

## 全国各都市の オフィスマーケットにおける

# 新規供給の 市場割合と 空室率への 影響

景気低迷下で“史上最高のオフィス供給”がなされ、空室率が一挙に上昇する懸念があると喧伝された「東京の2003年問題」。話題のビルが出揃い新興オフィス街が台頭する中、マーケットの実態はどうなっているのか？「2004年問題」（大阪）、「2007年問題」（名古屋等）と囁かれるが、果たして地方都市の動向は？本稿では、(株)生駒データサービスシステム調査による、過去7年間の新規供給割合と空室率を取り上げ、新規供給が各都市に対してどのように影響を与え、空室率推移として表面化しているのかを解説する。

### データ

- 空室率：生駒シービー・リチャードエリス(株)発行の「オフィスマーケットレポート」より、各年12月時点の空室率を使用。
- 新規供給量：(株)生駒データサービスシステム調べ、各年1月～12月に新規に供給された貸室面積の総合計。各都市のグラフ上では、2003年のみを表記。
- 新規供給割合：各年の新規供給面積がその年の貸室総面積に占める割合(%)。

世間を騒がせた「2003年問題」だが、激変の状況になっているかというと、経年のマーケット推移から見る限り、さほどでもない。東京23区では34万4453坪と例年の3倍の新規供給があったにもかかわらず、2003年の空室率は前年比0.8ポイント増に留まっている。激変と言うならば、東京ではむしろバブル崩壊後に顕著な動きがあった。1994年の空室率は9.8%、1992年から1993年にかけては空室率が4.3ポイント上昇という激動期をマーケットは経験しており、賃料水準面を考慮に入れなければ、需要に関しては、今は安定期とも言えるほどである。

また、昨今の全国の動向と比較しても、東京は非常に安定したマーケットである。地方都市の2003年空室率は、横浜の8.9%、名古屋の8.7%を除いては軒並み10%以上だが、東京23区は最も低い6.9%である。バブル期やその崩壊の時期は、「激動の東京、比較的安定の地方」という構図だったが、現在は全く逆で、地方の方がドラステックに市場が動いており、マーケットの大きさ、底堅さで東京の優位性は磐石である。

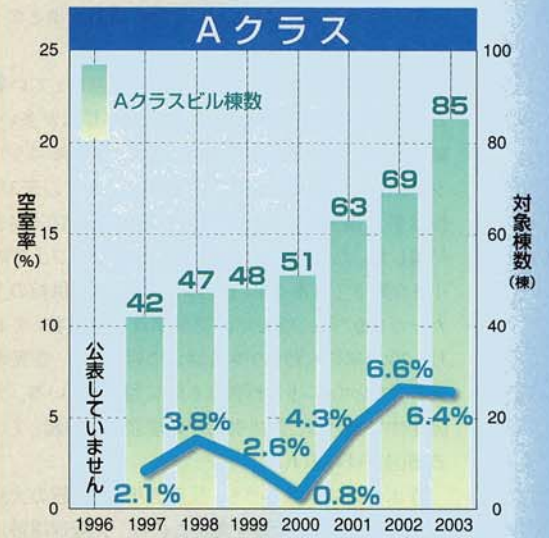
エリアを絞って見ると、2003年に新規供給が行われたメインエリアである丸の内・六本木・汐留・品川（東口は港南なので港区）を考えると当然のことだが、新規供給の市場へのインパクトは、周辺部よりも主要5区への方が大きく、4.4%という過去最高値を示した。

Aクラスビルだけを対象とすると、大規模供給の影響は予想外に少ない。すでに昨年12月時点で、23区、主要5区の空室率よりも低い水準の6.4%となっている。前年より対象ビルが16棟も増えたにもかかわらず、この好況である。増えたビルの内訳は、調査エリアとなる「成熟したオフィスゾーン」を広げたことで含められた一部の既存ビルを除けば、ほぼ全て大型新築ビルであり、需要の高さが見て取れる。

