

オフィス市場動向調査

賃料改定

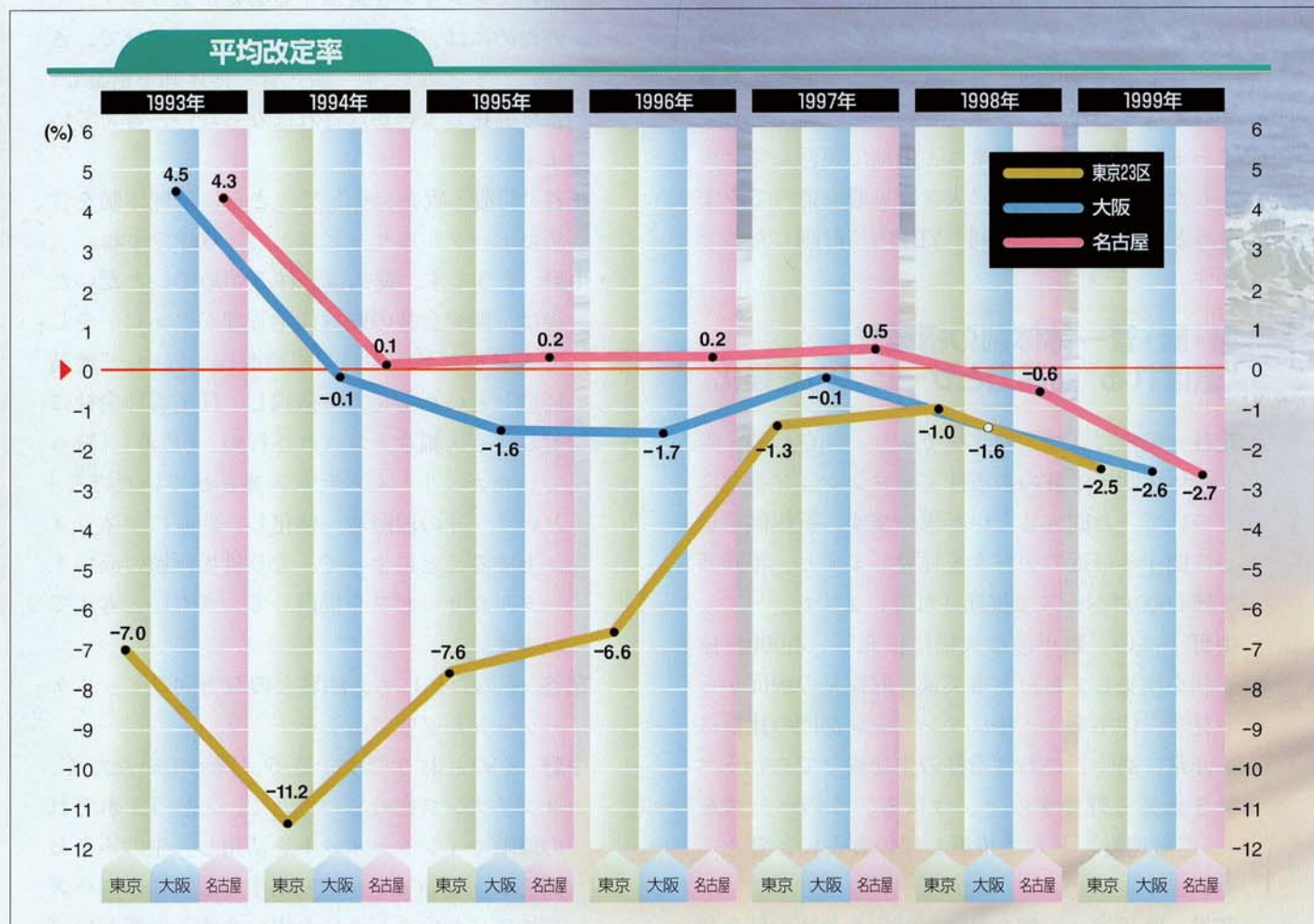
1999年のオフィス市況は、全国的に空室率が上昇傾向にあった。顕在化した移転需要の多くは、コスト削減を目的とした縮小・統合が主であった。この厳しい

