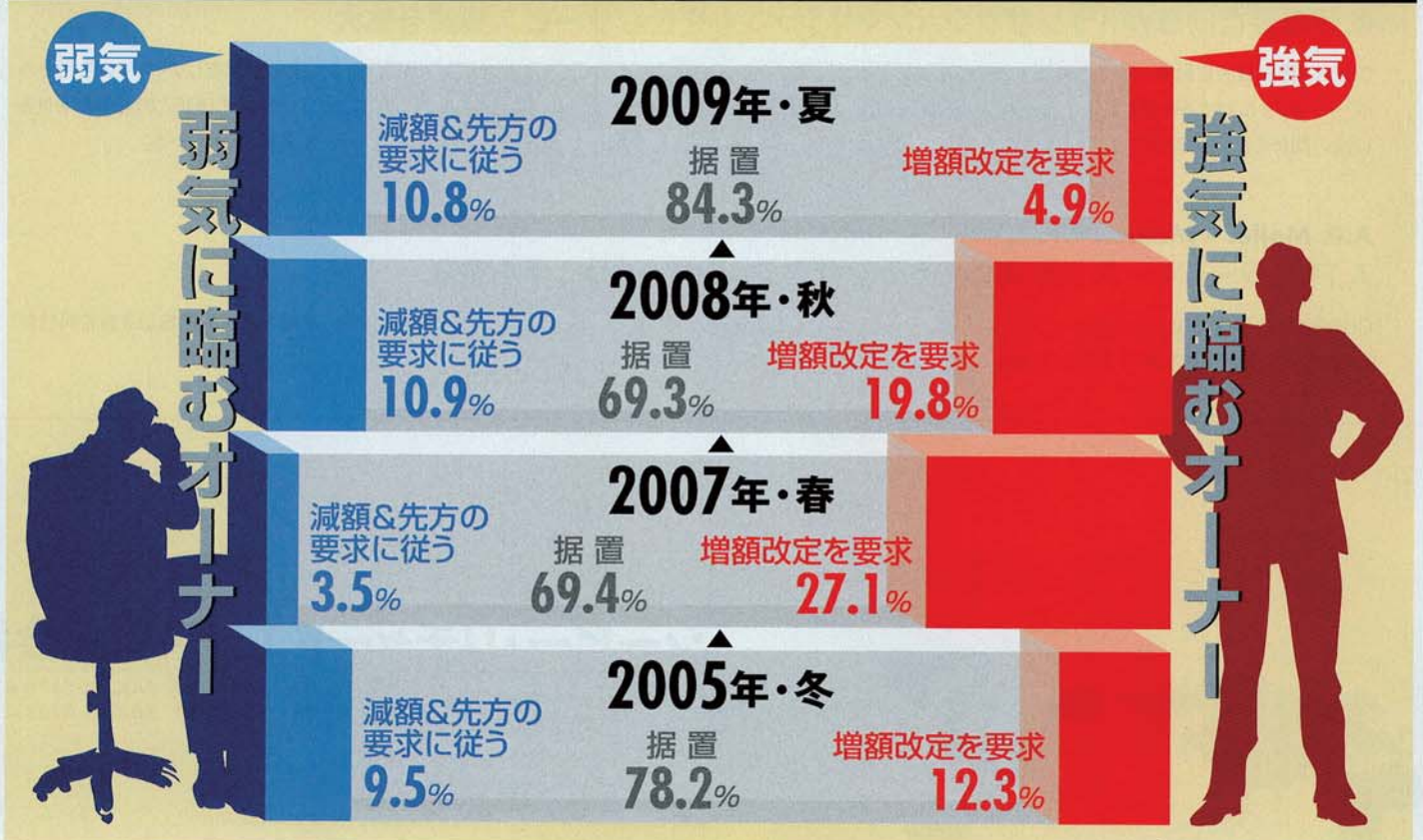


読者アンケートに見る次回賃料

全国テナントのマインド



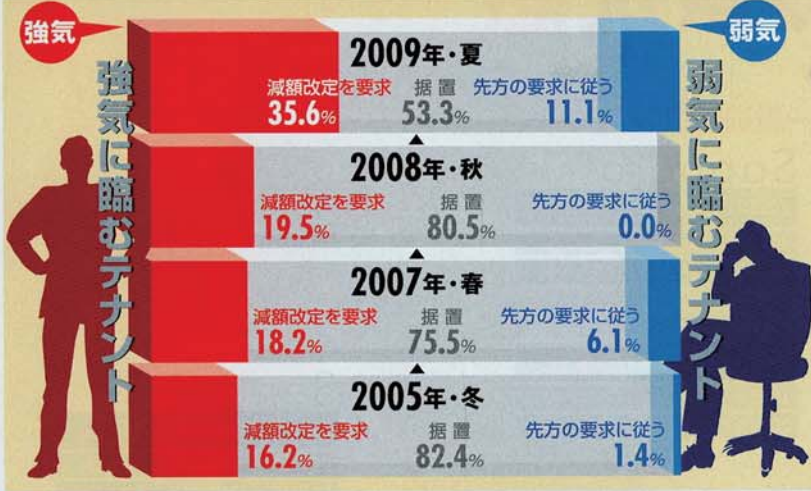
全国オーナーのマインド



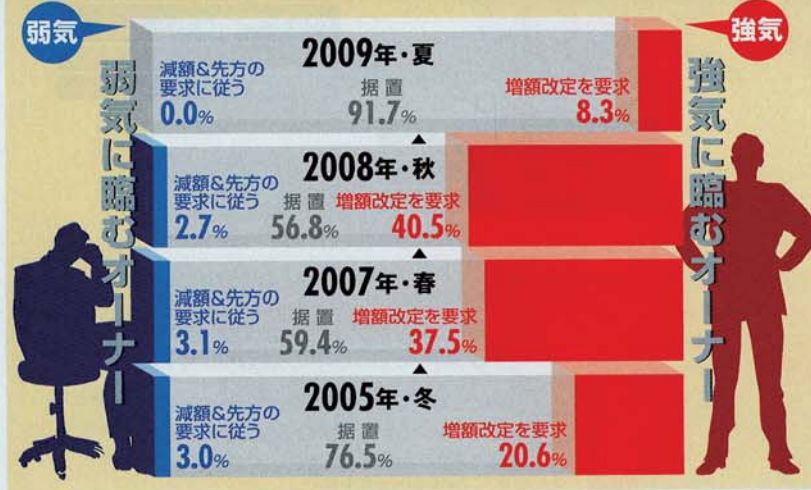
改定への姿勢

賃料改定事情 激変する

東京テナントの mindset



東京オーナーの mindset



アンケート 質問内容

現在入居中、もしくはご所有のオフィスビルについて、次回(直近)の賃貸借契約更新時において、どのように賃料改定交渉をしようとお考えですか？(あくまで予定、または希望で結構です)。

- 貴社は ・テナントである ・オーナーである (どちらかに○をつけてください)
- 賃料は ①据え置く ④先方の要求に従う
- ②減額(○○%程度)要求する ⑤その他
- ③増額(○○%程度)要求する

回答方法:「オフィスジャパン」に同梱した読者アンケート(FAX返信)の設問への回答

○アンケート有効回答数: 2009年夏実施/テナント 88・ビルオーナー102
2008年秋実施/テナント104・ビルオーナー101
2007年春実施/テナント 81・ビルオーナー 86
2005年冬実施/テナント146・ビルオーナー150

低迷期から一部市場が回復し始めた2006年。その兆候が拡大し、高額募集や賃料値上げの声が聞かれた07年。そして08年から現在は、いまさら語るまでもない未曾有の不況。賃料改定動向の変化は08年末、以降それまでとは逆の借り手市場へとシフトした。その激変の後、この6月に実施した賃料改定に関する読者アンケートで示されているのは、増額改定を要求する「強気オーナー」の減少と、減額改定を要求する「強気テナント」の激増ぶりだ。元々オーナー側からのアプローチは時々の市況を見据えたものとなり、これまでも大きく揺れ動いていた。今回の結果で弱気オーナーの増加は見られないが、これは「あわよくば据置で」との期待の表れだろう。極めて特徴的なのは強気テナントの増加。これまでどんな市況でも一貫していたテナントの動向が、大きく変化したことだ。グラフでは「先方の要求に従う」という弱気なテナントも増えているが、データを詳しく見ると、このほとんどがPM会社やビル管理会社。オーナー関係者がテナントの立場で返信したものと考えられる。これを除くと、半数近くが減額改定を要求。さらに実際の営業現場からは、「ほとんどのテナントがまず減額改定を打診」といった声ばかりが聞こえてくる。この状況は一過性のものなのか、それともかつてのバブル崩壊時がそうだったように長期化するのか。判断には、次なる変化を見逃さない「目」が必要となる。

