

オフィスマーケット アウトルック 2016

全国主要都市オフィスマーケットの推移と今後の予測

執筆

シービーアールイー(株)
リサーチ

エグゼクティブディレクター
大久保 寛
Hiroshi Okubo



シニアディレクター
鈴木 孝一
Koichi Suzuki



アソシエイトディレクター
山口 武
Takeshi Yamaguchi



本稿に関するお問い合わせは

シービーアールイー株式会社 リサーチ ● MAIL : info-research@cbre.co.jp

本稿は2015年12月15日にリリースされたレポートの再録です。最新のデータは、2016年1月28日発行の「ジャパン オフィス マーケットビュー」をご覧ください。

●「ジャパン オフィス マーケットビュー」や「スペシャルレポート」、
その他のCBREリサーチのレポートはホームページでもご覧いただけます。▶ <http://www.cbre.co.jp/jp/research>

各グレードの
基本的な定義

グレードA	(立地) 東京: 主要5区中心、大阪: 名古屋: 主要区内 (規模) 貸室総面積: 6,500坪以上、延床面積: 10,000坪以上、基準階面積: 500坪以上 (大阪、名古屋は350坪以上) (築年数) 11年未満
グレードAマイナス	(立地) 東京23区内 (規模) 貸室総面積: 4,500坪以上、延床面積: 7,000坪以上、基準階面積: 250坪以上 (築年数) 新耐震基準に準拠したビル
グレードB	(立地) 東京23区内、大阪市内、名古屋市内 (規模) 東京23区内: 延床面積2,000~7,000坪未満、基準階面積200坪以上 / 大阪市内、名古屋市内: 延床面積2,000坪以上 (築年数) 新耐震基準に準拠したビル
オールグレード	(立地) CBREが独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内 (規模) 延床面積1,000坪以上 (築年数) 新耐震基準に準拠したビル

エグゼクティブサマリー 賃料の上昇トレンドは地方都市へ波及

JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

業容拡大のためのオフィス増床、ならびにオフィス立地の改善など、2015年も2014年に続いて「前向き」な移転動機がオフィス需要を牽引した。企業業績の更なる向上が予想される中で、この傾向は2016年も続くだろう。日銀短観(短期経済観測調査)による企業の業況判断指数は、オフィスの稼働率との間に正の相関性(=空室率と負の相関性)が認められ、かつオフィスの稼働率に先行して変動する傾向がある。このことを表したのが図表Bで、この表では業況判断指数を18ヶ月分先送りしてオフィスの稼働率と並べている。過去1年半の間に同指数は概ね上向きで推移しており、企業マインドの改善傾向を示している。この事は、少なくとも今後18ヶ月はオフィスの稼働率が更に上昇する可能性が高いことを示唆している。

東京では2016年から2017年にかけて年平均約19万坪の新規供給が計画されている。これは概ね過去15年間の平均並みの供給量。また、既存ビルでまとまった面積を確保しにくくなっている中で、グレードAビルについては2016年の新規供給予定の50%近くについて既にテナントの目途がついているとみられる。賃料は引き続き上昇傾向が続くと予想する。

一方、地方都市においては、需要の潜在化が懸念されるほどに供給不足が深刻化しつつある。札幌、広島、福岡の空室率は観測開始以来の最低値を更新中だ。タイトな需給環境を背景に、いずれの都市においても賃料の上昇もしくは上昇ベースの加速が予想される。

