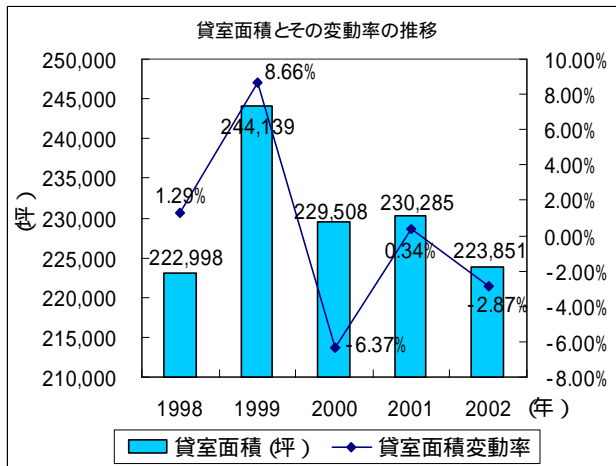
## 名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

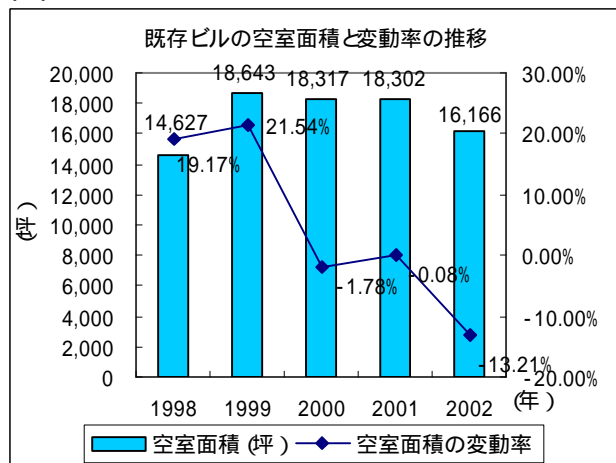


[図 - 1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、1998年及び1999年に、それぞれ約+1.3%、約+8.7%の増加傾向にありました。2000年は前年を下回り、現在は223,851坪に減少しています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1998年から1999年まで増加傾向にあり2002年は若干上昇しました<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には11,097坪の供給が予定されており、新規需要がマイナスを示せば、需給ギャップは更に拡大する可能性が認められます<sup>3</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、2001年には前年比約-0.1%の減少、2002年には前年比約-13.2%の減少と変動が拡大しており、近年、空室面積は縮小傾向にあります(図-2)。

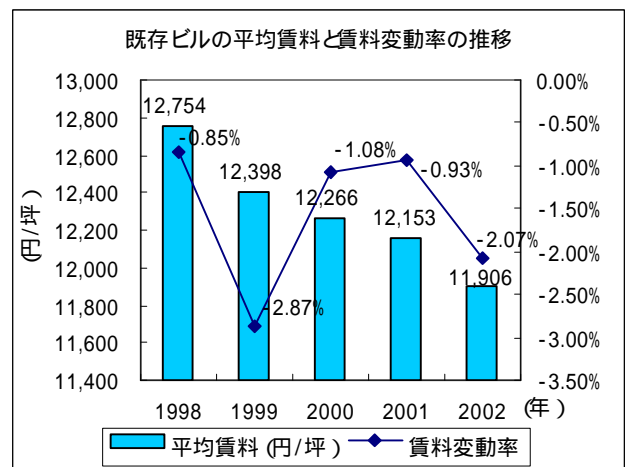
一方、名古屋市全体については、2000年以降の3年間で、空室面積が増加しつつあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+20%で、急速に空室が増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は23.9万坪で、2001年12月1日時点と比べると6万坪、34%増加した。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は13.2%です<sup>5</sup>。

### 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]

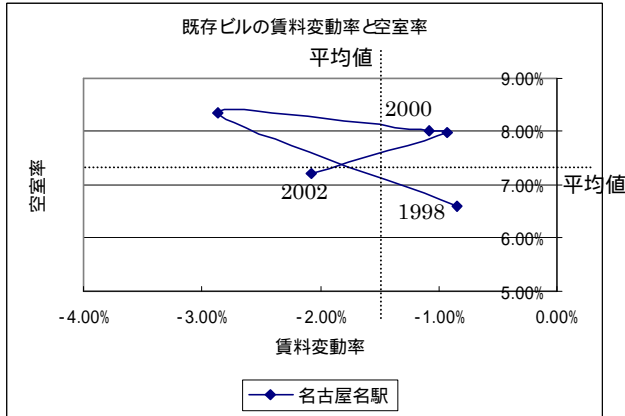


名古屋市名駅地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は、2001年にやや縮小傾向にありましたが、2002年には拡大に向かいました(図-3)。

一方、名古屋市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-1.0%から約-1.5%に拡大しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料については、ハイグレードな大型ビルから募集が開始されたことから上昇傾向にありますが、テナント企業の経費削減の要望には厳しさがあり、募集条件の見直しを検討するビルは多くなっています<sup>7</sup>。テナントの動向としては、館内縮小などの経費削減を目的とした動きが目立ち、依然として停滞傾

