

全国15都市の 供給動向と空室率

2003年に引続き、2004年、東京では丸の内や品川、日本橋等に延床面積1万坪超の大規模ビルが次々に誕生した。大阪にもやはり大型供給が集中。そして名古屋も同様だ。好立地に大型供給が行われる傾向は、これら3大都市圏のみならず、地方でも顕著となっている。都市を活性化させる大型供給。その影響力は、オフィスマーケットを知る上で、特に注意深く見ておくべき事柄だろう。

各都市において、新規供給は需要を創出したのか否か。2005年以降の傾向は。市況が改善してきた都市はどこか。全国15都市の新規供給動向と空室率調査を基に、そのマーケット動向を捉えたい。



東京23区

tokyo 23-ku



年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積 (坪)	103,548	112,245	147,719	126,783	344,531	175,289	125,341
新規需要面積 (坪)	44,124	258,684	104,677	-40,743	258,763	259,853	—
空室率 (%)	5.9%	3.8%	4.3%	6.1%	6.9%	6.0%	—

東京23区では、03年、04年と連続して25万坪以上の新規需要が生まれている。新規供給が需要を創出する傾向が顕著となっており、特に04年は、ここ10年間で最高であった96年31万坪に次ぐ2番目に高い需要量を示した。急激な供給増の影響で懸念された二次、三次空室が顕在化しなかったのは、誘致競争激化により企業にとって移転しやすい環境が形成され、市場が活性化したためである。この需要の強さは、空室率推移にも見て取れる。00年以降、上昇基調にあった空室率は、「2003年問題」という大量新規供給期を経て、上昇するどころか04年には低下に転じた。

今後の供給状況はやや抑制気味で、05年は同年と同水準となる。ちょうど02年と同じ12万5000坪程度であるが、グラフからも明らかのように、この02年は需要がマイナスとなった年である。景気低迷、デフレ経済の深刻化に加え、翌年の「2003年問題」を目前にさらなる賃料低下を見越した借り控えが進んだ同年は、移転が行われてもコスト削減目的の縮小移転が多くを占めるといった状況であった。一方、今年も、同水準の供給ボリュームとはいえ、ピーク直前の02年とは全く逆の背景。新規需要に及ぼす影響の差が目立つ。

主要5区

main 5-ku

田代
区
千代田
区
中野
区
新大塚
区
渋谷
区



年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積 (坪)	49,493	94,776	134,922	113,013	328,350	145,066	119,027
新規需要面積 (坪)	-4,765	229,982	91,473	-26,657	241,370	221,739	—
空室率 (%)	5.9%	3.6%	4.2%	6.1%	7.0%	5.7%	—

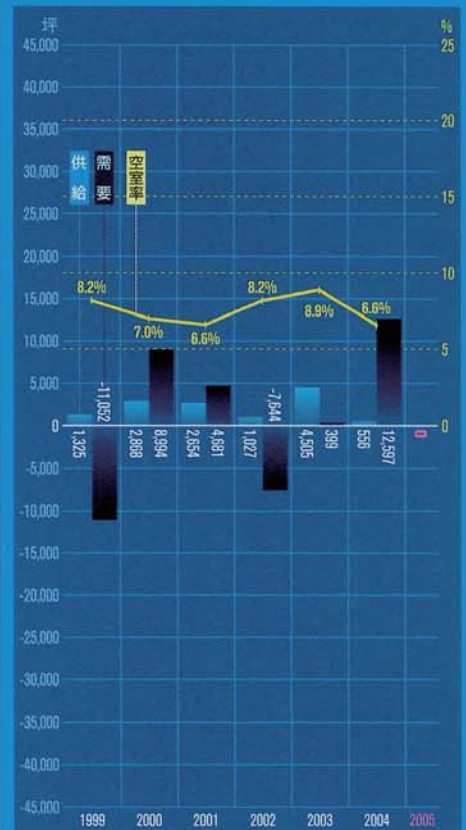
主要5区に絞った新規需要面積も、03年に引き続き04年も堅調に推移し、22万1739坪と高水準となった。しかし、東京23区全体で見られたような、ITバブル・外資系企業の積極進出が見られた00年や、大量供給に喚起され需要が顕在化した03年を上回る程の勢いはなかった。03年から04年にかけての空室率低下は1.3ポイントで、0.9ポイントの低下であった23区より顕著なもの、需要の吸引力は、5区だけに留まらず、周辺区に分散している傾向がうかがえる。