とは言え、(12月時点の空室率を記録した当グラフには記されていないが)昨年6月時点では8.8%の高い空室率を記録し、「2003年問題」の影響が大きく表れていた。延床面積5万坪以上の「汐留シティセンター」や「六本木ヒルズ森タワー」をはじめとした大規模ビルは、周辺オフィス街を活性化させ、ランドマークとして話題性も高い。竣工時満室稼働とはいかなくても、順調に空室を消化しているようだ。

このように回復するAクラスビルの空室率から考えると、今後は、いわゆる玉突き現象による二次空室、三次空室の未消化が、さらに顕在化してくる可能性がある。既存ビルにおいては、テナント獲得のため高付加価値のリニューアルやコンバージョン、あるいは売却といった選択を迫られるケースも増えてくるだろう。その意味では「2003年問題」は未だ終わってはいない。

2004年の新規供給は23区で約13万5000坪、主要5区で約10万7000坪が予定されている。規模は大きいですが、新規供給割合としては例年の水準に戻り、いずれも1.4%程度に落ち着くことになる。2005年、2006年はほぼ同様の傾向が続き、2007年以降の大型供給計画も続々と発表されている。建て替えが進む丸の内一帯、六本木防衛庁跡地をはじめ大規模再開発を控える赤坂・六本木境界が注目を集めるほか、日本橋・八重洲など旧来から立地ブランドを誇るエリア、2006年につくばエクスプレスが開業予定の秋葉原、2003年の新幹線駅開業で発展が期待されている品川と、隣接する大崎、主要5区外のウォーターフロント地域などで、ビッグプロジェクトが目白押しである。東京の一極集中は、どこまで続くのだろうか。



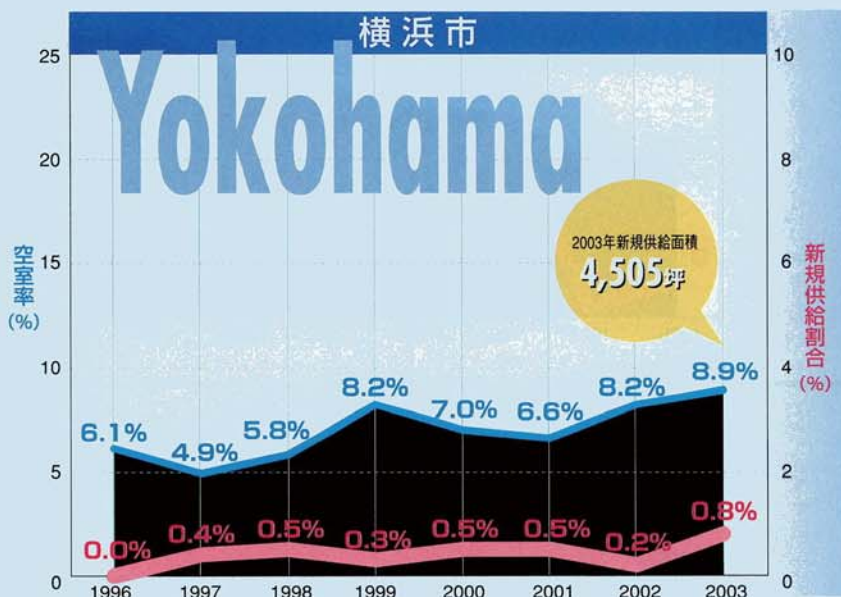
#### Aクラスビル対象基準

- 地域：主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域(虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域(品川等)
- 延床面積：概ね10,000坪以上
- フロア面積：200坪以上(賃貸対象有効面積)
- 竣工年：築21年未満のビル
- 天井高：2.6m以上
- 空調：1フロア以下の単位で調整が可能なもの
- 床配線：3WAY、フリーアクセス採用のもの
- 電気容量：30VA/㎡以上
- 入退出時間：24時間可能なもの