向にあります<sup>8</sup>。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

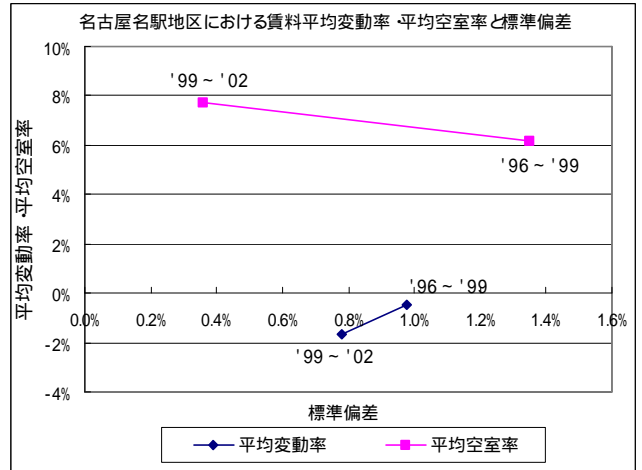
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率がほぼ横ばいで推移し、賃料下落率は若干縮小しました。2002 年には、空室率の大幅な縮小にもかかわらず、賃料下落率は拡大傾向にあります(図 - 4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2000 年から 2002 年にかけて拡大傾向にあり、2002 年には約 -1.5%に拡大しました。空室率は 1998 年から増加傾向にあり、2002 年には約 8.3%に達しました<sup>9</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、2002 年 3 月時点で 8.3%となり、2002 年 12 月末時点からほぼ横ばいで推移しています<sup>10</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -1.88%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2003 年 12 月末)更に拡大する確率は約 38.5%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 7.22%から更に上昇する確率は約 93%です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給は貸室面積が増加しており、空室面積は急速に増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率も約 -1.5%にまで拡大し、空室率は約 8.3%に上昇しました。

名古屋市内名駅地区については、供給は貸室面積が減少しています。また、空室面積は縮小傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率の下落に拡大が見られました。

なお、今後の動向としては、新規供給として 2003 年 6 月に伏見地区に延床面積 4,582 坪の「アーバンネット伏見ビル」が完成予定で、2003 年内では最大規模の供給となります。同ビルの募集状況は、大企業の借り換え移転などのオフィス需要が出てきたため、好調となっています<sup>11</sup>。例年、名古屋は大規模な新規供給が極端に少なく、安定状態が続いています。名古屋のオフィス需要は、依然として栄エリア、名駅エリア、伏見エリアに集中し、名駅エリアは、2000 年に竣工した「JR セントラルタワーズ」が順調に稼働しています。今後も、同エリアでは、二つの大規模再開発が進行中です。一つは「牛島再開発ビル(仮称)」。名古屋鉄道、中部電力、トヨタ自動車など地元有力企業が共同で、地上 40 階、高さ 180m のオフィスビルを建設する予定です。もう一つが「豊田毎日ビル(仮称)」の建替で、地上 46 階、高さ 245m を予定しています。どちらのビルも竣工は、2007 年ですが、新たなランドマークの誕生による街全体の活性化に期待がかかっています<sup>12</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点で「悪くなっていく」という回答が 62%を占め、2001 年の結果を大幅に上回る結果となりました。今後の先行きについてビルオーナーの市況感が悪化していることがうかがえます<sup>13</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社 (<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社 : ([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)) 及び

---

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )

<sup>3</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Winter Vol.24 p.6 )

<sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )

<sup>5</sup> 三幸エステート :

( [http://www.websanko.com/market\\_data/nagoya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/nagoya_top.html) )

<sup>6</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )

<sup>7</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/nagoya/F03SP\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F03SP_NA.pdf))

<sup>8</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.53 )

<sup>9</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )

<sup>10</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market

Report 2003 Spring Vol.25 p.53 )

<sup>11</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/nagoya/F03SP\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F03SP_NA.pdf))

<sup>12</sup> 三幸エステート :

( [http://www.websanko.com/market\\_data/nagoya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/nagoya_top.html) )

<sup>13</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market

Report 2003 Spring Vol.25 p.6 )



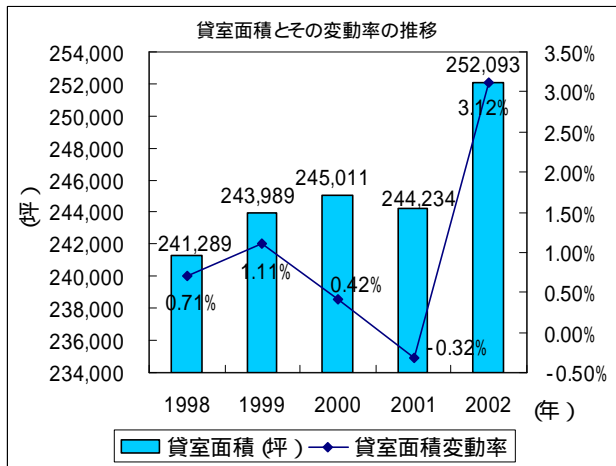
## 名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

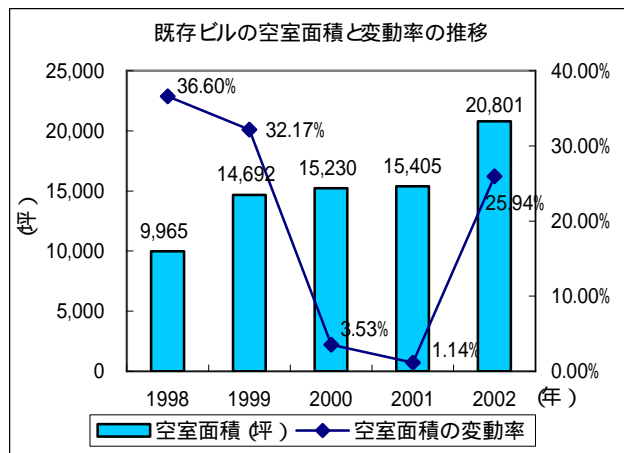


【図 - 1】

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々前年比約+0.7%、約+1.1%の増加が見られました。その後2000年には前年を若干上回り、現在は252,093坪に増加しています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1998年から1999年まで増加傾向にあり2002年は若干上昇しました<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には11,097坪の供給が予定されており、新規需要がマイナスを示せば、需給ギャップは更に拡大する可能性が認められます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

