

RESI Office Market Analysis,2006 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



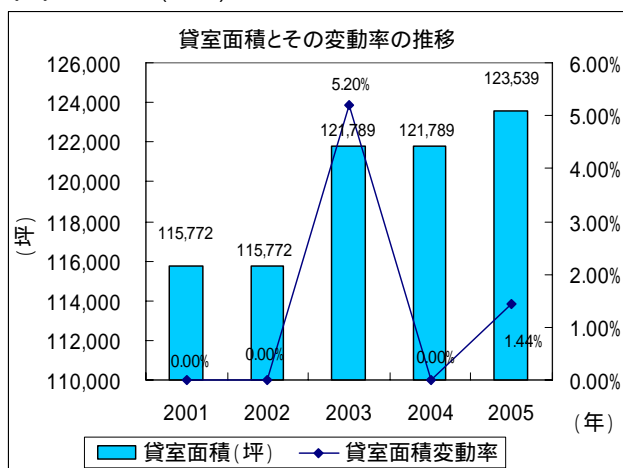
札幌市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

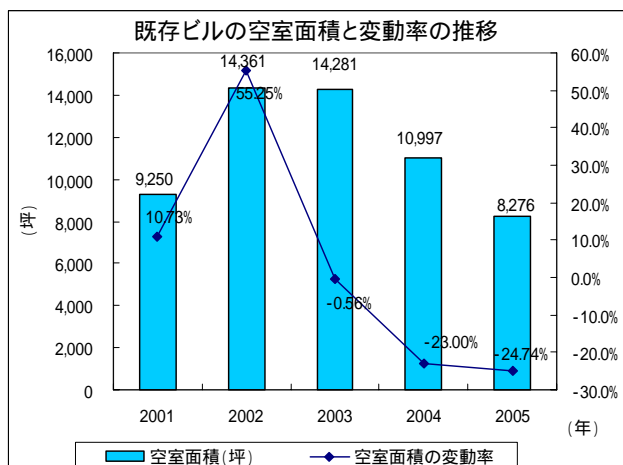


【図 - 1】

札幌市駅前地区の貸室面積(全体)は、2001年、2002年と変化せず、2003年に+5.2%の上昇を示し、2004年も同程度の水準を維持しました。2005年は2004年よりさらに+1.44%の上昇となり、若干の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、2000年以降、現在まで概ね増加傾向にあります²。2003年の大規模供給による需給バランス緩和に影響を受け、2004年、2005年と増加率自体は減少傾向にありましたが、2006年は再びオフィスエリアでの大型ビルの供給が予定されています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

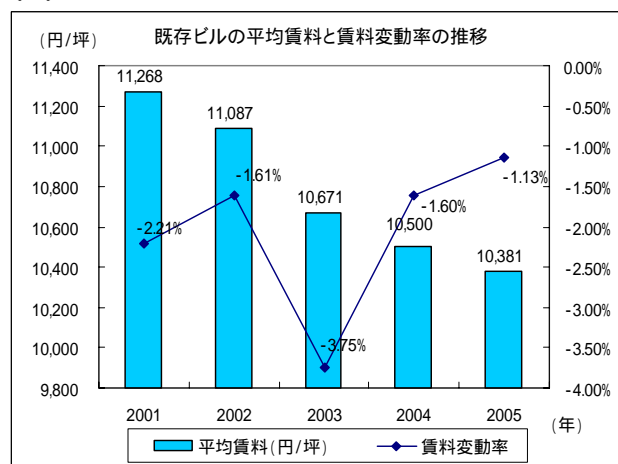
札幌市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年には前年比約+55.3%の増加、2003年には前年比約-0.6%の減少と転じました。その後2004年、2005年は-23.0%、-24.7%となり、変動率はマイナスに拡大傾向を続けています(図-2)

一方、札幌市全体の空室面積に関しても、2000年から2003年までの増加傾向が2004年に減少に転じ、2005年では前年比約-17.56%となりました⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は14.8万坪で、2004年12月1日時点と比べると0.9万坪、5.7%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15.1%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

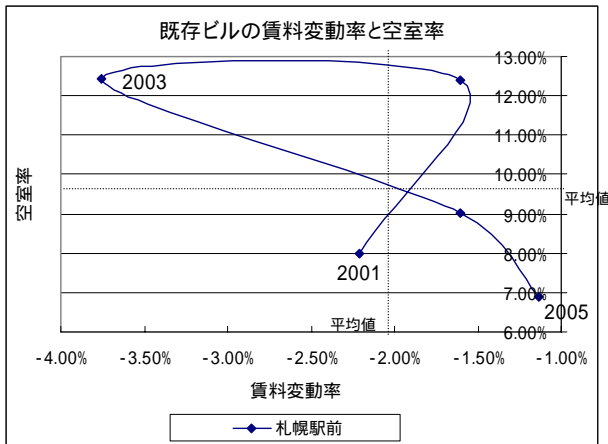


【図 - 3】

札幌市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005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年に一旦拡大した後、2005年まで縮小傾向にあります(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、1997年以降一貫して下落傾向にありますが、2003年、2004年、2005年の対前年比変動率は-3.00%、-2.33%、-1.49%と縮小しつつあります⁶。また、市内の平均募集賃料については、下げ止まりの横ばい傾向を示していましたが、2006年3月期は2005年12月期と比較して-1.5%の減少となり、やや下げ幅を拡大して弱含みの傾向となりました⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

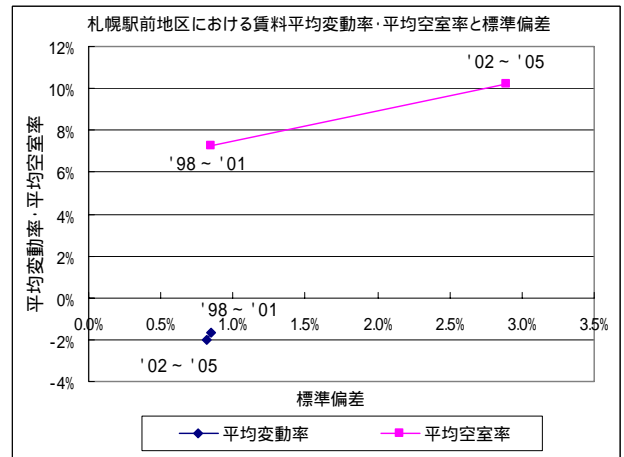
図 - 4 に札幌駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示します。2004 年は前年と比較して空室率は低下し、これに伴い賃料下落率は縮小しました。2005 年も同様の傾向を示しましたが、両者ともに下げ幅は小さくなっています。(図 - 4)。

一方、札幌市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、前述したとおり縮小傾向にあります。空室率は2003年の+12.36%をピークとして、2004年、2005年にはそれぞれ+10.98%、+8.93%と低下しています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、2006年3月時点で対前期比-1.2ポイントの6.8%となり、6年ぶりに6%台まで低下しました。昨年の新規供給が少なかったこと、オフィス需要が全体的に増加基調で推移していたことなどが原因として挙げられます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1998年から2001年の4年間及び2002年から2005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2002~2005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2005年12月末時点の約-1.05%(前年同月募集賃料比)から1年後(2006年12月末)、更に拡大する確率は約87.9%、空室率が2005年12月末時点の約6.7%から更に上昇する確率は約88.9%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、空室面積は減少しつつあります。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ですが下げ止まりつつあります。空室率は2004年、2005年にはそれぞれ10.98%、8.93%と低下傾向にあります。

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ありますが、対前年比平均賃料変動率は縮小しつつあります。

今秋には2件の大規模物件の竣工が予定されており、本物件への借り換え移転に伴う解約予告の影響により、月次データにおいては2006年1月~3月にかけて若干の空室率の上昇が確認できます。ただし撤退や館内縮小の動きは見られません。大企業の統合や集約のオフィス需要は堅調で、新築・既存ビルを問わずオフィスを探す企業が増えていることから、オフィスビル市場の回復基調自体には大きな変化がないと考えられます¹⁰。

優良な空室は払底しつつあるために、上述の大型物件に関しては需要喚起効果への期待も寄せられます¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「悪くなっていく」の割合が77%から32%まで減少しました。ただし「良くなっていく」という回答は14%と依然として低く、「どちらとも言えない」の回答割合が全回答の半数を占めました。今秋竣工の新築大型ビルの供給によるオフィスビル市場への影響を図りかねているという状況であると考えられます¹²。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
([http://www.e - miki.com/index.htm](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/images/office/xls/sapporo1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls))
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls))
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sapporo.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls))
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.63)
 - 8 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/sapporo1.xls))
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.63)
 - 10 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/shikyoku2/pdf/F06SP_SA.pdf](http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F06SP_SA.pdf))
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.63)
 - 12 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.7)

