

RESI Office Market Analysis,2004 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



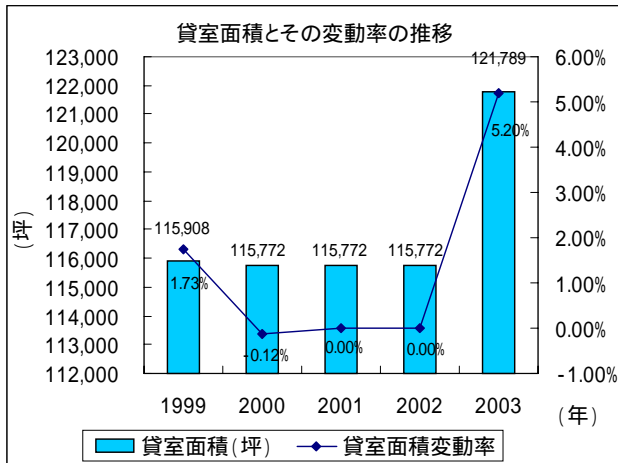
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

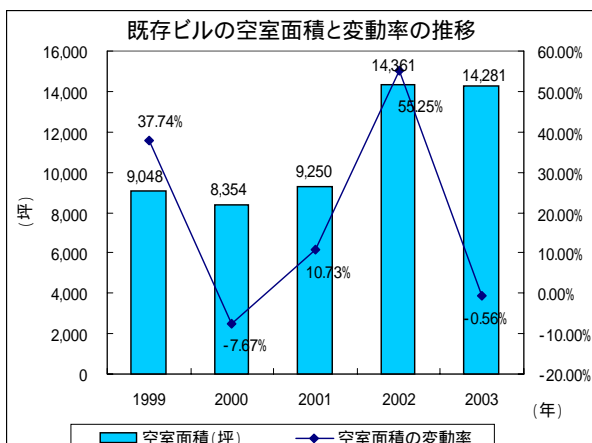


[図 - 1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、1999年には前年比約+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121,789坪と増加傾向にあります(図-1)。

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)も、1999年から2000年まで増加傾向にあり、2003年においても増加傾向にあります²。また、市内では2004年においても大型の新規供給予定があり、相当の需要の増加がない限り、需給バランスの更なる緩和が懸念されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

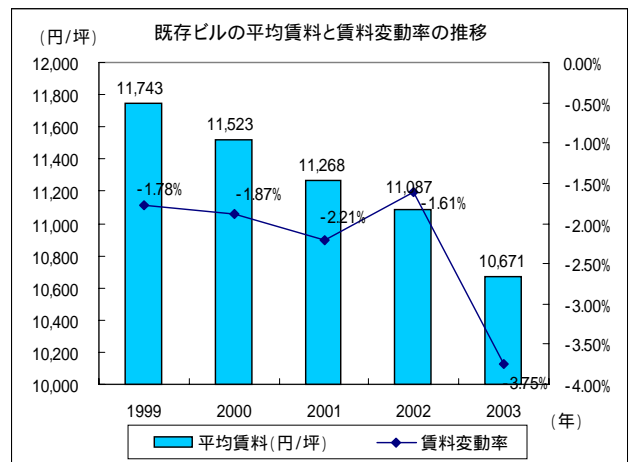
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+55.3%の増加、2003年には前年比約-0.6%の減少と転じています。空室面積は増加傾向にありましたが、近年はほぼ横ばいに推移しています(図-2)。

一方、札幌市全体についても、2000年以降、空室面積が大幅に増加しつつあり、2003年の空室面積の変動率は前年比約+8.6%で、依然として空室が増加しつつあります⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は15.3万坪で、2002年12月1日時点と比べると0.8万坪、5%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3.6%です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

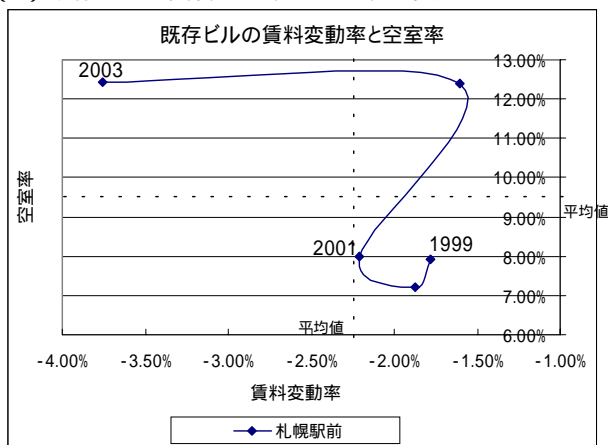


[図 - 3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003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、2002年には縮小しましたが、2003年には約-3.8%と、再び拡大しました(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、2003年における対前年比変動率は前年の約-2.5%から約-3.0%に拡大しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、依然として低い水準が続いており、需要量が増加の兆しを見せているとはいえ、コスト面では厳しい見方をするテナントが大勢を占めていることから、これまでの緩やかな下落傾向に歯止めがかかったとは言えない状況にあると思われます⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

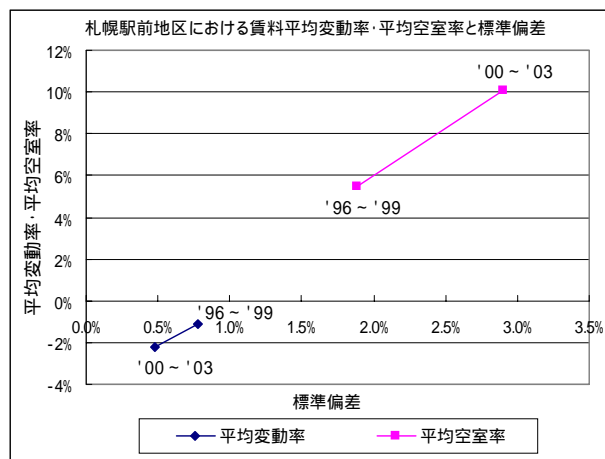
札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には空室率が上昇したものの賃料下落率は縮小し、2003 年には、空室率がほぼ横ばいで推移したものの、賃料下落率は拡大傾向に向かいました(図 - 4)。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002 年は拡大傾向にあり、2003 年にも続けて約 - 3.0%と拡大傾向にあります。空室率は 2000 年以降上昇傾向にあり、2003 年には約 12.6%に達しました⁸。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、2004 年 3 月時点で 10.5%となっており、オフィス需要の減退と相次ぐ大型新規供給の影響により上昇しつづけていた空室率は、ほぼ 3 年ぶりに改善しました。改善要因としては、全体の需要量が増加し、需要の受け皿が既存ビルにシフトしつつあること等が挙げられ、オフィス需要は僅かながらでも回復傾向にあると考えられます⁹。

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 2000 年から 2003 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 の通りとなります。

図 - 5 の 1999 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 - 2.19%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 11%、空室率が 2003 年 12 月末時点の約 10.1%から更に上昇する確率は約 18%です。



[図 5]

4. 今後の見通し

札幌市全体について、近年、供給は貸室面積が増加傾向にあります。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一貫して下落傾向にあり、2003 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 3.0%に拡大し、空室率は約 12.6%に上昇しました。

札幌市駅前地区については、供給は貸室面積が増加傾向にあります。また、空室面積は横ばいの傾向にあります。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、2003 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、今後の動向は、新規供給として 2004 年秋に大規模ビル 1 棟「アーバンネット札幌ビル(延床面積約 1 万坪)」が完成を予定しているものの、春頃の新規供給がなく、リストラに伴う影響も弱まったため、これらがオフィスビル市場に好影響し、既存ビルの空室在庫が減少しました¹⁰。しかしながら、全体的にみると、空室も多く、需給バランスは依然として厳しいといえます。また、3 年後の話ではありますが、道内最大規模のオフィスビルの竣工を控えており、このビル完成によって、どこまでエリア全体を活性化させられるかが注目されるどころです¹¹。

札幌市内では今後においても大型の新規供給案件が控えているため、需給バランスの緩和については引き続き懸念される状況にあります。しかし、需要面に明るい兆しが見え始めていることは、オフィス市況を形成していく上でこれまでとは違う前向きな要素であると思われます¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点で「悪くなっていく」(48%)と「どちらとも言えない」(50%)が拮抗しており、悲観論はやや後退しつつあるものの、先行きに対する不透明感は依然強まっていることを示す結果となりました¹³。