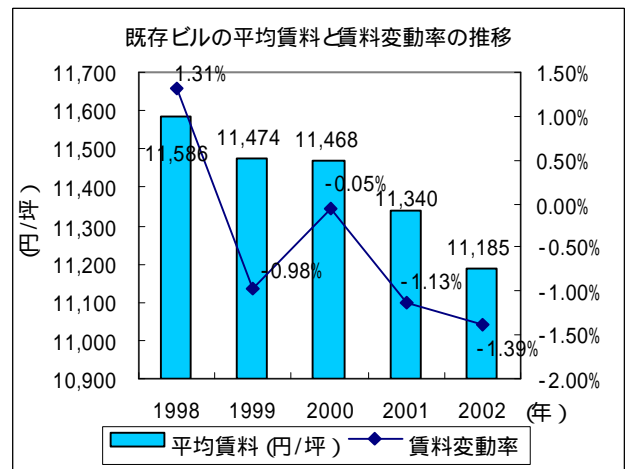
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約+1.1%の増加、2002年には約+25.9%の増加と変動が拡大しており、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、名古屋市全体については、2000年以降の3年間で、空室面積が増加しつつあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+20%で、急速に空室が増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は23.9万坪で、2001年12月1日時点と比べると6万坪、34%増加した。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は13.2%です<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



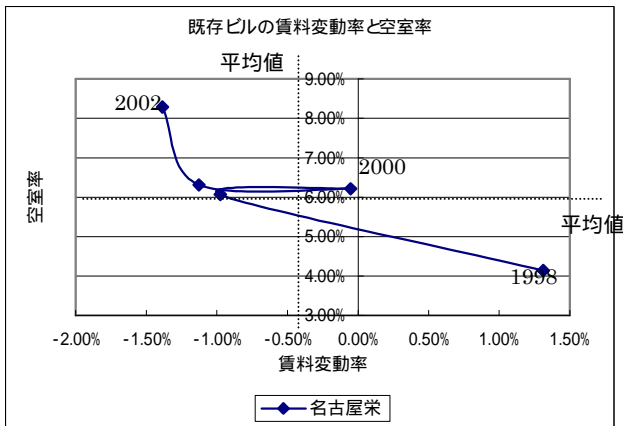
【図 - 3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで概ね下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は、2001年には拡大し、2002年にも拡大に向かいました(図-3)。

一方、名古屋市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-1.0%から約-1.5%に拡大しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料については、ハイグレードな大型ビルから募集が開始されたことから上昇傾向にありますが、テナント企業の経費削減の要望には厳しさがあり、募集条件の見直しを検討するビルは多くなっています<sup>7</sup>。テナントの動向としては、館内縮小などの経費削減を目的とした動きが目立ち、依然として停滞傾向にあります<sup>8</sup>。



## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[ 図 - 4 ]

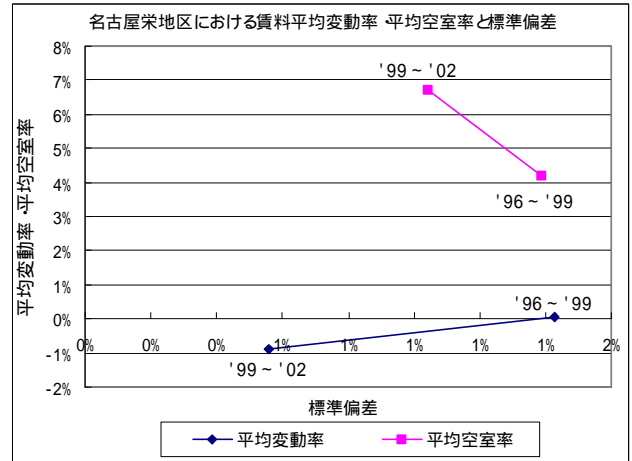
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率がほぼ横ばいで推移したものの賃料下落率は拡大し、2002 年には、空室率の大幅な上昇に伴い、賃料下落率は拡大傾向にあります（図 - 4）。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率（前年比）は、2000 年から 2002 年にかけて拡大傾向にあり、2002 年には約 -1.5% に拡大しました。空室率は 1998 年から増加傾向にあり、2002 年には約 8.3% に達しました<sup>9</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、2002 年 3 月時点で 8.3% となり、2002 年 12 月末時点からほぼ横ばいで推移しています<sup>10</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -1.31% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2003 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 21.3%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 8.25% から更に上昇する確率は約 6.8% です。



[ 図 - 5 ]

## 4. 今後の見通し

名古屋市全体については、供給は貸室面積が増加しており、空室面積は急速に増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率も約 -1.5% にまで拡大し、空室率は約 8.3% に上昇しました。

名古屋栄地区については、供給は貸室面積が増加しつつあります。また、空室面積は増加傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率の下落に拡大が見られました。

なお、今後の動向としては、新規供給として 2003 年 6 月に伏見地区に延床面積 4,582 坪の「アーバンネット伏見ビル」が完成予定で、2003 年内では最大規模の供給となります。同ビルの募集状況は、大企業の借り換え移転などのオフィス需要が出てきたため、好調となっています<sup>11</sup>。

例年、名古屋は大規模な新規供給が極端に少なく、安定状態が続いています。名古屋のオフィス需要は、依然として栄エリア、名駅エリア、伏見エリアに集中し、栄エリアは、大型商業ビルの建築計画が具体化し、事務室スペースの新規供給に大きな期待がかかっています<sup>12</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点で「悪くなっていく」という回答が 62% を占め、2001 年の結果を大幅に上回る結果となりました。今後の先行きについてビルオーナーの市況感が悪化していることがうかがえます<sup>13</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社

(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls))

<sup>3</sup> 生駒シーピーリチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2003 Winter Vol.24 p.6)

<sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls))