全国賃料改定動向とビルオーナーの景況感

■2008年 平均改定率・空室率とビルオーナー景況感指数

Osaka 大阪

2008年 平均改定率	-0.1%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-61
2008年 平均空室率	7.1%

Hiroshima 広島

2008年 平均改定率	-0.4%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-40
2008年 平均空室率	12.0%

Fukuoka 福岡

2008年 平均改定率	-0.1%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-68
2008年 平均空室率	9.7%

Takamatsu 高松

2008年 平均改定率	-0.5%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-47
2008年 平均空室率	15.1%

Sapporo 札幌

2008年 平均改定率	2.4%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-95
2008年 平均空室率	9.9%

Kanazawa 金沢

2008年 平均改定率	-5.8%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-73
2008年 平均空室率	18.6%

Sendai 仙台

2008年 平均改定率	0.3%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-62
2008年 平均空室率	11.8%

Tokyo 東京

2008年 平均改定率	6.5%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-44
2008年 平均空室率	3.3%

Nagoya 名古屋

2008年 平均改定率	-2.8%
2008年 ビルオーナー景況感指数	-61
2008年 平均空室率	8.3%

凡例

■データ/
シービー・リチャードエリス(株)発行
「オフィスマーケットレポート」より

■分析対象

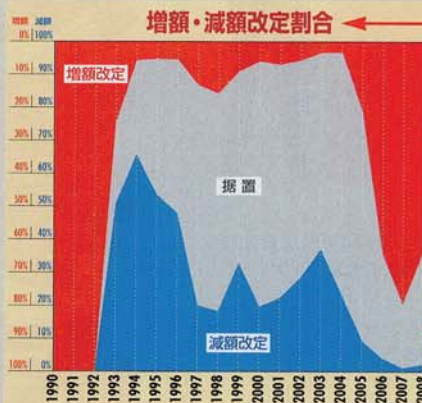
1990～2008年の過去19年間において、1990～1995年については当該年5月～次年4月、1996～2008年については1～12月にそれぞれ賃料改定を実施したもの(契約更新を迎えたもの)。また、原則として改定時期が2年毎のもの。