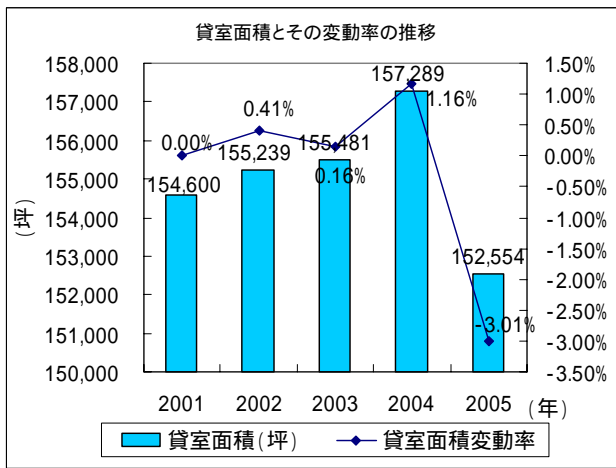
仙台市駅前地区を中心としたオフィス市況

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

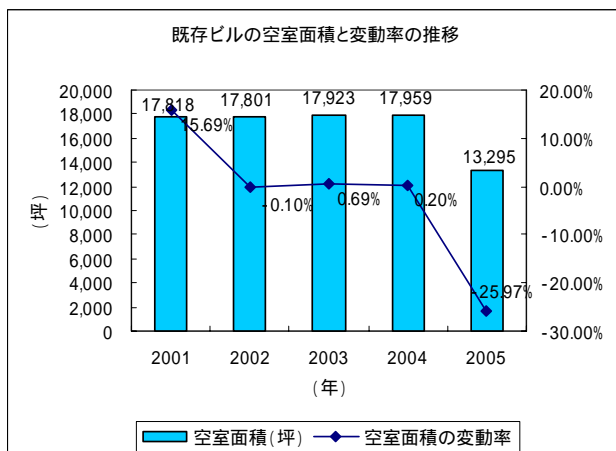


[図 - 1]

仙台市駅前地区の貸室面積(全体)は、2000年以降は緩やかな上昇傾向が続いていましたが、2005年は減少し、152,554坪となっています(図-1)。

一方、仙台市全体の貸室面積(全体)は、2000年以降増加傾向で推移しています²。また、市内の新規供給面積は、2005年には617坪であり、新規需要面積は2,179坪となり、昨年に引き続きプラスを維持する結果となりました³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

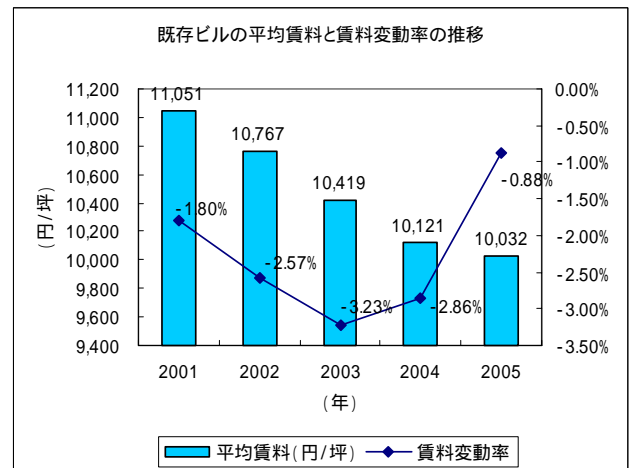
仙台市駅前地区の既存ビルにおける空室面積は、2001年以降、概ね横ばいで推移していましたが、2005年は前年比約-26.0%となり、大幅に減少しました(図-2)。

一方、仙台市全体についても、2004年以降減少に転じ、2005年は前年比-16.2%の42,646坪となりました⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は10.6万坪で、2004年12月1日時点と比べると0.3万坪、2.9%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4.1%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

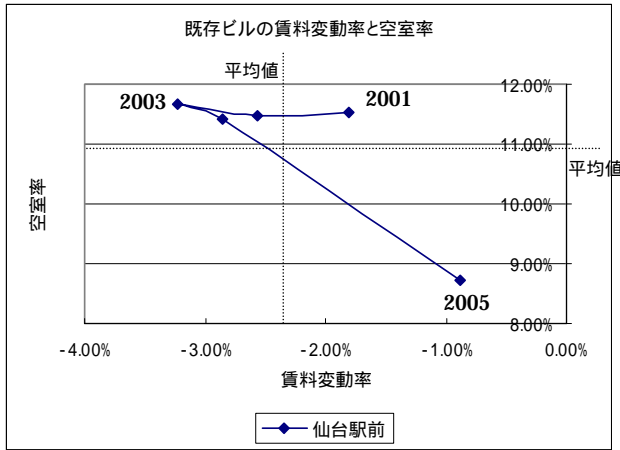


[図 - 3]

仙台市駅前地区の既存ビルにおける平均賃料は、1998年以来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、2003年、2004年の-3.23%、-2.86%に比較して、2005年は-0.88%となり、下げ止まりの傾向を示しています(図-3)。

一方、仙台市全体においても同様に、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。2005年における対前年比変動率は前年の-3.08%から-0.51%に縮小しました⁶。競争力の高い大型ビルの空室は希少となっており、2007年以降に予定されている大型の新規ビルへの期待が高まっています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

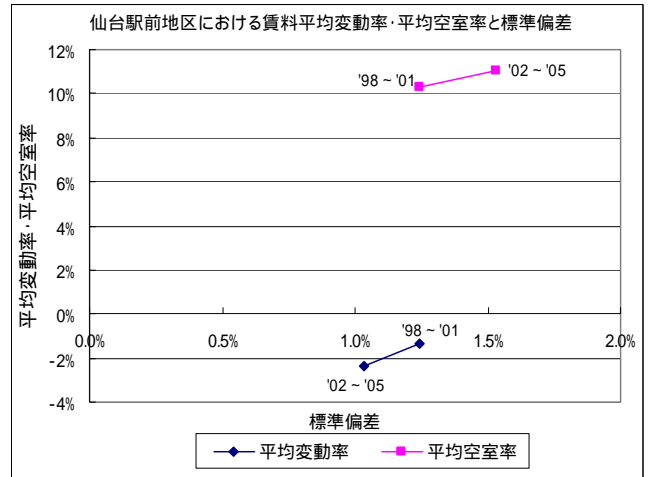
仙台駅前地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2004 年は空室率の低下に伴い、賃料下落率は縮小しました。2005 年もこの傾向は続き、空室率が大幅に低下、賃料下落率も大幅に縮小しています。(図 - 4)

一方、仙台市全体の既存ビルの賃料変動率(対前年比)は、1998 年の -0.62% から 2004 年の -3.08% まで拡大し続けてきましたが、2005 年には一転して -0.51% に縮小しました。空室率は、概ね上昇傾向にあったものの、2004 年から低下傾向に転じ 2005 年は 10.23% 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、2006 年 3 月時点で 8.7% まで改善しています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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 2005 年 12 月末時点の約 -0.88% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2006 年 12 月末)更に拡大する確率は約 92.7%、空室率が 2005 年 12 月末時点の 8.71% から更に上昇する確率は約 93.8% 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 2004 年からわずかに減少に転じています。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ます。2005 年の下落幅は縮小しました。空室率は 10.23% 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 2000 年以降緩やかに増加していましたが、2005 年は減少に転じました。また、空室面積は若干の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ありますが、2004 年以降、対前年比平均賃料変動率は縮小しつつあります。

なお、今後の動向については、今年は新規供給の予定が無いので、リニュー・アルビルや築年数の浅いビルに引き合いが見られます。また来年 6 月に一番町周辺地区で延床面積 7,360 坪の「仮称/仙台共同ビル」が竣工を予定しており、話題となっています¹⁰。

また、市内全体で優良企業の移転需要が増え、景気回復の兆しが見えてきたため、大型の新規供給がさらに望まれているようです¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては「悪くなっていく」との回答が 9% となり、2004 年の 28% と比較して 1/3 程度まで減少しています。ただし「良くなっていく」との回答も 41% から 26% へ減少し、「どちらとも言えない」が回答の 65% を占めていることから、2007 年に竣工予定の大規模ビルによる影響を掴みかねているという現状がうかがえます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/images/office/xls/sendai1.xls>)
 - 3 シ-ビ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.7)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/sendai1.xls>)
 - 5 三幸エステ-ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/sendai1.xls>)
 - 7 シ-ビ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.67)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/sendai1.xls>)
 - 9 シ-ビ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.67)
 - 10 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/shikyou2/pdf/F06SP_SE.pdf)
 - 11 三幸エステ-ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/sendai.html>)
 - 12 シ-ビ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.7)