-
- 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)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.61)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls)
 - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.61)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sapporo/D9000_SAN.xls)
 - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.61)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sapporo/F04SP_SA.pdf)
 - 11 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report Spring Vol.29 p.61)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report Spring Vol.29 p.7)

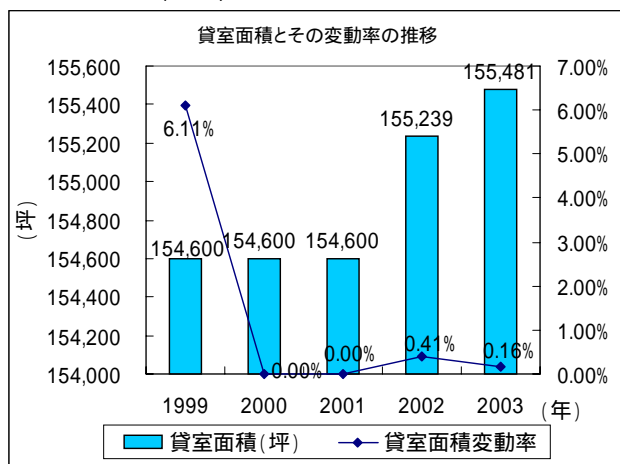
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

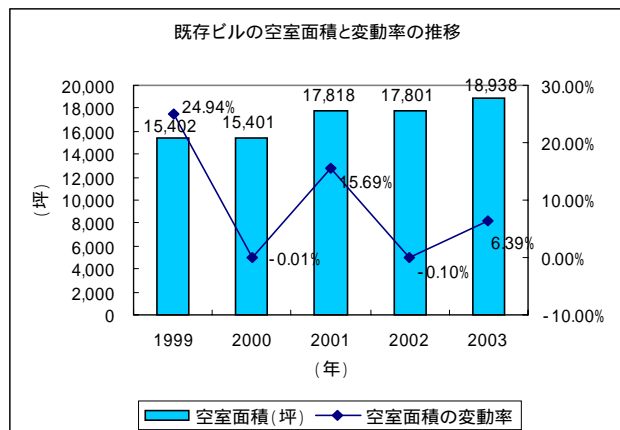


[図 - 1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、1999年には、前年比約+6.1%の増加が見られましたが、2000年は横ばいとなり、現在は155,481坪と2000年以降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、1999年に見られた増加の後、2003年まで概ね横ばいに推移しています²。また、市内の新規貸室面積は、2003年には1,989坪の供給と引き続き抑制された状態が続いています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

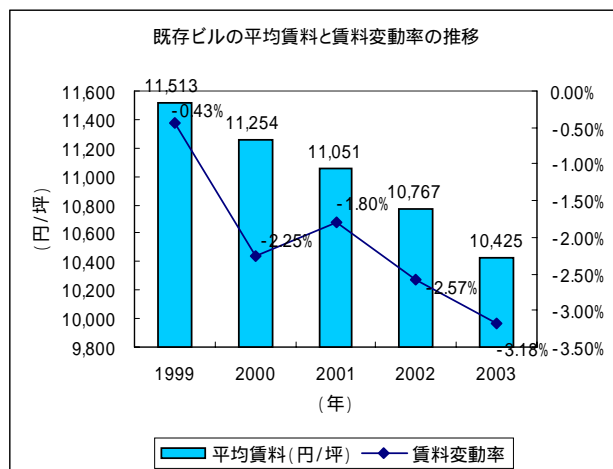
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約-0.1%の減少と変動が縮小、2003年には前年比約+6.4%の増加としており、近年、空室面積はわずかながら増加傾向にあります(図-2)。

一方、仙台市全体についても、2000年以降、空室面積は増加を続けており、2003年の空室面積は前年比約+3.1%で、依然として空室の増加傾向が続いています⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は10.4万坪で、2002年12月1日時点と比べると1.2万坪、13%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0.5%です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

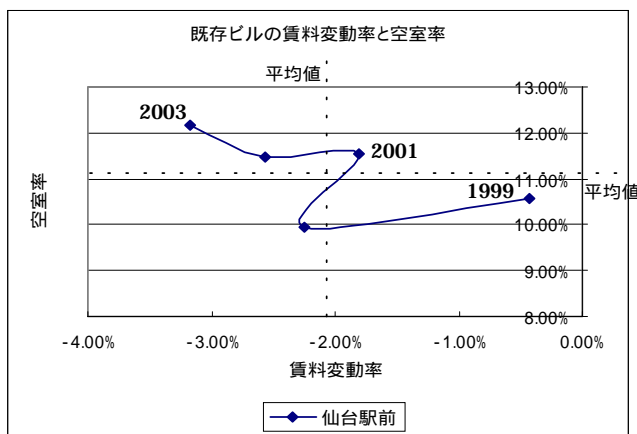


[図 - 3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003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、その後は再び拡大を続け、2003年には約-3.2%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、2003年における対前年比変動率は前年の約-2.6%から約-2.7%にやや拡大しました⁶。また、市内の平均募集賃料は、弱含みの推移が続く、依然厳しい状況となっています。そのなかで、企業の移転に際してテナントにとってメリットを見出せるビルとそうでないビルとで、二極化は更に進むものと考えられます⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

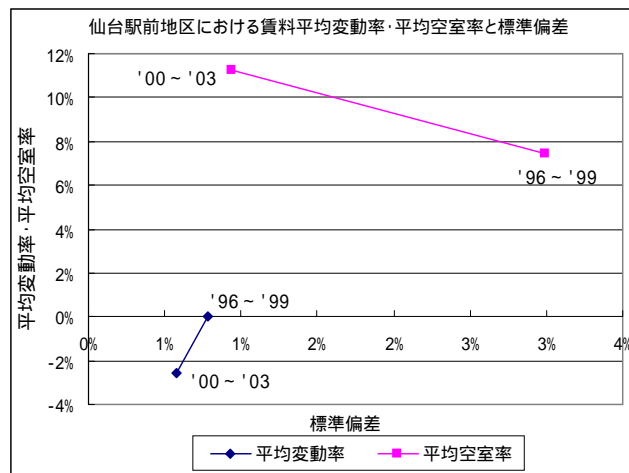
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には空室率がほぼ横ばいで推移したものの、賃料変動率は拡大し、2003 年には、空室率が上昇し、賃料変動率は拡大傾向にあります(図 - 4)。

一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、1999 年から 2003 年にかけて拡大傾向にあり、2003 年には約 -2.7%にまで拡大しました。空室率は、概ね上昇傾向にあり、2003 年には約 12.9%に達しました⁸。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、過去最高水準の空室率を更新し、2004 年 3 月時点で 12.9%に上昇しています⁹。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 -3.2%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)更に拡大する確率は約 14.6%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 12.18%から更に上昇する確率は約 15.4%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、空室面積は増加を続けています。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、2003 年には対前年比平均賃料変動率も約 -2.7%にまで拡大し、空室率は約 12.9%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、空室面積はわずかながら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、2003 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、新規供給としては 8 月に竣工予定の 1 棟(延床面積 536 坪)のみとなっているため、既存ビル間でのテナント誘致競争が激化してきています。また、テナント企業の統合や集約に伴う借り換え移転の動きは前年に比べ活発になってきましたが、オフィスコスト削減の要望には厳しさが感じられます。このため、募集賃料の調整を進める動きが続いており、賃料相場の弱含みが鮮明になっています。厳しい市況が続いていますが、景気改善の兆しとともに、仙台にもオフィス需要が拡大することが期待されます¹⁰。

2003 年は、一部の大手企業が自社ビルを建設移転したため、市況に大きな影響を与えました。一方、大手デパート系列を始めとするテナントは、比較的活発な動きを見せており、駅前のビル内及び駅前商店街に相次いで店舗を入居させました。将来的な課題としては、市内中心部の大規模開発がようやく始動し、数年先の着工となりますが、79 へクターも大プロジェクトであるため、街の活性化に弾みがつくと期待がかかります¹¹。

仙台市内では今後においても空室率の最高値が更新される可能性もあり、条件面やビルスペックの見直しはオーナーにとって引き続き急務と言えます。また、一部で来年以降に向けたビル建替えの動きも出てきており、今後周辺の空室にどのような影響を与えるのかが注目されます¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2003 年時点で「悪くなっていく」が 59%、「どちらとも言えない」が 34%と、不透明な状況より、悲観的な判断をしたオーナーが増えていることを浮き彫りにする結果となっています¹³。