- 
- <sup>5</sup> 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/nagoya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/nagoya_top.html) )
- <sup>6</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )
- <sup>7</sup> 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/nagoya/F03SP\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F03SP_NA.pdf))
- <sup>8</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.53 )
- <sup>9</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D9000\\_NAN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls) 及び  
[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/nagoya/D0111\\_NA.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D0111_NA.xls) )
- <sup>10</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.53 )
- <sup>11</sup> 三鬼商事株式会社 :  
([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/nagoya/F03SP\\_NA.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F03SP_NA.pdf))
- <sup>12</sup> 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/nagoya\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/nagoya_top.html) )
- <sup>13</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.6 )

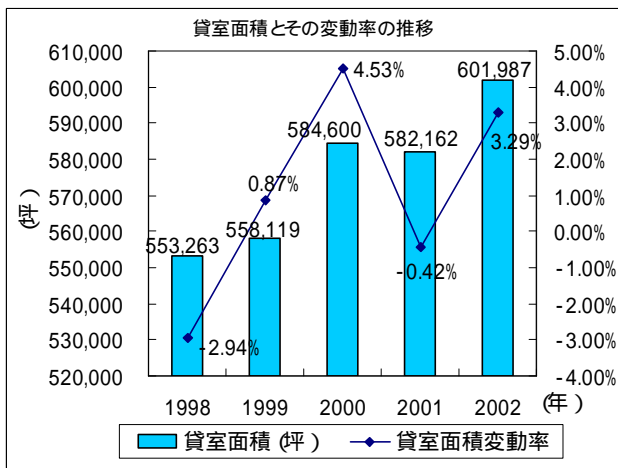
## 大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

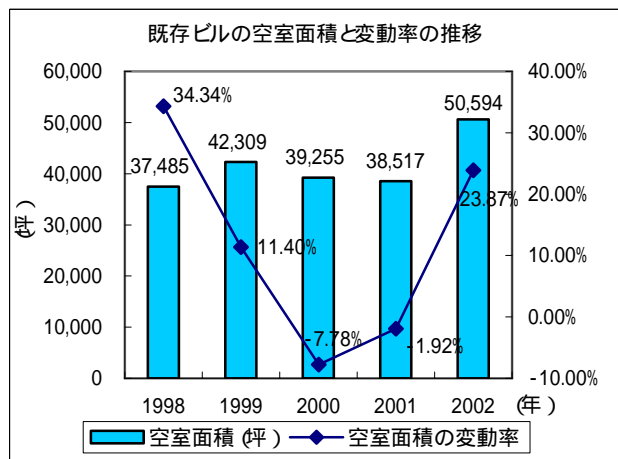


[図 - 1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々前年比約-2.9%の減少、約+0.9%の増加が見られました。その後2000年には前年を上回り、現在は601,987坪に増加しています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1998年から2000年まで増加傾向にあり、2002年は約+0.9%の増加です<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には32,471坪の供給が予定されており、新規需要量が大きなマイナスの値を示した場合、需給ギャップは更に拡大すると予測されます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

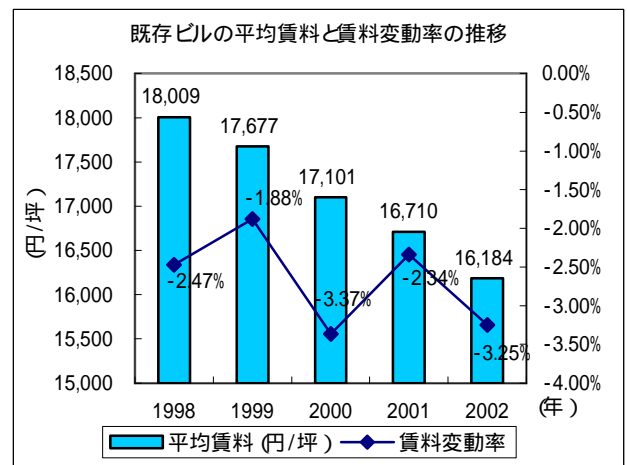
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約-1.9%の減少、2002年には前年比約+23.9%の増加と変動が拡大しており、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、大阪市全体については、2000年以降の3年間で、空室面積は概ね増加傾向にあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+12.5%で、空室は急速に増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は59.7万坪で、2001年12月1日時点と比べると4.4万坪、8%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は12.9%です<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

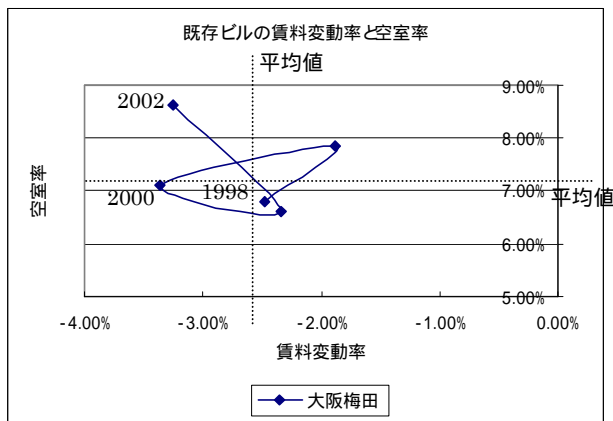


[図 - 3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は、2001年には縮小しましたが、2002年には約-3.3%の拡大に向かいました(図-3)。

一方、大阪市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-3.1%から約-2.9%に縮小しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料は、引き続き弱含みでの推移が続いています。大阪オフィスマーケットの需要減退傾向は未だ収まらず、厳しい市場環境が続いています<sup>7</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