状況下において、2年に一度行われる賃料改定交渉は、どのようなものであったのか——

(株)生駒データサービスシステムが主要都市の賃貸オフィスビルオーナーに対して実施した「賃料改定に関する調査」の結果をベースに、その改定動向から全国のオフィス市況を検証してみた。

※本稿で使用したデータは、平成元年以降、毎年4回発行されている「OFFICE MARKET REPORT」(生駒シービー・リチャードエリス(株)刊)に基づいている。分析については、以下のとおり。なお、「賃料改定率相対度数」は、小数点2位以下を四捨五入しているため、100%にならない場合もある。

- 分析対象 : 各年1～12月に賃料改定を実施したもの(契約更新を迎えたもの)で、改定期間が2年間のもの
- 改定率(%) : (改定後賃料÷改定前賃料-1)×100
- 平均改定率 : 対象サンプルの改定率の平均値



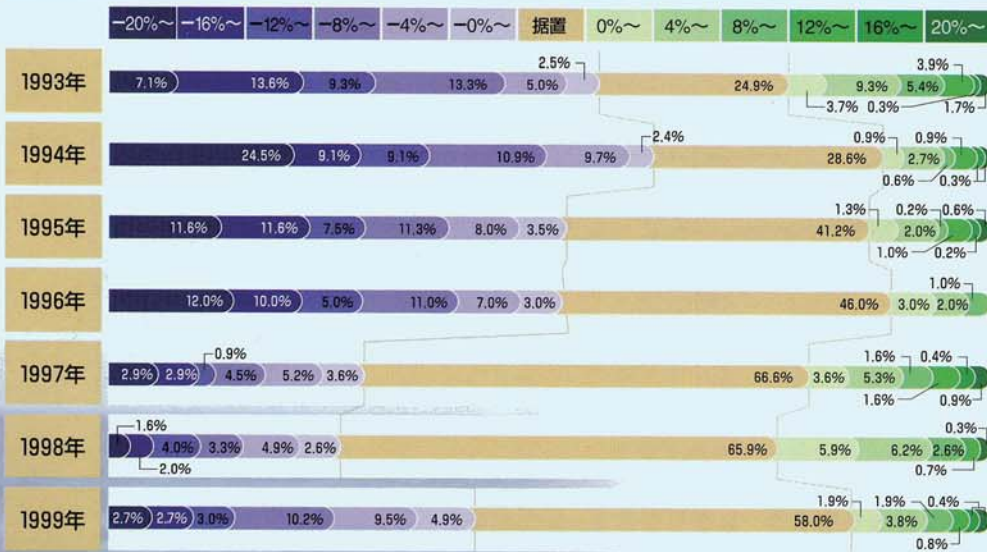
●三大都市平均改定率

1999年の三大都市の平均改定率は、98年同様、いずれもマイナスを示し、しかも、そのマイナス幅は軒並み拡大している。東京23区の平均改定率は、94年の-11.2%を底に、一貫してマイナスながらも徐々に改善し、98年には-1.0%までに回復したが、99年は一転して1.5ポイント低下し、-2.5%となった。これは、次ページの賃料改定率相対度数推移のグラフからも明らかとなっており、「据置」と「増額」の割合が低下した一方で、「減額」の割合が上昇したことによるものである。また、大阪の平均改定率は、ここ数年0～-2%の間で推移してきたが、99年は-2.6%と、前年対比で1.0ポイント低下した。東京23区同様、やはり「据置」と「増額」の割合が低下し、「減額」の割合が上昇したことが要因である。一方、97年までプラスで推移していた名古屋の平均改定率は、98年に一転してマイナスに転じ、99年にはさらに低下傾向が進み-2.7%となった。98年までは、三大都市の中で唯一「増額」の割合が「減額」の割合を上回っていたが、99年にはそれが一気に逆転する形となっている。

99年のオフィス市場における移転ニーズ傾向を概観すると、経費削減を目的とした縮小・統合が中心であり、拡張や新規開設といった前向きな需要は潜在化してしまっただけといえる。テナント側のコスト意識の強さと、市況の低迷による不安感に押され、テナント確保を重視するオーナー側の防衛意識が今回の賃料改定調査結果に色濃く反映されていると分析することができる。

