

RESI Office Market Analysis,2005 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4番2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



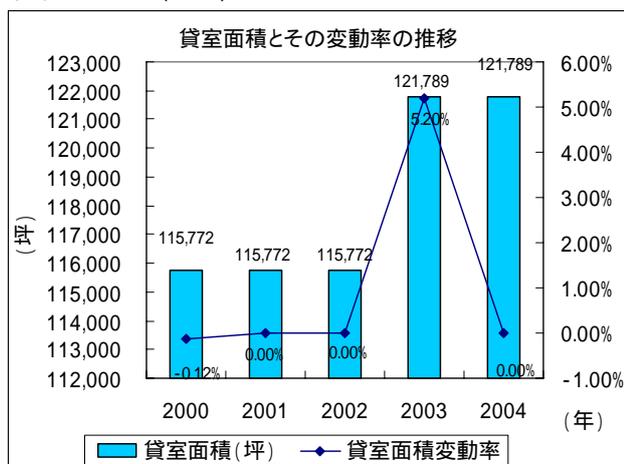
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

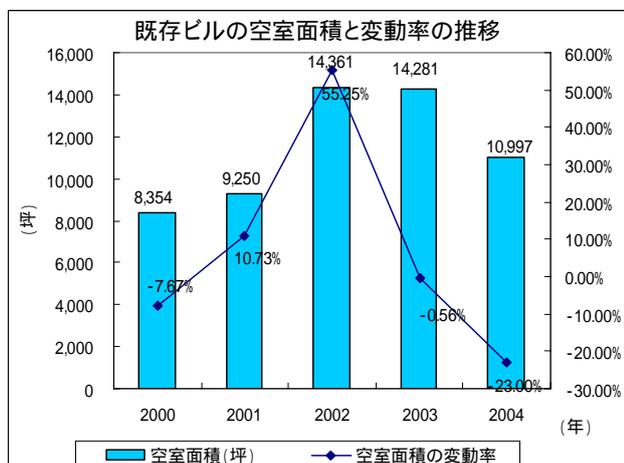


[図 - 1]

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2000年には前年比約-0.1%の減少が見られました。その後2002年まで横ばいで推移し、2004年現在では121,789坪と増加後、横ばい傾向にあります(図-1)。

一方、札幌市全体の貸室面積(全体)も、2000年以降、現在まで概ね増加傾向にあります²。2004年は大型の新規供給に潜在需要が喚起され、需要増加の要因となりました。しかしながら、2005年に入っては供給面では目立った案件はありません³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

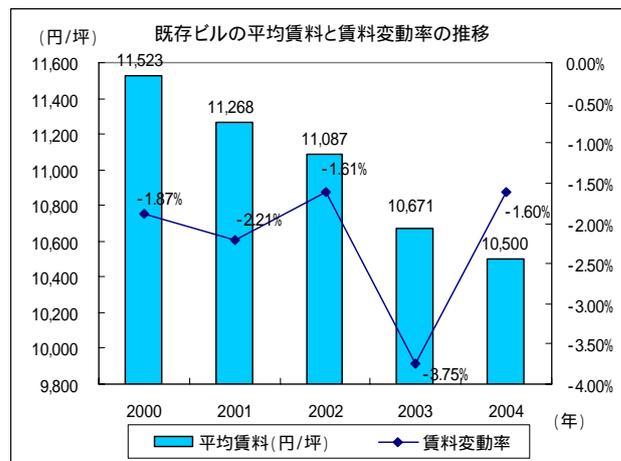
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+55.3%の増加、2003年には前年比約-0.6%の減少と転じ、2004年においても前年比約-23.0%の減少と減少傾向となっています(図-2)。

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ていましたが、2004年の空室面積の変動率は前年比約-9.35%と、減少に転じました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は15.7万坪で、2003年12月1日時点と比べると0.4万坪、3%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

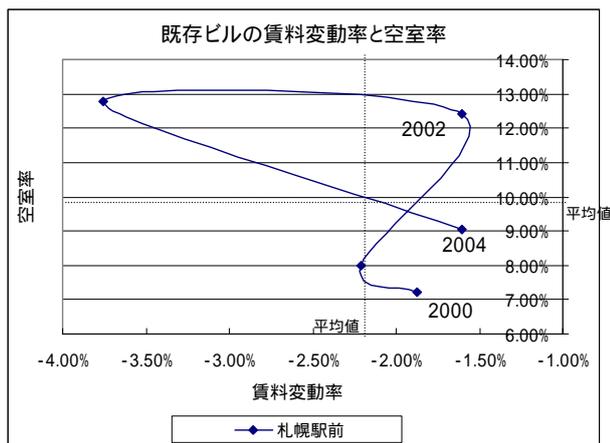


[図 - 3]

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004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、2003年には拡大しましたが、2004年には約-1.6%と、再び縮小しました(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ます。2004年における対前年比変動率は前年の約-3.0%から約-2.3%に縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、引き続き横ばい傾向が続いており、下げ止まりの傾向を見せています。市内全体の平均値としてほぼ底値に近い状態にあると思われる⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

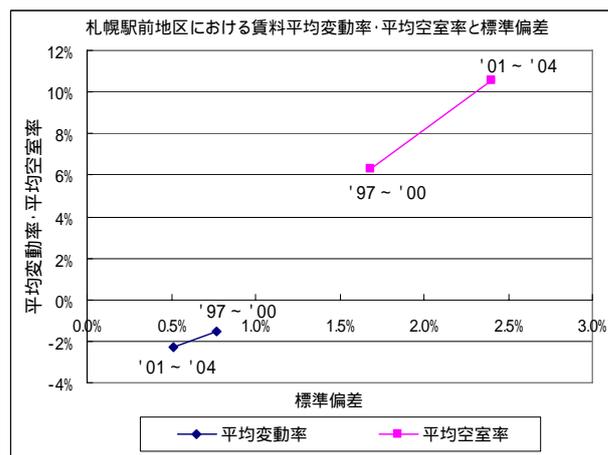
札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には空室率がほぼ横ばいで推移したものの賃料下落率は拡大し、2004 年には、空室率が縮小し、賃料下落率は縮小傾向に向かいました(図 - 4)。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2003 年は拡大傾向にあったものの、2004 年には約 -2.3%と縮小傾向に転じました。空室率は2000 年以降上昇傾向にありましたが、2004 年にはやや縮小し約 11.0%となりました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、2005 年 3 月時点で 9.3%となっており、空室率改善のペースは緩やかであるものの、2004 年からの空室率の改善傾向が今年に入っても依然続いています。改善要因としては、企業業績の改善を背景とするオフィス需要の増加等が挙げられ、また、自社ビル建築のための賃貸ビルへの一時移転といった特殊要因も空室を大きく消化しています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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001 ~ 2004 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 2004 年 12 月末時点の約 -2.30%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 28%、空室率が 2004 年 12 月末時点の約 9.03%から更に上昇する確率は約 74%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、2004 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、2004 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 2005 年は大型複合ビル 1 棟のみになりますが、当該ビルは満室稼動することが決まっております。新築ビルの募集予定はありません。移転の動きはまだ鈍い中でも、前向きな移転計画や相談は増えており、既存ビルの空室解消がさらに進んでくると期待しています¹⁰。また、2004 年は新規供給の影響も落ち着き、徐々に空室在庫の解消が進んできており、テナント企業の移転動向についても、撤退や縮小の動きがほとんど見られなくなる一方、オフィスを拡張する動きがここに来て広がってきています。オフィスビル市場に割安感が出てきたため、積極的にオフィス見直しに動き始めるテナント企業がさらに増えてくれば、市況回復の兆しが見えてくるものと思われま¹¹。

札幌市内では市況は数値上は好転しています。しかし今後予想される状況として 2004 年の新規供給に伴う潜在的な空室ストックが表面化する可能性が高く、景気動向においては今後中長期にわたって市況が改善し続けるかは微妙な情勢であるといえます¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004 年時点で「悪くなっていく」(77%)が大幅に増え、「どちらとも言えない」(23%)が減少しました。これは 2006 年度に大型の新規供給が控えていることが大きく影響しているものと考えられますが、先行きに対しては従来の不透明感が強かった状態から、より一層悪化していくとする意見が大半を占めるという結果となりました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 2005 Winter Vol.32 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 p.61)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sapporo/F05SP_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 2005 Spring Vol.33 p.61)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.7)