●「平均改定率(%)」

改定率の平均についての経年推移。

●「空室率(%)」

各年12月期の空室率。

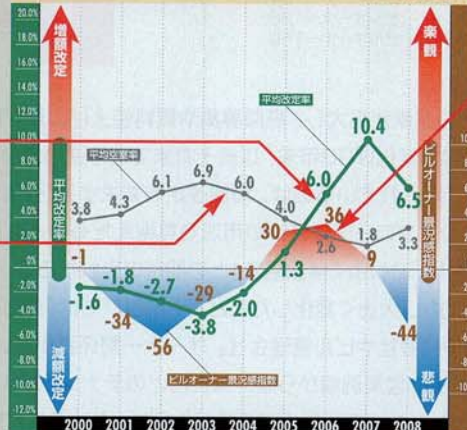


■増額・減額改定割合グラフ

1990～2008年の過去19年間

毎年、各エリア毎、全サンプルに占める増額改定、減額改定、据置の割合を層グラフ化、それぞれ赤色、青色、灰色の色付けで年毎の推移を提示。最新データの2008年のみ、各数値(%)をグラフ右端に併記した。

平均改定率・空室率とビルオーナー景況感指数



■平均改定率・空室率とビルオーナー景況感指数グラフ

2000～2008年の過去9年間

●「ビルオーナー景況感指数」●

「今後のオフィス市況が、現在と比較してどのように変化していくと考えられるか」につき質問し、回答があったものにつき集計。この回答のうち「良くなっていく」…①、「悪くなっていく」…②、「どちらとも言えない」…③という3つの選択肢から、①と②の割合の差分を求め指数とした。同指数の経年推移。