各都市賃料改定率相対度数推移 (改定期間2年間)

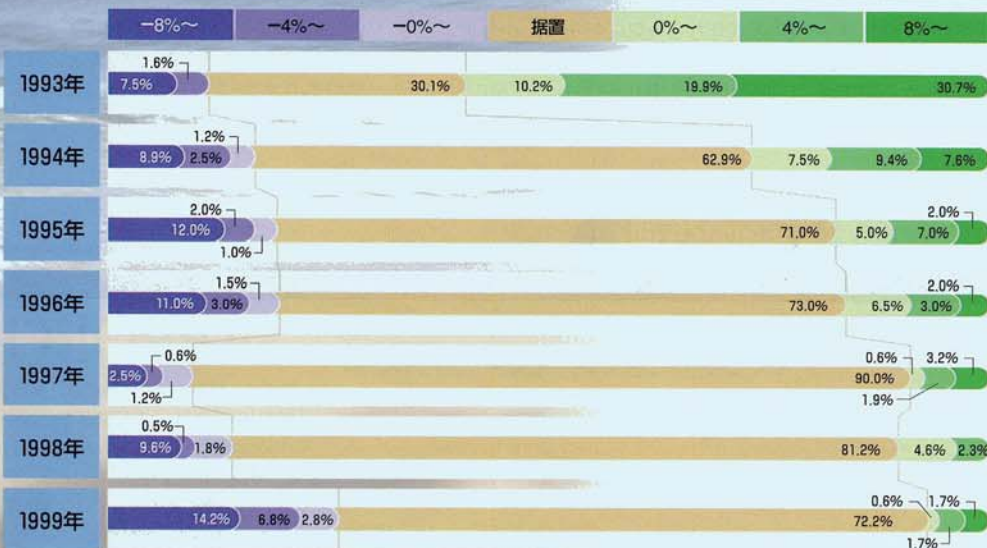
東京23区



TOKYO

東京23区の99年の平均改定率が低下した要因の一つである「減額」の割合は、98年の18.4%から33.0%へ大きく上昇。99年は、全体の3割以上が減額改定となっている。94年をピークに徐々に減少していた「減額」の割合が99年に一転して上昇したことや、97、98年と増えつつあった「増額」の割合が10%以下に減少したことからも、99年のオフィス市況の厳しさがうかがえる。東京では、2000年から数年間、都心部に大型開発が集中する。その結果、都心部での空室増加や賃料調整が進むことも考えられるため、今後の賃料改定への影響が懸念される。