1995年以前は、毎年1~2万坪の新規供給があった横浜だが、近年は供給抑制傾向が続いている。2003年は、関内の「横浜アイランドタワー」、横浜西口の「第6安田ビル」の竣工により、久しぶりにまとまった供給となった。それでも、市場では0.8%のインパクトでしかない。空室率は東京以上に安定しているが、関内、横浜西口・東口、新横浜の地域間格差は生じている。

横浜のマーケット動向は、東京のそれと密接な関係があると以前から言われている。若干の空室率低下が起こった2000年は、東京に企業ニーズを満たす大型ビルのストックがほとんどなくなり、企業が横浜に流入した現象を反映したとする説がある。それより以前の1994年から1997年にかけての継続した空室率低下は、東京の企業の経費削減目的によるリストラ移転の受け皿として利用されたことによる需要獲得であった。

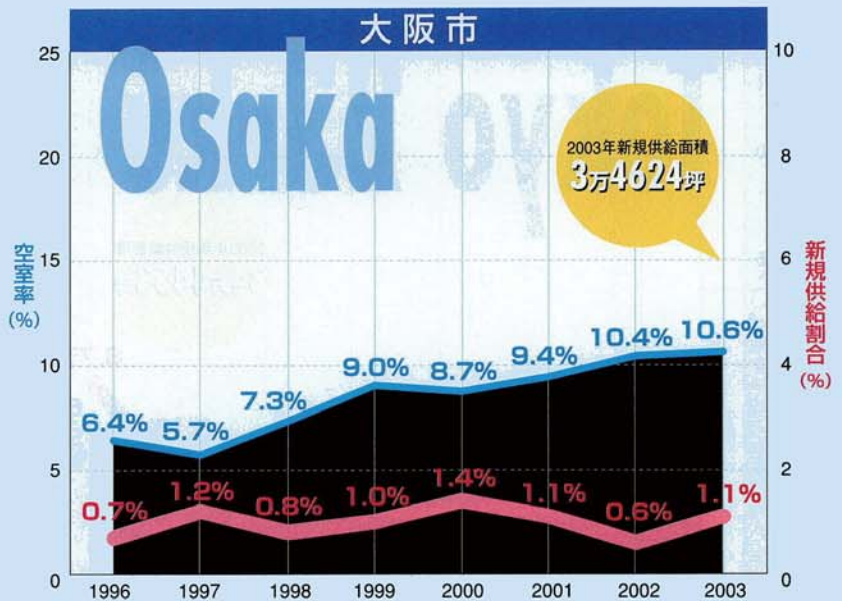
全国各都市の中で相対的に見た場合、安定的かつ底堅い横浜のオフィスマーケット。2004年は、2月に開業したみなとみらい線の影響が注目される。



需要の衰退から、オフィスマーケットの軟化が囁かれる大阪。ここには記していないが、募集賃料は2000年から毎年大幅に下落し、数字の上では周辺都市の京都や神戸よりもむしろ低い賃料水準となってしまう。

新規供給は、毎年1%前後の水準を継続しているが、対する需要は経費削減目的の縮小移転が多い。新規需要を創出できていないために、空室率はジリジリと上昇を続けている。21世紀に入って以来3年間は毎年過去最高値を更新し、2003年は10.6%まで達した。ただし、過去を振り返ると、グラフ上の小さな動きではあるが、例年に比べ比較的供給の多かった1997年、2000年の空室率はやや改善しており、2003年の1.1%の供給割合に対しても、空室率上昇は0.2ポイントと軽微なものに留まっている。大阪全体で見れば、新規供給が新規需要を喚起している傾向が読み取れる。