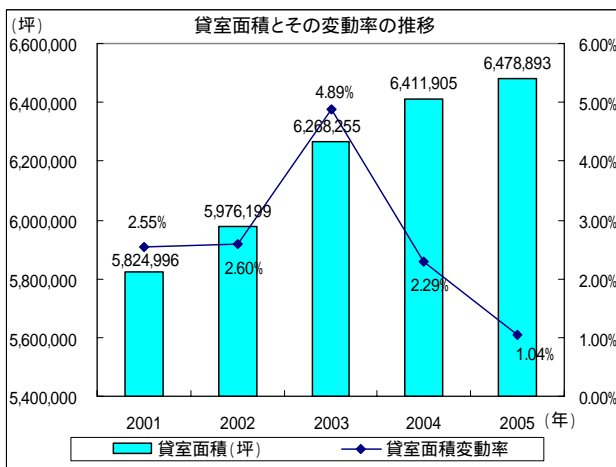
東京都 5 区を中心としたオフィス市況

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

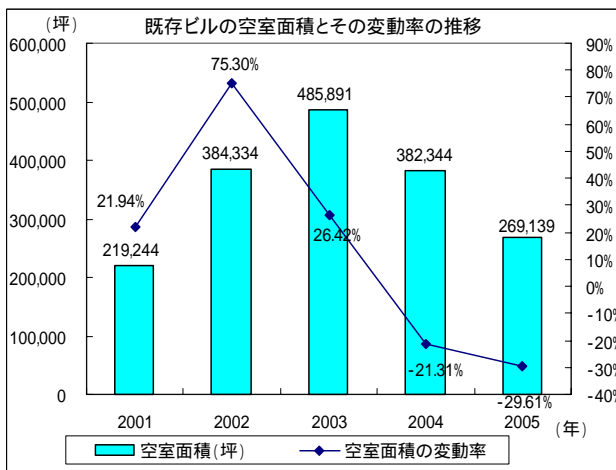


[図 - 1]

東京都 5 区の貸室面積(全体)は 1993 年以降一貫して増加し続けており，2005 年も同様，対前年比で +1.04% の 6,478,893 坪となりました。ただし増加率は 2004 年に引き続き縮小傾向にあります。² (図 - 1)。

また 2006 年における東京都 5 区の新規貸室面積は 200,178 坪が予定されています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



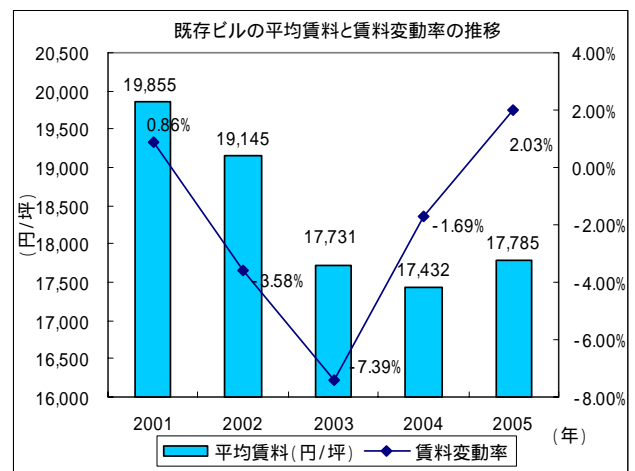
[図 - 2]

東京都 5 区の既存ビルにおける空室面積は，2003 年の 485,891 坪をピークに減少傾向となり，2005 年は対前年比 -29.61% の 269,139 坪となりました⁴ (図 - 2)。また，東京都 5 区の 2005 年 12 月 1 日時点のテナント募集量は全部で約 76.2 万坪で，2004 年 12 月 1 日時点と比べると約 26.9 万坪，約 26.0% 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 20.9% 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



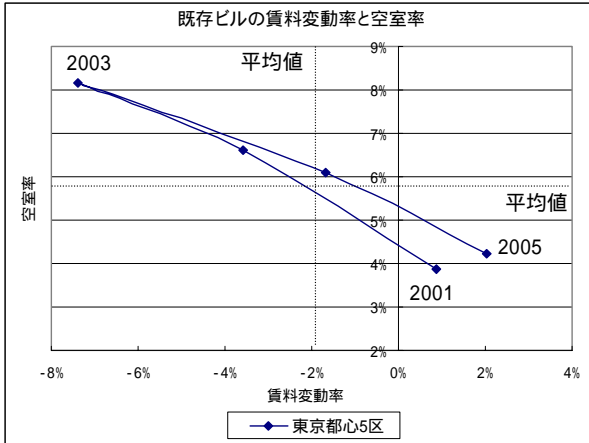
[図 - 3]

東京都 5 区の既存ビルにおける平均賃料は，2004 年まで下落傾向にありましたが，2005 年は対前年比 +2.03% と上昇に転じました。⁶ (図 - 3)。

また，東京都 5 区の平均募集賃料については，景気回復を反映して，前向きな移転の動きが引き続いており，大型ビルのオフィスビル市場では需給改善が進んでいます。ただし，テナント企業の要望には厳しさがあるため，賃料相場が改善してくるまでには，まだしばらく時間がかかりそうです⁷。

また，東京都 5 区全体の平均募集賃料は若干の低下傾向にあります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。2004 年には空室率の低下に伴って、賃料変動率のマイナスも縮小しました。2005 年もこの傾向は続いています(図 - 4)。

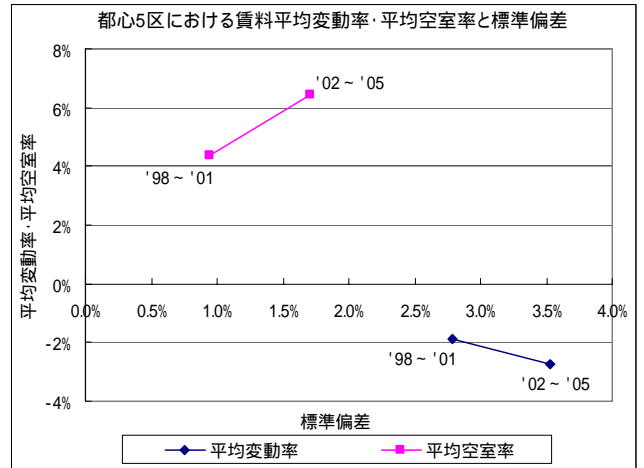
賃料変動率(前年比)は、2001 年から 2003 年にかけて +0.86%から -7.39%とマイナスに転じた後、拡大し、2005 年では再びプラスに転じ、+2.03%となっています。空室率に関しても同様の動きを示し、2001 年から 2003 年にかけて +3.86%から +8.17%と上昇の動きを示した後、転じて 2005 年では 4.24%まで低下しています⁹。

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、2006 年 3 月時点で 2.9%となり、2005 年 12 月時点と比べて 0.7 ポイント改善し、1992 年以来 14 年ぶりの水準となっています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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 2005 年 12 月末時点の約 1.52%(前年同月募集賃料比)から 1 年後(2006 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 11.3%、空室率が 2005 年 12 月末時点の 4.22%から更に上昇する確率は約 90.5%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を続けていますが、その増加率には低下傾向が見られます。また、空室面積は 2 年連続で減少しました。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、2004 年まで下落傾向にありましたが、2005 年は +2.03%と僅かながら上昇に転じました。

なお、今後の動向については、千代田区では、今年も 9 棟の大規模ビルが供給予定で、そのほとんどですでに入居テナントが決定しています。特に、「秋葉原 UDX ビル」を加えて完成する IT 産業の拠点「秋葉原クロスフィールド」は街のイメージを一新する再開発事業として注目が集まっています。

中央区では、2 棟の大規模ビルが竣工予定ですが、既に引合いが殺到しています。テナントニーズに応えられるビルへの供給不足感是非常に強く、今年は昨年以上に貸手優位の市況が予測されます。

港区では、11 棟の大規模ビルが供給予定ですが、いずれもまとまったスペースの確保は難しい状況となっています。

新宿区では、大規模ビルの竣工予定はわずかに 1 棟となっています。今後の拡張・増床需要においては周辺の中型ビルへ分室を求める動きもあり、昨年以上に供給不足感の強い市況が予測されます。

渋谷区では、需要に対し新築オフィスビルの供給が少ないため、優良ビルに対するテナントの反応は非常に早くなっています。依然 IT・ベンチャー系企業をはじめとしてこのエリアにオフィススペースを望む企業は多く、多少駅から距離があるビルにも空室は少なくなっています¹¹。