-
- 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)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls)
 - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.65)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/sendai/D9000_SEN.xls)
 - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.65)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sendai/F04SP_SE.pdf)
 - 11 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.65)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.7)

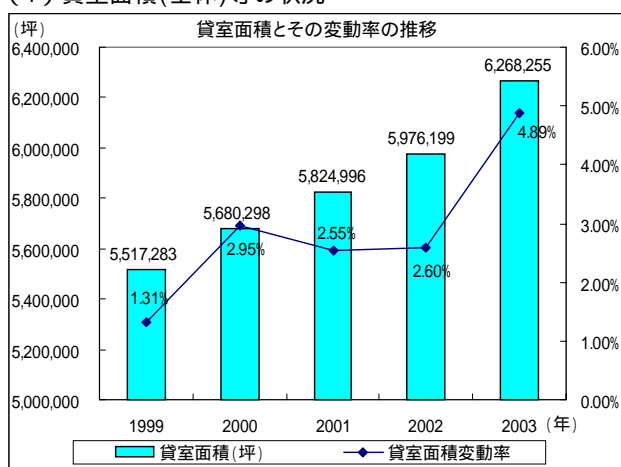
東京都 5 区を中心としたオフィス市況

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¹。

1．供給動向

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

(1) 貸室面積(全体)等の状況

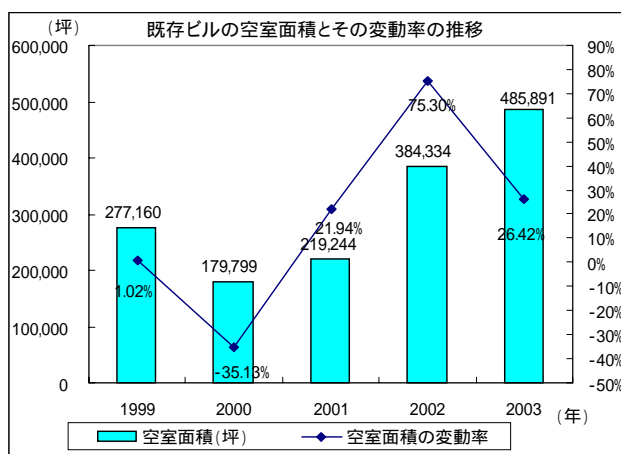


【図 - 1】

東京都 5 区の貸室面積(全体)は 1999 年から 2000 年にかけて，各々前年比約 +1.3%，約 +3.0% の増加が見られました。その後 2001 年には変動幅がやや縮小し，現在は 6,268,255 坪と一貫して増加傾向で推移しています² (図 - 1)。

また，東京都 5 区の新規貸室面積は，2004 年以降も，2003 年には及ばないまでも，大型ビルの供給は続く予定です。「2003 年問題」の 2 次空室，3 次空室の顕在化がオフィスマーケットの動向を左右するものと考えられます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



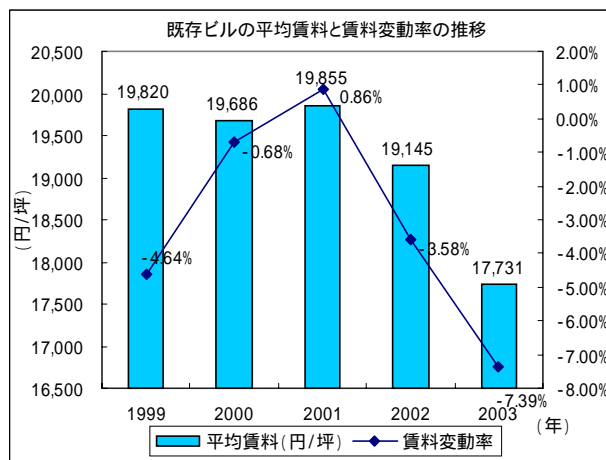
【図 - 2】

東京都 5 区の既存ビルにおける空室面積は，2002 年には前年比約 +75.3% の増加，2003 年には前年比約 +26.4% の増加と変動は縮小しているものの，近年，空室面積は増加傾向にあります⁴ (図 - 2)。また，東京都 5 区の 2003 年 12 月 1 日時点のテナント募集量は全部で約 122.8 万坪で，2002 年 12 月 1 日時点と比べると約 1.9 万坪，約 1.5% 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約 17.1% です⁵。

2．需要動向

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

(1) 既存ビルにおける平均賃料と変動率の状況



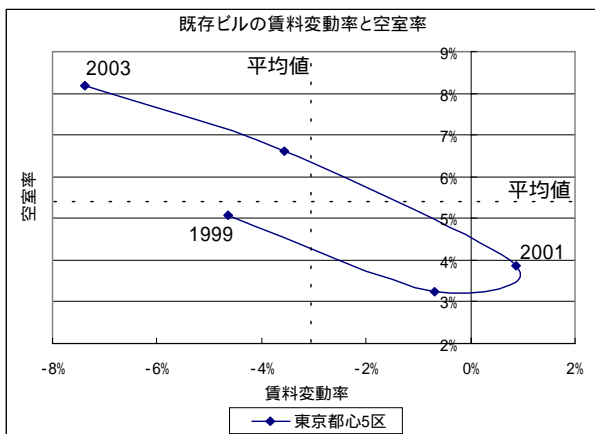
【図 - 3】

東京都 5 区の既存ビルにおける平均賃料は，2003 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，2003 年も引き続き下落しました⁶ (図 - 3)。

また，東京都 5 区の平均募集賃料については，弱含みが依然続いています。大企業の統合や集約に伴うオフィス需要が堅調なため，平均空室率の上昇傾向には歯止めがかかっていますが，テナント獲得競争が激化している影響が出ました。多くの大型新築ビルでは募集に際して，テナント企業の厳しい要望に対応するケースもあり，募集賃料と成約賃料に格差が生じています⁷。

一方で，大型ビルを中心にまとまった面積の需要が顕在化したことにより，空室在庫が減少しています。マーケットが全般的な改善に向かいつつあるといえます⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



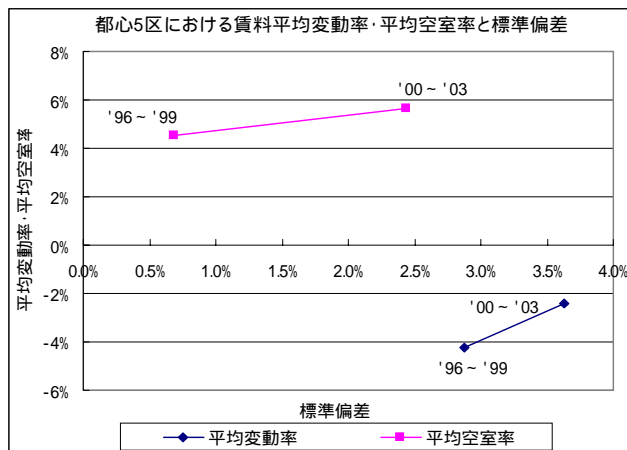
【図 - 4】

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。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、2003 年には、さらに空室率が上昇し、賃料変動率も下降しました(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、2003 年には約 -7.4%に拡大しました。空室率は 1999 年から下落傾向にありましたが、2001 年以降上昇に転じ、2003 年には約 8.2%に拡大しました⁹。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、2004 年 3 月時点で 6.0%となり、2003 年 12 月時点と比べて 1.0 ポイント改善しています。一方で、新築ビルのテナント誘致がスムーズに進んでいないエリアでは、空室規模は大きくはないものの、空室率が上昇しています¹⁰。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 -7.02%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 10.2%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 8.12%から更に上昇する確率は約 15.7%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、下落傾向にあり、2003 年には対前年比平均賃料変動率の下落幅は拡大しました。