昨年とほぼ同水準の約3万2000坪の新規供給が予定されているが、巷では「大阪の2004年問題」と危ぶむ声も聞かれるほど大型ビルが竣工する。その影響で、昨年の「ミナミ」の変化と呼応するように、今年は「キタ(梅田)」の様相が変わる。秋にはJR大阪駅近郊の好立地に、「梅田阪神第2ビルディング」(延床面積3万2368坪)と「第二吉本ビルディング」(同1万3582坪)の2棟が隣接して竣工。すでに高級ブランドショップの入居が内定しており、新たな街の賑わいが生まれるだろう。その他、北浜の「大阪証券取引所ビル」や中之島の「新関電ビル」などがあり、景気動向に変化がなければ、空室率のジリ貧は避けられない。既存ビルは、さらなる賃料の引き下げやリニューアル等の対応を余儀なくされるだろう。



大阪のサブマーケット的に位置付けられることが多いが、京都のオフィス市場自体は20万坪を超えており、決して小規模ではない。1990年代初めに毎年1万坪前後の供給が続き、大きく空室率を上げていった。その後、新規供給は抑制傾向にあったが、1998年、2000年にはまとまった供給があり、これは新規需要を喚起しマーケットに吸収された。1998年は「四条烏丸FTスクエア」、2000年は「オムロン京都センタービル」と大型ビルの供給であったが、いずれも竣工時から高い稼働率を示し、後者は満室竣工を迎える好調ぶりだった。

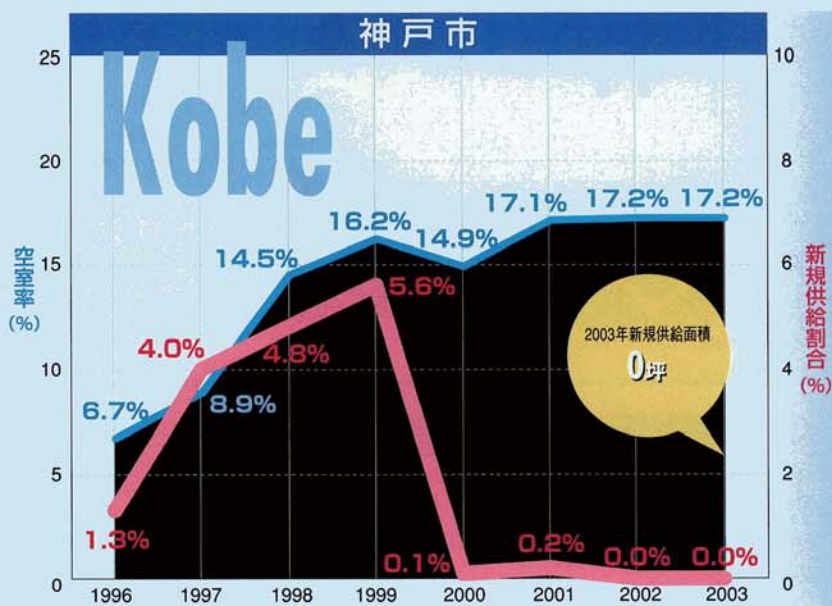
しかし、ここ3年間は供給が少なく、2003年は1000坪強と供給抑制がかけられている。2004年も供給予定は把握されておらず、さらに抑制傾向は強まる模様。昨今は新規の需要流入はなく、供給された分だけ空室率が上昇する市場となっている。さらに、賃料が低下した大阪へ統合・撤退する企業の動きも散見され、京都市内の移転需要の獲得競争は激化している。

## 訂正とお詫び

本誌2003年秋季号43ページの「オフィス市場動向調査 金融機関撤退後テナント調査」渋谷エリアにおきまして、城南信用金庫の店舗が撤退したかのように記載しましたが、同店舗は撤退しておらず、現在も営業しております。ここに訂正いたします。関係各位にご迷惑をおかけしましたことを、お詫び申し上げます。