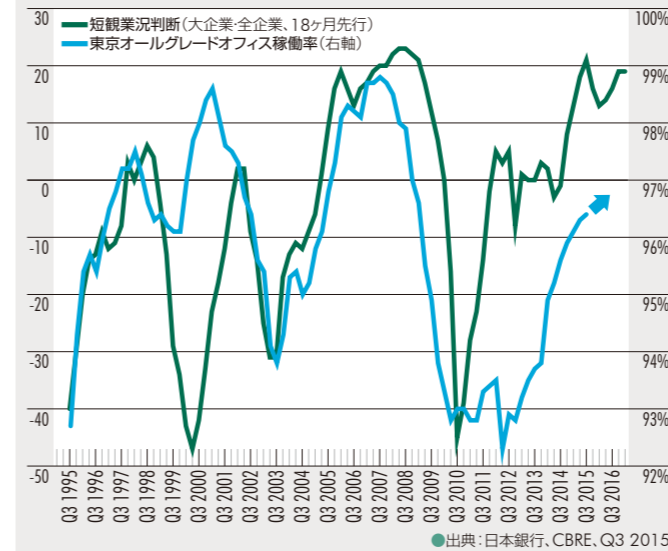
ただし、市況サイクルのピークも次第に近づいていると考えられる。過去のサイクルの長さから考えても、2017年から2019年の間のいずれかの時点でオフィス市況は転換点を迎える可能性が高い。東京オフィス市場について言えば、現状の新規供給計画ならびに経済成長率の見通しを前提とすると、2018年末頃に賃料はピークを打ち、それ以降は緩やかな下落トレンドに転じると予想する。その背景として、2017年4月に予定されている消費税率の引き上げの消費への影響のほか、2018年に予定されている黒田日銀総裁の任期満了を見据えて金利ならびにドルに対する円の先高観が高まると考えられること、そしてその事による企業収益の鈍化もしくはマイナス成長の可能性、などが挙げられる。

図表A: 全国の主なオフィスビル新規供給リスト

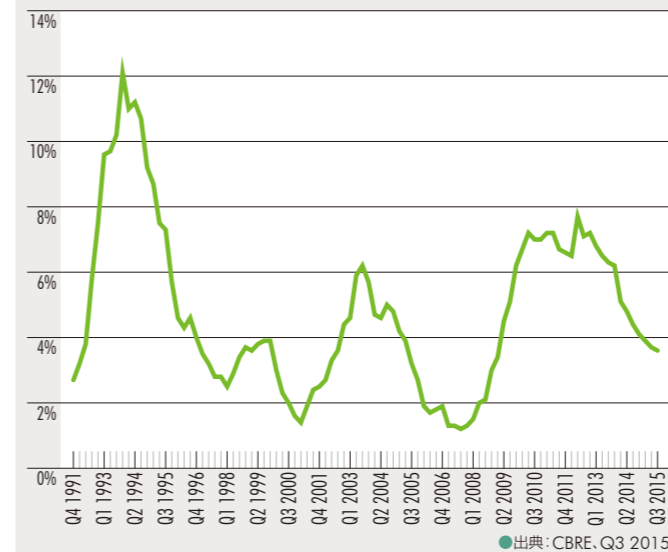
エリア	物件名	所在地	竣工年	延床面積
東京	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	千代田区大手町1	2016	58,625坪
	東京ガーデンテラス紀尾井町	千代田区紀尾井町1	2016	33,200坪
	ソフィアタワー(上智大学四谷キャンパス新棟)	千代田区麹町6	2016	11,795坪
	(仮称)京橋再開発プロジェクト	中央区京橋2	2016	34,349坪
	(仮称)六本木三丁目東地区プロジェクト	港区六本木3	2016	61,258坪
	JR新宿ミライナタワー	新宿区新宿4	2016	33,535坪
	住友不動産麻布十番プロジェクト	港区三田1	2016	14,000坪
	住友不動産新宿ガーデンタワー	新宿区大久保3	2016	43,132坪
	大手町パークビルディング	千代田区大手町1	2017	45,073坪
	(仮称)銀座六丁目プロジェクト	中央区銀座6	2017	44,739坪
	赤坂一丁目地区市街地再開発事業	港区赤坂1	2017	53,994坪
	(仮称)内幸町二丁目プロジェクト	千代田区内幸町2	2017	20,283坪
	(仮称)渋谷宮下町計画	渋谷区渋谷1	2017	10,941坪
	(仮称)神宮前計画	渋谷区神宮前1	2017	10,357坪
	目黒駅前地区再開発Aゾーン	品川区上大崎3	2017	38,418坪
(仮称)松坂屋上野店南館建替プロジェクト	台東区上野3	2017	12,399坪	
大阪	(仮称)中之島フェスティバルタワーウエスト	北区中之島3	2017	45,375坪
	シンフォニー豊田ビル	中村区名駅4	2016	14,369坪
名古屋	JRゲートタワー	中村区名駅1	2017	78,650坪
	(仮称)グローバルゲートWESTタワー	中村区平池町	2017	47,493坪
札幌	(仮称)札幌駅前通共同ビル	中央区北2条西3	2017	5,692坪
	野村不動産仙台青葉通ビル	青葉区中央	2017	3,778坪
さいたま	JR東日本複合商業施設	中央区新都心11	2017	8,621坪
	(仮称)横浜野村ビル	西区みなとみらい21	2017	24,701坪
横浜	(仮称)MM21-32街区オフィス計画	西区みなとみらい3	2017	16,719坪
	(仮称)広島八丁堀共同プロジェクト	中区八丁堀16	2017	7,719坪
広島	JRJP博多ビル	博多区博多駅中央街9	2016	13,007坪
福岡				