なお、今後の動向については、千代田区では、丸の内は、今後も東京ビル建替え計画など、数年にわたって新築ビルの竣工が続きます。大規模再開発が進行している秋葉原にも注目です。今まで新規供給がなかったことに加え、常磐新線の開業も控えていることから引き合いも多く順調な滑り出しを見せています。中央区では今年も、大規模ビルの竣工があるため、依然として活発な動きが継続しそうです。なかでも日本橋に竣工する 2 棟の大規模ビル「日本橋一丁目ビル」、「(仮)日本橋本町東急ビル」に注目です。室町のビッグプロジェクトとともに、現在東京駅八重洲口で進行中の大規模再開発と連動して、都心の再生を着実に進行させています。港区では、汐留西側に「イタリア街」をコンセプトにしたビジネスエリア「チッタイタリア」が誕生します。さらに区内では、多数の大規模ビルが竣工予定で、新幹線新駅との相乗効果が期待できる品川駅周辺の新築大規模ビルは全館ほぼ内定しています。新築ビル竣工の影響で空室が発生した既存ビルも、ここにきてテナント成約が順調となっています。新宿区では、既存の大規模・大型ビルに割安感がでており、まとまった面積を確保できるビルは順調に空室を減少させています。今後も賃貸条件の設定次第では、空室の大幅な減少が予測されるため、テナント、ビルオーナー双方の動向から目が離せないエリアといえます。渋谷区では、依然として IT、通信系企業からの人気が高いものの、新築ビルの供給が少ないため、既存ビル間での拡張移転が増加しています。その結果、既存ビルの空室は減少傾向にあります¹¹。

今後のオフィス市況見通しについては 2003 年時点では、「どちらとも言えない」という回答が最も多いものの、2003 年を経験し、今後は「良くなっていく」との明るい見通しをしているオーナーも増加してきたことは明るい話題といえます¹²。

-
- 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/tokyo/D9000_TON.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.3)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chiyoda.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chuo.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/minato.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shinjuku.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shibuya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/tokyo/F0404_TO.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.13)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/tokyo/D9000_TON.xls)
 - 10 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.13)
 - 11 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chiyoda.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/chuo.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/minato.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shinjuku.html> ,
<http://www.websanko.com/marketdata/trends/shibuya.html>)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.3)

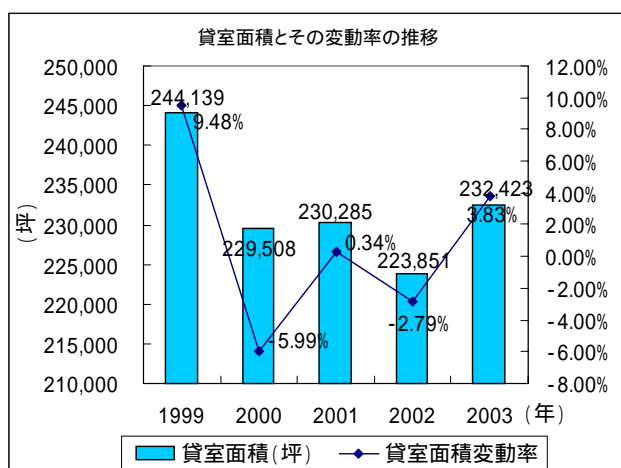
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

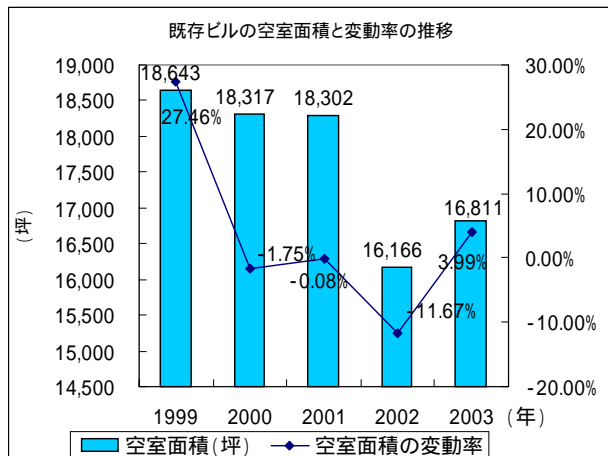


【図 - 1】

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、1999年には約+9.5%と増加傾向にありました。しかし、その後増減を繰り返し、現在は232,423坪と前年より増加しています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1999年まで増加傾向にありましたが、2000年に減少しています。その後は再び増加傾向にあり、2003年にも増加しました²。また、市内の新規貸室面積は、2004年には17,073坪の供給が予定されており、2003年に引き続き新築ビルに対する需要は高いと考えられます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

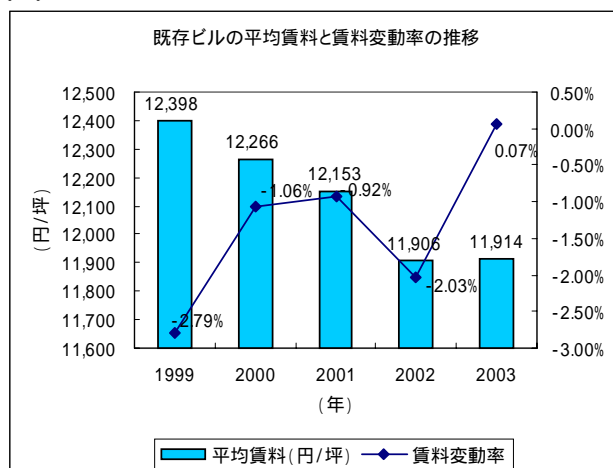
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約-11.7%の減少、2003年には前年比約+4.0%と増加に転じており、近年、減少傾向にあった空室面積は再び増加しました(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積が増加しつつあり、2003年の空室面積の変動率は前年比約+8.0%で、依然として空室の増加は止まりません⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は27.2万坪で、2002年12月1日時点と比べると3.3万坪、14%増加した。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は19.7%です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

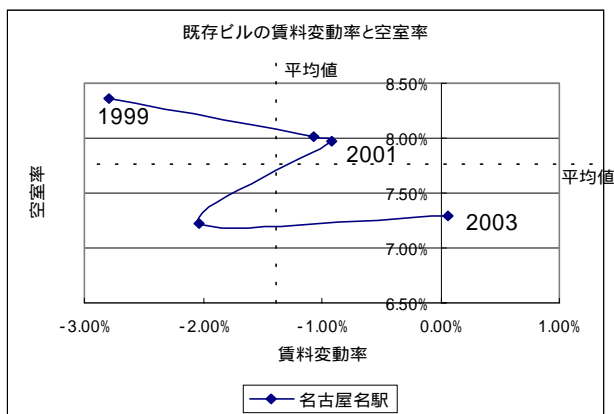


【図 - 3】

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、2003年にはほぼ横ばいとなっています。平均賃料の対前年比変動率は、2003年には僅かにプラスに転じました(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るものの、2003年における対前年比変動率は前年の約-1.5%から約-0.4%に縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、今春の大型供給の影響で平均空室率が上昇し、下落傾向にあります。テナント企業のオフィス見直しの動きは活発化しているため、割安感のある好条件のビルに引き合いが出てきそうです⁷。テナントの動向としては、大型の拡張移転や事務所の新設が散見されるようになっており、テナントの需要も回復傾向にあるものと判断できます⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



【図 - 4】

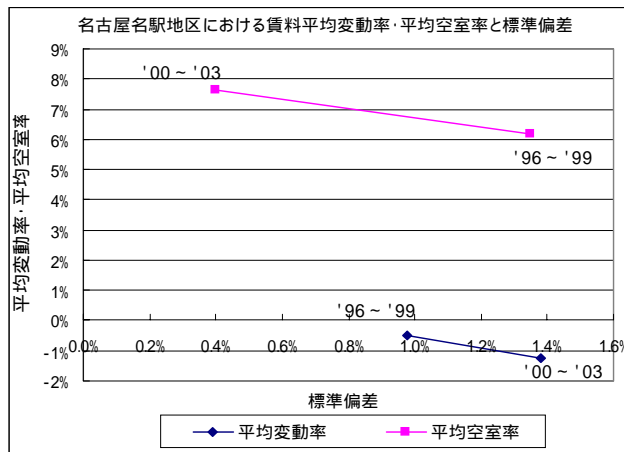
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には空室率が減少したものの、賃料下落率は拡大しました。2003 年には、空室率はほぼ横ばいで推移し、賃料変動率は上昇に転じました(図 - 4)。

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、その後 2003 年には約 - 0.4%に縮小しました。空室率は 1998 年から増加傾向にあり 2003 年には約 8.7%に達しました⁹。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、2004 年 3 月時点で 8.4%となり、2003 年 12 月時点から若干改善しています¹⁰。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 +0.56%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)更に拡大する確率は約 9.4%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 7.33%から更に上昇する確率は約 76.5%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るものの、2003 年には対前年比平均賃料変動率も約 - 0.4%に縮小しました。空室率は約 8.7%に上昇しました。