指数化の例：東京2008年のビルオーナー景況感指数

「良くなっていく」13%…①

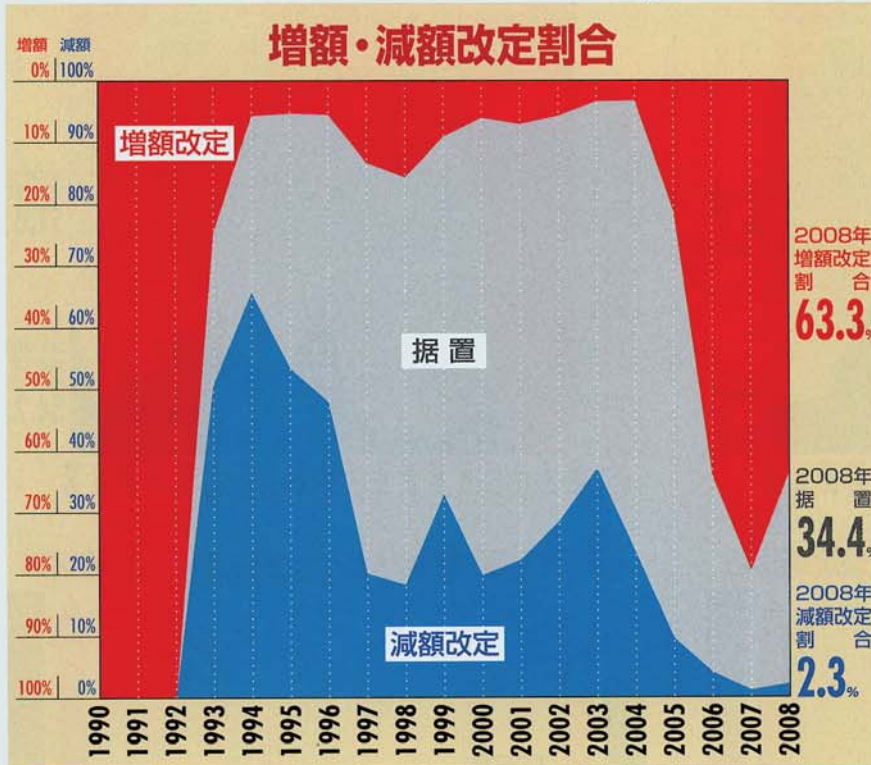
「悪くなっていく」57%…②

「どちらとも言えない」30%…③

ビルオーナー景況感=①-②=-44

※ビルオーナー景況感の指数算出にあたっては、日本銀行が発表する企業短期経済観測調査(短観)の業況判断指数(DI)の算出方法を参考とした。

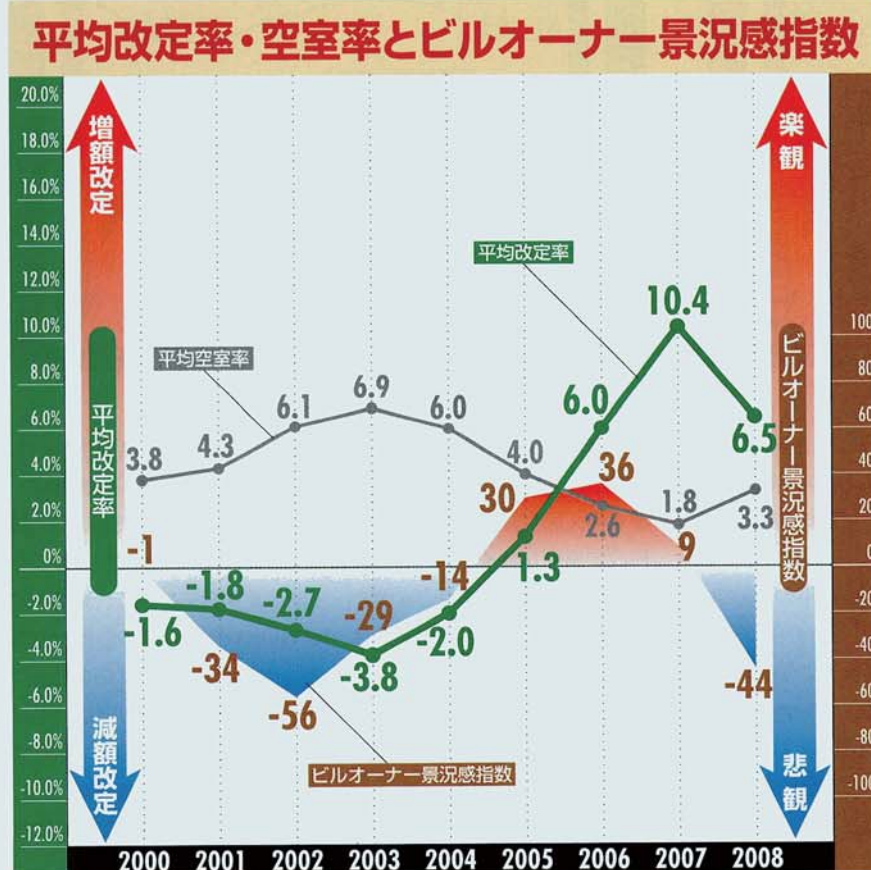
東京 Tokyo



弊社発表の08年東京の賃料改定動向は、増額改定63.3%、据置34.4%、減額改定2.3%で、平均改定率は6.5%。入手し得る最新データとはいえ、正直なところ、多くの方が現況から大きく逸脱していると感じるのではないだろうか。現在の景況悪化を語る重要な要素として、その変化スピードの速さが挙げられる。これほど短期間での変動はバブル崩壊以来例がなく、これが市況判断や現状把握を困難にするとともに、先行き不透明感を増幅する要因ともなっている。

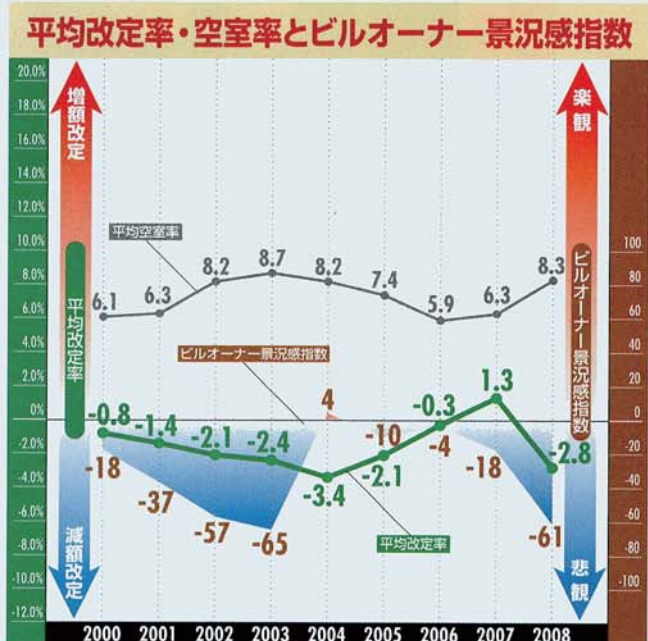
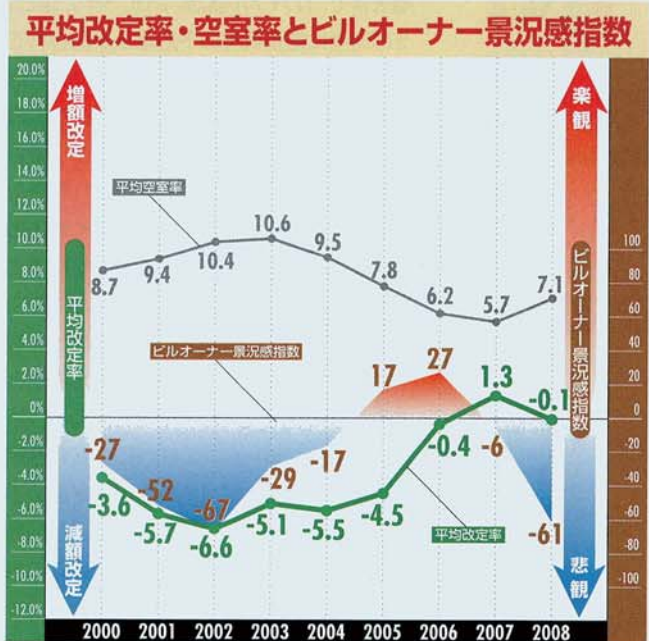