今後のオフィス市況見通しについては、「悪くなっていく」が 32%から 10%へ低下する一方で、「良くなっていく」という回答が 16%から 36%まで上昇し、明るい市況感を表しています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/images/office/xls/tokyo1.xls>)
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.3)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/tokyo1.xls>)
 - 5 三幸エステ - 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/images/office/xls/tokyo1.xls>)
 - 7 三鬼商事株式会社：
(http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0604_TO.pdf)
 - 8 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.13)
 - 9 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/tokyo1.xls>)
 - 10 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.13)
 - 11 三幸エステ - 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 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.3)

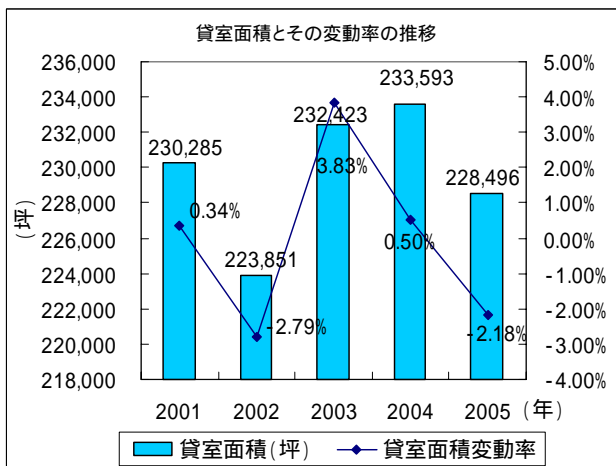
名古屋市名駅地区を中心としたオフィス市況

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

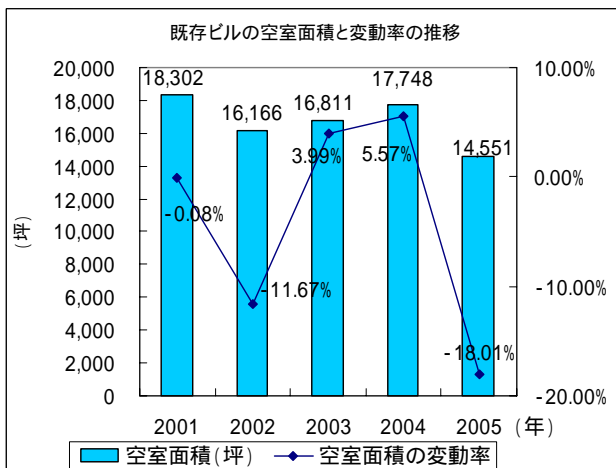


[図 - 1]

名古屋市名駅地区の貸室面積(全体)は、このところ増加減少を繰り返しています。直近では2002年 2005年が減少、2001年、2002年、2004年が増加となりました。2005年現在の貸室面積は238,496坪となっています(図-1)。

一方、名古屋市全体の貸室面積(全体)は、1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり2005年も0.57%の増加を示しました²。また、「ミッドランドスクエア」・「名古屋ル・セントタワー」などの大型ビルが2006年から2007年にかけて竣工予定となっています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

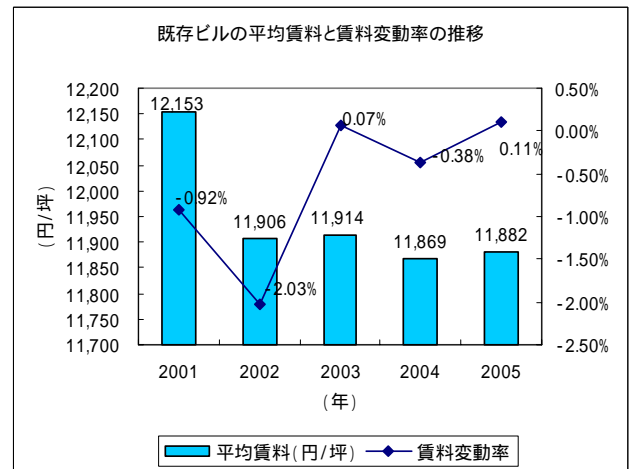
名古屋市名駅地区の既存ビルにおける空室面積は、2002年から2004年にかけて増加を続けていましたが、2005年は前年比約-18.0%の14,551坪となり、大きな減少を示しました。これは1998年以降の水準です。(図-2)。

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、2003年の67,533坪をピークに2004年(66,458坪)、2005年(55,620坪)と連続して減少しています⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は21.6万坪で、2004年12月1日時点と比べると5.0万坪、18.7%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13.9%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

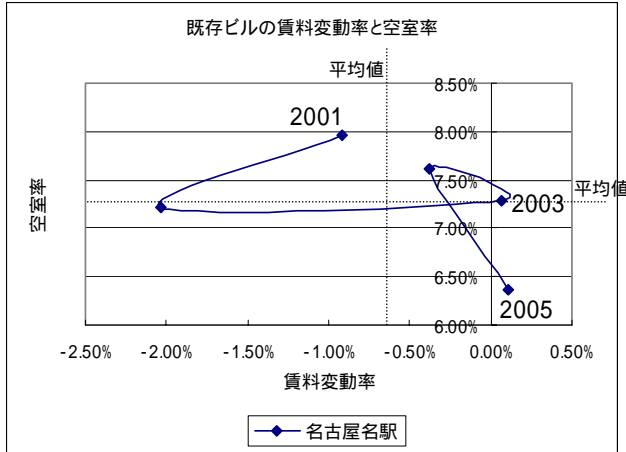


[図 - 3]

名古屋市名駅地区の既存ビルにおける平均賃料及び変動率は、2002年以降微増減を繰り返しながらも、概ね横ばい傾向で推移しています(図-3)。

一方、名古屋市全体においては、既存ビルにおける平均賃料は、1998年以降一貫して下落傾向にあり、2005年における対前年比変動率は-0.52%となりました⁶。また、市内の平均募集賃料については、依然として僅かな下落傾向が続いています⁷。テナント動向全般としては、経済の好調さを反映するような新設、館内増床の動きが散見され、同時に建替え、耐震工事などによって移転したテナントが更に空室率を改善する格好となっています⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

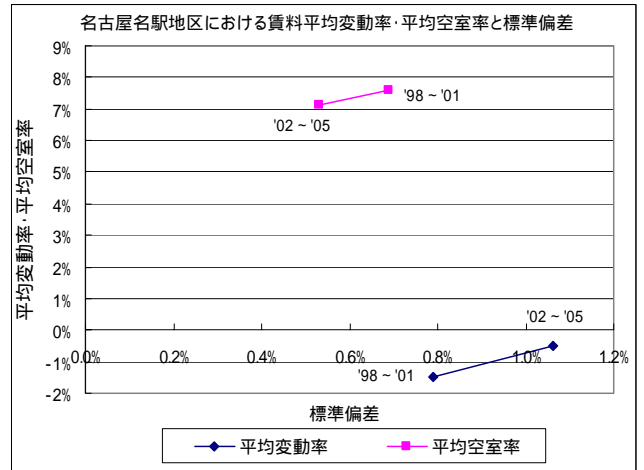
名古屋市名駅地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2004 年には空室率が上昇し、賃料変動率がマイナスに転じましたが、2005 年は逆に、空室率は低下し、賃料変動率は再度プラスに転じしました(図 - 4)。

一方、名古屋市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2002 年以降、拡大と縮小を繰り返し、2005 年は - 0.45% となりました。空室率は 1998 年から上昇傾向にありましたが、2004 年から低下傾向に転じています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 6.7% となり、改善傾向が続いています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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 0.03% (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 30.4%、空室率が 2004 年 12 月末時点の 6.37% から更に上昇する確率は約 92.4% 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、空室面積は増加から減少へ転換しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、下落幅には細かな動きがあるものの、一貫して下落傾向にあります。空室率に関しては空室面積とほぼ同様の動きを示し、2004 年から低下傾向に転じています。

名古屋名駅地区については、2005 年の供給は貸室面積、空室面積共に大きく減少しました。一方、需要面では、既存ビルにおける平均賃料は概ね横ばいで推移しています。

なお、今後の動向としては、今秋から来春にかけて予定されている大型供給にあわせて解約予告が出てくるために募集面積が一時的に増加する可能性もありますが、景気回復を反映して移転動向に拡張傾向が見られるため、オフィスビル市場の回復基調に大きな変化は無いと考えられます¹¹。