一方、需要面積がマイナスを示した年は、23区同様02年と、金融不安後、都心周辺部の大崎、中野、蒲田などのエリアに需要が流出した99年である。先に、需要の吸引力が周辺区まで分散してきていると記したが、都市再生、都心回帰の傾向はより確かなものとなってきているため、今後、この99年のようなマーケット状況を想定する必要はないだろう。

05年の供給予測は約12万坪弱と、東京23区全体の95%を占める。供給量は抑制されるが、東京全体での割合は「2003年問題」の時と同様(ちなみに03年は95%、04年は82%)となる。新規供給が需要を集め、さらに都心集中となる気配が濃厚である。

横浜

yokohama



年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積 (坪)	1,325	2,868	2,654	1,027	4,505	556	0
新規需要面積 (坪)	-11,052	8,994	4,681	-7,644	399	12,597	—
空室率 (%)	8.2%	7.0%	6.6%	8.2%	8.9%	6.6%	—

横浜は東京とは異なり、新規供給の抑制によって需給バランスを保ってきた経緯がある。96年以降、新規供給は、毎年、総貸室面積の1%以下を占めるに過ぎない。04年における供給も「横浜メディア・ビジネスセンター」1棟の556坪だけで、05年についても調査ゾーン内にビル建設の計画はなく、今後も供給抑制傾向にある。

しかし、04年の新規需要は1万2597坪と、ここ10年では95年の1万5000坪に次ぐ高水準となった。もちろん、新規供給により需要が喚起された95年と04年とは、市場動向は全く異なる。昨今は、景気回復による新規開業や、従来から集積する製造業企業の業績好調による拡張ニーズ、東京からの流出ニーズ等、横浜は様々な需要層を誘引している。

新規需要がマイナスを示した年は、東京主要5区と同様に99年と02年。両年ともに東京への企業撤退と、不況による縮小移転が増加した年。特に99年の需要減衰は、マーケットの規模を考えると、非常に大きなものであった。再びこのような状況となるのは、避けたいところであろう。

今後も新規供給が行われなだけに、需要は回復基調とはいえ、いまだ東京のマーケット状況に大きく左右される側面が強い。

大阪 osaka



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	32,484	40,535	33,183	17,844	33,886	33,490	24,948
新規需要面積(坪)	-24,330	44,212	-4,274	-40,152	25,109	66,280	—
空室率	9.0%	8.7%	9.4%	10.4%	10.6%	9.5%	—

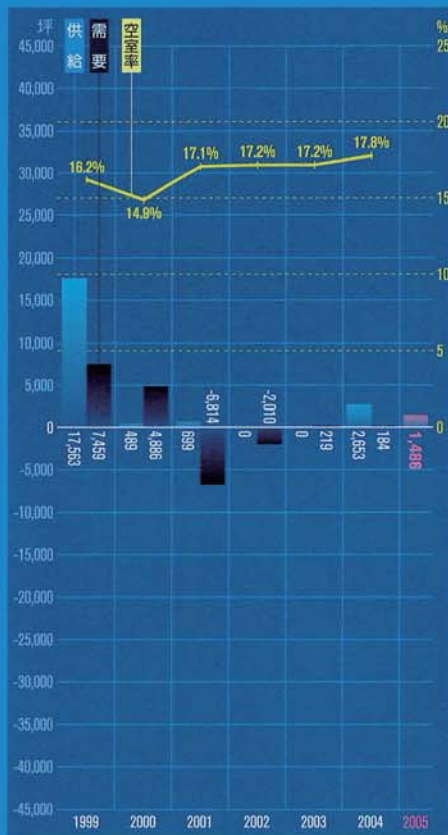
低迷と言われ続けてきた大阪のオフィスマーケットであるが、04年は復活の兆しが現れている。新規供給が03年、04年と約3万3000坪の同水準であったにもかかわらず、04年の新規需要は前年の2.6倍と大幅に増加している。