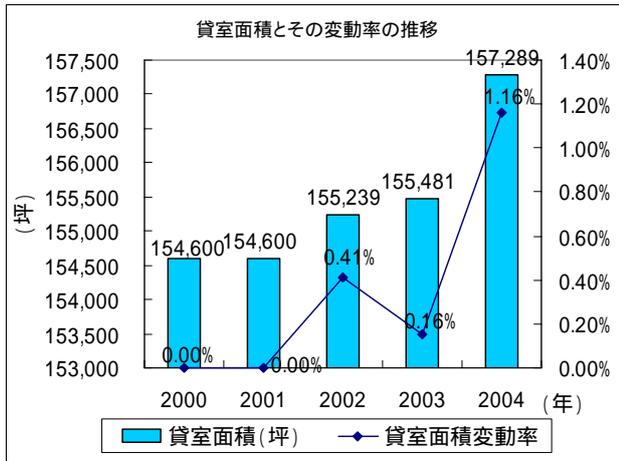
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

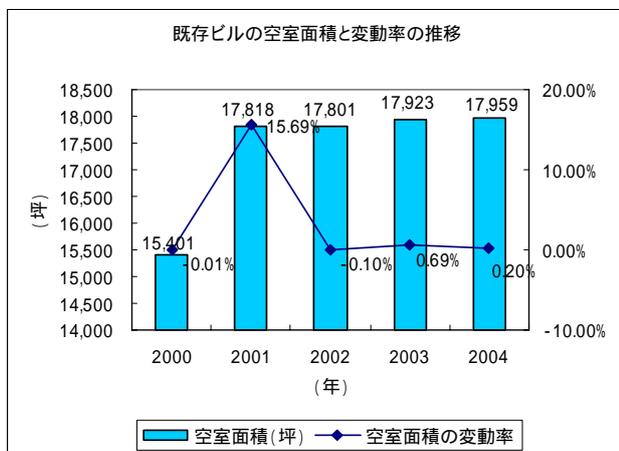


[図 - 1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2000年以降はほぼ横ばいが続いていましたが、現在は157,289坪とやや増加傾向に推移しています(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)も、2000年以降増加傾向で推移しています²。また、市内の新規貸室面積は、2004年には189坪の供給であり、需要量は6,100坪強と3年振りにプラスに転じました³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

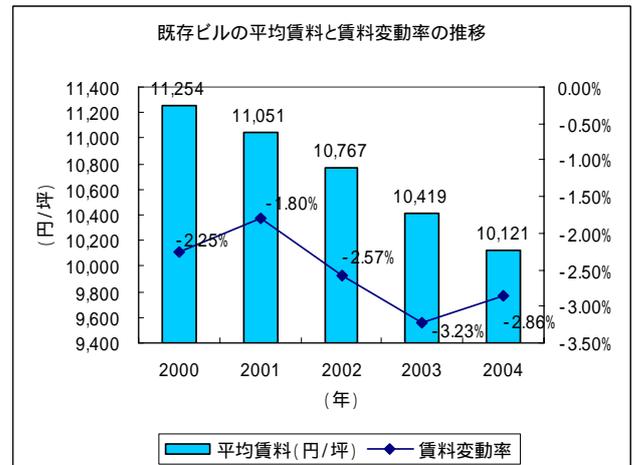
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約-0.1%の減少と変動が縮小、以降2004年まで概ね横ばいで推移しており、近年、空室面積は横ばい傾向にあります(図-2)。

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いましたが、2004年の空室面積は前年比約-3.6%とわずかながら縮小に転じました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は10.3万坪で、2003年12月1日時点と比べると0.1万坪、1%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0%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

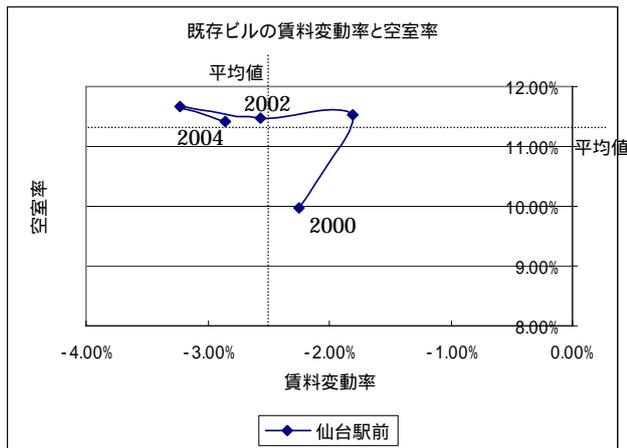


[図 - 3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004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年以降2003年まで拡大傾向ありましたが、2004年には約-2.9%とやや縮小しました(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、2004年における対前年比変動率は前年の約-2.7%から約-3.1%にやや拡大しました⁶。また、市内の平均募集賃料は、ほぼ横ばいでの推移が続いています。そのなかで、新規供給の予定はないため、既存ビルの中で品薄感がでてきています。しかし、一方で空室が長期間埋まらず苦戦を強いられているビルも多数あり、二極化がより鮮明となっています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

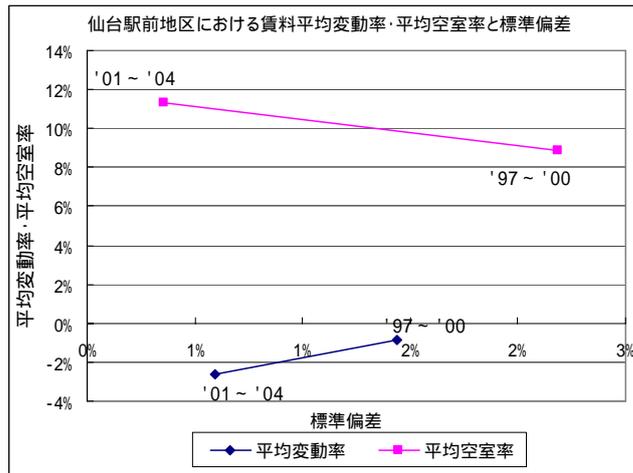
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には空室率がほぼ横ばいで推移したものの、賃料変動率は拡大し、2004 年には、空室率がやや下落し、賃料変動率も縮小傾向にあります(図 - 4)。

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 2004 年にかけて拡大傾向にあり、2004 年には約 -3.1%にまで拡大しました。空室率は、概ね上昇傾向にあったものの、2004 年にはやや下落し、約 12.3%となりました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、2005 年 3 月時点で 10.6%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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001~2004 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 2004 年 12 月末時点の約 -2.9%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)更に拡大する確率は約 30.8%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 11.42%から更に上昇する確率は約 38.1%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増加傾向で推移しています。また、空室面積はわずかに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、2004 年には対前年比平均賃料変動率も約 -3.1%にまで拡大し、空室率は約 12.3%となっています。

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たところ、2004 年にはやや増加しました。また、空室面積はおおむね横ばい傾向にあります。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、2004 年には対前年比平均賃料変動率は縮小しました。

なお、今後の動向については、新規供給としては 4 月に県庁・市役所周辺地区で中型ビル 1 棟が完成するほか、12 月に一番町周辺地区で「仮称/三井住友海上仙台ビル(延 2,913 坪)」が完成します。同ビルは自社ビルであるが、2フロアを市場に新規募集することから、移転を検討する大型テナントの注目を集めそうです。テナント企業の移転動向については、このところ拡張傾向が出てきており、前向きに移転を検討するテナント企業が増えてきました。しかしながら、オフィスコストの要望には依然厳しさが感じられます¹⁰。

今後の動向としては、2007 年に完成予定の仙台駅前大規模再開発がようやく始動し、今年から徐々にテナントに動きが見られると思われます。仙台駅周辺のビルは賃料に割安感のあるビルが多く、郊外からのテナントが戻りつつあり空室も緩和されてきています。また、プロ野球新球団「東北楽天」によって高い経済効果が予測されており、東北全域にわたってのエリア活性化が期待されます¹¹。