注: 会社公開情報および報道情報などによりCBRE作成(一部仮称・推計含む) ● 出典: CBRE、2015年12月

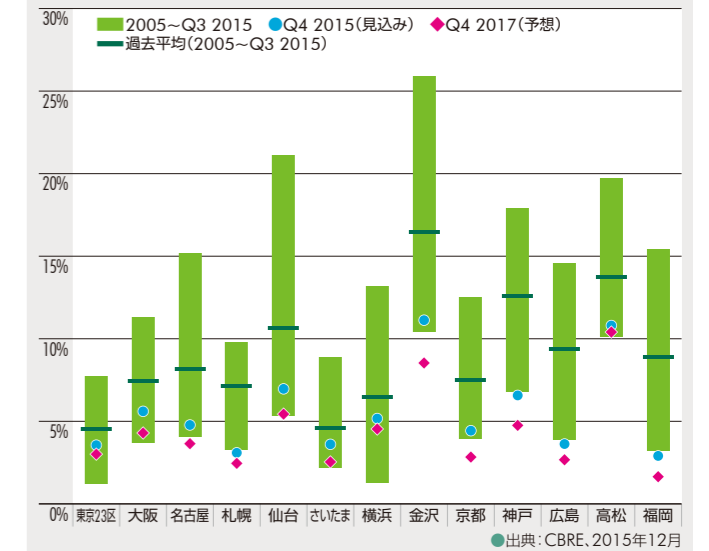
図表B: 東京オールグレードオフィスの稼働率と企業の業況判断指数



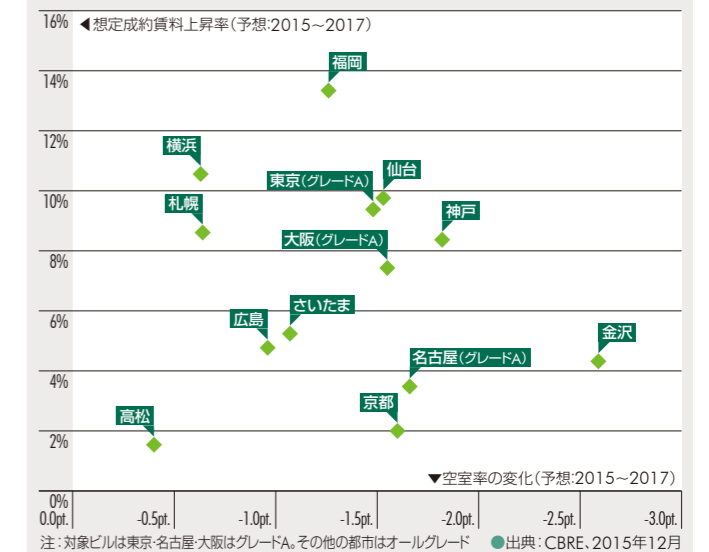
図表C: 東京オールグレードオフィスの空室率



図表D: 都市別の空室率動向(オールグレード)



