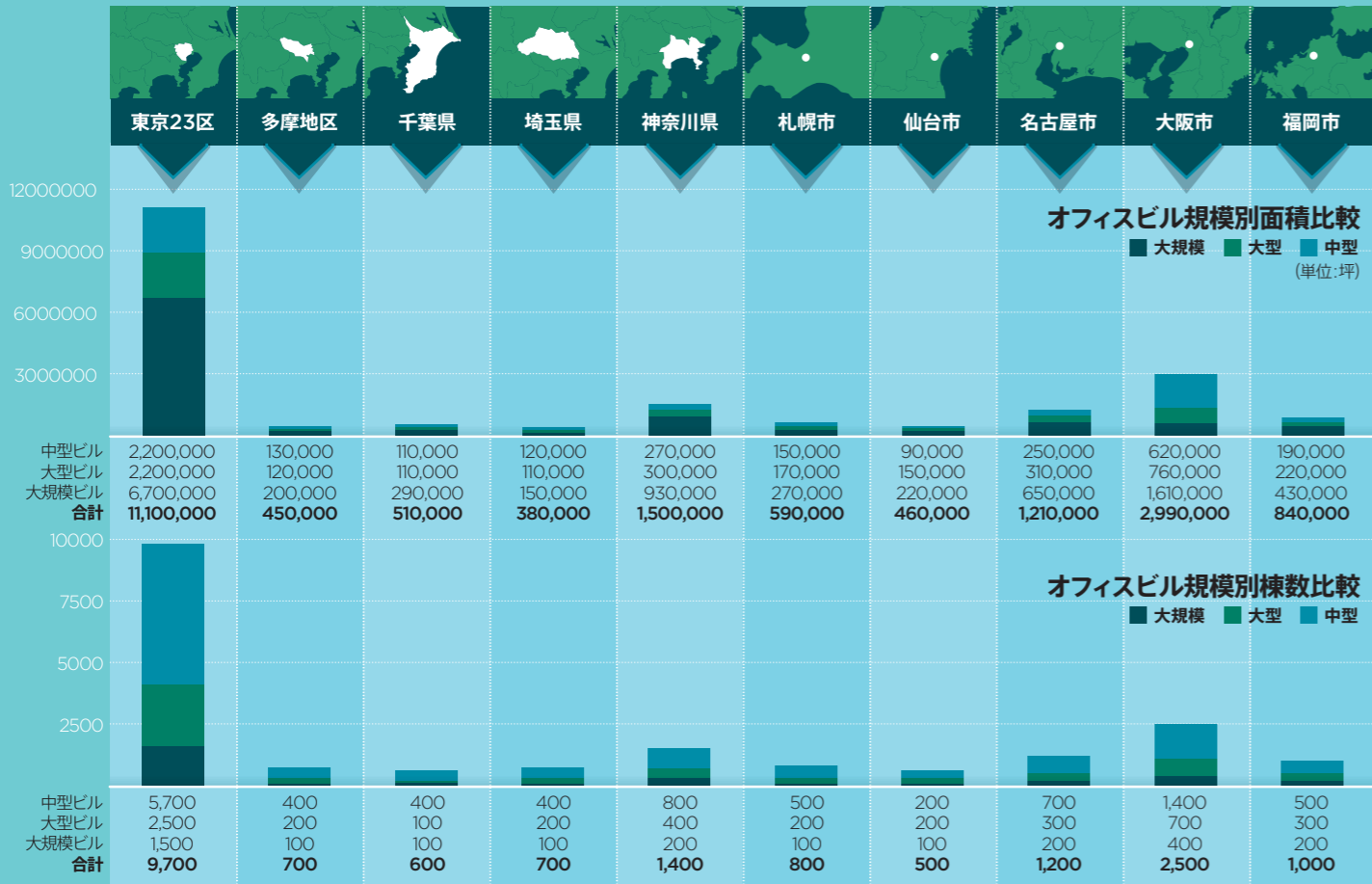
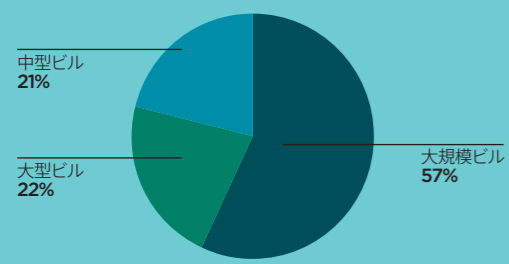