名古屋名駅地区については、供給は貸室面積、空室面積共に増加に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は下落傾向にありましたが、2003 年には対前年比平均賃料変動率はほぼ横ばいで推移しました。

なお、今後の動向としては、名駅地区では、他地区に移転する大型テナントからの解約予告が出てきたことや、3 月に竣工した中型ビル 1 棟が募集面積を残したことなどを要因として、平均空室率が上昇しています。ただし、当地区ではテナント企業の引き合いが多いため、今後の募集動向に期待されます¹¹。

今年の大規模新規供給ビルにもすでに引き合いが多数あり、新築ビルに対する需要の根強さがうかがえます。一方、既存ビルもリニューアルを施し、最新設備を装備するケースがみうけられます。今後は、市内のオフィスエリアの代表である名駅に、二つの大規模再開発事業が進行するなど、市場に大きな変化が見られそうです¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点では、「どちらとも言えない」が前年と変わらない一方で、「悪くなっていく」が前年を上回る結果となりました。依然としてビルオーナーの市況観は厳しいものとなっています¹³。

-
- 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/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F04SP_NA.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.53)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 10 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.53)
 - 11 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F04SP_NA.pdf)
 - 12 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.6)

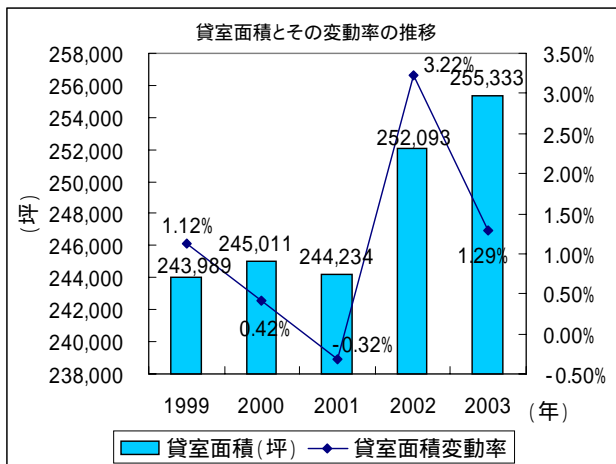
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

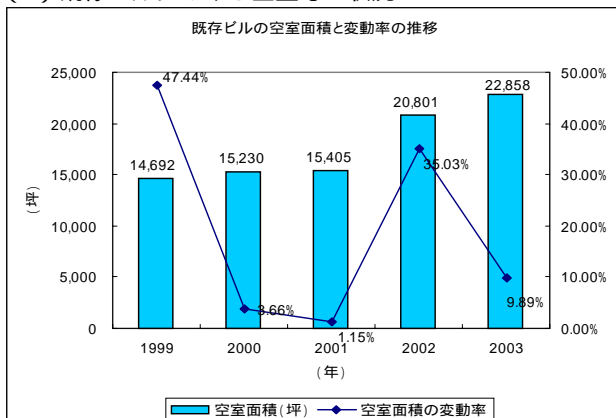


【図 - 1】

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、2000年から2001年にかけて、各々前年比約+0.4%の増加、約-0.3%の減少が見られました。その後2002年には前年を大きく上回り、現在は255,333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、1999年まで増加傾向にありましたが、2000年に減少しています。その後は再び増加傾向にあり、2003年にも増加しました²。また、市内の新規貸室面積は、2004年には17,073坪の供給が予定されており、2003年に引き続き新築ビルに対する需要は高いと考えられます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

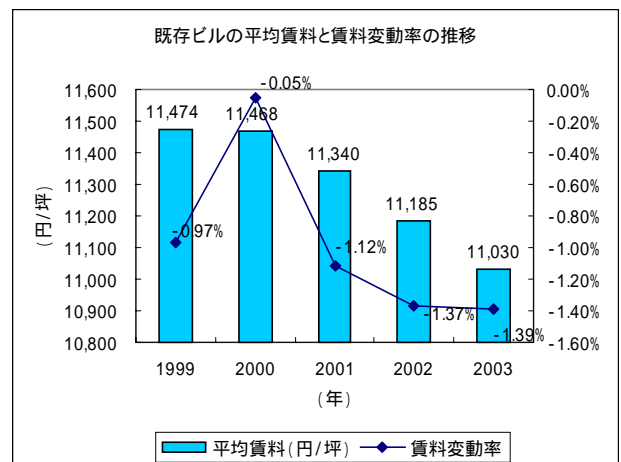
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+35.0%の増加、2003年には約+9.9%の増加と、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積が増加しつつあり、2003年の空室面積の変動率は前年比約+8.0%で、依然として空室の増加は止まりません⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は27.2万坪で、2002年12月1日時点と比べると3.3万坪、14%増加しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は19.7%です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

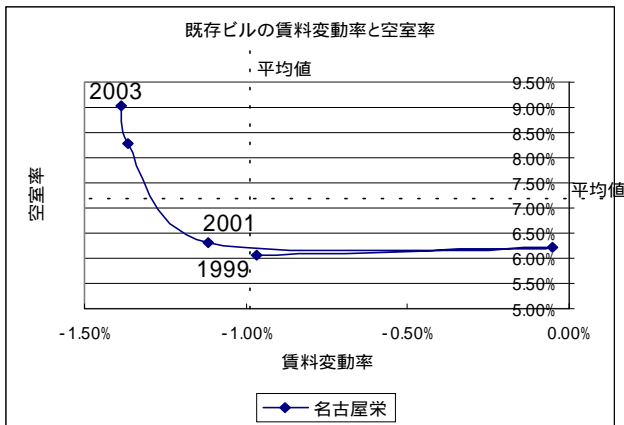


【図 - 3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003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年には大きく拡大し、2003年もわずかに拡大しました(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るものの、2003年における対前年比変動率は前年の約-1.5%から約-0.4%に縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、今春の大型供給の影響で平均空室率が上昇し、下落傾向にあります。テナント企業のオフィス見直しの動きは活発化しているため、割安感のある好条件のビルに引き合いが出てきそうです⁷。テナントの動向としては、大型の拡張移転や事務所の新設が散見されるようになっており、テナントの需要も回復傾向にあるものと判断できます⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

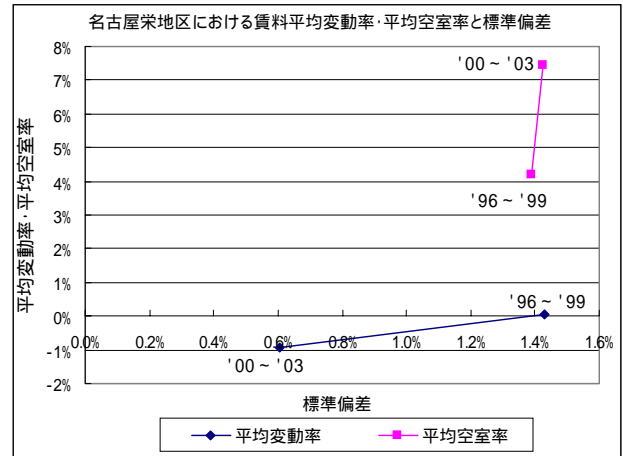
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には、空室率の大幅な上昇に伴い、賃料下落率は拡大傾向にあり、2003 年には、空室率は上昇したものの、賃料下落率はほぼ横ばいで推移しました(図 - 4)。

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、その後 2003 年には約 - 0.4%に縮小しました。空室率は 1998 年から増加傾向にあり 2003 年には約 8.7%に達しました⁹。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、2004 年 3 月時点で 8.4%となり、2003 年 12 月時点から若干改善しています¹⁰。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 - 1.32%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 27.0%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 9.08%から更に上昇する確率は約 12.9%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るものの、2003 年には対前年比平均賃料変動率も約 - 0.4%に縮小しました。空室率は約 8.7%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、2003 年には対前年比平均賃料変動率の下落にわずかながら拡大が見られました。

なお、今後の動向としては、3 月に栄地区で竣工した大型ビル 2 棟も満室や高稼働しています。しかし、中型ビルについては、引き合いは多いものの、募集面積を残して竣工したビルも見られます。新築ビルのオフィス需要は旺盛なため、これから成約や入居の動きが進んでくると思われます¹¹。

今年の大規模新規供給ビルにもすでに引き合いが多数あり、新築ビルに対する需要の根強さがうかがえます。一方、既存ビルもリニューアルを施し、最新設備を装備するケースがみうけられます。今後は、市内のオフィスエリアの代表である名駅に、二つの大規模再開発事業が進行するなど、市場に大きな変化が見られそうです¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点では、「どちらとも言えない」が前年と変わらない一方で、「悪くなっていく」が前年を上回る結果となりました。依然としてビルオーナーの市況観は厳しいものとなっています¹³。