昨年は、まことしやかに「大阪2004年問題」などと語られていたが、04年竣工の大型物件は軒並み高稼働。これら大型供給はいずれも立地優位性が高く、逆に新規需要の呼び水となった。01年以降上昇し続けてきた空室率も、03年の10.6%から04年は9.5%と低下に転じている。

05年の新規供給面積は、03年、04年の水準よりは減少するものの、約2万5000坪が予定されている。「(仮称)住友生命中之島ビル」、「マールイトOBPビル」は延床面積2万坪超の大型ビルとして注目度も高い。小・中規模の供給は抑制傾向が続いており、大規模供給が主となるのは、東京と同じトレンドである。

昨今の大阪の市況を見ると、需要の底堅さは明らかなものとなったといっていいたろう。大企業の東京シフト、中小製造業企業の海外転出のダブルパンチにより、過去最大のマイナス需要を記録した02年のようなマーケットに戻る可能性は低いと思われる。

神戸 kobe



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	17,563	489	699	0	0	2,653	1,486
新規需要面積(坪)	7,459	4,886	-6,814	-2,010	219	184	—
空室率	16.2%	14.9%	17.1%	17.2%	17.2%	17.2%	17.8%

04年の新規供給は、三宮における「三宮セントラルビル」1棟のみで2,653坪。同ビルの竣工は、震災後の建設ラッシュ最終年であった99年以降、供給抑制が続いた神戸にとって5年ぶりの大型供給となった。

今後は、05年に元町で「(仮称)神戸フコク生命海岸通ビル」の供給が予定されており、さらに06年は、三宮神戸新聞会館跡地に複合開発が計画されている。いずれも好立地のハイグレードビルとあって、新規需要の創出が期待される。

しかしながら、現在の需要は純然たるオフィス目的のものが少なく、エステや学校等、集客型テナントに頼っているのが実状である。新規需要も、03年219坪、04年184坪と、マイナスにならない程度にとどまっているといった感が強い。また空室率においては、供給抑制の効果か、01年以降急上昇することなく17.1~17.2%と停滞していたものの、04年になり17.8%と上昇したのが気になるところである。

供給抑制の時代から、大型供給が急速に進行する神戸のマーケットが、需要をどのように吸引していくのが注目したい。

京都 kyoto



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	2,291	7,892	1,855	1,749	1,191	0	4,068
新規需要面積(坪)	888	5,295	-2	-4,368	-520	8,798	—
空室率	10.1%	10.9%	11.5%	13.6%	13.7%	11.0%	—

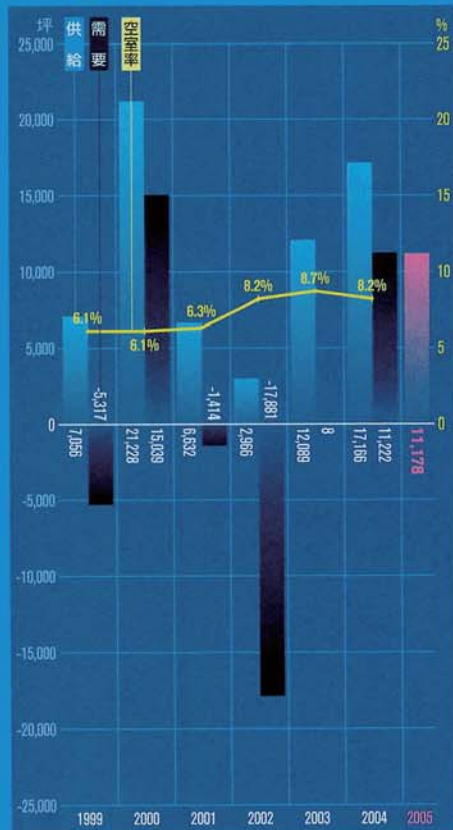
これまで、供給抑制から需要が伸び悩んでいたマーケットであったが、04年は一転、供給が全くないにもかかわらず、新規需要は約8,800坪と過去10年における最高水準となっている。この新規需要は、他都市によく見られる新規供給によって顕在化したものではなく、底堅い地域ニーズに支えられ発生したものと見ることができる。需要の中身も「新規開設の増加」「郊外から都心部への流入」「拡張移転」と三拍子揃っており、本格的な市況回復を示している。