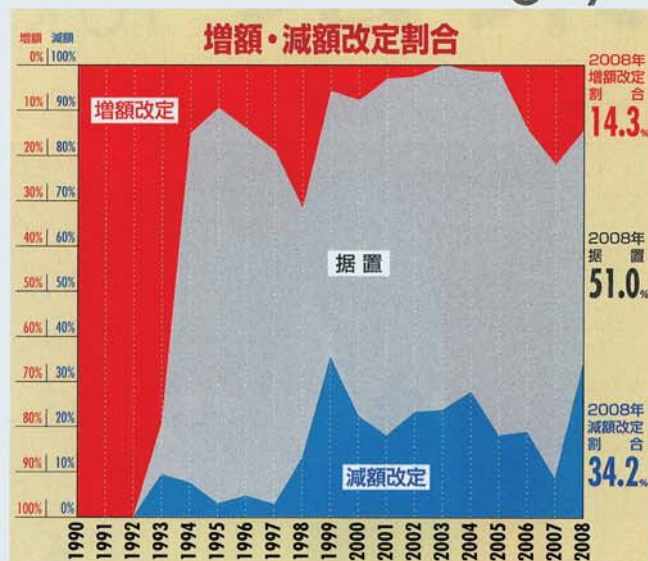
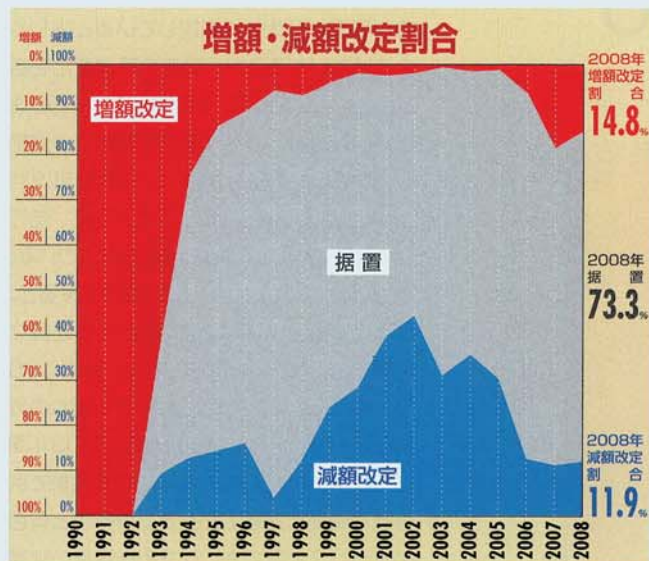
近年の賃料改定動向を振り返ってみると、07年末の空室率1.8%に示される旺盛な需要を背景に、同年はもちろん、前年の06年、また08年においてもオーナー寄りの賃料改定が行われてきた。ただし、この3年間の貸し手市場は、過去15年間であくまで例外的な時期である。左グラフの赤色と青色のバランスを見ても、バブル崩壊後の調整期を経て、ITバブル崩壊、2003年問題と、その時々継続賃料の下方修正が図られてきた。06年～08年の増額改定主流の状況は、始まりこそファンド主導の短期的な収益アップを目的にしたものであったが、後の広がり、これまで低廉に抑えられてきた継続賃料の調整を図ったものが多くを占める。しかも、市場全体のオーナーが恩恵に預かれたとは言いがたい。ここ数年、確かに賃料水準の底上げがなされ、その後の急激な景況悪化という点で現況とバブル崩壊とを比較する向きもあるが、そこに至る経緯は大きく異なる。バブル崩壊後の賃料改定において、減額改定が全体の半分を占めるという調整が93年～96年の4年と長期間に及んだ。しかし現在の相場観から、この再現が今後起こるとは考えにくいだろう。