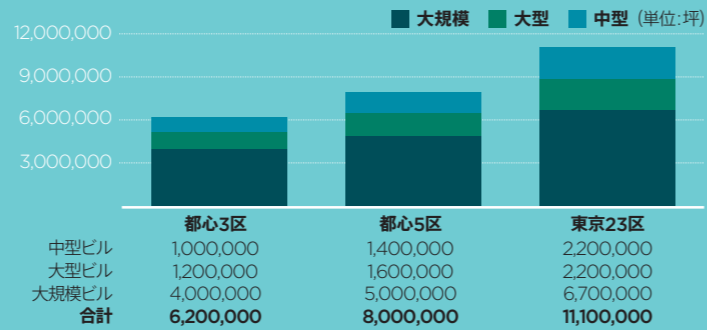
# 全国主要都市オフィスストック



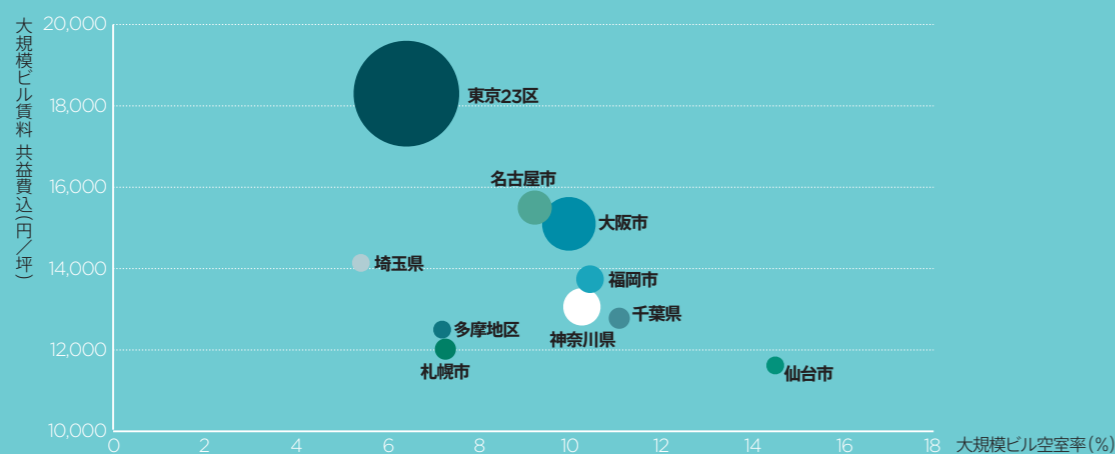
ストック規模別面積割合 (全国主要都市)



ストック規模別面積比較 (東京都心部)



賃料・空室率とオフィスストック (バブルサイズ: ストック面積)



## 首都圏7割、東京23区5割 全国オフィスストックにみる地域集積率

### オフィスストックとは

#### 全国主要都市オフィスストック

弊社のオフィスビル情報データベースは首都圏および全国主要5都市(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)をカバーしており、登録ビル数は全国で約100,000棟、首都圏約60,000棟に上ります。弊社営業担当が毎日、募集・空室情報および募集・契約条件等を更新しており、ビル単位の詳細なデータが強みです。今回公表する全国主要都市オフィスストックは、弊社データベースに登録されたオフィスビルをエリア別に、貸室総面積および棟数で集計したものです。賃料、空室率、新規供給面積等、既存データとも地域区分、建物規模分類で整合性を保ち、複合的な分析への使い勝手も考慮しています。

#### オフィスストック対象エリア:

- 東京都(3区、5区、23区、多摩地区)、千葉県、埼玉県、神奈川県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市
- ビル規模:  
大規模(基準階貸室面積200坪以上)  
大型(同100坪以上、200坪未満)  
中型(同50坪以上、100坪未満)

#### ストックの定義・計算方法

貸室総面積は賃貸対象オフィススペースの合計面積です。共用部分や自己・自社使用床、商業・住宅部分等は含まれません。一部自己使用床を含む場合や店舗等との複合用途ビルでは、貸室総面積が不明(非開示)の場合が多く存在します。また首都圏・中型ビルを中心にテナント募集フロアの貸室総面積が開示(計算)されていないビルも珍しくありません。このような場合の貸室総面積は、弊社で把握する基準階貸室面積と(地上)階数、有効率に基づく推計値となります。