99年以降継続して上昇していた空室率は、03年に13.7%でいったん高止まり、04年は2.7ポイント低下し、11.0%まで改善を見せている。

05年は、これまでの京都の供給事情から見れば比較的大規模ビルとなる「三光ビル」「京都御幸ビル」の2棟により、4,068坪の新規供給が予定されている。しかも、2棟ともに阪急烏丸駅、地下鉄四条駅に近接する好立地である。供給抑制傾向から一転、その後も比較的まとまった面積が供給される予定となっており、新規供給による、さらなるオフィス需要の牽引効果が期待できる。

名古屋

nagoya



1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	7,056	21,228	6,632	2,966	12,089	17,166
新規需要面積(坪)	-5,317	15,039	-1,414	-17,881	8	11,222
空室率	6.1%	6.1%	6.3%	8.2%	8.7%	8.2%

グラフで一際目を引く02年の需要減だが、この1万8000坪弱というボリュームは、図らずも00年に竣工した「JRセントラルタワー」による新規供給面積に匹敵するものである。この02年に続いて、03年は新規需要がほぼ0。しかし04年は、1万1222坪と4年ぶりに高い需要増を示した。00年以降、上昇していた空室率も、04年は0.5ポイント低下して8.2%となっている。

この04年の新規需要を牽引したのは、03年、04年と連続した比較的大型のビルによる新規供給である。特に04年竣工の新築ビル5棟は、大半が大通りに面したハイグレードビルであり、おおむね竣工時満室稼働となっている。

新規供給は05年も続くが、その中心となるのが栄エリアである。特に、「アーバンネット名古屋ビル」「栄三丁目ビルディング」は、延床面積が2万坪を超える大型ビルである。さらに、06年は「豊田毎日ビル」、07年には「名古屋ルーセントタワー」と、いずれも、名古屋駅前の好立地に大型開発が目白押しである。企業移転が活発化することは間違いがないが、景気回復傾向と相まって新規供給が需要を創出し続けるのか、開発著しい地域以外のエリアにどう影響を及ぼすのか、見守っていききたい。

札幌

sapporo



1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	2,799	9,204	0	1,018	16,926	6,785
新規需要面積(坪)	2,178	10,407	-7,362	-1,525	4,133	14,946
空室率	7.2%	6.9%	8.3%	9.0%	11.8%	9.6%

04年、札幌の新規需要は約1万5000坪と、ここ10年間で最高の水準となっている。この面積ボリュームは、情報通信やIT関連企業がこぞって札幌に進出し始めた96年や、ITバブルに沸いた00年よりも多いことになる。

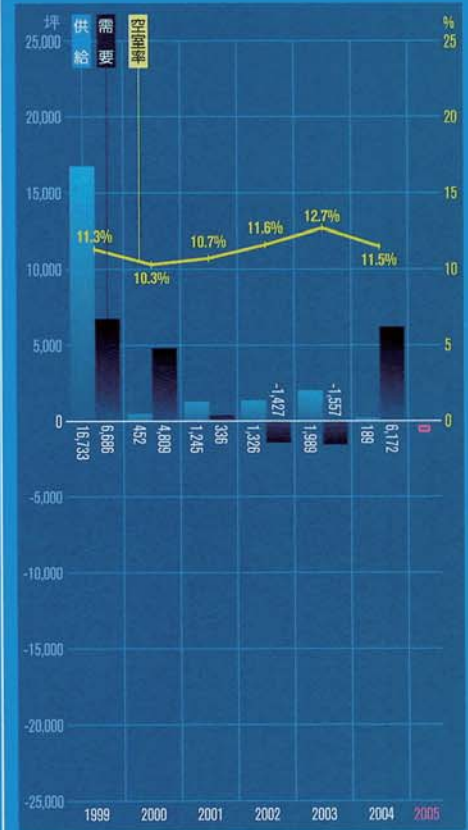
03年には、約1万7000坪の新規供給がなされ、東京の「2003年問題」を上回るインパクトの供給過剰が危惧されていたが、逆に、この供給が新規需要を喚起する結果となり、04年の札幌マーケットは着実に回復を見せる結果となった。