仙台市内ではマーケットの改善傾向が続いています。これは企業の面積拡張や新規出店ニーズが顕在化していることが大きく影響しています。今後も柔軟なテナント誘致策が求められると思われます¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては 2004 年時点で「悪くなっていく」が 28%、「良くなっていく」が 41%と、明るい見通しを持つオーナーが増えていることがうかがえます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 2005 Winter Vol.32 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 p.65)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/sendai/F05SP_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 2005 Spring Vol.33 p.65)
 - 13 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.7)

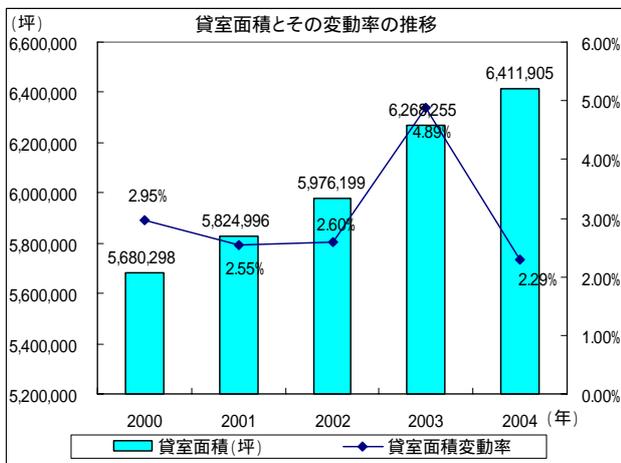
東京都5区を中心としたオフィス市況

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

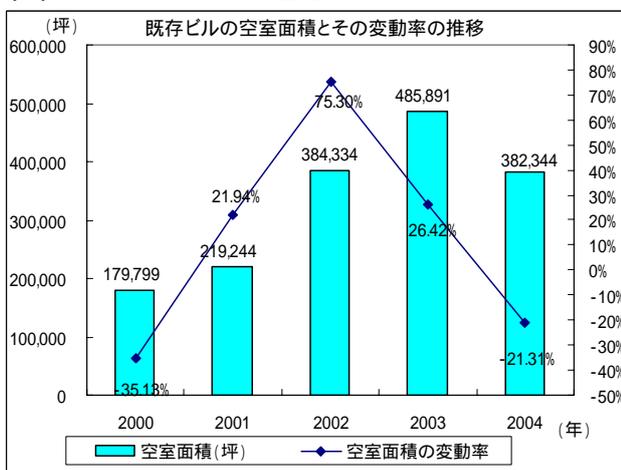


[図 - 1]

東京都5区の貸室面積(全体)は2003年に変動率が拡大しましたが, 現在は縮小し, 前年比約+2.3%となり, 6,411,905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, 2005年は, 2004年よりさらに抑制される予定です。新規供給は大型ビルが中心となり, すでにテナントが内定し, 募集を終了しているビルも散見されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



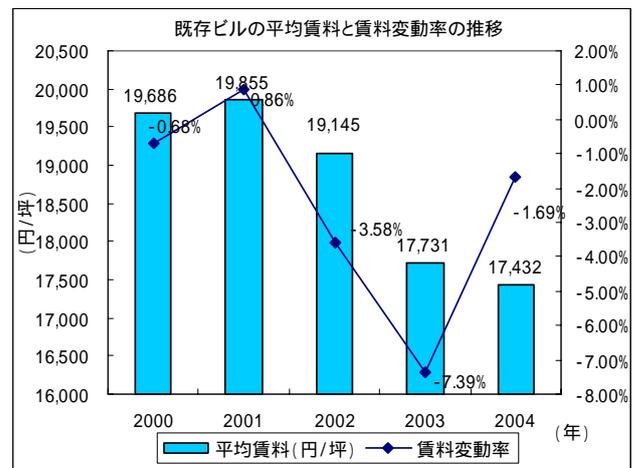
[図 - 2]

東京都5区の既存ビルにおける空室面積は, 2003年には前年比約+26.4%の増加, 2004年には前年比約-21.3%の増加と減少に転じました。近年, 空室面積は増加傾向にありましたが, 増加に歯止めがかかりました⁴(図-2)。また, 東京都5区の2004年12月1日時点のテナント募集量は全部で約103.1万坪で, 2003年12月1日時点と比べると約19.7万坪, 約16.0%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19.6%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



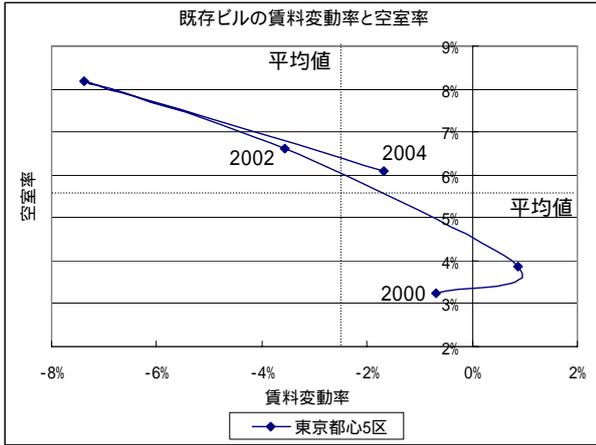
[図 - 3]

東京都5区の既存ビルにおける平均賃料は, 2004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, 2003年までマイナスに拡大を続けていましたが, 2004年には縮小しました⁶(図-3)。

また, 東京都5区の平均募集賃料については, 市況改善で下落傾向は弱まってきましたが, 新築ビルと既存ビルの賃料格差や既存ビルの二極化も進んでおり, オフィスビル市場全体で賃料相場が本格的に底入れするまでには, まだしばらく時間がかかるとの見方が多くなっています⁷。

一方で, 新規供給が抑制傾向に入りつつある状況下において, 新築大型ビルの誘致競争力は, 依然として高く, 希少性が高まっています⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

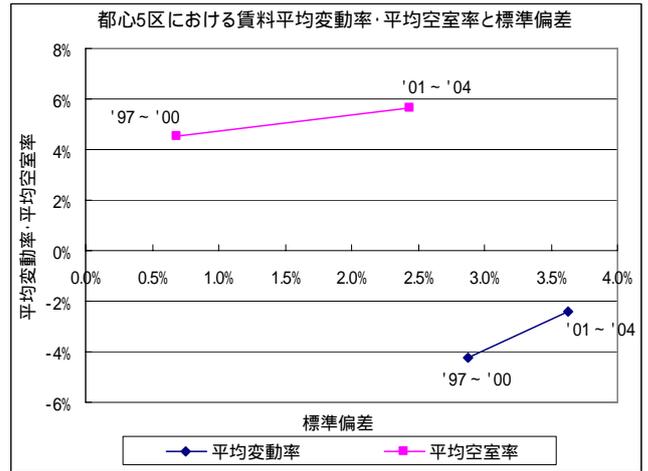
東京 5 区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には空室率の上昇に伴って、賃料変動率は大幅に拡大し、2004 年には、空室率が下落し、賃料変動率も縮小しました(図 - 4)。

一方、東京 5 区の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2003 年の前年比約 - 7.4%まで拡大傾向にありましたが、2004 年には、前年比約 - 1.7%に縮小しました。空室率は 2003 年まで上昇しつづけ、約 8.2%にまで拡大しましたが、2004 年には下落に転じました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、2005 年 3 月時点で 5.1%となり 2004 年 12 月時点と比べて 0.6 ポイント改善しています。一方で、空室率水準が 10%前後と高水準のエリアでは、築年数の経過したビルが多く、交通便利性に劣るなどの要因により、空室率が高止まりしつつあります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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001 ~ 2004 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 2004 年 12 月末時点の約 - 2.10%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 53.5%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 6.10%から更に上昇する確率は約 43.0%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、急速に増加していた空室面積がやや減少しました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、下落傾向にありますが、2004 年には対前年比平均賃料変動率の下落幅は縮小しました。