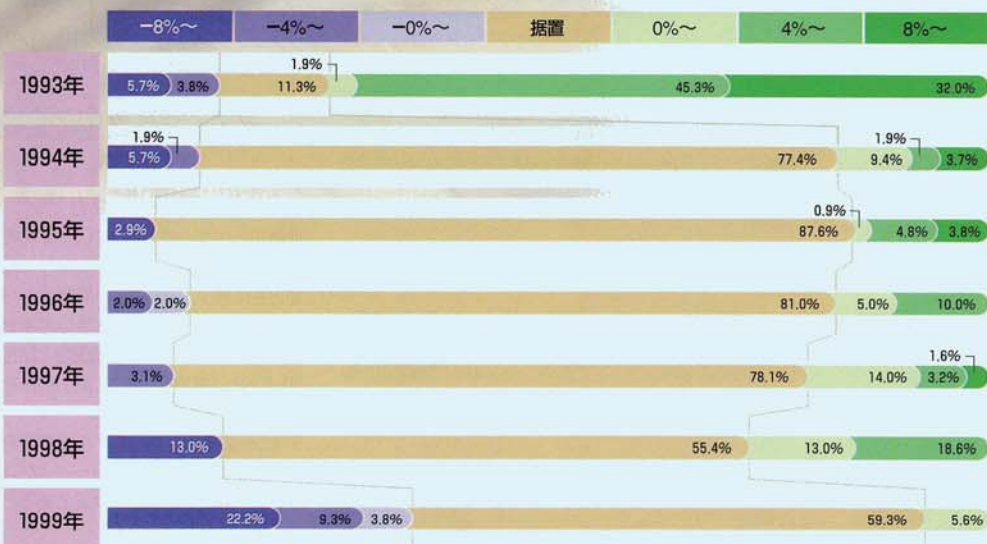
大阪



OSAKA

大阪でも、99年の平均改定率は低下した。特に「減額」の割合が、98年の11.9%から23.8%へと大きく上昇したことが主な要因となっている。分布を見ると、「据置」が全体の7割を占めているが、「-8%」を超える減額改定の割合は、98年の9.6%から14.2%と4.6ポイントも増加している。大阪では、99年から2001年にかけて安定的に大型供給が行われる一方で、需要の伸びは低迷し、需給ギャップの拡大がより深刻になると見られている。そのため、既存ビルでは、割安感のある賃料水準を設定して稼働率を上げるなどの動きも出ており、今後の賃料改定では、このまま据置改定が続くとはいえない状況である。

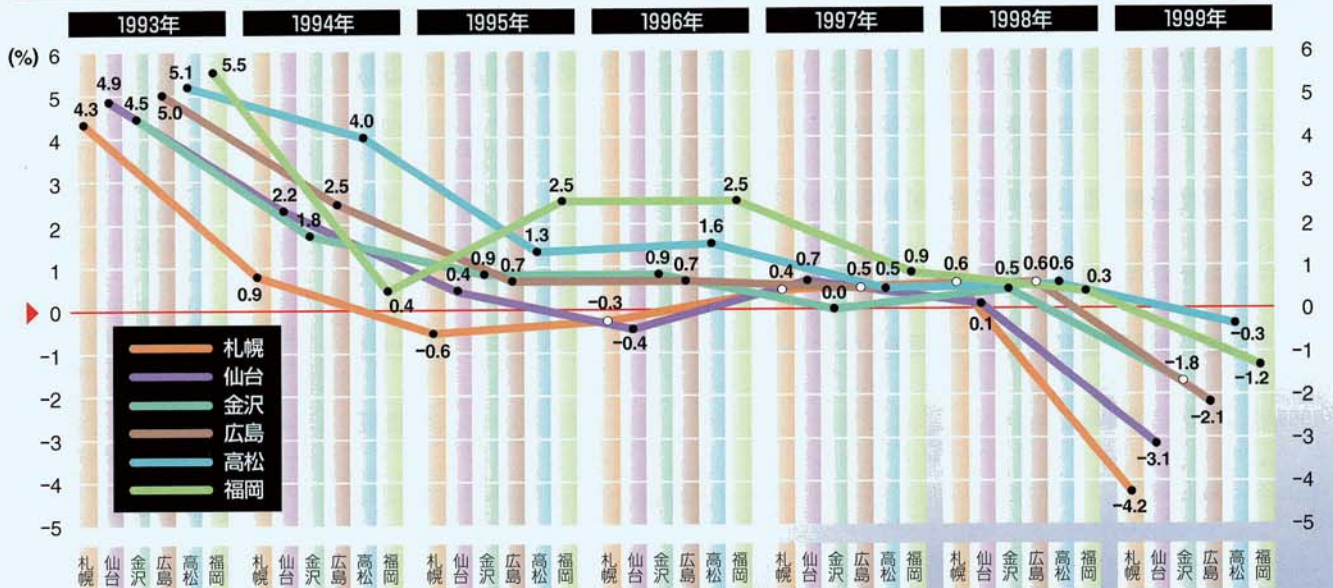
名古屋



NAGOYA

99年の名古屋の賃料改定では、98年同様「据置」が59.3%と最も多く、三大都市の中では、唯一前年よりも「据置」の割合が増加している。「増額」と「減額」については、前年と逆転し、「増額」が31.6%から5.6%に大きく減少、「減額」が13.0%から35.3%と大幅に増加した。名古屋では、99年12月末のJRセントラルタワーズの竣工により、既存ビルから大量のテナント移転の発生が見込まれていた。そのため、オーナーがテナントの流出を防止する動きを見せた結果が表れたといえるだろう。この動きは、まだ続くと思われる。今後の賃料改定も同様の傾向になると考えられる。