コスト削減意識がここまで高まりをみせる中で、企業の財務体質改善に大きく貢献するオフィスコストの見直しが叫ばれるのはもはや必然。オーナー側も減額交渉をむげに断るといった強気な態度は影を潜め、交渉のテーブルに着かざるを得ない状況にある。ただし、その結果については、オーナー側は、賃料水準や将来の市場予測、空室リスクへの余力、それに新規募集の厳しさを天秤にかけながら、またテナント側は、撤退も視野に入れた経費削減の必要性、移転イニシャルコスト、新たなオフィスの選択肢などを見据え、まさにケース・バイ・ケースの攻防になっている。



大阪 Osaka

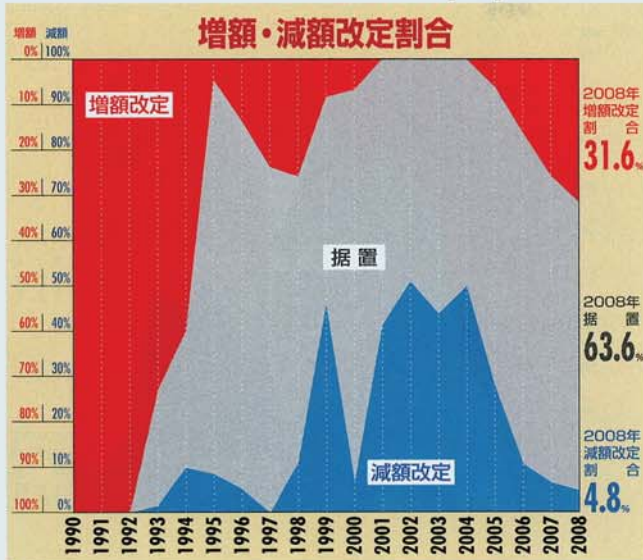
名古屋 Nagoya



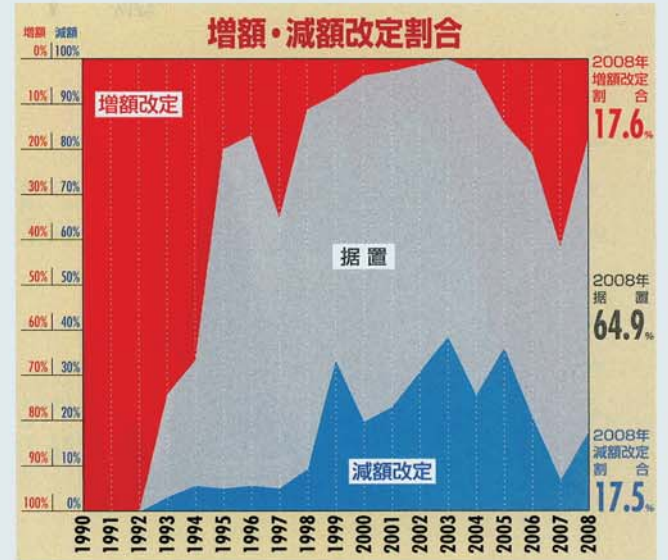
過去9年間、平均空室率とのきれいな逆相関を示している大阪の平均改定率。07年までの着実な空室率低下に呼応し、賃料改定動向は年とともにビルオーナー有利にシフトしていき、07年の平均改定率はここ10年で初めてプラスを示した。しかし、07年12月の5.7%をボトムに、08年に入ると空室率は徐々に上昇。平均改定率も再び低下し、マイナス水準へと転じている。また、最新09年6月の大阪の空室率は8.6%にまで上昇しており、これまでの傾向に準じれば、平均改定率のさらなる低下がうかがわれる。オーナーのマインドは、すでに07年の段階から不安を覗かせており、08年には-61へと一気に低下。弱気のオーナーマインドと市場における大型供給の継続があいまって、既存テナントの引き止め策としての継続賃料の値下げ対応は今後さらに表面化してくることとなる。

06年からのビル竣工ラッシュで、実に14万坪近い新規供給となっている名古屋。これに対し、良く言えば“先を見越した慎重な”、悪く言えば“非常に臆病な”名古屋のオーナー気質が如実に表れ、減額改定事例が急速に増加している。まだ景気減退の兆候がなかった2008年前半を含む同年の増額・減額改定割合において、減額改定の割合が1/3を超えているのは、賃料相場や空室率等の指標から考えると過剰ともいえる反応に思える。東海圏における「ものづくり経済」への深刻な打撃に加え、大量供給期においても突出したボリュームとなる09年を前に、オーナーが継続賃料の下落より、退去による新規募集の困難さのリスクの方が高いと判断したものであろう。最新09年6月の空室率は11.2%とついに大台を超えたが、あまりの継続賃料下落はビル事業そのものの基盤を揺るがしかねない。

札幌 Sapporo



仙台 Sendai



平均改定率・空室率とビルオーナー景況感指数



平均改定率・空室率とビルオーナー景況感指数

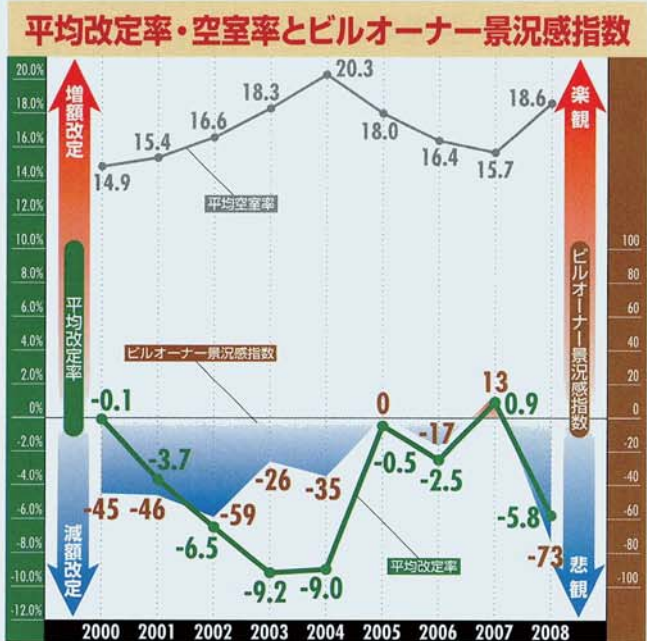
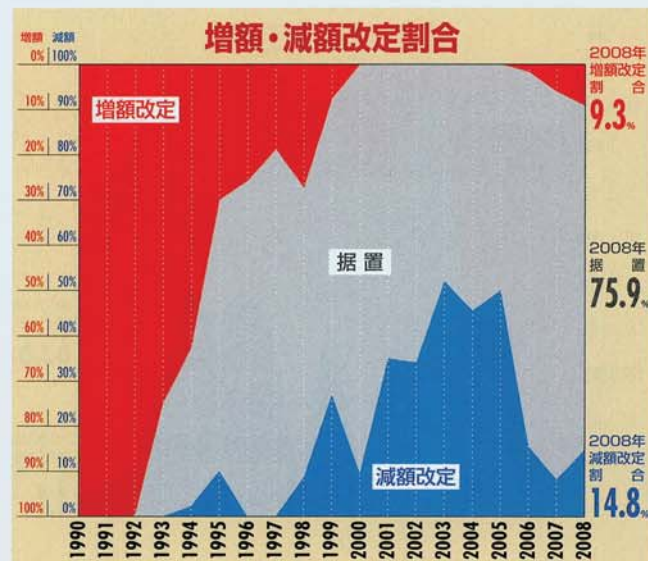
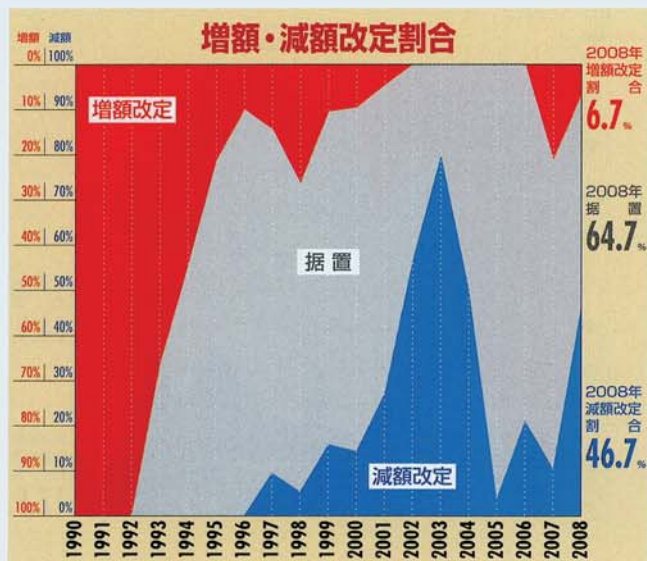