1999年まで震災復興の供給が継続していた。しかし需要は伸びず、空室率は急上昇した。2000年以降は、一転して極端な供給抑制局面を迎え、これにより空室率の急上昇はおさまったものの、2001年以降は17%台の高水準で推移し、2003年は高止まりのまま安定化した。築年数の浅いビルが賃料を高め設定しているため、この時期需要が集められないとの意見もある。

今年は、実に5年ぶりに、大型ビル〔仮称〕三宮セントラルビル〔延床面積3872坪〕の供給がある。さらに先の話ではあるが、三宮の神戸新聞会館跡地に、2006年、震災復興と神戸再生のシンボルとして公共交通施設を一体化した、地上18階建の商業・業務複合ビル建設も予定されている。縮小移転や統廃合の動きが依然として多い中で、新規供給が与えるマーケットへの影響に注目が集まる。また、明るい材料としては、“医療産業都市構想”に基づき設置された各種研究機関周辺に、ベンチャー企業が集結しつつあるという、新規需要の兆候が見られるようになってきたことが挙げられる。



## 東海

3大都市圏の一角を成し、市場規模も大きいながら、不況期の供給抑制が顕著な名古屋マーケット。この傾向は昔からあり、バブル崩壊後はもとより古くはオイルショック時も極端な供給抑制により、市況悪化の難を逃れてきた。そのため、2000年の「JRセントラルタワーズ」(延床面積約12万4000坪)といった超大型供給も、空室率に影響を与えない堅いマーケットであった。

しかし昨今は、その供給抑制が、かえって仇となる一面もある。テナントニーズは、明らかに高機能な大型ビルに移行しているため、大都市になればなるほど、新規供給が需要を喚起する傾向が強まっている。実際に2001、2002年には供給抑制にもかかわらず空室率は8%台まで上昇し、2003年の約1万2000坪の新規供給に対して、空室率は上昇しているものの0.5ポイントの微増に留まっているというのは、この表れと言えるかもしれない。2003年に供給された大型ビルの「センチュリー豊田ビル」や、「アーバンネット伏見ビル」には、設備の新しい新築ビルを希望する需要が顕在化した。このように大型新築ビルへの供給で需要は活性化するが、全体的な移転需要は、コスト削減を目的としたケースや拠点集約のニーズが多く、新規開設は小規模なものがほとんどであるため、マーケット全体の空室消化には寄与し難い。

今年は昨年と同水準の供給がもたらされる。これがどのように作用するかで、名古屋マーケットの変化を検証することが可能になるのではないだろうか。2006年、2007年には、「豊田毎日ビル」と「牛島再開発計画」の2大プロジェクトの完成が予定されている。いずれも名古屋駅前の好立地で、地上40階建のビルが相次いで竣工する予定であることから、東京における「2003年問題」の結末から杞憂とも思えるが、「名古屋の2007年問題」と見る向きもある。