-
- 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/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.6)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F03SP_NA.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.53)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/nagoya/D9000_NAN.xls)
 - 10 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.53)
 - 11 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F04SP_NA.pdf)
 - 12 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.6)

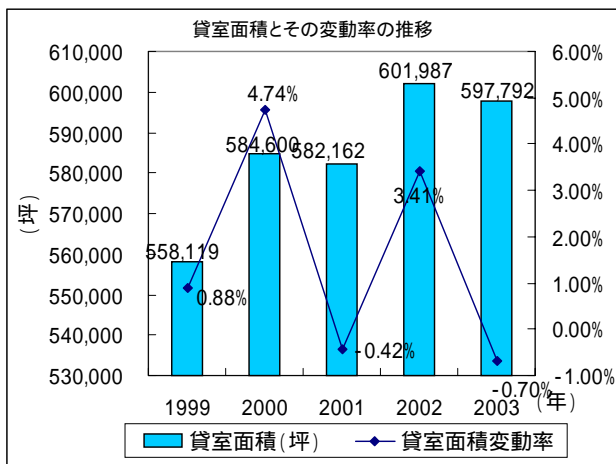
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

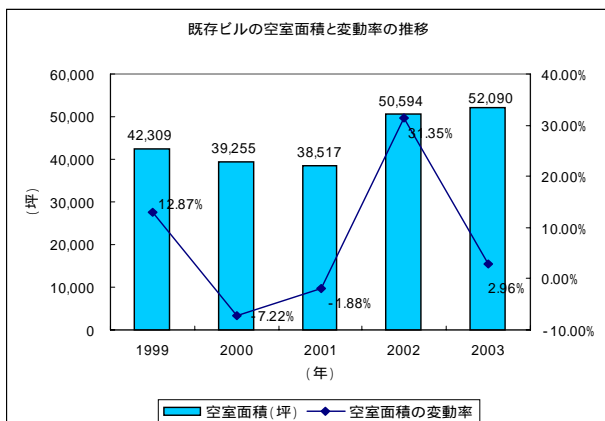


【図 - 1】

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、1999年から2000年にかけて、各々前年比約-0.9%の増加、約+4.7%の増加が見られました。その後2002年には前年を上回りましたが、現在は597,792坪に減少しています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から増加傾向にあり、2003年は約+1.5%の増加です²。また、2004年も大型ビルの供給を中心に32,444坪の新規供給が予定されています。供給面積としては例年並ですが、2003年以上に需要の伸びを示せるかが市況の動きを見る上でのポイントになります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

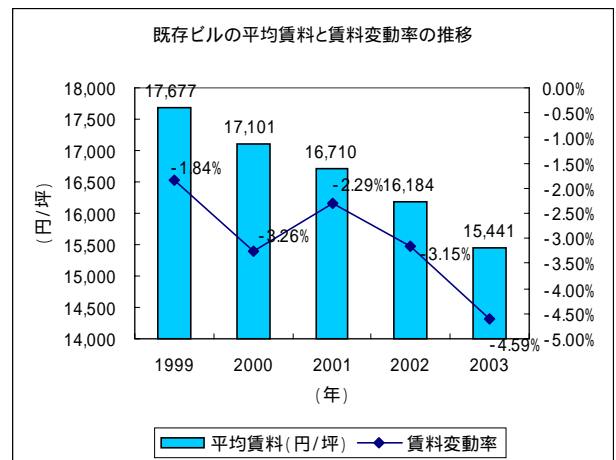
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+31.4%の増加、2003年には前年比約+3.0%の増加と、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

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、2003年の空室面積の変動率は前年比約-2.2%で、やや減少しました。しかし全体的には増加傾向にあります⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は60.0万坪で、2002年12月1日時点と比べると0.3万坪、0.5%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12.5%です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

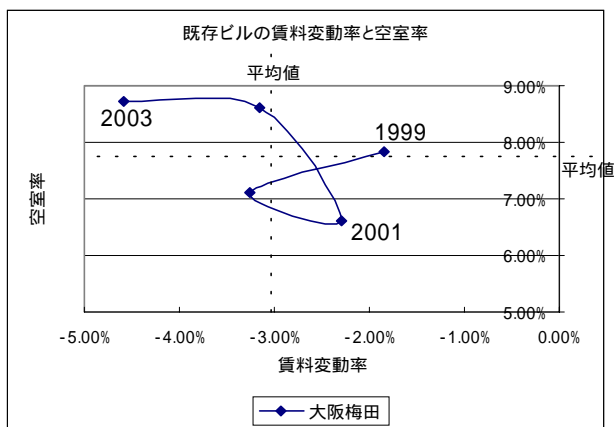


【図 - 3】

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003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、その後拡大し続け、2003年には約-4.6%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ます。2003年における対前年比変動率は前年の約-2.9%から約-2.4%に縮小しました⁶。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。一方で、館内増床や新設・グループの拠点統合による移転などによって空室を消化しているビルが見られ、空室消化は、築浅ビルに留まらず、既存ビル全般に渡っています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

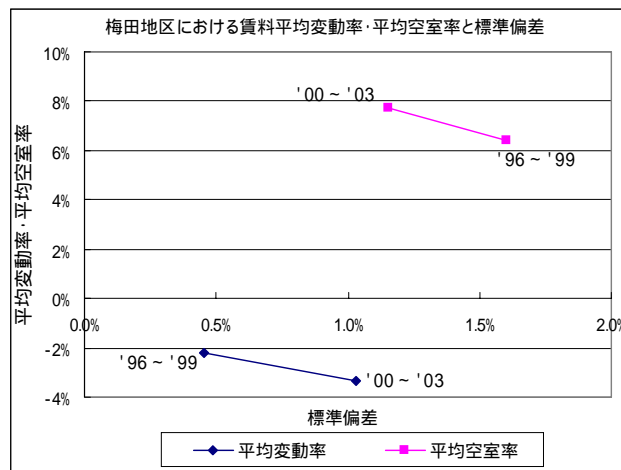
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には空室率の大幅な上昇に伴い、賃料下落率は拡大し、2003 年には、空室率が横ばいで推移しているにもかかわらず、賃料下落率は拡大しました(図 - 4)。

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 2002 年にかけて約 - 2.2% ~ 約 - 3.3%で推移し、2003 年には約 - 3.4%になりました。空室率は、2002 年に上昇に転じたものの、2003 年には再び減少し、約 10.2%となっています⁸。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、やや低下傾向で推移しており、2004 年 3 月時点で 10.4%の水準となっています⁹。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 - 4.88%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 7.1%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 8.71%から更に上昇する確率は約 19.4%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、2003 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 3.4%となり、空室率は約 10.2%でほぼ横ばいに推移しました。

大阪市梅田地区については、供給は貸室面積が概ね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 年以降、対前年比平均賃料変動率は拡大しています。

なお、今後の動向として、2003 年に完成した大型ビルは、約 8 割のテナント入居率で稼働しています。逆に築年数の経った既存ビルは空室も目立ち、余儀なく条件の見直しを迫られるケースもみられます。また、需要拡大の気配があまり見られず、現状の厳しい市況が続くと予測されています。今後は、成長が予想されるバイオ関連企業や勢いのあるデジタル家電メーカー企業等の業務拡大による需要の拡大が期待されます¹⁰。

梅田地区では、大型募集が開始され、空室在庫が再び増加しました。また、2004 年後半にも大型供給が予定されているため、市況の先行きにやや不透明感が強まっています¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点では、「悪くなっていく」が前年から半減する一方で、「どちらとも言えない」は倍増しています。先行きに対する不透明感はあるものの、2003 年 9 月期以降の空室率低下傾向から、今後の市況改善が期待されており、改定率の上昇にも繋がったものと考えられます¹²。

-
- 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/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.37)
 - 10 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/osaka/F0404_OS.pdf)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.5)