中部国際空港開港や愛知万博、トヨタグループの移転等により名古屋市全体で景気の回復感が高まっており、名駅、栄周辺ではオフィス需要が大幅に増加しています。高めの賃料設定でも新築大規模ビルはほぼ満室状態となっています¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「どちらとも言えない」が 70% から 46% に減少し、「良くなっていく」・「悪くなっていく」がそれぞれ 17% から 22% に、13% から 32% に増加しました。市況改善への期待感がある一方で、今後予定されている大型ビルの竣工を脅威と感じるオ - ナ - が存在することが原因であると考えられます¹³。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
([http://www.e - miki.com/index.htm](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/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.56)
 - 4 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 7 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/magazine2/pdf/C0604_NA.pdf](http://www.e-miki.com/images/magazine2/pdf/C0604_NA.pdf))
 - 8 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.55)
 - 9 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 10 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.55)
 - 11 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/shikyou2/pdf/F06SP_NA.pdf](http://www.e-miki.com/images/shikyou2/pdf/F06SP_NA.pdf))
 - 12 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 13 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.6)

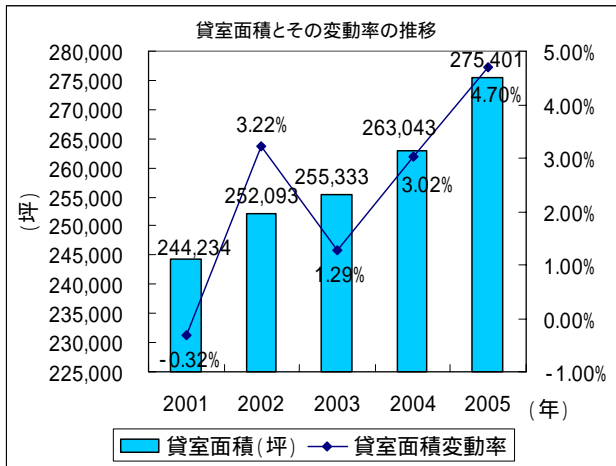
名古屋市栄地区を中心としたオフィス市況

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

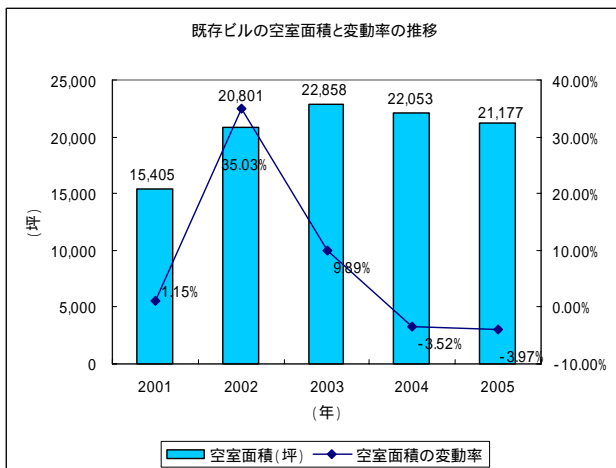


【図 - 1】

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、2005年現在は275,401坪、前年比+4.70%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、1994年以降は2000年を除き一貫して増加傾向にあり2005年も0.57%の増加を示しました²。また、「ミッドランドスクエア」・「名古屋ル・セントタワー」などの大型ビルが2006年から2007年にかけて竣工予定となっています³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



【図 - 2】

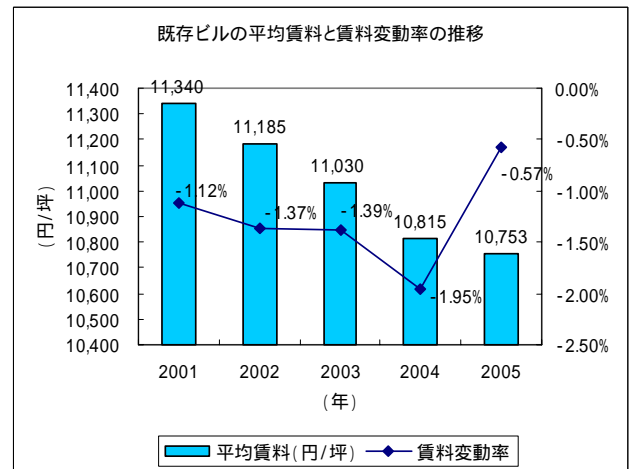
名古屋市栄地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年まで増加が続いていましたが、2004年は約-3.5%、2005年は約-4.0%となり、わずかに減少傾向にあります(図-2)。

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、2003年の67,533坪をピークに2004年(66,458坪)、2005年(55,620坪)と連続して減少しています⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は21.6万坪で、2004年12月1日時点と比べると5.0万坪、18.7%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13.9%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

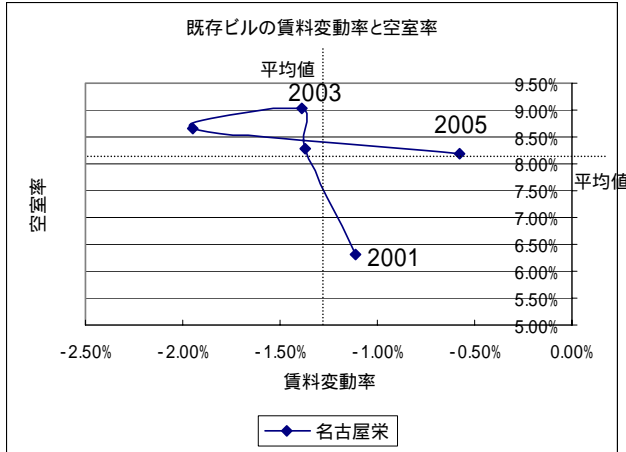


【図 - 3】

名古屋市栄地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年まで下落傾向にありますが、2005年における平均賃料の対前年比変動率は縮小しました(図-3)。

一方、名古屋市全体においては、既存ビルにおける平均賃料は、1998年以降一貫して下落傾向にあり、2005年における対前年比変動率は-0.52%となりました⁶。また、市内の平均募集賃料については、依然として僅かな下落傾向が続いています⁷。テナント動向全般としては、経済の好調さを反映するような新設、館内増床の動きが散見され、同時に建替え、耐震工事などによって移転したテナントが更に空室率を改善する格好となっています⁸。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況

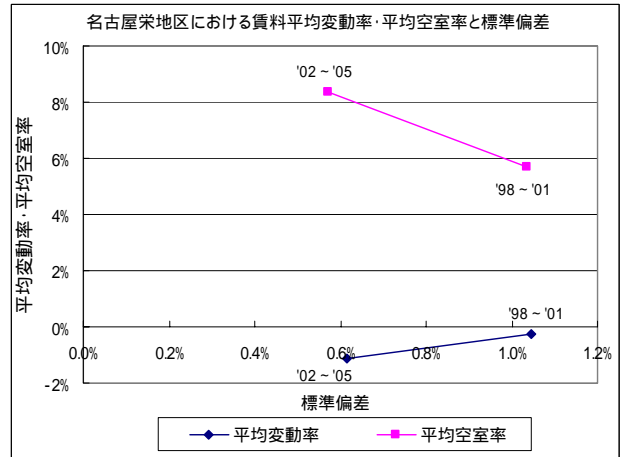


[図 - 4]

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。2004年には、空室率は低下し、賃料下落率は拡大しました。2005年には、空室率は引き続き低下し、賃料下落率は縮小しました(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、2002年以降、拡大と縮小を繰り返し、2005年は-0.45%となりました。空室率は1998年から上昇傾向にありましたが、2004年から低下傾向に転じています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、2006年3月時点で6.7%となり、改善傾向が続いています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1998年から2001年の4年間及び2002年から2005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2002~2005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2005年12月末時点の約-0.20%(前年同月募集賃料比)から1年後(2006年12月末)、更に拡大する確率は約92.9%、空室率が2005年12月末時点の7.69%から更に上昇する確率は約87.9%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、空室面積は増加から減少へ転換しつつあります。一方、需要面は、既存ビルにおける平均賃料は、下落幅には細かな動きがあるものの、一貫して下落傾向にあります。空室率に関しては空室面積とほぼ同様の動きを示し、2004年から低下傾向に転じています。

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ましたが、2005年には対前年比平均賃料変動率の下落幅がわずかに縮小しました。

なお、今後の動向としては、今秋から来春にかけて予定されている大型供給にあわせて解約予告が出てくるために募集面積が一時的に増加する可能性もありますが、景気回復を反映して移転動向に拡張傾向が見られるため、オフィスビル市場の回復基調に大きな変化は無いと考えられます¹¹。

中部国際空港開港や愛知万博、トヨタグループの移転等により名古屋市全体で景気回復感が高まっており、名駅、栄周辺ではオフィス需要が大幅に増加しています。高めの賃料設定でも新築大規模ビルはほぼ満室状態となっています¹²。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「どちらとも言えない」が70%から46%に減少し、「良くなっていく」・「悪くなっていく」がそれぞれ17%から22%に、13%から32%に増加しました。市況改善への期待感がある一方で、今後予定されている大型ビルの竣工を脅威と感じるオ・ナが存在することが原因であると考えられます¹³。