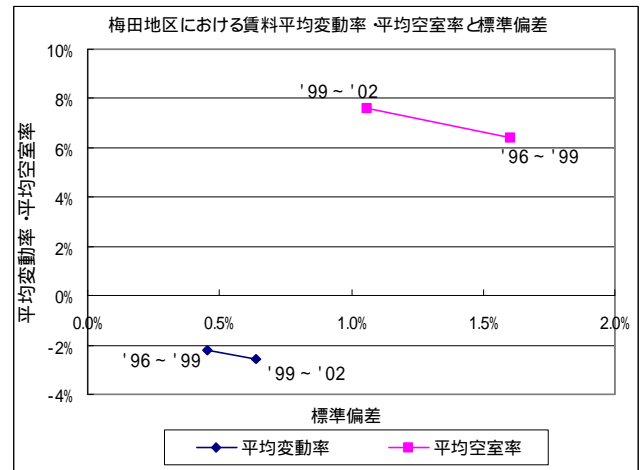
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率の下降に伴い、賃料下落率は縮小し、2002 年には、空室率の大幅な上昇に伴い、賃料下落率は拡大しました(図 - 4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、1998 年から 2001 年にかけて約 -2.2% ~ 約 -3.3% で推移し、2002 年には約 -2.9% になりました。空室率は、2000 年に一旦下降したものの、概ね上昇傾向にあり、2002 年には約 10.5% に達しました<sup>8</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、マーケット全体として空室発生分が消化分を上回り、2002 年 3 月時点で 10.5% に上昇しています<sup>9</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -2.85% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2003 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 32.2%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 8.71% から更に上昇する確率は約 15.3% です。



[図 - 5]

## 4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は概ね増加傾向にあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率は約 -2.9% となり、空室率は約 10.5% に上昇しました。

大阪市梅田地区については、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は増加傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率は拡大しました。

なお、今後の動向としては、2003 年 1 月に梅田地区で完成した延床面積 14,403 坪の「梅田 D T タワー」は大手通信関連グループの集約で満室稼働しています。梅田地区ではハイグレードな大型ビルに空室が増加してきており、募集賃料の見直しが進んできています。テナント企業の経費削減の要望には厳しさがあるため、より柔軟な対応が以前にも増して見られます。また、入居テナントの引き止め対応にも厳しさが出ています<sup>10</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点では「悪くなっていく」という回答が全回答のうちの約 7 割を占める一方、「良くなっていく」という回答は僅か 1% という低い値になっています。市況悪化が続く中でビルオーナーの市況改善への期待は非常に小さくなっています<sup>11</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社

(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OSN.xls))

<sup>3</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2003 Winter Vol.24 p.5)

<sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OSN.xls))

<sup>5</sup> 三幸エステート :

([http://www.websanko.com/market\\_data/osaka\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/osaka_top.html))

<sup>6</sup> 三鬼商事株式会社 :

---

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls) )

<sup>7</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.37 )

<sup>8</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls) )

<sup>9</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.37 )

<sup>10</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/osaka/F0304\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/osaka/F0304_OS.pdf) )

<sup>11</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.5 )

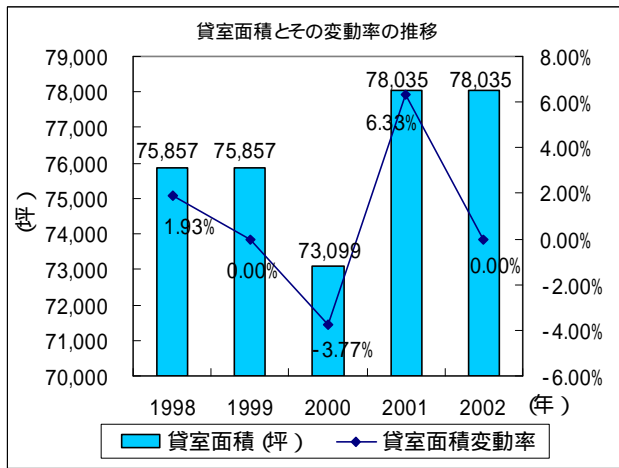
## 大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

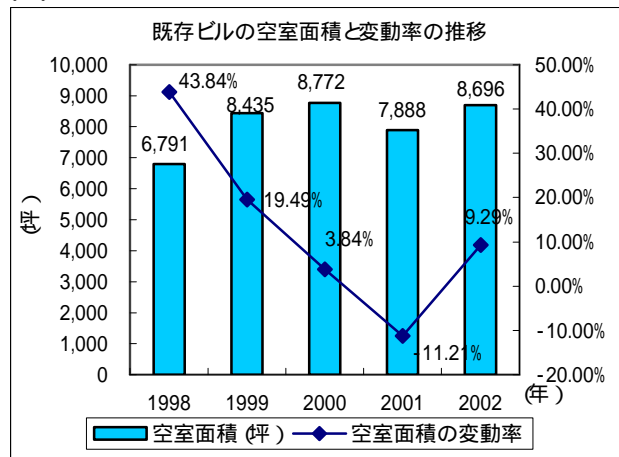


[図 - 1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々約+1.9%の増加と、横ばい傾向が見られました。その後2000年には前年を下回り、現在は78,035坪で横這いに推移しています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1998年から2000年まで増加傾向にあり、2002年は約+0.9%の増加です<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には32,471坪の供給が予定されており、新規需要量が大きなマイナスの値を示した場合、需給ギャップは更に拡大すると予測されます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