なお、今後の動向については、千代田区では、今春竣工予定の「東京ビル」建替えも引合いが多く、大規模新築ビルへのニーズは高いといえます。東京駅八重洲口でも大規模開発を控えており、一段とエリアの活性化に期待がかかります。一方、秋葉原エリアに竣工するオフィスビルも順調な成約状況で、秋に開業予定の新交通路線「つくばエクスプレス」の相乗効果とあわせ、秋葉原周辺への注目度が高まると見られます。中央区では今年も、多くの大規模ビルが竣工する予定です。新規供給の動向がエリア活性化の鍵を握っており、その中でも三井本館の再開発は、外資系ホテルの入居等、多くの話題を集めています。港区では、汐留の大規模ビルのテナント確保も順調に進んでおり、汐留に隣接する「ヴィータイタリア」も街並みを形成しつつあります。また、六本木の防衛庁跡地で進行している大規模プロジェクト「東京ミッドタウンプロジェクト」も控えており、区内の需要の高まりを後押ししています。新宿区では、昨年は特に大きな新規供給がなく、まとまった面積を確保できる既存ビルも減少傾向にあります。潜在的な移転ニーズが常にあるエリアだけに、今後の企業の活発な動きが期待されます。渋谷区では、渋谷駅周辺は、コンピュータ、通信系企業、情報技術企業等が集積し、系列または関連企業も含めて動きが活発なエリアといえるが、ビル内における増床のニーズも多く、既存ビルにも空室が少ないのが現状です。そのため、今年竣工する 2 棟の大規模ビルへの引合いは順調に推移しています¹¹。

今後のオフィス市況見通しについては、2004 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、「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おり、景況感には明るい兆しも見られます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/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 2005 Winter Vol.32 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/F0504_TO.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 p.3)

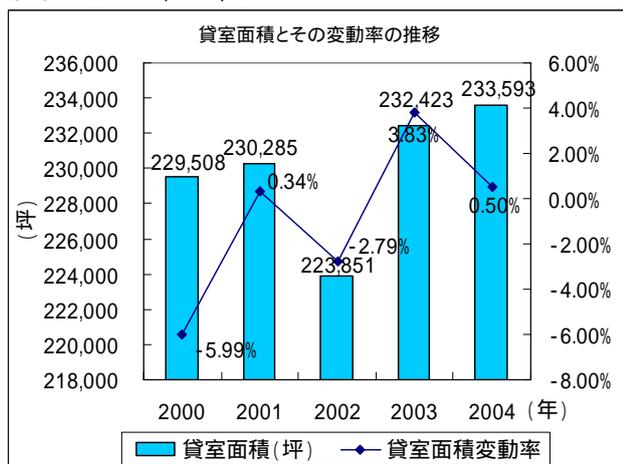
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

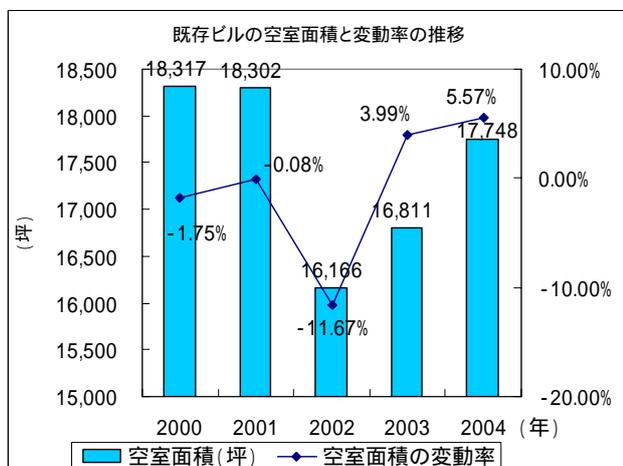


【図 - 1】

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、2002年の減少を除き、概ね増加傾向にあります。現在は233,593坪、前年比+0.5%と前年より僅かに増加しています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、2000年まで減少傾向で推移してきましたが、以降概ね増加傾向あり、2004年にも増加しました²。また、市内の新規貸室面積は、2005年には11,178坪の供給が予定されており、2004年に引き続き新規需要は伸びる可能性が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】

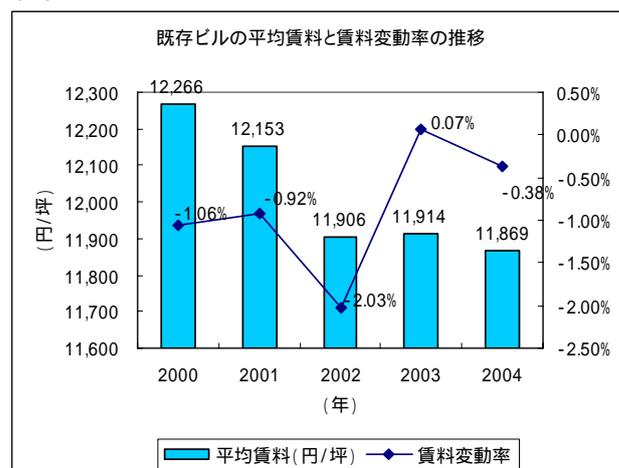
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年には前年比約+4.0%の増加、2004年には前年比約+5.6%の増加と、近年、引き続き増加傾向にあります(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2002年からは概ね横ばいに推移しており、2004年の空室面積の変動率は前年比約-0.9%と、わずかに空室面積は減少しました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は26.6万坪で、2003年12月1日時点と比べると0.6万坪、2%減少しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は22.4%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

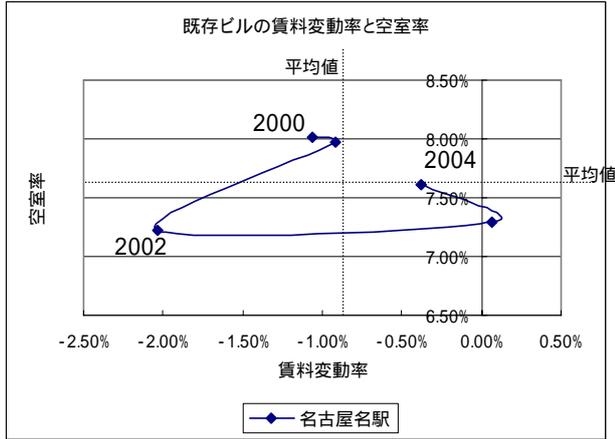


【図 - 3】

名古屋市名駅地区の既存ビルにおける平均賃料は、2002年以降概ね横ばい傾向で推移しています。平均賃料の対前年比変動率は、2004年には僅かにマイナスに転じました(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り、2004年における対前年比変動率は前年の約-0.4%から約-1.3%に再び拡大しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、需給改善とともに賃料相場が下落傾向が緩やかになってきました。しかしながら、テナント企業のオフィスコストへの要望には厳しさがあるのが現状です⁷。テナントの動向としては、中部新国際空港の開港に伴う関連テナントの移転や拡張移転も見られ、立地のやや劣る大型ビルでも空室を大幅に解消するケースが散見されました⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

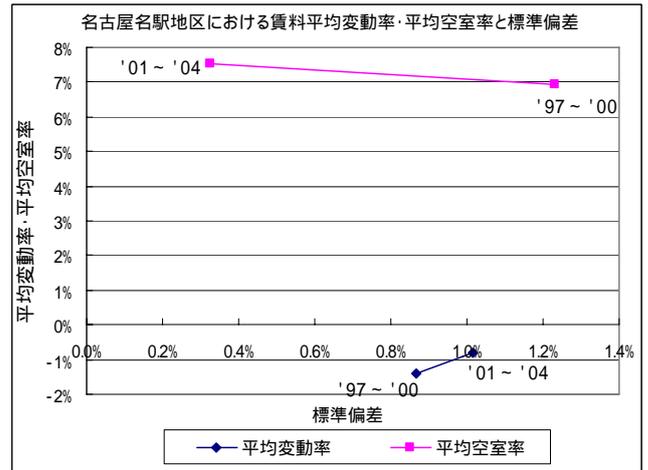
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には空室率はほぼ横ばいで推移し、賃料変動率は下落から上昇に転じました。2004 年には、空室率は増加し、賃料変動率は再び下落に転じました(図 - 4)。

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 年の拡大傾向から、2003 年には約 -0.4%に縮小しましたが、2004 年に再び拡大しました。空室率は 1998 年から増加傾向にありましたが、2004 年には約 8.5%と近年ほぼ横ばいとなっています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、2005 年 3 月時点で 8.3%となり、空室率の変動は僅少なものとなっています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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001 ~ 2004 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 2004 年 12 月末時点の約 -0.79%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)更に拡大する確率は約 50.1%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 7.60%から更に上昇する確率は約 40.9%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、空室面積は急速な増加から概ね横ばいに推移しつつあります。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、2004 年には対前年比平均賃料変動率も約 -1.3%に再び拡大しました。空室率は約 8.5%と概ね横ばいに推移しました。