-
- 1 各図表は，三鬼商事株式会社
([http://www.e - miki.com/index.htm](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/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.56)
 - 4 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 7 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/magazine2/pdf/C0604_NA.pdf](http://www.e-miki.com/images/magazine2/pdf/C0604_NA.pdf))
 - 8 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.55)
 - 9 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/nagoya1.xls))
 - 10 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.55)
 - 11 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/shikyou2/pdf/F06SP_NA.pdf](http://www.e-miki.com/images/shikyou2/pdf/F06SP_NA.pdf))
 - 12 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/nagoya.html>)
 - 13 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.6)

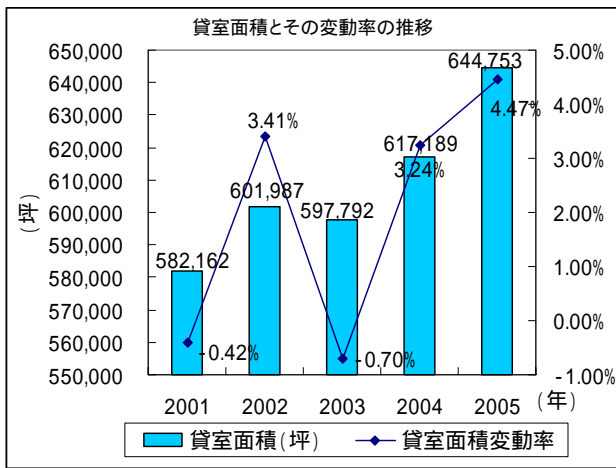
大阪市梅田地区を中心としたオフィス市況

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

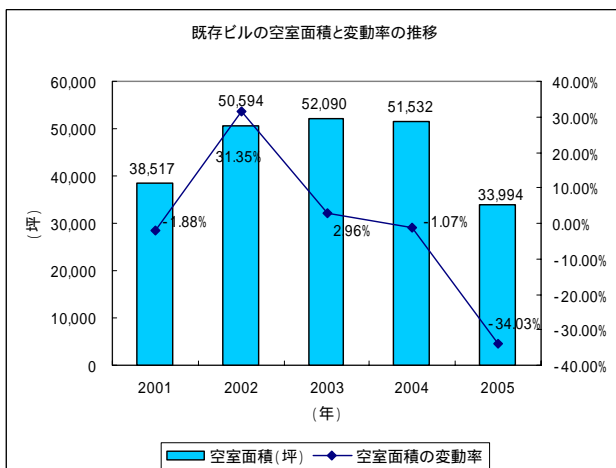


[図 - 1]

大阪市梅田地区の貸室面積(全体)は、変動率で2004年が+3.24%、2005年が+4.47%と増加傾向にあります。2005年の貸室面積は644,753坪となっています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から一貫して増加しており、2005年も約+1.4%の増加となっています²。ただし、2006年は大型供給の予定は認められず、中小規模のオフィスビル供給も抑制傾向が続き、約7,600坪程度の供給にとどまる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

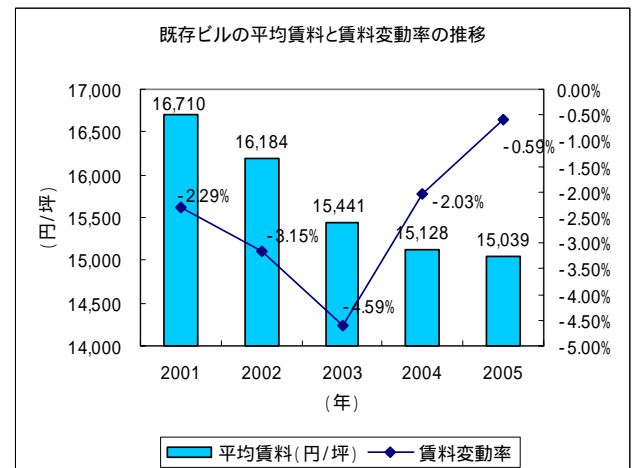
大阪市梅田地区の既存ビルにおける空室面積は、2003年の52,090坪をピークに2004年、2005年と減少を続けています。2005年は対前年比-34.03%の33,994坪となりました(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から3年連続で減少しており、対前年比変動率も-2.2%、-9.2%、-16.0%と拡大し続けています⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は50.9万坪で、2004年12月1日時点と比べると6.9万坪、11.9%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12.3%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

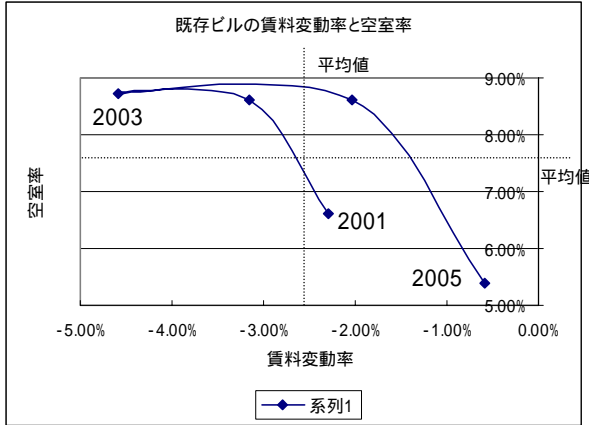


[図 - 3]

大阪市梅田地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005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、2004年、2005年と縮小傾向が続いています(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、1994年以降一貫して下落傾向にあります。2005年における対前年比変動率は前年の-3.2%から約-1.4%に縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料は、9,000円をやや下回る水準で横ばいの傾向が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

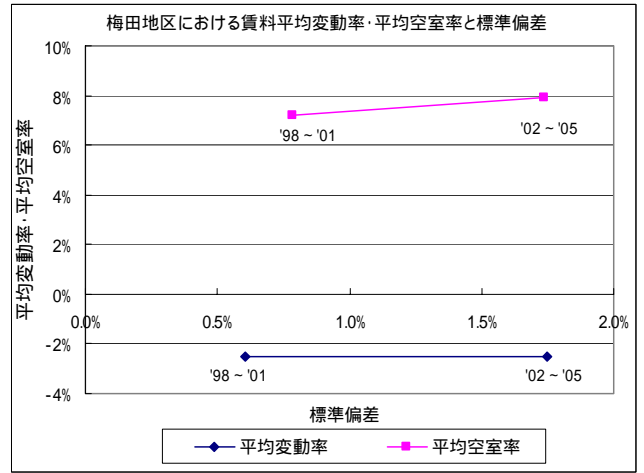
大阪市梅田地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2004 年には空室率はほぼ横ばいとなり、賃料変動率のみが大きく縮小しました。2005 年は空室率も低下し、これに伴い賃料変動率も縮小しています(図 - 4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2003 年、2004 年、2005 年がそれぞれ - 3.4%、- 3.2%、- 1.4%と縮小傾向にあります。空室率は、2003 年以降低下傾向にあり、2005 年は 7.52%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、低下傾向で推移しており、2006 年 3 月時点で 7.1%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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 2005 年 12 月末時点の約 - 1.07% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2006 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 80.0%、空室率が 2005 年 12 月末時点の 5.30% から更に上昇する確率は約 93.3% 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、2005 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 1.4%となり、空室率は約 7.1%と改善しました。

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ありますが、変動率は縮小しています。

なお、今後の動向として、梅田は特に動きが活発で、優良ビルに対する強い品薄感から賃料水準は上昇傾向にあります。大阪市内は、今年は中心部での供給は少ないですが、来年春以降、大規模・大型ビルが竣工ラッシュとなります¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2005 年時点では、「悪くなっていく」が 29%から 17%へと、前年よりやや減少し、「良くなっていく」が 12%から 34%へと、大きく増加しました。「どちらとも言えない」との回答は全体の約半分である 49%となり、多くのオ - ナ - にとって未だ賃料の本格的な上昇に繋がっていないことが、今後の動向に不透明感を抱かせる要因となっていると推測できます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/images/office/xls/osaka1.xls>)
 - 3 シ-ピ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls>)
 - 5 三幸エステ-ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls>)
 - 7 シ-ピ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社：
(<http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls>)
 - 9 シ-ピ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.37)
 - 10 三幸エステ-ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シ-ピ-リチャ-ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.5)