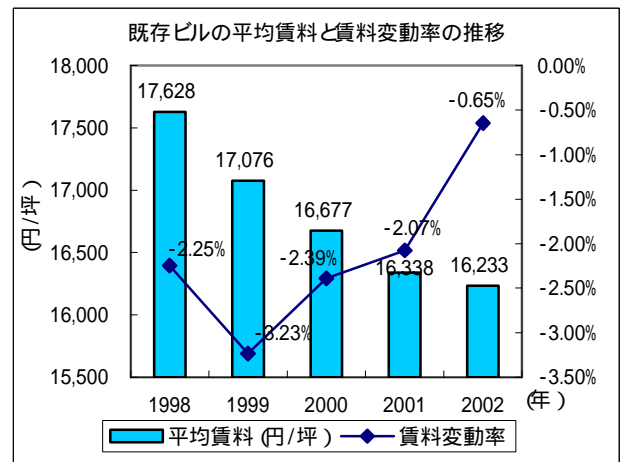
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約-11.2%の減少、2002年には前年比約+9.3%の増加となっており、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、大阪市全体についても、2000年以降の3年間で、空室面積は概ね増加傾向にあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+12.5%で、空室は急速に増加しつつあります<sup>4</sup>。また、市内の2002年12月1日時点のテナント募集量は59.7万坪で、2001年12月1日時点と比べると4.4万坪、8%増加しています。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は12.9%です<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



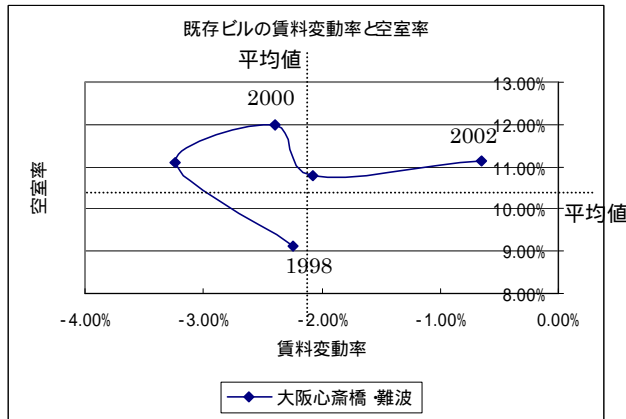
[図 - 3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。しかし、平均賃料の対前年比変動率は、2001年には縮小し、2002年には約-0.7%まで縮小しました(図-3)。

一方、大阪市全体においても、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にありますが、2002年における対前年比変動率は前年の約-3.1%から約-2.9%に縮小しました<sup>6</sup>。また、市内の平均募集賃料は、引き続き弱含みでの推移が続いています。大阪オフィスマーケットの需要減退傾向は未だ収まらず、厳しい市場環境が続いています<sup>7</sup>。



## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

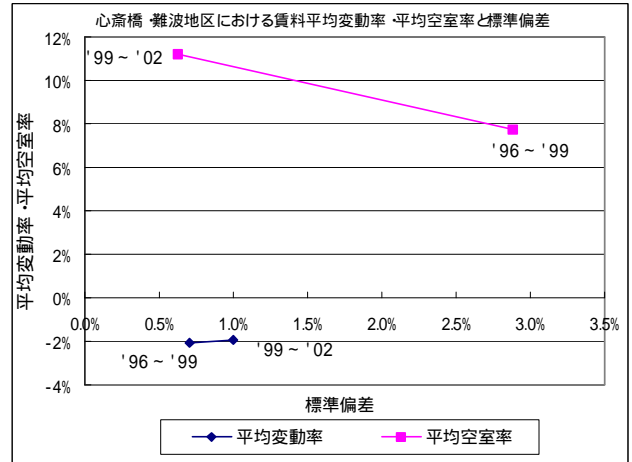
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2001 年には空室率が下降して賃料下落率は縮小し、2002 年には空室率の上昇にもかかわらず、賃料変動率は約 -0.7% にまで縮小しました(図 - 4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、1998 年から 2001 年にかけて約 -2.2% ~ 約 -3.3% で推移し、2002 年には約 -2.9% になりました。空室率は、2000 年に一旦下降したものの、概ね上昇傾向にあり、2002 年には約 10.5% に達しました<sup>8</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、マーケット全体として空室発生分が消化分を上回り、2002 年 3 月時点で 10.5% に上昇しています<sup>9</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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 1999 年から 2002 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 1999 ~ 2002 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 2002 年 12 月末時点の約 -0.43%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2003 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 93%、空室率が 2002 年 12 月末時点の 11.14% から更に上昇する確率は約 47.1% です。



[図 - 5]

## 4. 今後の見通し

大阪市全体について、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は概ね増加傾向にあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002 年には対前年比平均賃料変動率は約 -2.9% となり、空室率は約 10.5% に上昇しました。

大阪市心齋橋・難波地区については、供給は貸室面積がほぼ横ばいで推移しています。また、空室面積は増加傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありますが、2002 年には、対前年比平均賃料変動率の下落に縮小が見られました。

なお、今後の動向として、2002 年、大規模な新規供給は市内では 1 棟のみでしたが、厳しい経済環境下、オフィス需要の減退により空室の増加が顕著でした。今年も、その状況はしばらく続くと思われませんが、秋に開業するなんば駅再開発事業の高層ビルの動向が注目されます。この再開発事業は総敷地面積約 37,000m<sup>2</sup> の日本でもトップクラスの大規模複合開発です。このプロジェクトは、最新の設備を備えたハイグレードビルであり、潜在的なオフィス需要が喚起されることが期待されます<sup>10</sup>。

2003 年の秋に心齋橋・難波地区で完成予定の超高層オフィスビル「パークスタワー(延床面積 19,058 坪)」の募集は好調で大きな話題になっています。心齋橋・難波地区ではハイグレードな大型ビルに空室が増加してきており、募集賃料の見直しが進んできています。テナント企業の経費削減の要望には厳しさがあるため、より柔軟な対応が以前にも増して見られます。また、入居テナントの引き止め対応にも厳しさが出ています<sup>11</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2002 年時点では「悪くなっていく」という回答が全回答のうちの約 7 割を占める一方、「良くなっていく」という回答は僅か 1% という低い値になっています。市況悪化が続く中でビルオーナーの市況改善への期待は非常に小さくなっています<sup>12</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社