08年前半、東京の好調なマーケットの影響から各オーナーが強気な態度で競って増額改定に着手していたことを受け、同年の増額改定割合は31.6%と非常に高い水準を示しているが、後半は一転、マーケットは厳しい状況に変化し賃料も下落傾向が強まっている。ある意味、オーナーサイドはこの状況を見越していたのか、景況感指数は全国でも最低水準の-95。調査サンプルのほとんど全てで「景況は悪くなっていく」と回答されるという状況は、まさに今の札幌のマーケットの厳しさを物語っている。09年6月の最新の空室率は10.4%と、過去10年でもっとも市場が緩んだ03年の水準(11.8%)には至っていないものの、06年の7.0%を底に上昇を続けている。09年の賃料改定の動向は、00年以降数年続いた半数以上が減額改定といった状況に匹敵、もしくはそれ以上になる可能性も否定できない。

00年以降の徹底した供給抑制。05年から08年前半にかけて、同地としては低水準といえる空室率一桁の状況が続いた仙台。これを受け、07年には増額改定が4割以上、平均改定率6.6%というオーナーよりの賃料改定となっていた。しかし08年に入るとその状況は一転。08年、09年と連続した2万坪以上の大量供給に、急激な市況悪化が加わり空室率は急上昇し、それに伴い賃料改定動向も大きくテナント有利にシフトしているのが見てとれる。最新09年6月の空室率は15.4%と、すでに近年ピークであった03年の水準を超えており、同年の減額改定割合38.6%、平均改定率-11.4%という状況が思い起こされる。新築ビルでのテナント誘致促進に賃料面での柔軟な対応が行われる中、既存ビルにおけるテナント流出防止策にも車庫がかかるものと思われる。

金沢 Kanazawa

広島 Hiroshima

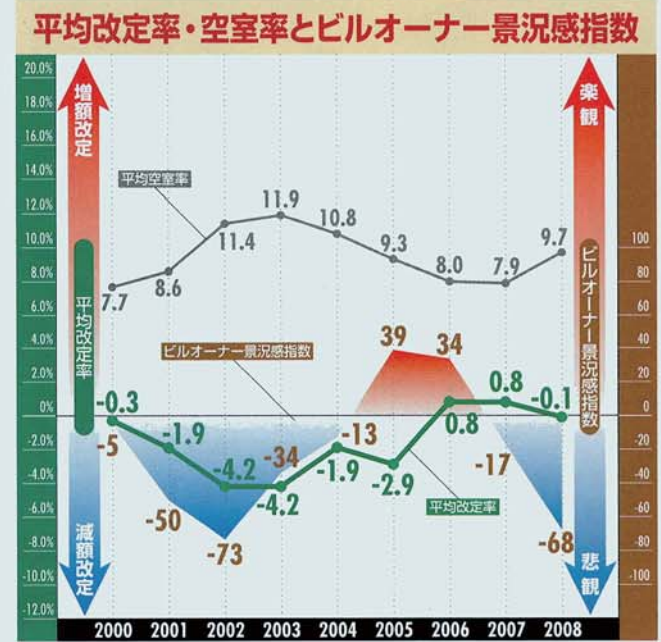
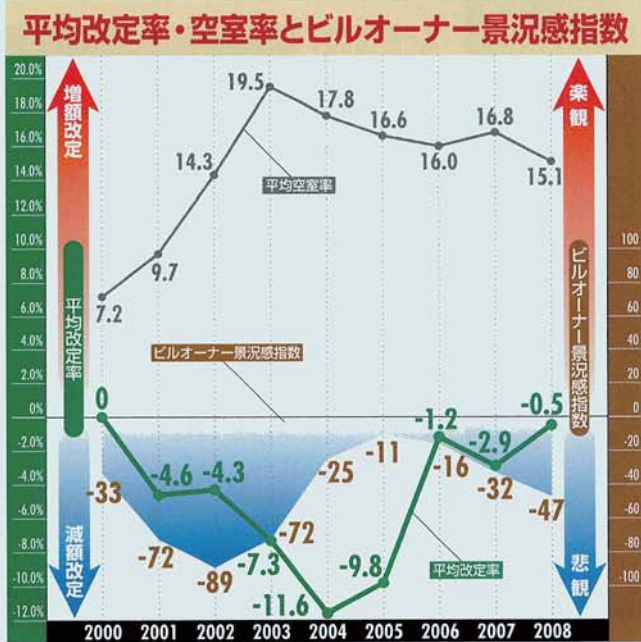
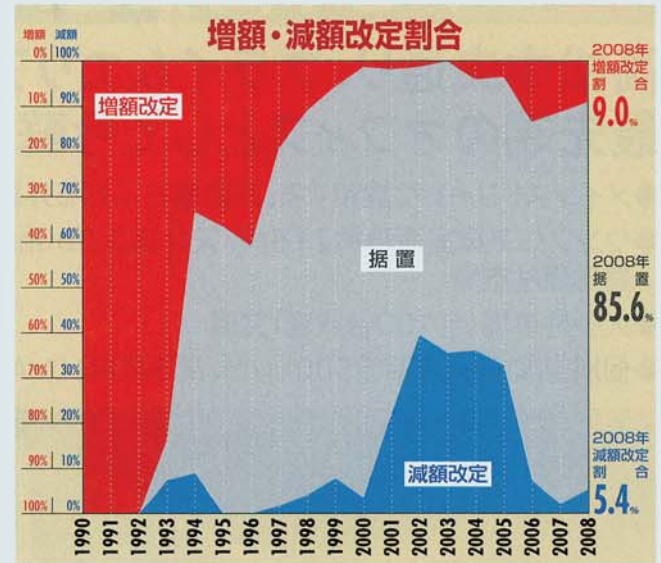
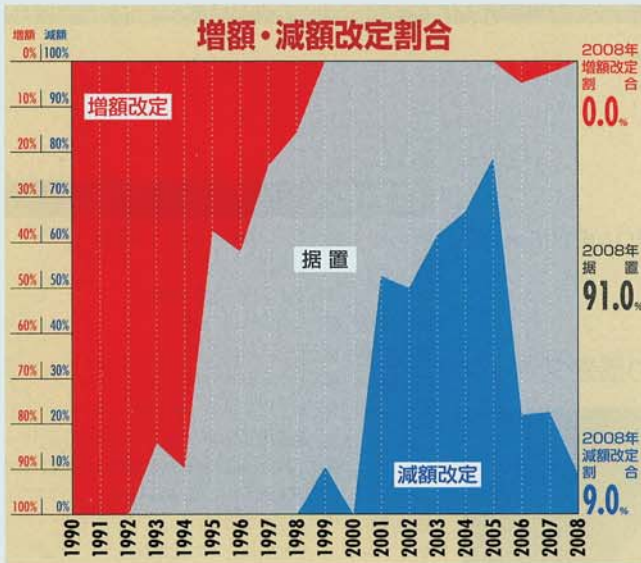