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概ね横ばいで推移しています。

なお、今後の動向としては、名駅地区では、大型移転の動きは少ないものの、引き合いは多いと予想されます。募集面積が大幅に減少し、空室率が低下傾向にあります¹¹。

今年も大規模新規供給が 5 棟予定されていますが、すでに引合いが多数あり、市内中心部の新築ビルに対する需要の根強さがうかがえます。一方、既存ビルは個別空調、耐震設備など大幅なビルリニューアルを実施し、企業からのニーズに応えています。また、市外に立地するビルは、駐車場を多数確保できるなどの利点を見いだすことで需要の減少を補っています¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004 年時点では、「どちらとも言えない」が倍増し、「悪くなっていく」が前年から大幅に減少しました。不動産市況改善への期待感も見られる結果となりました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/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 2005 Winter Vol.32 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/F05SP_NA.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 p.6)

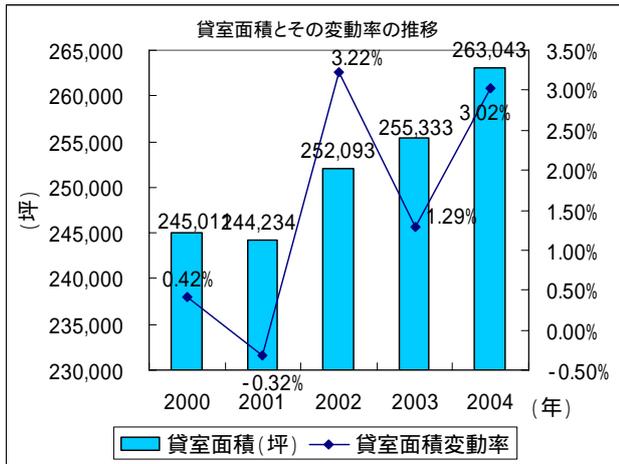
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

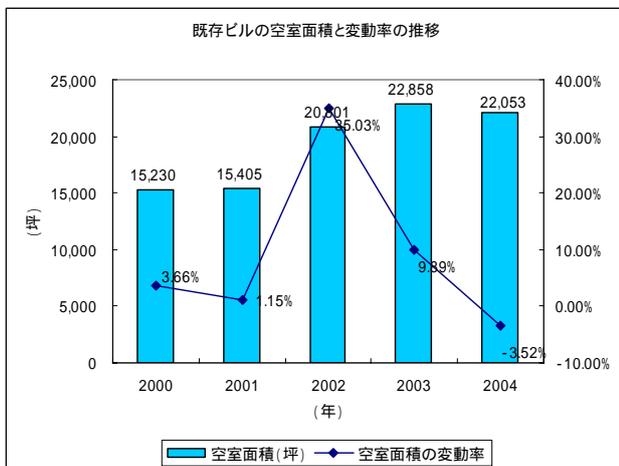


【図 - 1】

名古屋市栄地区の貸室面積(全体)は、2001年以降増加を続けており、2004年現在は263,043坪、前年比+3.0%の増加と、引き続き増加傾向にあります(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、2000年まで減少傾向で推移してきましたが、以降概ね増加傾向あり、2004年にも増加しました²。また、市内の新規貸室面積は、2005年には11,178坪の供給が予定されており、2004年に引き続き新規需要は伸びる可能性が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】

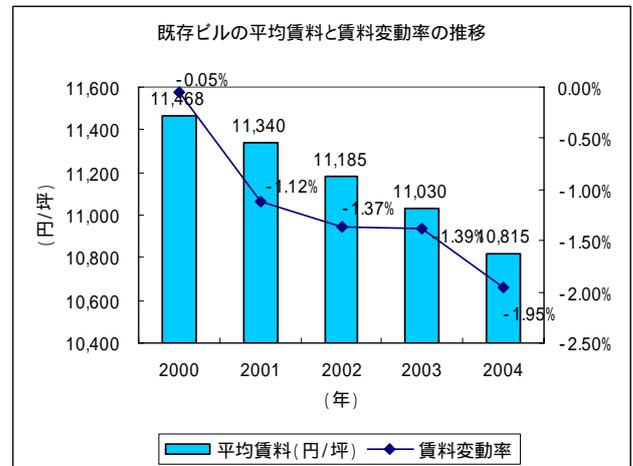
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年には前年比約+9.9%の増加、2004年には約-3.5%の減少と、近年、増加傾向にあった空室面積はわずかに減少しました(図-2)。

一方、名古屋市全体については、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2002年からは概ね横ばいに推移しており、2004年の空室面積の変動率は前年比約-0.9%と、わずかに空室面積は減少しました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は26.6万坪で、2003年12月1日時点と比べると0.6万坪、2%減少しました。テナント募集量に占める建築中ビルの割合は22.4%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

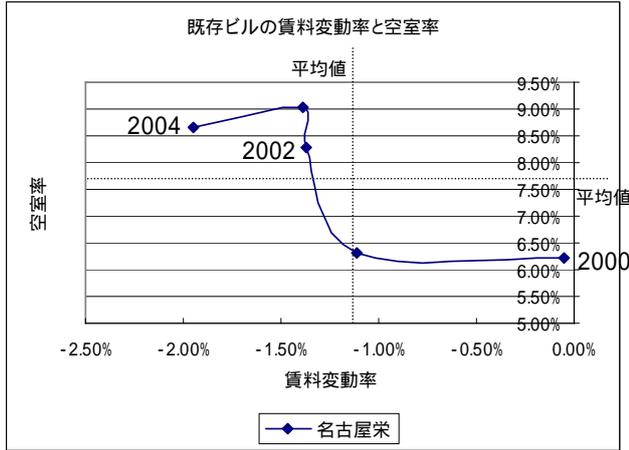


【図 - 3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004年時点まで下落傾向にあります。平均賃料の対前年比変動率は、2004年は拡大しました(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り、2004年における対前年比変動率は前年の約-0.4%から約-1.3%に再び拡大しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、需給改善とともに賃料相場下落傾向が緩やかになってきました。しかしながら、テナント企業のオフィスコストへの要望には厳しさがあるのが現状です⁷。テナントの動向としては、中部国際空港の開港に伴う関連テナントの移転や拡張移転も見られ、立地のやや劣る大型ビルでも空室を大幅に解消するケースが散見されました⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

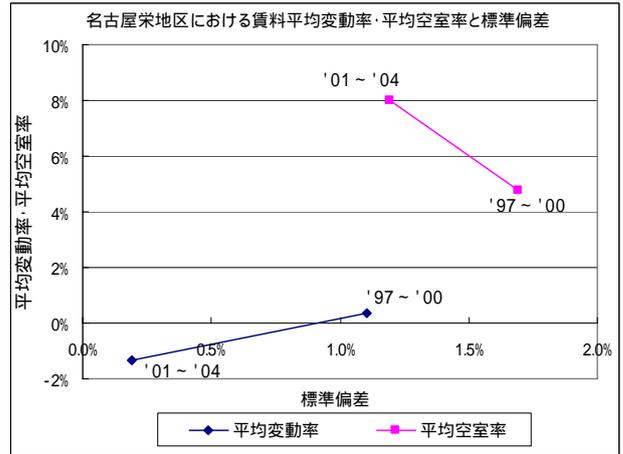
名古屋市栄地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2003年には、空室率は上昇したものの、賃料下落率はほぼ横ばいで推移し、2004年には、空室率は下落し、賃料下落率は拡大しました(図-4)。

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年の拡大傾向から、2003年には約-0.4%に縮小しましたが、2004年に再び拡大しました。空室率は1998年から増加傾向にありましたが、2004年には約8.5%と近年ほぼ横ばいとなっています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、2005年3月時点で8.3%となり、空室率の変動は僅少なものとなっています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1997年から2000年の4年間及び2001年から2004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2001~2004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2004年12月末時点の約-1.58%(前年同月募集賃料比)から1年後(2005年12月末)、更に拡大する確率は約9.6%、空室率が2004年12月末時点の8.42%から更に上昇する確率は約36.7%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、空室面積は急速な増加から概ね横ばいに推移しつつあります。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、2004年には対前年比平均賃料変動率も約-1.3%に再び拡大しました。空室率は約8.5%と概ね横ばいに推移しました。