上昇していた空室率も、03年の11.8%から2.2ポイント低下し9.6%に改善。空室率が10%を切っているのは、調査した主要地方都市群において、札幌が唯一の存在である。「アーバンネット札幌ビル」など04年竣工のビルは、ほぼ満室稼働しており、二次空室も順調に空室を消化したことがうかがえる。

05年は一転、供給抑制傾向にあり、新たなビル開発計画は把握されていない。かつて01年、02年の供給抑制時は、かえって需要を潜在化させ空室率の上昇をもたらしたが、今回は果たしてどうなるだろうか。

仙台

sendai



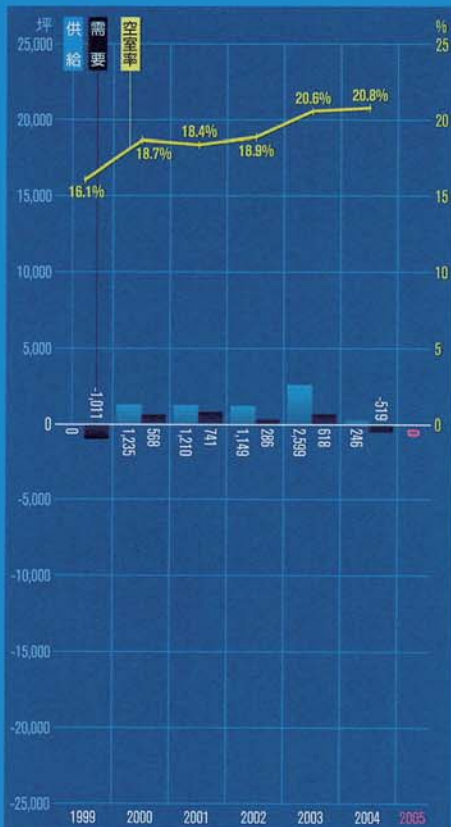
1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	16,773	452	1,245	1,326	1,989	189
新規需要面積(坪)	6,686	4,809	336	-1,427	-1,557	6,172
空室率	11.3%	10.3%	10.7%	11.6%	12.7%	11.5%

00年以降、供給抑制が続く仙台のオフィス市場。しかしながら需要は伸びず、マーケットは停滞モードとなっている。かつては、代替性のない東北の中核拠点として圧倒的な地域ポテンシャルを持ち、供給不足が慢性化する市況であったが、現在は空室率が10%を超える状況が続いている。

しかしながら、04年は3年ぶりによろしく新規需要がプラスに転じた。需要面積は6,172坪。3年間上昇を続けた空室率も、1.2ポイント減少している。新規供給が抑制されていることから、移転ニーズの多くは既存ビルへの移転により発生しており、地域ポテンシャルの回復傾向がうかがえる。コールセンターの設立や統合や立退きによる移転等、比較的大規模なニーズが顕在化したことがその理由となっている。

05年も継続して供給抑制傾向にあるが、同年12月には「(仮称)三井住友海上仙台ビル」が竣工し、自社ビルの一部を外部募集する予定である。また、06年、07年になると、仙台中心部において再開発計画や建替計画が具体化する。長期にわたる供給抑制からのマーケット転換が、需要にどう影響するか興味深い。