平均改定率

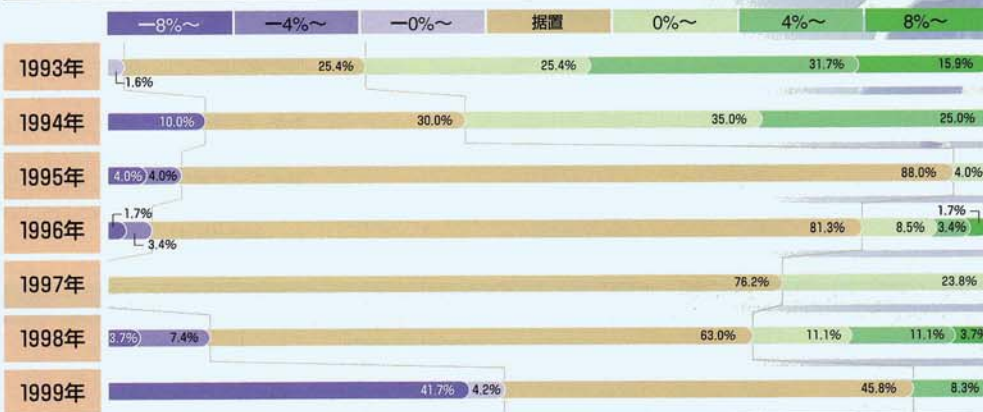


●地方主要都市平均改定率

1999年の地方主要都市の平均改定率は、全ての都市でマイナスを示した。特に、札幌と仙台は、-3%を超える厳しい数値となっている。札幌の平均改定率は、95年の-0.6%を底に、緩やかに改善してきたが、99年には-4.2%と前年から一気に4.8ポイントも低下した。仙台の99年の平均改定率は-3.1%。「-8%」を超える減額改定の割合が98年の1.9%から21.5%と19.6ポイントも増加したことが最大の要因と考えられる。地方主要都市の中で、98年の改定率との差が最も小さかったのは、高松市。98年の平均改定率0.6%から99年は-0.3%と、わずか0.9ポイントの低下にとどまった。高松市のオフィス市況は、99年の3月期までは安定した需給バランスを保ち、空室率も他都市より低水準で推移していたため、この程度の低下でとどまったものと推測される。なお、全都市とも、平均改定率がマイナスとなったのは、調査開始以来初めてである。

各都市賃料改定率相対度数推移 (改定期間2年間)

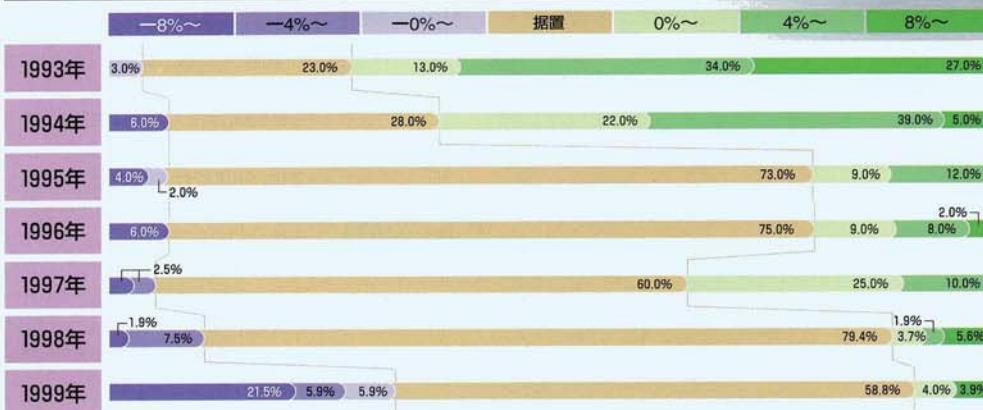
■札幌



SAPPORO

99年の札幌市の賃料改定では、「据置」と「増額」の割合が、ともに98年から17ポイント以上減少。その分、「減額」の割合が、34.8ポイントも上昇している。相対度数を見ると、特に「-8%」を超える減額改定の割合が「据置」とほぼ同じで、全体の4割を占めている。これが平均改定率を大きく引き下げた最大の要因であり、かつ、この現象は全国でも札幌市だけに見られた。オフィス需要が減退するなか、オーナー側がテナントの意向を反映せざるを得なかった厳しい状況がうかがえる。