名古屋市栄地区については、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したが、わずかに減少に転じました。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、2004年には対前年比平均賃料変動率の下落にもかかわらずながら拡大が見られました。

なお、今後の動向としては、栄地区は、ソフトオフィスや店舗の引き合いが依然多いと思われます。新規供給に伴う大型解約が、見られたが、借り換え需要や館内増床などの動きも出ていたため、募集面積の増減はほとんど見られませんでした¹¹。

今年も大規模新規供給が5棟予定されていますが、すでに引合いが多数あり、市内中心部の新築ビルに対する需要の根強さがうかがえます。一方、既存ビルは個別空調、耐震設備など大幅なビルリニューアルを実施し、企業からのニーズに応じています。また、市外に立地するビルは、駐車場を多数確保できるなどの利点を見いだすことで需要の減少を補っています¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004年時点では、「どちらとも言えない」が倍増し、「悪くなっていく」が前年から大幅に減少しました。不動産市況改善への期待感も見られる結果となりました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/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 2005 Winter Vol.32 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/F05SP_NA.pdf)
 - 8 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 p.53)
 - 11 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/nagoya/F05SP_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 2005 Spring Vol.33 p.6)

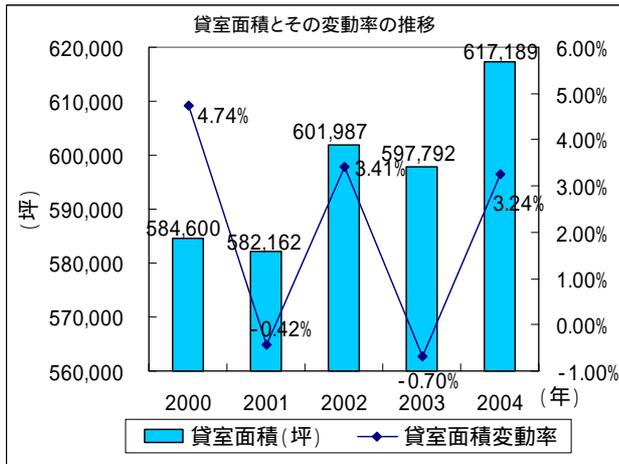
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

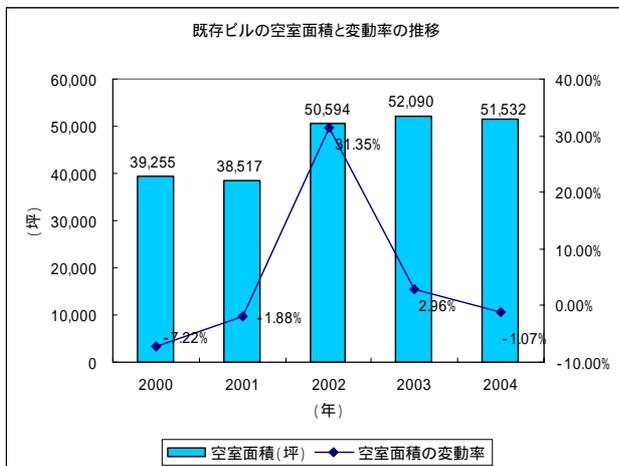


[図 - 1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、2002年及び2004年で増加が見られ、概ね増加傾向にあります。2004年現在は、617,189坪と、前年比約+3.2%の増加となりました(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、2004年は約+1.6%の増加です²。また、2005年も大型ビルを中心とした24,948坪の供給に留まる見通しで、優良ビルの供給が抑制される中でも需要拡大を維持し、需給バランスの改善が進展するかどうかが目まぐるしく注目をされます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

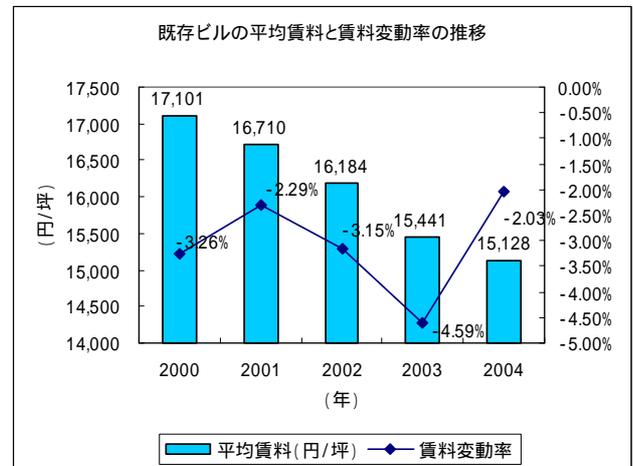
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年以降概ね横ばいで推移しており、2004年現在、51,532坪、前年比約-1.1%の減少となっています。近年、空室面積は微増減はあるものの、横ばい傾向にあります(図-2)。

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ましたが、2003年には減少に転じ、引き続き2004年の変動率は前年比約-9.2%で、減少しました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は57.8万坪で、2003年12月1日時点と比べると2.2万坪、4%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10%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

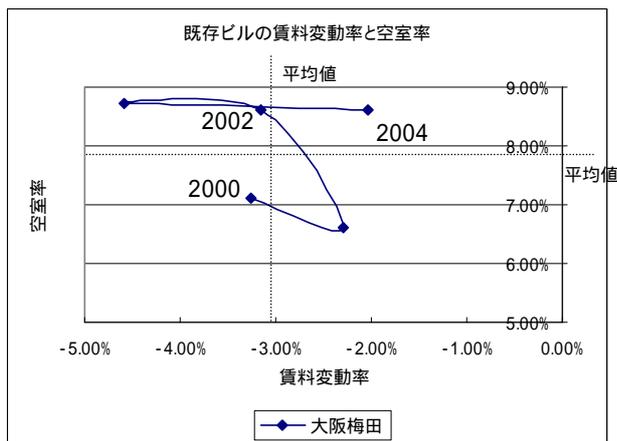


[図 - 3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004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、2003年まで拡大してきましたが、2004年には約-2.0%と縮小しました(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。2004年における対前年比変動率は前年の約-2.4%から約-3.2%に拡大しました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、テナント動向は拡張・新設等の前向きな移転が中心となり、空室消化が進んでいます。特に一般事務所で比較的まとまった面積を使用するテナントの拡張・統合移転が、これまで大規模空室を抱えていたビルの空室消化に寄与しています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図-4]

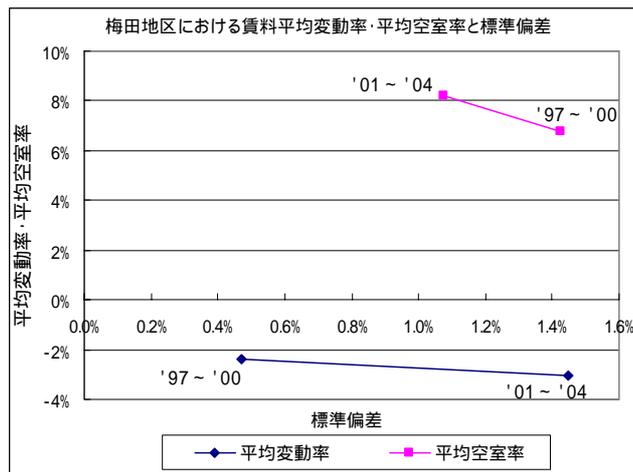
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図-4の通りになります。2003年には空室率が横ばいで推移しているにもかかわらず、賃料下落率は拡大し、2004年にも引き続き空室率が横ばいで推移し、賃料下落率は縮小しました(図-4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2000年から2003年にかけて約-2.2%~約-3.4%で推移し、2004年には約-3.2%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、引き続き2004年も約9.1%と減少しています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、低下傾向で推移しており、2005年3月時点で9.1%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1997年から2000年の4年間及び2001年から2004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2001~2004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2004年12月末時点の約-1.35%(前年同月募集賃料比)から1年後(2005年12月末)、更に拡大する確率は約88.0%、空室率が2004年12月末時点の8.88%から更に上昇する確率は約27.3%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、空室面積はこのところ減少傾向に転じ推移しています。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、2004年には対前年比平均賃料変動率は約-3.2%となり、空室率は約9.1%と減少しました。