新潟 nigata



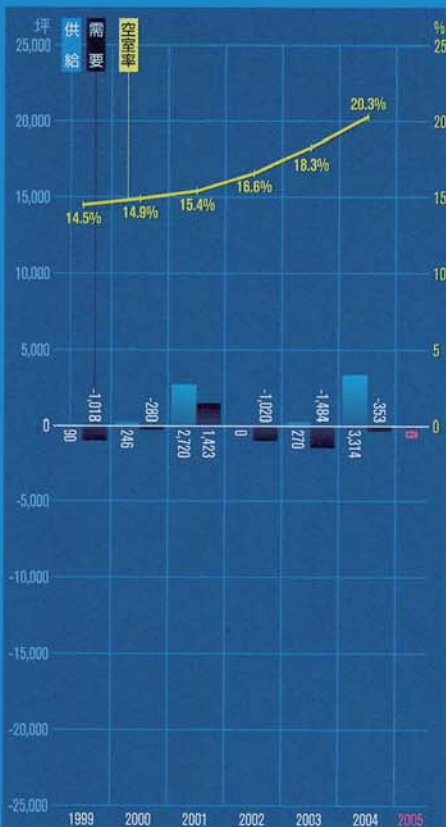
	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	0	1,235	1,210	1,149	2,599	246	0
新規需要面積(坪)	-1,011	568	741	286	618	-519	—
空室率	16.1%	18.7%	18.4%	18.9%	20.6%	20.8%	—

近年、需要も供給も低水準で推移し、動きの少ない市場となっている新潟。しかし、じりじりと需要は流出しており、それに伴って空室率は上昇。一時、04年3月に空室率が20%を切り、明るい兆しが見え隠れしたが、依然として撤退や縮小移転の流れは取まらず、04年末には15都市中最高水準の20.8%の空室率を記録することとなった。

新潟全体の空室率は確かに上昇しているものの、新規需要が毎年マイナスかといえそうではなく、新規供給が0であった99年と、246坪であった04年を除けば、僅かではあるが新規供給による需要喚起が見受けられる。また、新潟市全域の中で、賃料調整の進行による割安感や駐車場確保のメリットがあるエリアに需要が集まり、賃料水準がやや高止まりのエリアで需要が減少するなど、地域特性による需要動向の差が顕著となっている。

今後の新潟市の新規供給であるが、05年の予定はない。オーナーサイドの開発マインドは冷え込んでおり、この状況が急速に改善するとは思えない。ただし、現在のマーケットのトレンドとしては、供給抑制は急激な市場悪化を防ぐ「苦肉の策」でしかない。京都や仙台のような地域ポテンシャルの回復は、現時点では想定しにくいだろう。

金沢 kanazawa



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	90	246	2,720	0	270	3,314	0
新規需要面積(坪)	-1,018	-280	1,423	-1,020	-1,484	-353	—
空室率	14.5%	14.9%	15.4%	16.6%	18.3%	20.3%	—

99年以降、需要が増加したのは01年のみという、近年、非常に厳しいマーケットとなっている金沢。その01年は、延床面積1,000坪以上の大規模ビルである「コンフィデンス金沢」の竣工に起因した需要増であった。その後、02年、03年と徹底して供給は抑制されたが、空室率は上昇の一途。04年も、03年から2ポイント上昇し、ついに20%を超えた。

グラフからも明らかなおと、04年の新規供給は、金沢全体の需要喚起に結びつかなかった。この新規供給は、いずれも高速道路にアクセスしやすい金沢駅西エリアにおけるもので、それらのビル自体は順調に需要を集めている。しかしながら、そのボリュームは金沢市場全体の約3.6%をも占めるものであり、外部からの新規需要が見込みにくい昨今の市況下で、全体的な空室率の上昇をもたらしたといえるだろう。

市場ニーズの動向としては、新規出店の動きが僅かに増加しているものの、規模は小さく、全体的な需要の回復までにはほど遠い。05年以降の新規供給はなく、マーケットを見据えた供給抑制傾向は、今後も続くと思われる。