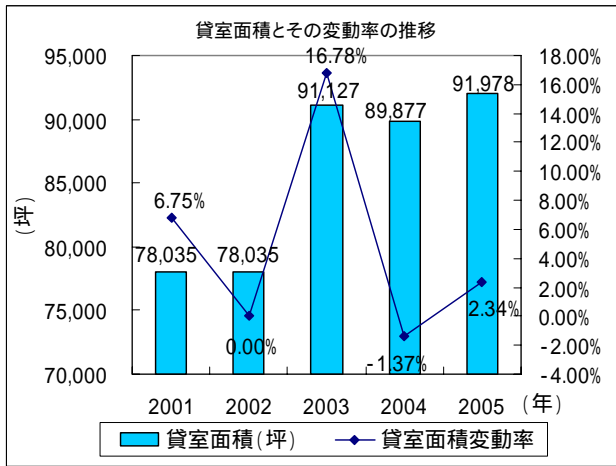
大阪市心齋橋・難波地区を中心としたオフィス市況

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

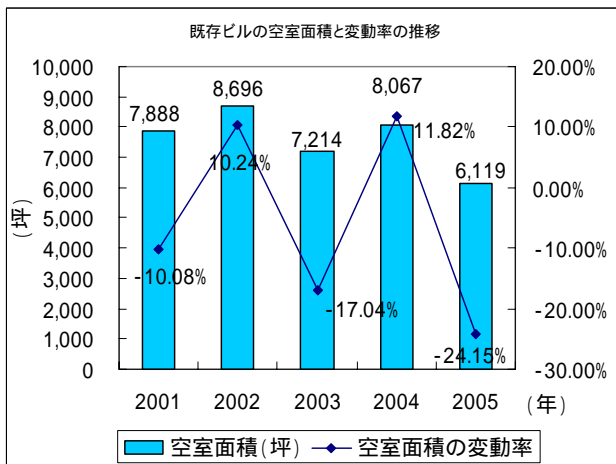


[図 - 1]

大阪市心齋橋・難波地区の貸室面積(全体)は、2003年に前年比約+16.8%と大きく上昇した後、2004年、2005年とほぼ横ばいの傾向が続いています(図-1)。

一方、大阪市全体の貸室面積(全体)は、1999年から一貫して増加しており、2005年も約+1.4%の増加となっています²。ただし、2006年は大型供給の予定は認められず、中小規模のオフィスビル供給も抑制傾向が続き、約7,600坪程度の供給にとどまる見通しです³。

(2) 既存ビルにおける空室等の状況



[図 - 2]

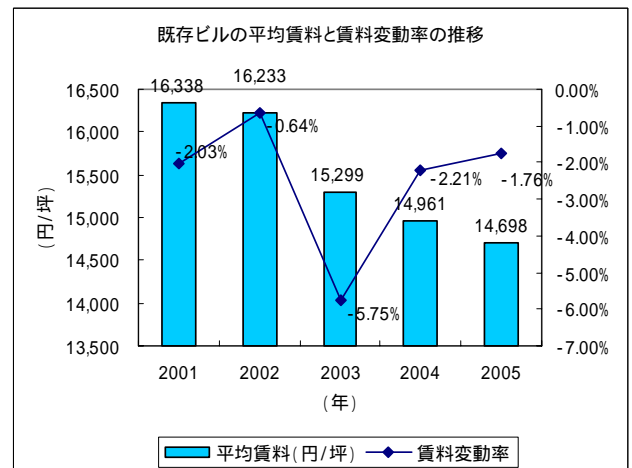
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける空室面積は、2004年には前年比約+11.8%の増加、2005年には前年比約-24.2%の減少となっており、近年、空室面積は増減を繰り返しながらも、やや減少傾向にあります(図-2)。

一方、大阪市全体については、2003年から3年連続で減少しており、対前年比変動率も-2.2%、-9.2%、-16.0%と拡大し続けています⁴。また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は50.9万坪で、2004年12月1日時点と比べると6.9万坪、11.9%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12.3%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

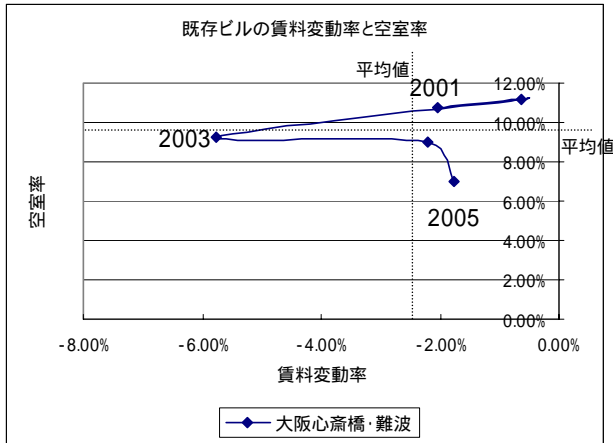


[図 - 3]

大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年まで一貫して下落傾向にあります。ただし平均賃料の対前年比変動率は、2004年から縮小傾向が続いています(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、1994年以降一貫して下落傾向にあります。2005年における対前年比変動率は前年の-3.2%から約-1.4%に縮小しました⁶。また、市内の平均募集賃料は、9,000円をやや下回る水準で横ばいの傾向が続いています⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

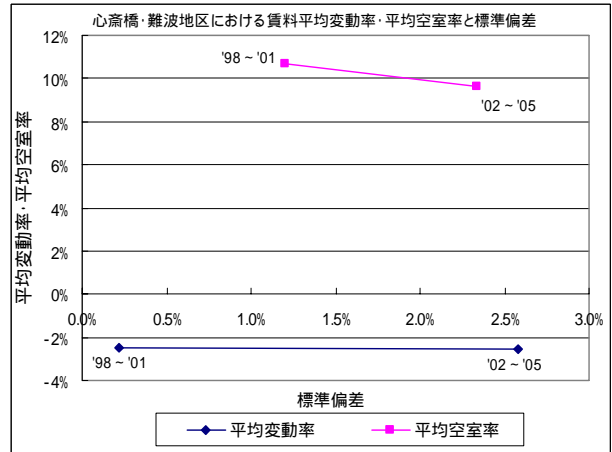
大阪市心齋橋・難波地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2004 年は空室率はほぼ横ばいとなり、賃料変動率のみ大きく縮小しました。2005 年は空室率が低下し、これに伴い賃料変動率はやや縮小しました(図 - 4)。

一方、大阪市全体の既存ビルの賃料変動率(前年比)は、2003 年、2004 年、2005 年がそれぞれ - 3.4%、- 3.2%、- 1.4%と縮小傾向にあります。空室率は、2003 年以降低下傾向にあり、2005 年は 7.52%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、低下傾向で推移しており 2005 年 3 月時点で 7.1%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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 2005 年 12 月末時点の約 - 1.88% (前年同月募集賃料比) から 1 年後(2006 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 60.5%、空室率が 2005 年 12 月末時点の 6.65% から更に上昇する確率は約 90.0% 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、2005 年には対前年比平均賃料変動率は約 - 1.4% となり、空室率は約 7.1% と改善しました。

大阪市心齋橋・難波地区については、供給は貸室面積が 2003 年に増加した後、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ありますが、2004 年、2005 年と、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、梅田は特に動きが活発で、優良ビルに対する強い品薄感から賃料水準は上昇傾向にあります。大阪市内は、今年は中心部での供給は少ないですが、来年春以降、大規模・大型ビルが竣工ラッシュとなります¹⁰。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、2005 年時点では、「悪くなっていく」が 29% から 17% へと、前年よりやや減少し、「良くなっていく」が 12% から 34% へと、大きく増加しました。「どちらとも言えない」との回答は全体の約半分である 49% となり、多くのオ・ナ・にとって未だ賃料の本格的な上昇に繋がっていないことが、今後の動向に不透明感を抱かせる要因となっていると推測できます¹¹。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
([http://www.e - miki.com/index.htm](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/images/office/xls/osaka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls))
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.5)
 - 4 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/osaka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls))
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/osaka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls))
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.37)
 - 8 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/osaka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/osaka1.xls))
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.37)
 - 10 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/osaka.html>)
 - 11 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.5)

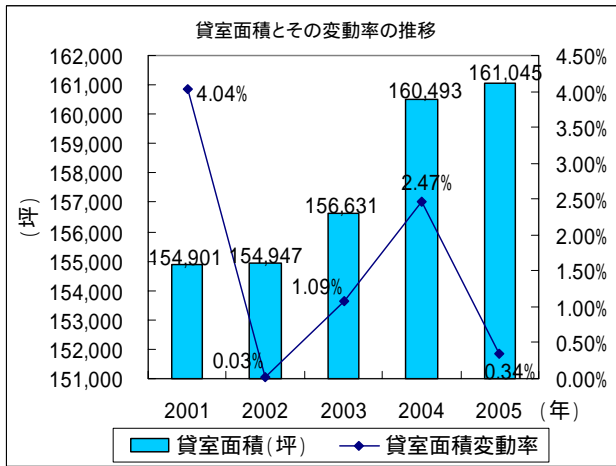
福岡市天神地区を中心としたオフィス市況

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

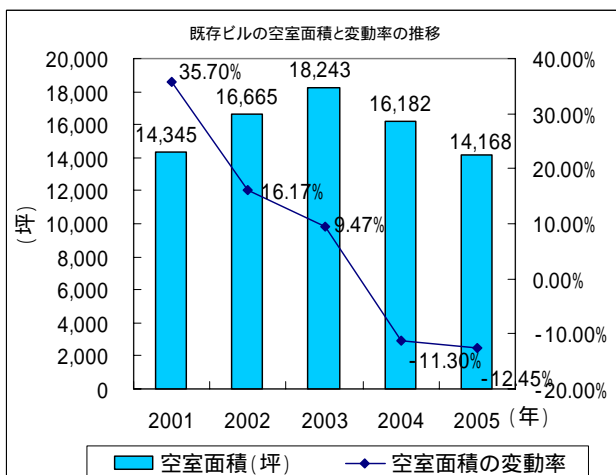


[図 - 1]