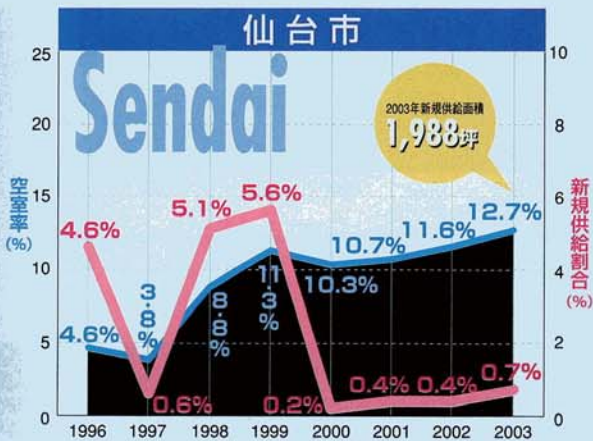


# 全国主要都市



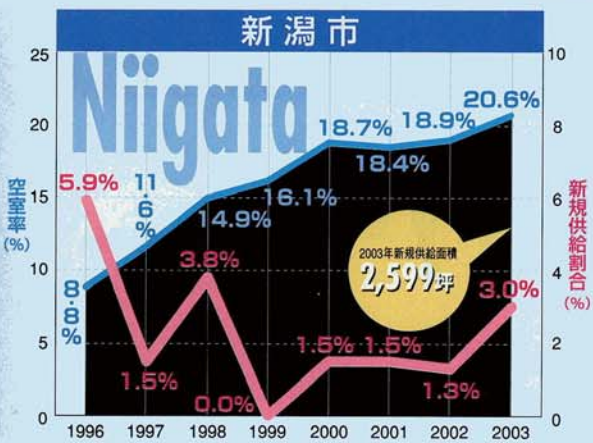
バブル期以前から慢性的に供給過剰なエリアであったが、2003年は「JRタワーオフィスプラザさっぽろ」(延床面積8万2885坪)など大型新築ビルの竣工が相次ぎ、新規供給割合は4.2%という高い数値を示した。これは「2003年問題」に揺れる東京の3.7%(23区内)をも上回る高水準であり、オフィス市場へのインパクトは非常に大きかったと言える。

過去にまとまった新規供給があった1998年や2000年は、ITバブルの好況を受け順調に需要を吸収したが、2003年は新規供給に喚起された大型需要が見られたものの、前述の時期と比較して約2倍もの供給規模の前では、微々たる動きであった。全体的には、長引く経済低迷を背景に縮小やコスト削減を目的とした移転を考える企業が多く、今回の空室率は2.8ポイント増と大幅上昇を招いた。しかし、市場規模及び全国主要都市の空室動向を考慮すると、地方都市としては健闘しているとも言えるだろう。2004年も新規大型供給が予定されており、供給過剰感には拍車がかかる。



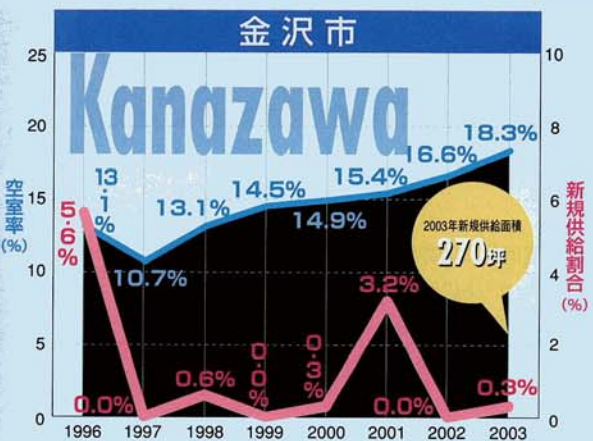
東北圏のオフィス拠点として圧倒的な優位性を持つ仙台は、供給不足が経常化し、約20年間逼迫したマーケットが続いていたエリアだった。しかし、昨今は全く異なる様相を見せ始めている。

かつて仙台駅の西側の限られた地域に集中していたオフィスゾーンが、交通インフラの整備等に伴い駅北・駅東側に拡大する中で、1998～1999年に供給過剰期を迎えたのがターニングポイントだった。空室率が11.3%まで急上昇した1999年以降、新規供給は抑制されているが、需要の伸びが見られないため空室率はジリジリと上昇を続けている。2003年の新規供給は2000坪弱であり、例年に比べ微増したものの新規供給割合としては0.7%に過ぎない。それでも、依然として需要の動きは鈍く、空室率は12.7%と上昇している。テナントの動きとして、企業の大規模移転のケースも散見されたが、同じエリア内での統合やコスト削減を目的としたものがほとんどだったため、空室率の改善には寄与しなかった。2004年も目立った供給はなく、新規供給は5年連続で抑制傾向となる。