広島 hiroshima



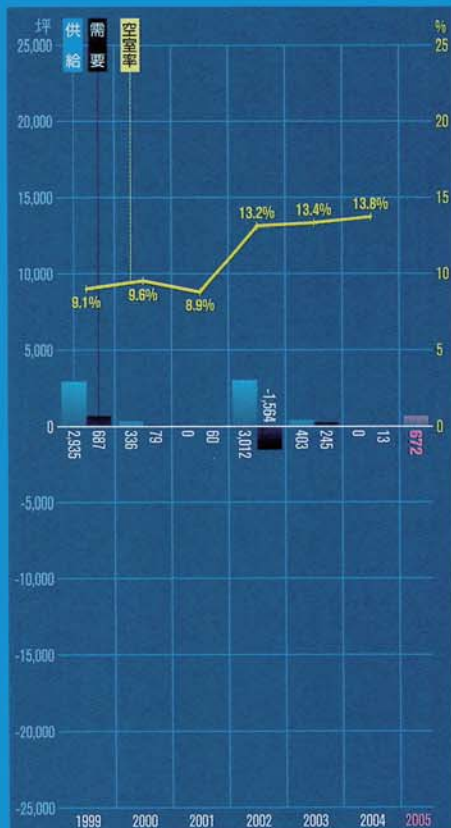
	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	2,998	807	1,790	4,492	1,804	846	0
新規需要面積(坪)	-2,636	2,150	5	1,026	-2,920	974	—
空室率	9.2%	8.5%	9.3%	10.8%	13.1%	13.3%	—

04年の新規供給は、「ランドビル大手町」の1棟のみで、その規模はマーケット全体の1%にも満たなかった。グラフ上では、他の都市に比べ比較的新規供給があるようにも見受けられるが、企業の移転を喚起させる優良ストックは慢性的に不足しているといった感が強い。テナントの移転ニーズはあるものの、既存の空室群には規模や設備面で現在の需要に適合したものが少なく、ある意味、需給バランスは逼迫しているともいえる。

空室率は、かつて96年、97年頃は3%台と、全国的に見ても好調な都市の一つに挙げられていたが、その後一転、00年以降上昇を続け、昨今は高止まりの様相となっている。03年の13.1%、04年の13.3%、広島において、この空室率に含まれる既存ストックを消化するには、大きな市況変化が必要だといえる。

過去のグラフで、新規供給が需要を顕在化させた年はあまり見られない。しかし、市場ではテナントの拡張移転等も散見されるようになってきており、市況マインドは確実に上昇している。広島のマーケットは転機を迎えているが、肝心の受け皿がなく、さらに05年の新規供給が皆無なことが、需要の潜在化に働く危険性がある。

岡山 okayama

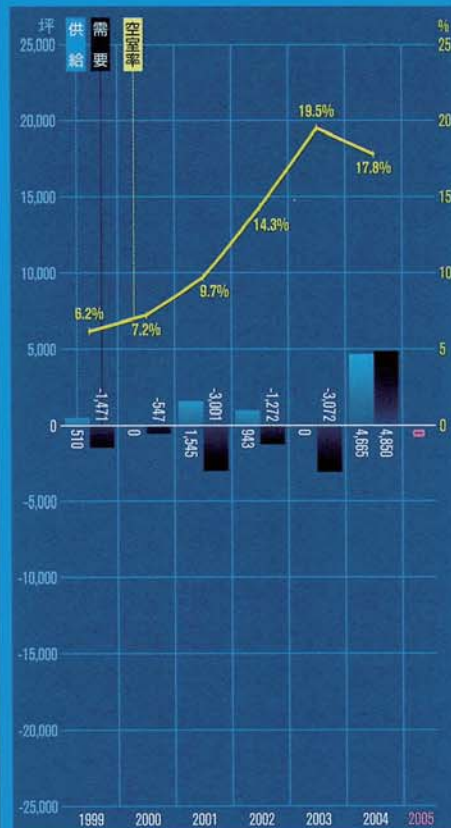


	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	2,935	336	0	3,012	403	0	672
新規需要面積(坪)	687	79	60	-1,584	245	13	—
空室率	9.1%	9.6%	8.9%	13.2%	13.4%	13.8%	—