(推計)貸室総面積 = 基準階貸室面積 × (地上)階数 × 有効率(0.8)

有効率は個別ビルで異なりますが、「0.8」はデータベース登録ビル全体の平均値(概数)です。貸室総面積、基準階貸室面積、(地上)階数の登録されたビルに関する平均値を、全国・全規模ベースで算出しました。なお弊社で公表する空室率は推計値の対象ビルを含まません。「現空面積/ストック=空室率」でない点を御承知おください。

#### オフィスストック全体

全国主要都市中型ビル以上のオフィスストックを首都圏(一都三県)および札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市で集計したトータル(概数)は、20,000,000坪、19,000棟となります。規模別面積比ではその57%を大規模ビルが占め、大・中型ビルはそれぞれ22%、21%と、大規模ビルが過半を占めています。棟数では大規模ビルが16%、大・中型ビルはそれぞれ26%、58%で、オフィスストックの半数以上は中型ビルに分類されます。

#### 全国オフィスストック

エリア別の比較では、全国主要都市ストック合計に占める首都圏の割合が面積・棟数とも約70%、東京23区でも50%超に達し、オフィスストックの首都圏、中でも東京23区への集中を裏付けています。首都圏以外の割合は面積ベースで大阪市15%、名古屋市6%、札幌市3%、仙台市2%、福岡市4%です。

#### 東京23区オフィスストック

東京23区内でオフィスストックをみた場合、面積ベースで大規模ビルの60%、大・中型ビルを含めた場合でも、56%が都心3区に集積しています。都心5区への集積率もそれぞれ70%を超えており、マーケットリーダーである東京23区における、都心3区、5区の影響力の大きさがオフィスストックの割合にも表れています。

	貸室総面積(坪)	棟数(棟)
東京23区	11,100,000	9,700
多摩地区	450,000	700
千葉県	510,000	600
埼玉県	380,000	700
神奈川県	1,500,000	1,400
札幌市	590,000	800
仙台市	460,000	500
名古屋市	1,210,000	1,200
大阪市	2,990,000	2,500
福岡市	840,000	1,000
合計	20,030,000	19,100

#### 全国主要都市 マーケット比較

#### 賃料・空室率とマーケットサイズの関係

2011年12月1日時点での大規模ビル賃料・空室率をそれぞれ縦・横軸におき、ストックをバブルの大きさで表し、全国主要10都市

(地区)の特徴を比べてみました。一般的に賃料と空室率はマーケットサイクルにおいて、上昇と下降の向きが逆になる逆相関の関係です。つまり、空室率が低いときには賃料は高く、空室率の高いときには賃料が低くなる傾向があります。ここでは、現状の全国主要都市における賃料、空室率のバランスを比較すると共に、ストックを尺度とするマーケットサイズの影響も調べてみました。

#### 逆相関が読み取れる、賃料と空室率

東京23区は大規模ビル賃料(共益費込み)が18,281円/坪と最も高い一方、空室率は6.45%と埼玉県に次ぐ低水準です。その反対に仙台市の場合、賃料は11,615円/坪と全国主要都市で最も低く、空室率は14.50%と最も高くなっています。また、東京23区と仙台市のバブルを結ぶと、逆相関を示す右下がり線が現れ、賃料の高い順に名古屋市、大阪市、福岡市、神奈川県、千葉県がほぼ一直線上に並ぶことになります。また、残りの比較的マーケットサイズの小さい3都市(地区)は、平行する内側(グラフ原点寄り)の右下がり線上に埼玉県、多摩地区、札幌市の順で並びます。

#### マーケットサイズの与える影響

ストックの大きい都市が比較的上方に位置しており、賃料水準も高い傾向が読み取れます。マーケットサイズと空室率では、10都市(地区)中で空室率が最も低いのはマーケットサイズ最小の埼玉県。次に空室率が低いのはマーケットサイズ最大の東京23区。その他の都市を空室率の低い順に並べると多摩地区、札幌市、名古屋市、大阪市と続き、マーケットサイズに特定の傾向は見られないようです。

	賃料(共益費込)	空室率(%)
東京23区	18,281	6.45
多摩地区	12,476	7.21
千葉県	12,748	11.09
埼玉県	14,132	5.44
神奈川県	13,035	10.28
札幌市	12,017	7.28
仙台市	11,615	14.50
名古屋市	15,471	9.25
大阪市	15,066	9.98
福岡市	13,737	10.47

賃料、空室率:大規模ビル