(<http://www.e-miki.com/index.htm>) に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls))



- 
- <sup>3</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Winter Vol.24 p.5 )
- <sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) )  
s 及び  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls) )
- <sup>5</sup> 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/osaka\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/osaka_top.html) )
- <sup>6</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) )  
s 及び  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls) )
- <sup>7</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.37 )
- <sup>8</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D9000\\_OSN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls) )  
s 及び  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/osaka/D0111\\_OS.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D0111_OS.xls) )
- <sup>9</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.37 )
- <sup>10</sup> 三幸エステート :  
( [http://www.websanko.com/market\\_data/osaka\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/osaka_top.html) )
- <sup>11</sup> 三鬼商事株式会社 :  
( [http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/osaka/F0304\\_OS.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/osaka/F0304_OS.pdf) )
- <sup>12</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.5 )

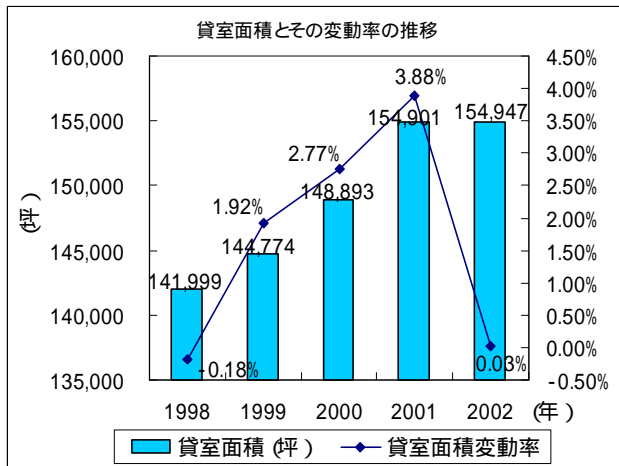
## 福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

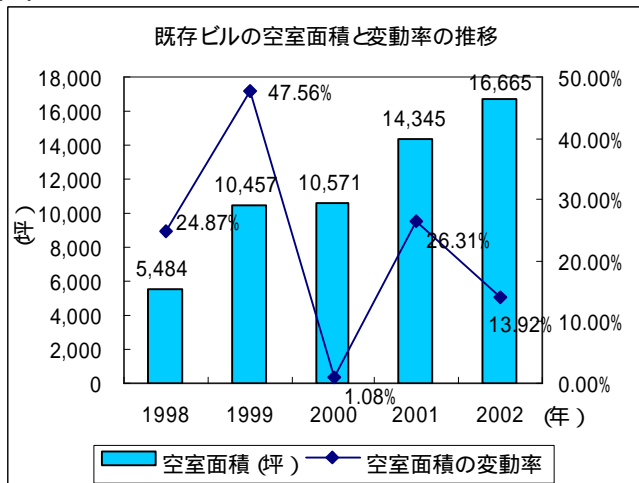


[図 - 1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、1998年から1999年にかけて、各々前年比約-0.2%の減少、約+1.9%の増加が見られました。その後2000年には前年を上回り、現在は154,947坪でほぼ横這いに推移しています(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、1998年から2001年まで増加傾向にあり、2002年は前年比約1.9%で増加しています<sup>2</sup>。また、市内の新規貸室面積は、2003年には16,277坪の供給が予定されており、新規需要がマイナスの場合には既存ビルを中心にテナント誘致の激化が認められます<sup>3</sup>。

#### (2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

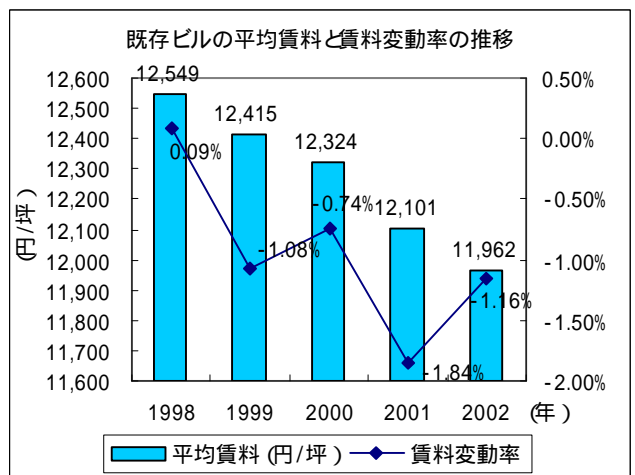
福岡天神地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年には前年比約+26.3%の増加、2002年には前年比約+13.9%の増加と変動が拡大しており、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、福岡市全体についても、2000年以降の3年間で、空室面積が増加しつつあり、2002年の空室面積の変動率は前年比約+20.6%で、急速に空室が増加しつつあります<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

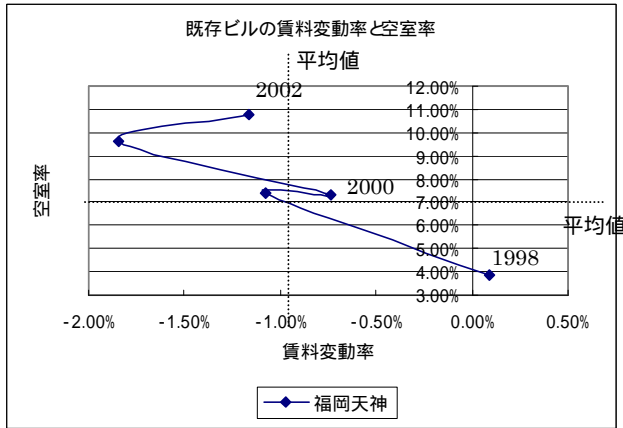


[図 - 3]