2003年の新規供給割合3.0%は、新潟駅北に竣工した延床面積1万坪クラスの「万代島ビル」1棟によるものだった。新規供給はあるものの、全体的に企業は撤退傾向にあり、新潟の市場性は首都圏や近隣他県からの出張でカバーするエリアとしての位置付けが濃くなってきている。その中で、あえて新潟にオフィスを置く企業の切実なニーズは、何と言っても駐車場の確保である。オフィスの賃料水準が低く、駐車場が確保しやすい「新潟駅南」は、新潟オフィスゾーンの中では比較的健闘しているエリアである。

1999年を除けば、毎年一定量の新規供給がなされているのに対し、需要が伴わないことから空室率は高止まりしている。2003年には、ついに20%の大台に乗って過去最高値を示したばかりか、全国的に見ても最悪の水準となった。2004年は目立った大型供給予定はないが、撤退や縮小移転が続くと、マーケットはさらに厳しい状況を迎えることになるだろう。



バブル以前の約10年間の空室率はほぼ毎年9%以上で、全国的にも非常に高い水準だった。バブル期に入ってもさほど逼迫したマーケットにならず、常に供給過剰感があるエリアである。そのため近年は、2001年に延床面積1000坪以上のビルとしては5年ぶりの供給となった「コンフィデンス金沢」を除けば、徹底した供給抑制傾向にある。しかし、そんな環境でも需要は伸びず、空室率はジリジリと上昇。2003年には18.3%にまで達している。

新しい動きとしては、高速道路へのアクセスに優れている「金沢駅西」地区が、北陸一帯を車で営業する企業を中心に注目されていることが挙げられる。また、同地区は2003年1月に石川県庁が移転し、金沢西部副都心としての整備が進むエリアである。2004年の新規供給予定は、この新県庁付近に竣工する中規模オフィスビル2棟によるもの。新規供給割合にして3.6%と、2001年以上のインパクトをマーケットにもたらすことになるが、果たして2001年の時のように吸収することができるのだろうか。

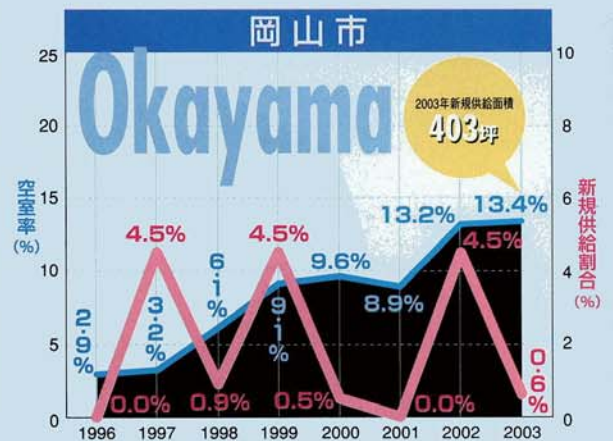
かつては川に囲まれた中心部のオフィスゾーンに開発余地がなく、マーケットは常に飽和状態と言われていた。特に1996～1997年頃は、全国的に見ても非常に好調なエリアで、2%の供給インパクトがあっても順調に需要を吸収していた。変化があったのは1998年の金融ショック後のこと。広島から撤退する企業が相次ぎ、マーケットは軟化した。この時期から、新規供給のインパクトが空室率にほぼ連動する流れが生まれたのである。

しかし、2003年は供給が1%近くまで抑制されたにもかかわらず、空室率は13.1%に急上昇した。これまでの経緯に反した動きであり、やや注意が必要であろうか。新築ビルには底堅い需要があるが、企業が移転した後の既存ビルに空室が残るケースが増加しており、数値に表れている以上に市場悪化の感がある。2004年は、さらに徹底した供給抑制がかかる。低めの賃料設定と駐車台数を確保しやすい新築ビルは新規需要を喚起しやすいが、既存ビルはどこまで競争力を高められるか。空室率の動きに留意したい。