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、空室面積はこのところ横ばい傾向にあります。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は一貫して下落傾向にありますが、2004年現在、対前年比平均賃料変動率は縮小に転じました。

なお、今後の動向として、大規模供給に対するニーズはオフィスの統廃合が中心であるが、景気回復による業務拡張も見られ、大きな面積が確保できる新規供給が望まれます。その他、好立地で需要規模の大小を問わず大規模オフィスビルに学校や人材派遣業等サービス業の活発な動きが見られ、多様な業種に対応するようになりました。需要活性化を積極的に図る傾向が顕著になってきています¹⁰。

新築ビルのオフィス需要は依然おう盛であり、底堅さを感じられます。梅田地区では、大企業のグループ統合に伴う大型需要や、コールセンターの新規進出などが相次ぎ、既存ビルの募集面積が大幅に減少しました。需要増加により、空室在庫の減少は続くと思われます¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004年時点では、「悪くなっていく」が前年よりやや減少し、「良くなっていく」が微増しました。一方で、「どちらとも言えない」は横ばいとなっています。既に足元の市況は改善傾向にあり、市況改善に期待する割合が増加しています。今後はこの動きがどのように賃料面に反映されるかが注目されます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 2005 Winter Vol.32 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 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/F0504_OS.pdf)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.5)

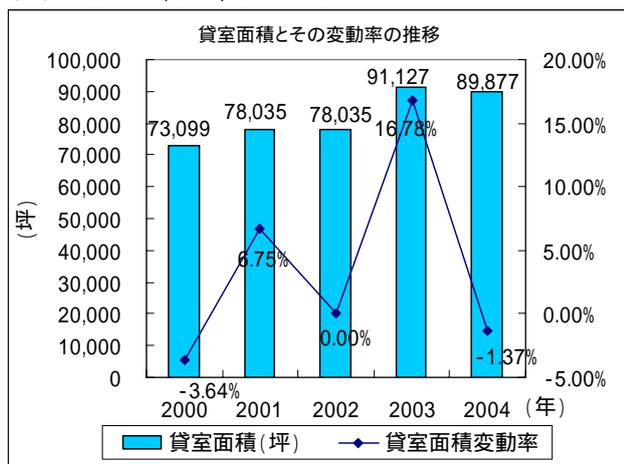
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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年は前年を大きく上回り、2004年ではほぼ横ばいの89,877坪で前年比約-1.37%の減少となっています(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、2004年は約+1.6%の増加です²。また、2005年も大型ビルを中心とした24,948坪の供給に留まる見通しで、優良ビルの供給が抑制される中でも需要拡大を維持し、需給バランスの改善が進展するかどうか注目されます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、2003年には前年比約-17.0%の減少、2004年には前年比約+11.8%の増加となっており、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ましたが、2003年には減少に転じ、引き続き2004年の変動率は前年比約-9.2%で、減少しました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は57.8万坪で、2003年12月1日時点と比べると2.2万坪、4%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10%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

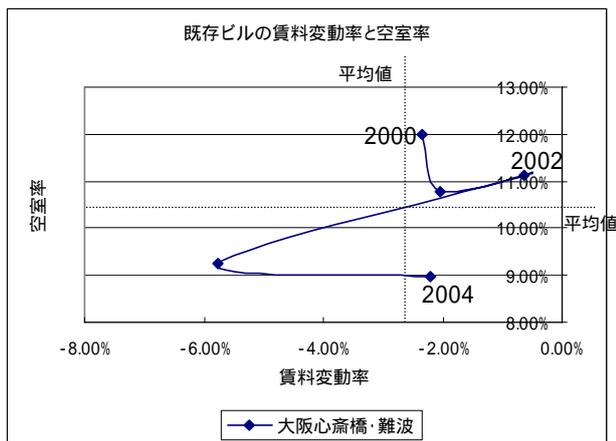


【図 - 3】

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004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、2003年に拡大しましたが、2004年には約-2.2%と再び縮小しました(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。2004年における対前年比変動率は前年の約-2.4%から約-3.2%に拡大しました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、テナント動向は拡張・新設等の前向きな移転が中心となり、空室消化が進んでいます。特に一般事務所で比較的まとまった面積を使用するテナントの拡張・統合移転が、これまで大規模空室を抱えていたビルの空室消化に寄与しています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

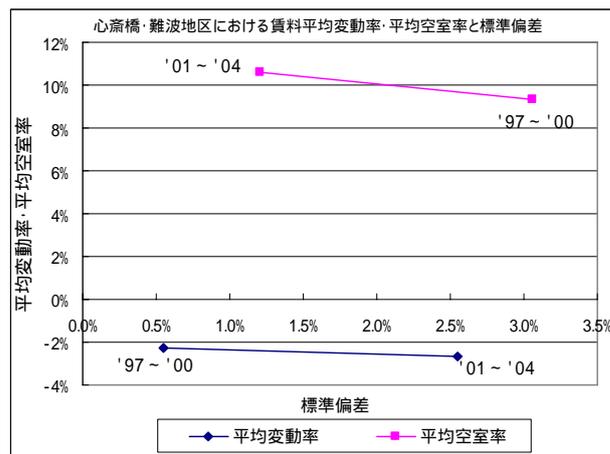
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には空室率は減少したものの、賃料下落率は拡大しました。2004 年には空室率はやや減少し、賃料変動率は縮小しました(図 - 4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2000 年から 2003 年にかけて約 - 2.2% ~ 約 - 3.4%で推移し、2004 年には約 - 3.2%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、引き続き 2004 年も約 9.1%と減少しています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、低下傾向で推移しており、2005 年 3 月時点で 9.1%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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001 ~ 2004 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 2004 年 12 月末時点の約 - 1.63%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 65.6%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 8.98%から更に上昇する確率は約 91.0%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、また、空室面積はこのところ減少傾向に転じ推移しています。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、2004 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 3.2%となり、空室率は約 9.1%と減少しました。

大阪市心齋橋・難波地区については、供給は貸室面積が 2003 年に増加し、2004 年もほぼ横ばいで推移しています。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、2004 年には、対前年比平均賃料変動率の下落幅に縮小が見られました。

なお、今後の動向として、大規模供給に対するニーズはオフィスの統廃合が中心であるが、景気回復による業務拡張も見られ、大きな面積が確保できる新規供給が望まれます。その他、好立地で需要規模の大小を問わず大規模オフィスビルに学校や人材派遣業等サービス業の活発な動きが見られ、多様な業種に対応するようになりました。需要活性化を積極的に図る傾向が顕著になってきています¹⁰。

新築ビルのオフィス需要は依然おう盛であり、底堅さを感じられます。心齋橋・難波地区では、ソフトオフィス需要が堅調だったため、募集面積が減少しました。需要増加により、空室在庫の減少は続くと思われる¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004 年時点では、「悪くなっていく」が前年よりやや減少し、「良くなっていく」が微増しました。一方で、「どちらとも言えない」は横ばいとなっています。既に足元の市況は改善傾向にあり、市況改善に期待する割合が増加しています。今後はこの動きがどのように賃料面に反映されるかが注目されます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 2005 Winter Vol.32 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 2005 Spring Vol.33 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 2005 Spring Vol.33 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/F0504_OS.pdf)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社：(Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.5)

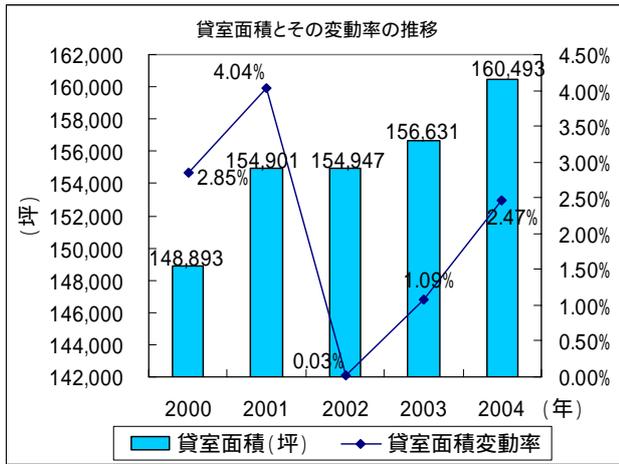
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