福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年時点まで一貫して下落傾向にあります。しかし、平均賃料の対前年比変動率は、2001年には拡大しましたが、2002年には縮小に向かいました(図-3)。

一方、福岡市全体において、既存ビルにおける平均賃料は、一貫して下落傾向にあり、2002年における対前年比変動率は前年の約-1.0%から約-2.0%に拡大しました<sup>5</sup>。また、市内の平均募集賃料については、成約賃料との乖離幅が拡大傾向にあり、募集賃料自体を下方修正するビルも始まっており、平均募集賃料は坪当たり約1万円の水準にまで低下してきています<sup>6</sup>。

## (2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

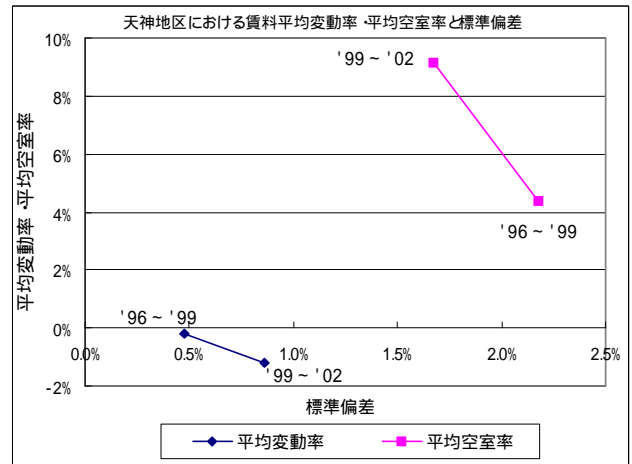
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2001年には空室率の上昇に伴い、賃料下落率は拡大し、2002年には、空室率の上昇にもかかわらず、賃料下落率は縮小しました(図-4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2000年から2001年にかけて拡大傾向にあり、2002年には約-2.0%に拡大しました。空室率は一貫して増加傾向にあり、2002年には約11.3%に達しました<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、2002年3月時点で11.5%に上昇しています。2003年は天神や呉服町などで大型ビルの竣工が相次ぎますが、今後はこれらの大型ビルへのテナントの移転に伴って既存ビルの空室が顕在化してくるものと思われ、空室率の行方は予断を許さない状況になっております<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1996年から1999年の4年間及び1999年から2002年の4年間の12月末時点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1999~2002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2002年12月末時点の約-2.02%(前年同月募集賃料比)から1年後(2003年12月末)、更に拡大する確率は約17.3%、空室率が2002年12月末時点の10.76%から更に上昇する確率は約16.4%です。



[図-5]

## 4. 今後の見通し

福岡市全体について、供給は貸室面積が一貫して増加しつつあります。また、空室面積が増加しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にあり、2002年には対前年比平均賃料変動率も約-2.0%にまで拡大し、空室率は約11.3%に上昇しました。

福岡天神地区については、供給は貸室面積がほぼ横ばいで推移しています。また、空室面積は増加傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありますが、2002年には対前年比平均賃料変動率の下落に縮小が見られました。

なお、今後の動向について、福岡市内全体の市況は厳しいといえます。そのため、大きな動きは見られず、その影響で優良ビルにも割安感が始まってきました。また、厳しい中でも企業合併、事業部間での新会社設立等、新規進出・業務拡大によるユーザー需要も見受けられ、それらの需要に対応するために、築年数の経っているビルのリニューアルも目立ってきています<sup>9</sup>。

新規供給として2003年は7棟のビルの供給が予定されており、4月以降合計6棟のビルが相次いで完成する予定です。新築ビルの需要は堅調なため、引き合いが強まっており、募集状況が注目されています。今後、大型供給や金融機関の統廃合などの影響が出てくるとの見方があり、市況の先行きには不透明感が残っています<sup>10</sup>。新築大規模ビルはどれも大規模な優良ビルだけに、その動向が注目されています<sup>11</sup>。

今後の市内のオフィス市況見通しについては2002年時点で「悪くなっていく」という回答が約8割を占めており、今後の供給量の多さを踏まえて、先行きに対して厳しい見方をするビルオーナーが多いことがわかります<sup>12</sup>。

<sup>1</sup> 各図表は、三鬼商事株式会社

(<http://www.e-miki.com/index.htm>)に基づき作成した。

<sup>2</sup> 三鬼商事株式会社：三鬼商事株式会社：

([http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D9000\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D0111\\_FU.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D0111_FU.xls))

<sup>3</sup> 生駒シーブリーチャードエリス株式会社：(Office Market

---

Report 2003 Winter Vol.24 p.10)

<sup>4</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D9000\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D0111\\_FU.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D0111_FU.xls) )

<sup>5</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D9000\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D0111\\_FU.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D0111_FU.xls) )

<sup>6</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.89 )

<sup>7</sup> 三鬼商事株式会社 :

( [http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D9000\\_FUN.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls) 及び

[http://www.e-miki.com/shikyo/chiku\\_csv/fukuoka/D0111\\_FU.xls](http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D0111_FU.xls) )

<sup>8</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.89 )

<sup>9</sup> 三幸エステート :

( [http://www.websanko.com/market\\_data/fukuoka\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/fukuoka_top.html) )

<sup>10</sup> 三鬼商事株式会社 :

([http://www.e-miki.com/shikyo/saishin\\_pdf/fukuoka/F03SP\\_FU.pdf](http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/fukuoka/F03SP_FU.pdf))

<sup>11</sup> 三幸エステート :

( [http://www.websanko.com/market\\_data/fukuoka\\_top.html](http://www.websanko.com/market_data/fukuoka_top.html) )

<sup>12</sup> 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : ( Office Market Report 2003 Spring Vol.25 p.10 )