近年、15%以上の高い空室率が継続する金沢のオフィス市場。ただし、オーナーの景況感指数は例年マイナス域とはいえ他都市に比べさほど低いわけではなく、空室の恒常化とそれを織り込み済みなオーナー像がうかがわれる。そんな中、04年以降の市況回復を受け、05年、06年、07年の賃料改定は大半が据置、平均改定率は0%近辺という状況が連続。高止まりの空室率を考えると、比較的オーナー寄りの賃料改定が行われていた。しかし、市況悪化で空室率が上昇基調に入ると、賃料改定動向も08年は半数近くが減額改定、平均改定率-5.8%と一気にテナント寄りにシフトした。かつて03年、翌年の新規供給への危機感から約8割が減額改定となったことがあったが、09年の新規供給は、04年以上の約5,000坪。さらなる需給ギャップ拡大の賃料改定に及ぼす影響が危惧される。

03年から右肩上がりの広島の平均改定率だが、08年も僅かながら上昇。依然マイナス水準とはいえ、平均改定率が一貫して上昇しているのは、全国でも広島だけの動向である。オーナー景況感指数も-40と、悲観論が主流とはいえその水準は全国で最も高い。05年、06年、07年と、空室率が10%以上にもかかわらず景況感指数がプラスであることや、その05年、オーナーマインドが最も明るい年に減額改定が半数以上となっていること、さらに、近年の空室率上昇期においても平均改定率が上昇していることなど、もともと広島は、オーナーマインドや空室率と賃料改定動向との関係が希薄な一面がある。ただし、09年の新規供給が7,000坪以上と比較的まとまった面積となることから、広島においても誘致競争が激化し、テナント引き止め策として継続賃料調整が進む可能性は高い。

高松 Takamatsu

福岡 Fukuoka



07年時点で景況感指数が-32と、早々と先行きへの不安感を示していた高松のオーナーマインド。しかし、08年末までは空室率も低下傾向にあったことから、同年の賃料改定動向はさほどテナント有利の状況は示されていない。最新09年6月の空室率も16.6%と最も市場が緩んだ03年の水準には至っていないものの、現地の声を聞くと、直近の賃料改定事情は大きくテナント有利なものにシフトしているようである。テナントの改定希望は20%前後の減額で、交渉の末10~20%で落ち着くといったケースが頻出。また、従来の減額改定では、更新後一定期間内での解約に対し違約条項を設ける場合が多かったが、それさえ設けられていない契約更新も散見される。賃料改定の8割近くが減額改定という05年の状況に、勝るとも劣らないオーナー苦難の事態といっても、決して過言ではない。

08年、09年、2年連続で2万坪強の新規供給と、新築ラッシュを迎えている福岡。景気減退の影がまだ薄かった当初は、これら供給により需要が喚起されていたものの、現在は一転、需給ギャップは広がる一方となっている。08年の賃料改定動向で増額改定が9.0%ほど見られるが、これは、同年前半、以前低廉な賃料で入居したテナントに対し、まだ旺盛だった移転ニーズと高騰する新規賃料水準を背景に上方修正を行ったもの。景気低迷が深刻さを増した後半以降は、とても増額改定を行える状況ではなかった。逆に全体の5.4%と減額改定の割合は比較的低水準だが、今後、需要創出がないなか新規供給が続くことで、新築ビルにおける募集賃料の低下と、それに対抗すべく既存ビルで継続賃料減額の施策が取られるのは必至。景況感指数の急激な低下が示す懸念が、現実のものとなるだろう。