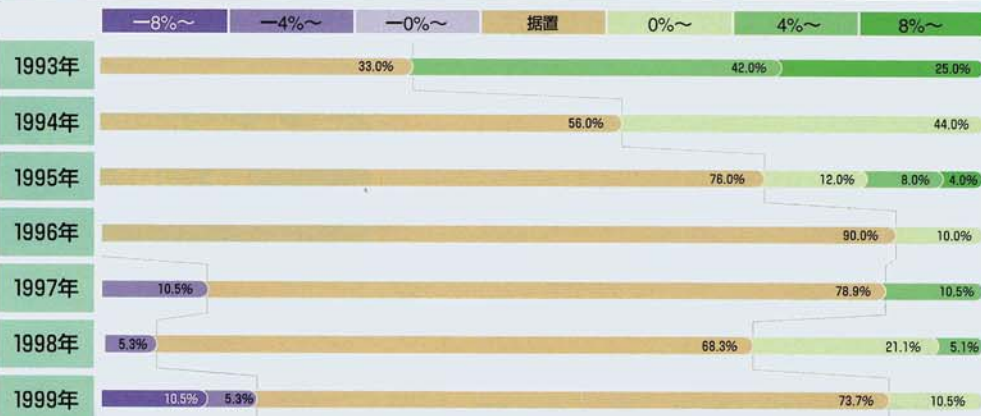
■仙台



SENDAI

仙台市の99年の賃料改定状況は、札幌市とよく似ている。「据置」と「増額」の割合がともに減少し、「減額」の割合が23.9ポイントも上昇した。相対度数の推移を見ても、「-8%」を超える減額改定の割合が21.5%と、「据置」に次いで高い割合を示している。また、契約更新時であっても、テナントの流出を防ぐために増額改定の打診をしないというオーナーも見られ、オーナーにとって厳しい状況であることがうかがえる。

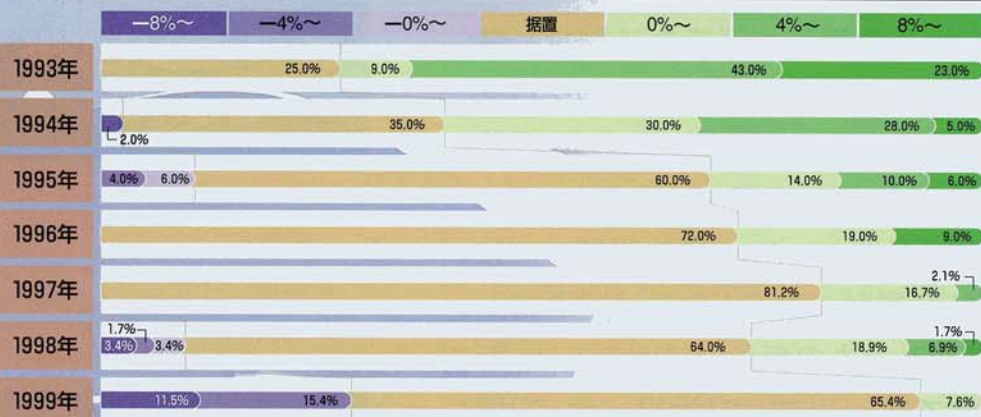
■ 金沢



KANAZAWA

99年の金沢市における賃料改定では、「据置」の割合が前年の68.3%から73.7%と5.4ポイント上昇し、全体の約4分の3を占めている。しかし、今まで見られなかった「-8%」を超える減額改定の動きがあり、これが平均改定率のマイナスにつながったと考えられる。金沢市では、市況回復の遅れに加え、駅西地区や郊外へのテナント流出が懸念されていることから、オーナー側が改定交渉に慎重な動きを見ている。