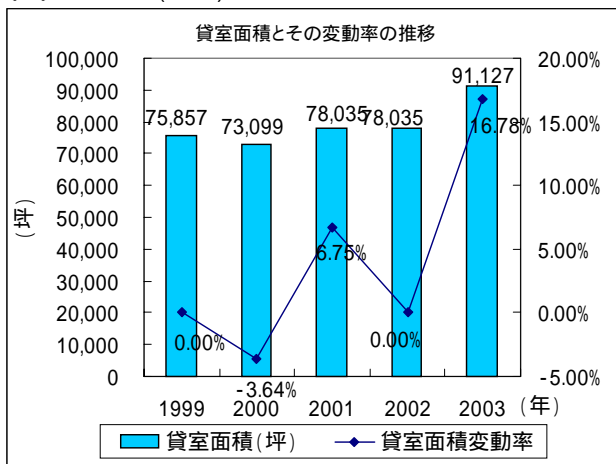
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

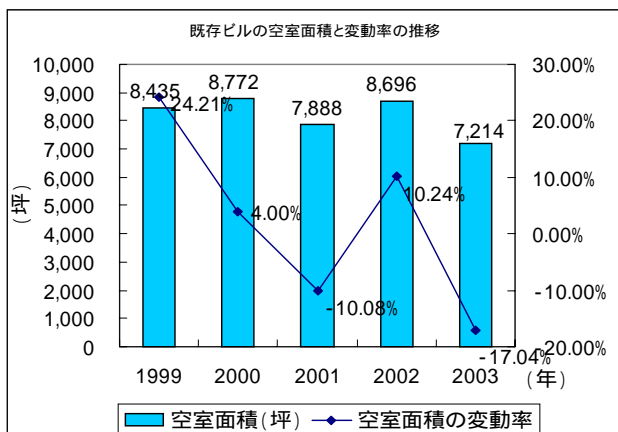


[図 - 1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2002年は前年比±0%と、横ばい傾向が見られました。しかし、2003年には前年を大きく上回り、91,127坪で前年比約+16.8%の増加となっています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から増加傾向にあり、2003年は約+1.5%の増加です²。また、2004年も大型ビルの供給を中心に32,444坪の新規供給が予定されています。供給面積としては例年並ですが、2003年以上に需要の伸びを示せるかが市況の動きを見る上でのポイントになります³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

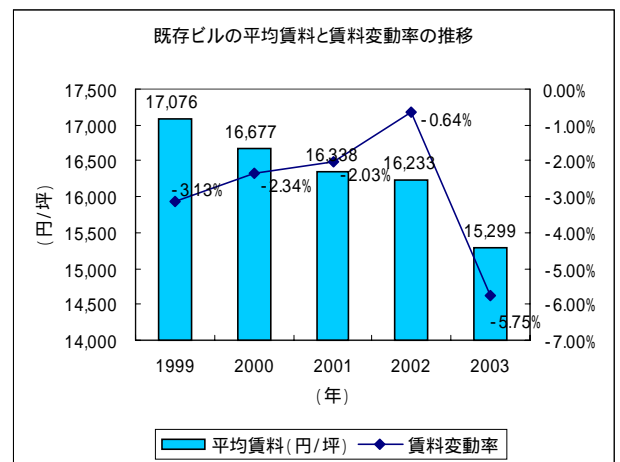
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+10.2%の増加、2003年には前年比約-17.0%の減少となっており、近年、空室面積は増減を繰り返しながらも、やや減少傾向にあります(図-2)。

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、2003年の空室面積の変動率は前年比約-2.2%で、やや減少しました。しかし全体的には増加傾向にあります⁴。また、市内の2003年12月1日時点のテナント募集量は60.0万坪で、2002年12月1日時点と比べると0.3万坪、0.5%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12.5%です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

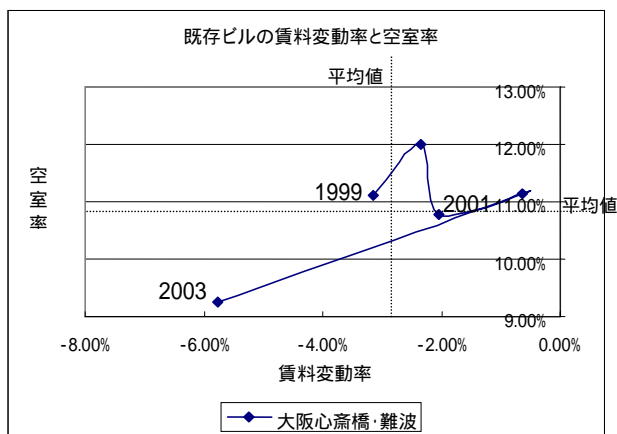


[図 - 3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003年時点まで一貫して下落傾向にあります。また、平均賃料の対前年比変動率は、2002年まで縮小し続けていましたが、2003年には約-5.8%と再び拡大しました(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。2003年における対前年比変動率は前年の約-2.9%から約-2.4%に縮小しました⁶。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。一方で、館内増床や新設・グループの拠点統合による移転などによって空室を消化しているビルが見られ、空室消化は、築浅ビルに留まらず、既存ビル全般に渡っています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

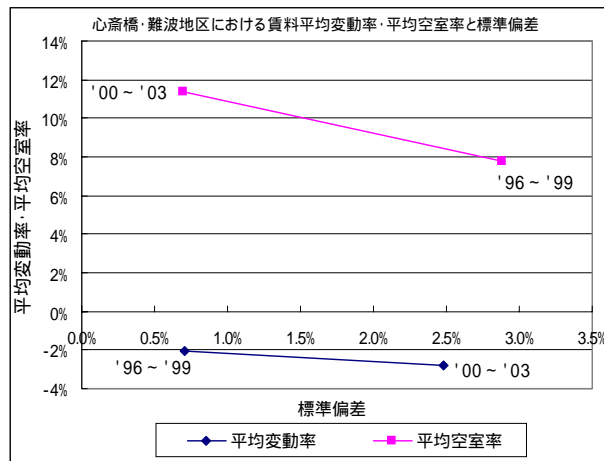
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には空室率がわずかに上昇し、賃料下落率は縮小しました。2003 年には空室率は減少したものの、賃料変動率は約 - 5.8% にまで拡大しました (図 - 4)。

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 2002 年にかけて約 - 2.2% ~ 約 - 3.3% で推移し、2003 年には約 - 3.4% になりました。空室率は、2002 年に上昇に転じたものの、2003 年には再び減少し、約 10.2% となっています⁸。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、やや低下傾向で推移しており、2004 年 3 月時点で 10.4% の水準となっています⁹。

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 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 - 6.31% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 8%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 11.81% から更に上昇する確率は約 25.6% 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、2003 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 3.4% となり、空室率は約 10.2% でほぼ横ばいに推移しました。

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きましたが、2003 年には増加しています。また、空室面積はやや減少傾向にあります。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、2003 年には、対前年比平均賃料変動率の下落幅に拡大が見られました。

なお、今後の動向として、2003 年に完成した大型ビルは、約 8 割のテナント入居率で稼働しています。逆に築年数の経った既存ビルは空室も目立ち、余儀なく条件の見直しを迫られるケースもみられます。また、需要拡大の気配があまり見られず、現状の厳しい市況が続くと予測されています。今後は、成長が予想されるバイオ関連企業や勢いのあるデジタル家電メーカー企業等の業務拡大による需要の拡大が期待されます¹⁰。

新築ビルのオフィス需要は底堅く、成約や内定の動きが徐々に出てくると思われます。心齋橋・難波地区では、新築ビルに成約や入居が進んだため、平均空室率はわずかながら低下しています¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点では、「悪くなっていく」が前年から半減する一方で、「どちらとも言えない」は倍増しています。先行きに対する不透明感はあるものの、2003 年 9 月期以降の空室率低下傾向から、今後の市況改善が期待されており、改定率の上昇にも繋がったものと考えられます¹²。

-
- 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/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 5 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/osaka/D9000_OSN.xls)
 - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.37)
 - 10 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/osaka/F0404_OS.pdf)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.5)

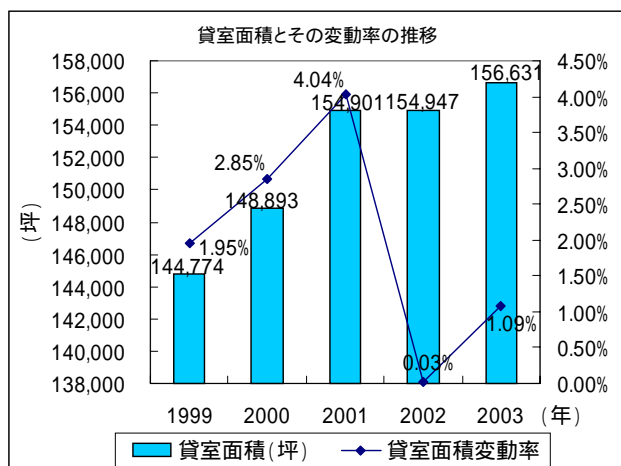
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