岡山は、供給抑制時には徹底して抑制され、新規供給が現れる時は、市場全体の4~5%にも及ぶ大型供給となるといったサイクルが、ここ10年継続している特異な都市である。これまで97年、99年、02年が、いわゆる「供給の年」。そして05年、再びその年が巡ってきた。調査対象ゾーン外のため05年の供給予定の数値には示されていないが、駅北に誕生する「岡山LITビル」1棟だけで、市場全体に占める面積割合は、約4%にも及ぶ。他に「(仮称)岡山駅前ちゅうぎんビル」も竣工の予定だ。いずれも岡山駅に隣接する好立地の大規模ビルであり、テナント誘致動向が注目される。

過去の供給期である02年は、需要を吸収しきれずに、空室率が前年の8.9%から13.2%まで急上昇した。その後、空室率は高止まりしており、04年は13.8%である。しかし、現在のマーケットでは、新設や拡張ニーズが見られるようになってきたなど明るい兆しも現れている。05年の供給がこれらのニーズを吸引し、需要増に繋がることに期待したい。

高松 takamatsu



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	510	0	1,545	943	0	4,665	0
新規需要面積(坪)	-1,471	-547	-3,001	-1,272	-3,072	4,880	—
空室率	6.2%	7.2%	9.7%	14.3%	19.5%	17.8%	—

高松では、04年1月に延床面積3万坪以上の「高松シンボルタワー」が竣工したが、この1棟により供給された貸室面積4,665坪は、高松のオフィスマーケット全体の7%強のボリュームを占める規模であった。それまで、毎年需要減を記録してきただけに、大型供給のあおりを受けた、さらなるマーケットの悪化が懸念されていたが、結果として、供給以上の新規需要が喚起されることになった。

空室率においても、99年以降4年間で13.3ポイント増という急上昇を見せていたが、04年は前年からマイナス1.7ポイントの17.8%と、徐々に低下した。

需要自体も、これまでの縮小移転に限られたものから、新設や拡張など前向きなものが増え始めている。ただし、インパクトのある大規模ビルの竣工後ということで、市場は当面、供給抑制傾向が続く見込みである。05年は新規供給の予定がなく、既存ストックの中で企業ニーズを満たすものをどれだけ提供できるかが鍵となる。それが可能となれば空室率低下、できなければ再びシリ貧のマーケットとなる危険性も無視できない。

福岡 fukuoka



	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
新規供給面積(坪)	15,555	5,571	9,877	9,141	16,277	5,627	5,921
新規需要面積(坪)	5,751	1,750	4,571	-6,199	13,869	12,450	—
空室率	7.0%	7.7%	8.6%	11.4%	11.9%	10.8%	—

これまでの新規供給の推移から見ると、04年の約5,600坪はやや低い水準であるが、調査エリア外にも供給があったため、それを合わせると約7,000坪のボリュームとなる。他の都市のグラフと比較してみると一目瞭然であるが、地方都市では例のない新規供給量となっている。また02年を除き、この新規供給に需要がしっかりと付いていっている。特に04年は、新規供給をはるかに上回る新規需要が創出され、新築ビルのほとんどは高稼働率を確保。需要があるとはいえ年々上昇していた空室率も、97年以來7年ぶりに低下し、10.8%となった。

近年唯一となる02年の需要減は、天神や博多駅前など一等地におけるニーズ吸引力の低下によるもの。当時これらのエリアでは、コストと設備水準とのミスマッチが目立ち、テナント離れを起こす結果となった。しかし昨今では、ハイグレード・好立地の新規供給に賃料調整の進行が加わり、底堅い需要を生み出していると考えられる。

05年も、引き続き6,000坪近い新規供給が予定される。主要都市で唯一供給の滞らない街であるが、これがストップした時、市場はどのように変化するか。オーナー、テナント双方とも、今から考慮しておくべきだろう。