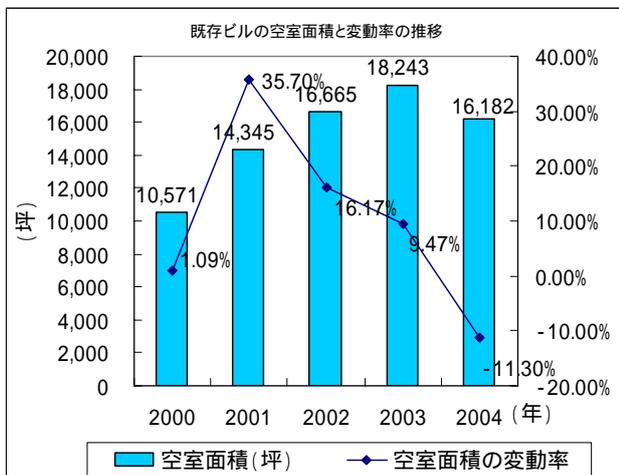


[図 - 1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2002年には概ね横ばい、その後増加を続け、現在は160,493坪、前年比+2.5%の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2004年まで増加傾向にあり、2004年は前年比約+1.0%で増加しています²。また、市内の新規貸室面積は、2005年には6,000坪の新規供給が予定され、新規供給が需要を牽引することで、マーケットが活性化することが期待されます³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

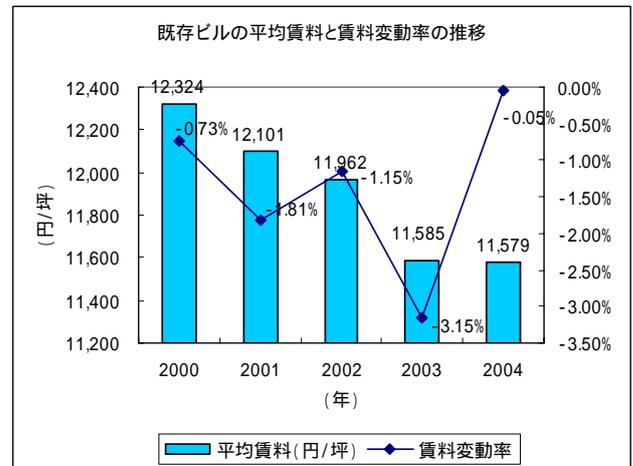
福岡天神地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年には前年比約+9.5%の増加、2004年には前年比約-11.3%の減少に転じており、近年、増加を続けていた空室面積はやや減少しました(図-2)。

一方、福岡市全体についても、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2004年には減少に転じ、空室面積の変動率は前年比約-5.4%となりました⁴。また、市内の2004年12月1日時点のテナント募集量は19.9万坪で、2003年12月1日時点と比べると1.3万坪、6%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3.5%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

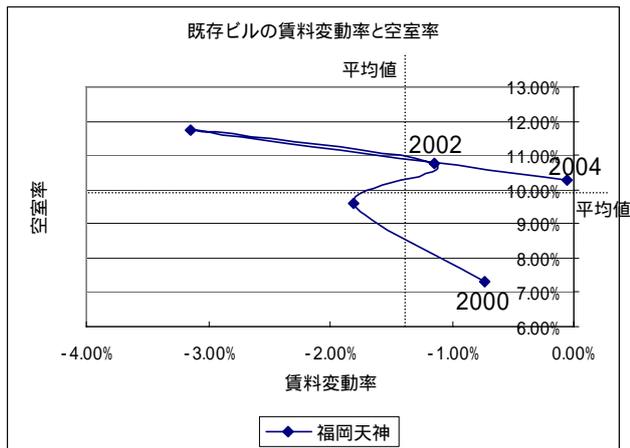


[図 - 3]

福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2004年時点まで概ね下落傾向にあります。また、平均賃料の対前年比変動率は、2003年には拡大しましたが、2004年には再び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、2004年における対前年比変動率は前年の約-1.9%から約-1.2%にやや縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料については、坪当たり1万円を下回る水準で推移しつづけ、ほぼ横ばいの動きを続けています。空室率改善という市況好転の動きが見られるなか、賃料は未だ低迷が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

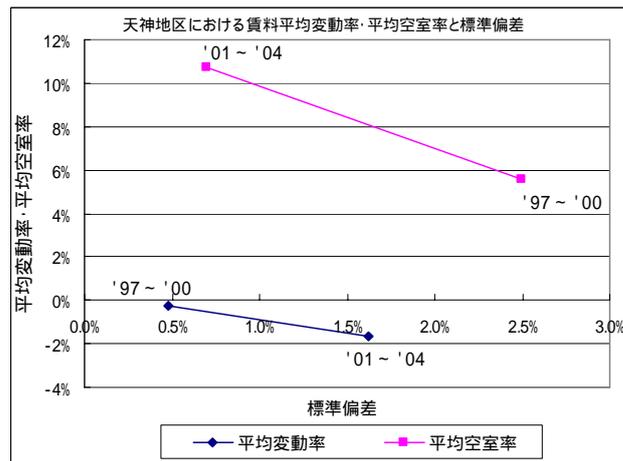
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2003 年には、空室率の上昇に伴い、賃料下落率は拡大し、2004 年には空室率の下落に伴い、賃料下落率は縮小しました(図 - 4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002 年から 2003 年にかけてはほぼ横ばいに推移し、2004 年には約 -1.2%とやや縮小しました。空室率は一貫して増加傾向にありましたが、2004 年には約 10.9%と減少しました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、2005 年 3 月時点で 10.7%と改善しました。市営地下鉄七隈線開通により利便性を期待する需要が増加したこと等が寄与していると考えられます⁹。

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 1997 年から 2000 年の 4 年間及び 2001 年から 2004 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 2001~2004 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 2004 年 12 月末時点の約 +0.61%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2005 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 8.4%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 10.10%から更に上昇する確率は約 81.5%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、空室面積が増加から減少に転じました。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ますが、2004 年には対前年比平均賃料変動率は約 -1.2%とやや縮小し、空室率は約 10.9%に下落しました。

福岡天神地区については、供給は貸室面積が概ね増加傾向で推移しています。また、空室面積は増加傾向にありましたが、減少に転じました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は概ね下落傾向にありますが、2004 年には対前年比平均賃料変動率の下落幅に縮小が見られました。

新築ビルのオフィス需要は依然おう盛で、2 月完成の大型ビル 1 棟も高稼働しました。しかし、一方で統合に伴う大型解約や館内縮小の動きも見られました。賃料相場については、ビルの二極化が進んでおり、募集賃料の弱含みが続く中で、一部の好条件のビルの募集賃料が底入れする兆しも出てきました。今年の新規供給は 4 棟が予定されていますが、オフィス需要が伸びつつあるため、値ごろ感のある好条件のビルを中心に空室在庫の減少が続き、需給改善は今後さらに進む見込です¹⁰。

昨年、大規模ビルは博多、天神エリアに竣工し、新築二層の高さを反映して全館ほぼ満室で稼働しました。また、自社ビルを売却し賃貸オフィスビルに入居する企業が例年と比べると多く見受けられ、それらの企業によって既存ビルの空室を減少させました。このエリアは全国展開企業の九州の拠点としてのニーズが主体ですが、昨年活発だったコールセンター、IT 関連企業の需要も引き続き好調で、博多、天神、百道浜エリアなどでは引き合いが多くなっています。今年の大規模ビルは、博多駅東エリアに 1 棟予定されており、好立地で割安感のある物件のためテナント確保は順調です¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2004 年時点では、「悪くなっていく」が前年に続き減少し、「どちらとも言えない」が全体のうち 6 割程度に増加しました。空室率が改善傾向にある中、ビルオーナーの景況感にもやや改善の兆しが現れています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/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 2005 Winter Vol.32 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 5 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 7 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.89)
 - 8 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/shikyo/chiku_csv/fukuoka/D9000_FUN.xls)
 - 9 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.89)
 - 10 三鬼商事株式会社 :
(http://www.e-miki.com/shikyo/saishin_pdf/fukuoka/F05SP_FU.pdf)
 - 11 三幸エステート :
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 12 生駒シービーリチャードエリス株式会社 : (Office Market Report 2005 Spring Vol.33 p.10)