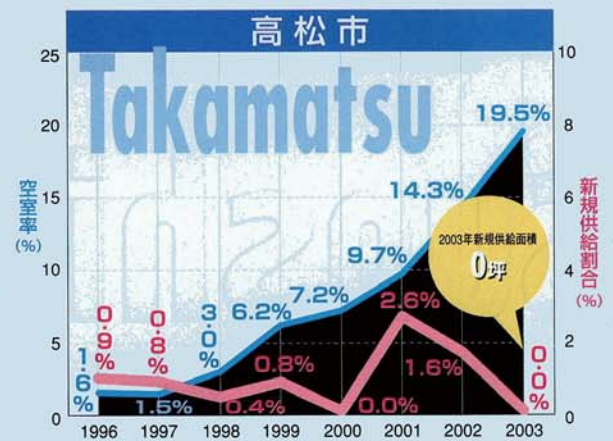
マーケットに影響を与える大型供給が、1、2年おきにあるエリアである。直近の2002年は、3棟の中規模ビル竣工による合計3000坪以上の供給があり、新規供給割合4.5%という高い数値を示した。過去に同様のインパクトがあった1997年、1999年と比較すると、さすがにIT需要が旺盛だった1997年は、新規供給を順調に消化し、空室率は微増に留まっていたが、1999年、2002年になると、ともに新規供給をマーケットが支えきれず、空室率はそれぞれ3ポイント、4.3ポイントの急上昇を示した。

次の大型新規供給は、2005年の「岡山リットビル」となるが、この1棟だけで市場インパクトは4%近くになる予定である。市街地再開発事業として注目され、ビルグレードも高いため、新規需要を喚起しやすい。テナント誘致の激化を前に既存ビルの危機意識は高く、設備面で新築ビルに遜色ないグレードを目指し、大型ビルはほぼリニューアルを終えた。新築ビルと既存のリニューアルビルとの需要獲得競争が顕著なマーケットである。



1980年代は、瀬戸大橋開通による地域活性化への期待感からビル建設が相次ぎ、恒常的に10%近い空室率となっていたエリアである。しかし、バブル期以降は供給が抑制されたことで品薄感が強まり、逆に1998年までは全国的に見ても非常に低い空室率で推移してきた。ここ数年のマーケットの変貌ぶりは、全国一のエリアであると言える。

同エリアにとってはさほどのインパクトとは言えないものの、2001年、2002年のまとまった新規供給は、マーケットに直接打撃を与えた。2003年は、全く供給がなかったにもかかわらず、全国的に減少している新規出店や、縮小移転の増加等を背景に、空室率は急上昇している。このような状況下において、2004年、高松オフィス市場最大の供給となる「高松シンボルタワー」の竣工を迎えることとなったが、その新規供給割合は7.1%と未曾有の規模である。かつて1980年代後半の3年間で空室率が12%近く低下し、2000年から2003年の3年間で12%上昇した激動のマーケットに、もう一波乱あるのは間違いないだろう。



福岡は、新規供給が需要を喚起するマーケットと言える。1990年代の延15万坪の新規供給があった頃でも堅調に需要を獲得し、バブル崩壊後、一時上昇した空室率は、1995年から1997年にかけて、徐々に低下していった。さすがに1997年以降は空室率が上昇に転じたものの、一定規模以上を確保し続ける供給を考えれば、全国的な市況悪化の中で健闘している都市と言えるだろう。1999年の大型供給は、マーケットが吸収できずに空室率上昇にやや影響を与えた。しかし、2003年の新規供給の場合、一時的に影響を受け、(当グラフには表記していないが)空室率は12%を超え過去最高値を記録したが、最終的に12月時点では0.5ポイント増に留まっている。かえて供給がほぼ横ばいであった2002年に、空室率の急上昇が起こっているほどである。2004年は供給が抑制され、新規供給割合は1%程度の予測。供給面積は約5600坪、調査対象地区外を含めると7000坪の予定である。新築ビルへの入居は堅調なため、既存ビルがどこまで需要を吸収できるかが今後のマーケットの鍵となる。