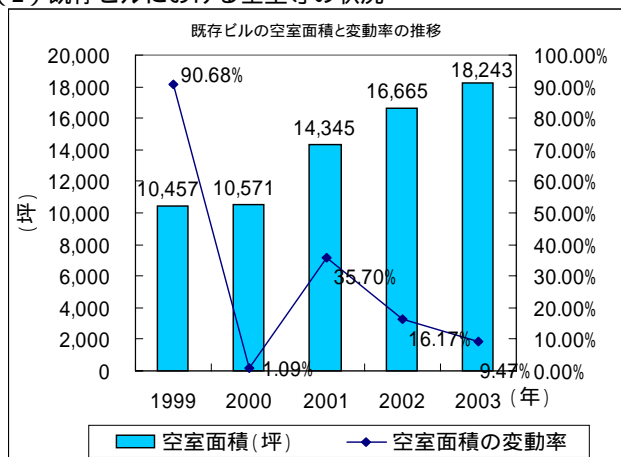


[図 - 1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、1999年から2000年にかけて、各々前年比約+2.0%の増加、約+2.9%の増加が見られました。その後2001年も増加し、現在は156,631坪で増加傾向で推移しています(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、1999年から2002年まで増加傾向にあり、2003年は前年比約3.3%で増加しています²。また、市内の新規貸室面積は、2004年には5,600坪の供給が見込まれており、更なる需要拡大が果たされない場合、需給ギャップが拡大する可能性が認められます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

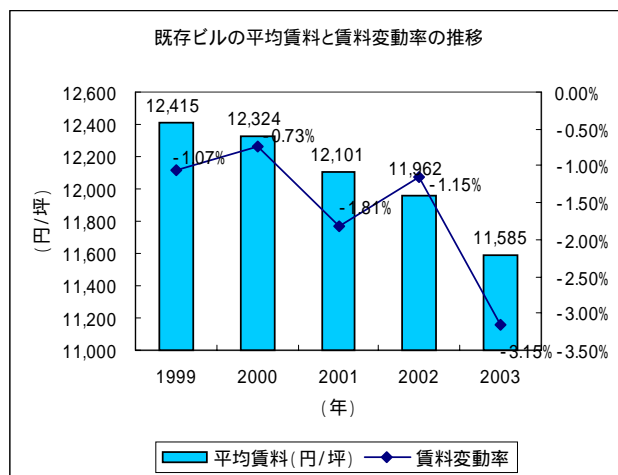
福岡天神地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+16.2%の増加、2003年には前年比約+9.5%の増加と変動が縮小しているものの、近年、空室面積は増加傾向にあります(図-2)。

一方、福岡市全体についても、2001年以降の3年間で、空室面積が増加しつつありますが、2003年の空室面積の変動率は前年比約+6.4%で、若干空室の増加が抑えられました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

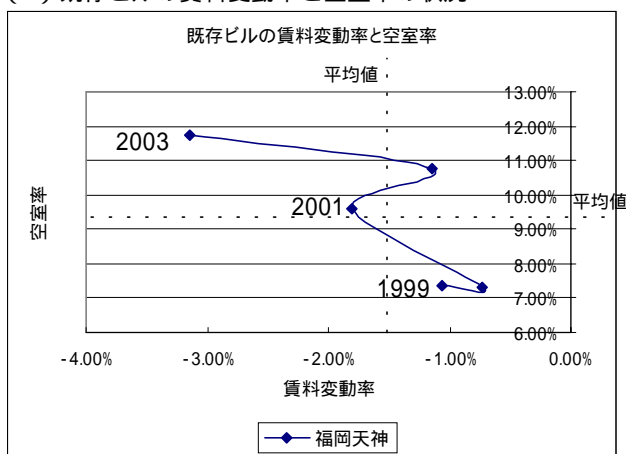


[図 - 3]

福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2003年時点まで一貫して下落傾向にあります。また、平均賃料の対前年比変動率は、2002年には縮小しましたが、2003年には再び拡大に向かいました(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、2003年における対前年比変動率は前年の約-2.0%から約-1.9%とほぼ横ばいに推移しました⁵。また、市内の平均募集賃料については、坪当たり1万円の水準を下回るまで低下し、依然として下落基調となっています。空室率改善という市況好転の兆しが表れるなか、賃料は未だ低迷が続いています⁶。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

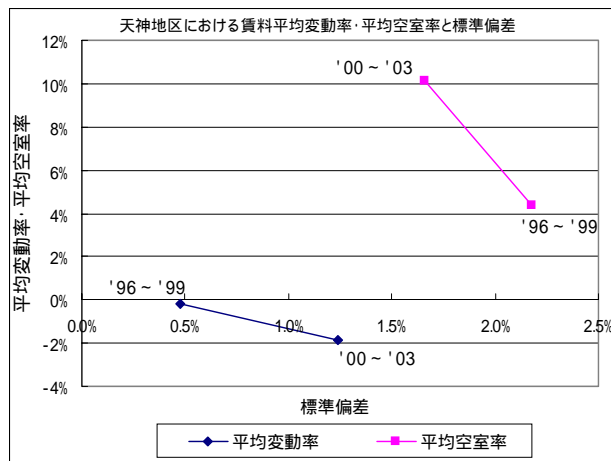
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2002 年には、空室率の上昇にもかかわらず、賃料下落率は縮小し、2003 年には空室率の上昇に伴い、賃料下落率は拡大しました(図 - 4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2001 年から 2002 年にかけて拡大傾向にあり、2003 年には約 - 1.9%とほぼ横ばいに推移しました。空室率は一貫して増加傾向にあり、2003 年には約 11.9%に達しました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、2004 年 3 月時点で 11.1%と 2 期連続で改善し、ようやく空室率の上昇に歯止めがかかってきました。特にオフィス集積度の高いエリアにおいては、一桁台の空室率に戻ったところも見られました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 1996 年から 1999 年の 4 年間及び 2000 年から 2003 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 2000 ~ 2003 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 2003 年 12 月末時点の約 - 3.28%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2004 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 12.5%、空室率が 2003 年 12 月末時点の 11.70%から更に上昇する確率は約 17.7%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、2003 年には対前年比平均賃料変動率も約 - 1.9%にまで拡大し、空室率は約 11.9%に上昇しました。

福岡天神地区については、供給は貸室面積が僅かに増加しています。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、2003 年には対前年比平均賃料変動率の下落幅に拡大が見られました。

平均賃料が下落し、弱含みが続き、募集面積が増加しているため、テナント企業のオフィス探しの選択肢が広がってきています。こうした状況の中で、オフィスコスト削減の要望が強まっており、割安感のあるリニューアルビルについては引き合いが多いことから、設備改善、賃料見直しを行うビルが増えてきています。なお、今後の動向については、今年は市内で大型ビル 3 棟が供給されますが、前年に比べ、棟数・供給量ともに減少するため、既存ビルの空室在庫の解消が期待され、オフィス需要が徐々に伸びてくる気配が感じられます⁹。

昨年は、全体的にみると、やはり企業の統合・合併に伴う移転、企業内再構築から事務スペースの集約化によるリストラ移転が大部分を占める結果となりました。そのため、まとまった面積を確保できるビルに対する人気が高く、昨年竣工した 5 棟の大型ビルは順調に空室を埋めることができました。しかし、いかに大型のスペースが確保できても市内中心部から離れていたり、市内中心部に立地していてもスペースが小さいビルは、依然空室が埋まらないといった厳しい状況が続いています。今年竣工の大型ビルは 3 棟とも市内の主要駅から近いため、順調に稼働できるものと予測されます¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2003 年時点では、「悪くなっていく」が大幅に減少し、「どちらとも言えない」が全体のうち概ね半分程度の割合に増加しました。空室率の改善等、景気好転の兆しが見え始めた昨今、市況の底打ち感をビルオーナーが感じていると思われる結果となりました¹¹。

-
- 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/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 3 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Winter Vol.28 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 5 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 6 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.89)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.89)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/fukuoka/F04SP_FU.pdf)
 - 10 三幸エステート：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 11 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2004 Spring Vol.29 p.10)