福岡天神地区の貸室面積(全体)は、2003年以降上昇傾向にあり、2005年は前年比+0.34%の161,045坪となっています(図-1)。

一方、福岡市全体の貸室面積(全体)は、1999年から2005年まで増加傾向にあり、2005年は前年比約+0.82%と増加しています²。また、2006年の市内のオフィスビル新規供給計画は、現時点では把握されておらず、今後は景気の回復に伴う需要増加の受け皿となるような大型の空室が不足する可能性があります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、2005年も引き続き約-12.5%と減少傾向が続いています(図-2)。

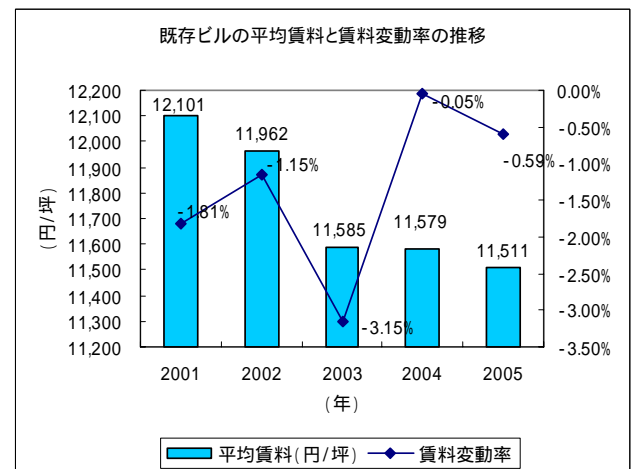
一方、福岡市全体についても、1999年以降、空室面積は増加傾向にありましたが、2004年から減少に転じ、2005年の空室面積変動率は前年比約-13.4%となりました⁴。

また、市内の2005年12月1日時点のテナント募集量は18.4万坪で、2004年12月1日時点と比べると1.5万坪、7.5%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1.8%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



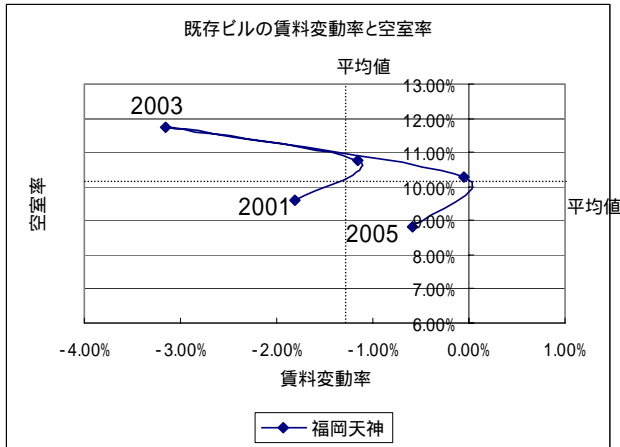
[図 - 3]

福岡天神地区の既存ビルにおける平均賃料は、2005年時点まで概ね下落傾向にあります。また、2005年の平均賃料の対前年比変動率は、このところ縮小傾向となっています(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ますが、対前年比変動率は2003年以降縮小傾向にあり、平均賃料は下げ止まりつつあります⁶。

また、市内の平均募集賃料については、依然として下落傾向にありますが、空室が大きく減少した一部の一等地のビルでは入居時の条件交渉が難しくなりつつあります⁷。

(2) 既存ビルの賃料変動率と空室率の状況



[図 - 4]

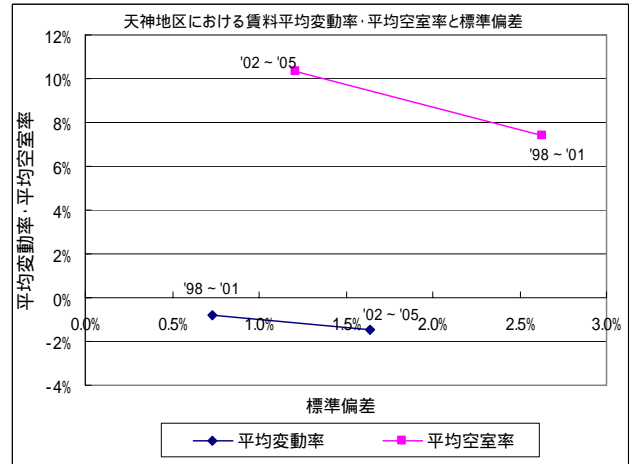
福岡天神地区の既存ビルの賃料変動率と空室率の関係を示せば、図 - 4 の通りになります。2004 年には、空室率の下落に伴い、賃料下落率は縮小しました。2005 年も空室率は下落しましたが、賃料下落率は拡大しました (図 - 4)。

一方、福岡市全体の既存ビルの賃料変動率 (前年比) は、2002 年から 2003 年にかけてはほぼ横ばいに推移していましたが、2004 年、2005 年は -1.2%、-0.81% となり、縮小しつつあります。空室率は 1998 年以来一貫して増加傾向にありましたが、2004 年から減少が続いています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、2005 年 3 月時点で 8.5% となり、2001 年以來の水準まで改善しました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 1998 年から 2001 年の 4 年間及び 2002 年から 2005 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 2002 ~ 2005 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 2005 年 12 月末時点の約 -1.07% (前年同月募集賃料比) から 1 年後 (2006 年 12 月末)、更に拡大する確率は約 58.9%、空室率が 2005 年 12 月末時点の 8.82% から更に上昇する確率は約 89.6% です。



[図 - 5]

4. 今後の見通し

福岡市全体については、供給は貸室面積が一貫して増加傾向にあります。また、空室面積は 1997 年から増加傾向が続いていましたが、2004 年より減少に転じました。一方、需要面に関しては、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、対前年比平均賃料変動率は 2003 年以降縮小へ向かっています。空室率は約 9.4% に改善しました。

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、2004 年から減少に転じました。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、対前年比平均賃料変動率の下落幅も 2004 年と比較して拡大しました。

なお、今後の動向として、来年 3 月に「紙と薬院ビル (3,766 坪)」、来年 8 月に「仮称/博多駅前共同ビル (3,405 坪)」の竣工が予定されていますが、今年は新規供給の予定はありません。大型移転を希望するテナント企業の潜在需要は堅調なもの、まとまった面積を確保できる好条件の大型ビルに品薄感があることから、空室解消が進まない要因となっています¹⁰。

薬院エリアは、大手通信会社の移転に伴い IT 企業の集積エリアになりつつあり、来年に控えている大型免震ビルの竣工が、その動きを後押ししています。全体では、リストラを中心とした移転から増床、増員に伴う移転ヘシフトしています。今年も引き続き、堅調な需要が継続すると思われるのですが供給不足は必至で、既に数年先の大型再開発に注目が集まっている状況です¹¹。

今後の市内のオフィス市況見通しについては、「良くなっていく」との回答が 13% から 46% へ大きく増加しました。一方、「悪くなっていく」との回答は 26% から 7% まで低下し、市況の回復がビルオ・ナ・に実感されつつあるようです¹²。

-
- 1 各図表は、三鬼商事株式会社
([http://www.e - miki.com/index.htm](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/images/office/xls/fukuoka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls))
 - 3 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Winter Vol.36 p.10)
 - 4 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls))
 - 5 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 6 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls))
 - 7 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.89)
 - 8 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls](http://www.e-miki.com/images/office/xls/fukuoka1.xls))
 - 9 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.89)
 - 10 三鬼商事株式会社：
([http://www.e - miki.com/images/shikyoku2/pdf/F06SP_FU.pdf](http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F06SP_FU.pdf))
 - 11 三幸エステ - ト：
(<http://www.websanko.com/marketdata/trends/fukuoka.html>)
 - 12 シ - ビ - リチャ - ドエリス株式会社：
(Office Market Report 2006 Spring Vol.37 p.10)