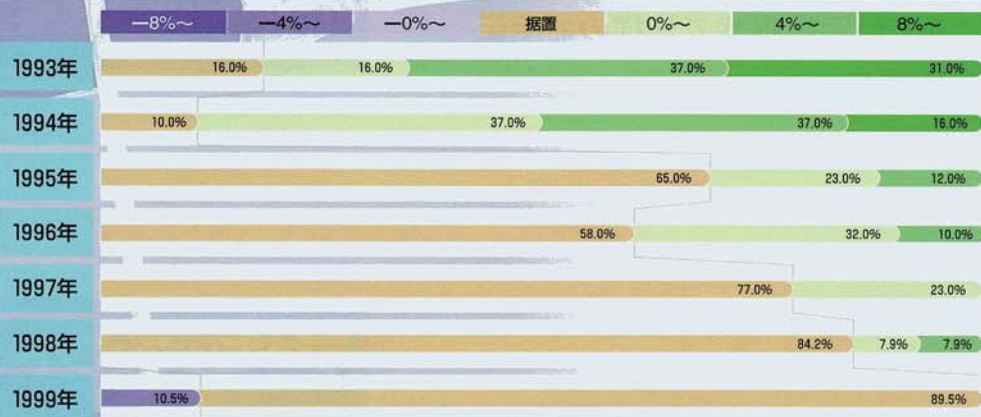
■ 広島



HIROSHIMA

広島市の99年の賃料改定状況は、他都市同様、「据置」の割合が最も高く、65.4%。次いで、「減額」26.9%、「増額」7.6%となっている。「減額」は前年より18.4ポイント上昇、逆に「増額」は前年より19.9ポイント減少、減額と増額の数値がほぼ入れ替わった形になっている。「増額」の改定幅は「0~4%未満」の小幅なもので、逆に「減額」の改定幅は「-4%」を超える大幅なものが多くなっていることから、全体的な市況は98年より悪化しているといえる。

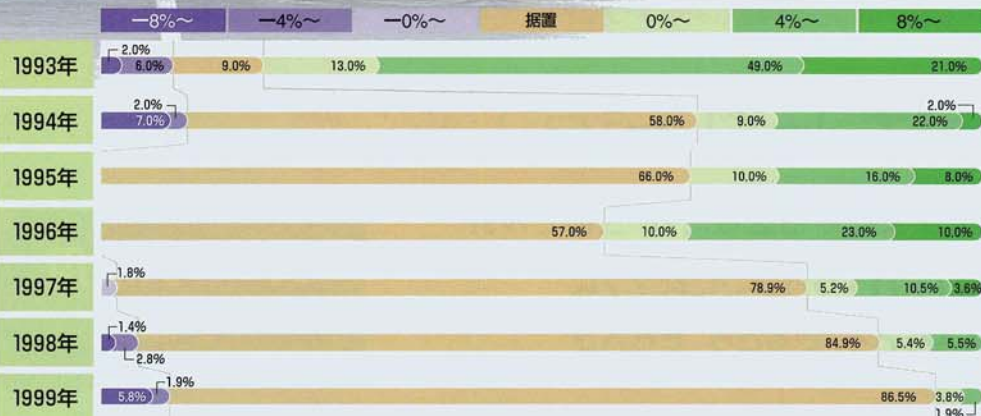
■ 高松



TAKAMATSU

過去10年、一度も「減額」の改定が見られなかった高松市の賃料改定であるが、99年に初めて「減額」の割合が10.5%も見られた。逆に、この10年間、必ずあった「増額」が99年には全く見られず、「据置」の割合が約9割という、全国的に見ても非常に特異な改定状況になっている。高松市では、これまで低水準で推移していた空室率も緩やかに上昇し、オフィス市況の悪化が徐々に深刻になりつつあることをうかがわせる。

■ 福岡



FUKUOKA

福岡市の99年の賃料改定は、98年に引き続き「据置」の割合が増加し、86.5%となった。福岡市では、99年に約15,000坪の新規供給があり、空室率も7.0%まで上昇するなど、他都市同様、オーナー側には厳しい状況にあった。そのため、改定額の提示を「据置」としてテナントに打診したオーナーが目立ち、それが「据置」の増加、「増額」の減少につながったといえる。現状の賃料水準は、何とか維持したいというオーナー側の姿勢がうかがえる。