図表E: 都市別の賃料と空室率の比較



2015年の東京オフィスマーケットでは、新規開設や大型移転など、企業の積極的な動きは2014年と比べてやや鈍かった。移転を検討する企業は多いものの、中国経済の失速や米国の金利引き上げに対する新興国への影響など、将来の景気見通しに対する不確実性によって、企業のコスト意識が高まったことが主因と考えられる。それでも、業容拡大のためのスペース確保のニーズは根強く、移転に比べてイニシャルコストが低い館内増床が数多くみられた。大型ビルへの移転事例としては、相対的に賃料水準が低い「新宿」、「大崎」エリアや、グレードAに比べて割安なグレードAマイナスビルで、まとまった空室が消化されるケースが散見された。

大口移転では、ITやシステム系の業容拡大やグループ企業集約のための移転が目立った。主だった移転では引き続き国内勢が多いものの、外資系企業も弁護士事務所や会計事務所など、またIT関連では大手予約サイトなどEC系企業の動きが目立った。

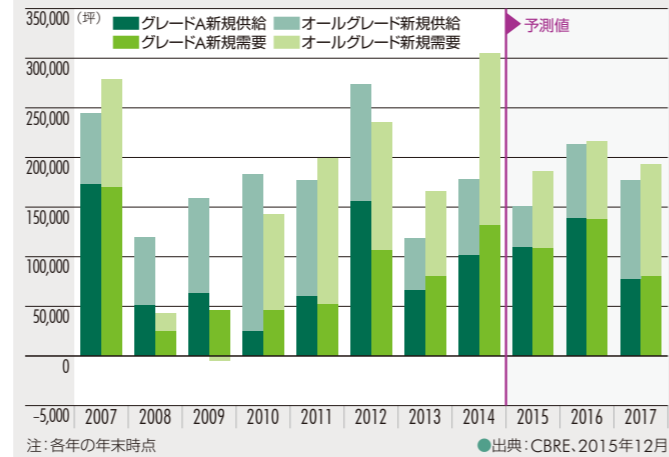
2015年の新規需要はプラス185,000坪程度となる見込み。305,000坪と過去最高の新規需要を記録した2014年と比べると約4割減だったが、過去8年間の平均(2007~2014年) 171,000坪をやや上回る水準である。ただし新規供給は、2015年は151,000坪となり、2014年実績の179,000坪と過去平均182,000坪のいずれも下回った。そのため、2015年にオールグレード空室率は2009年以来、6年ぶりの4%割れとなった。2015年末時点の空室率は対前年末比マイナス0.7ポイントの3.4%の見込みである。

引き続き、新設や拡張移転の前向きなオフィスニーズは幅広い業種にわたっている。雇用確保は近頃の企業課題となっていて、採用面で有利な交通利便性の高い立地や設備グレードの高いランドマークビルを嗜好する需要も多い。一方、今後数年続くグレードAを中心とする新規供給への警戒感から、貸主がテナントへの柔軟な条件提示によって引き留める動きも一部ではみられている。そのため、不安定な経済状況が続けば、テナントの動きが沈静化するリスクもある。今後のオールグレードの空室率は2016年に3.3%、2017年に2.9%と緩やかに低下すると予測する。

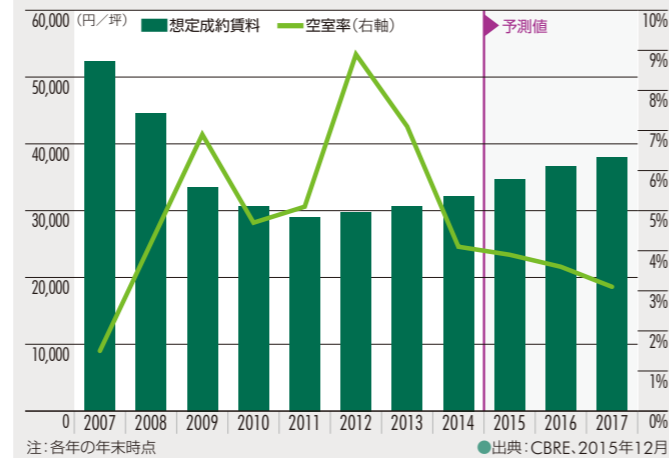
グレードAの空室率は、2015年末時点で前年比0.2ポイント低下の3.9%となる見込み。賃料水準が高いため、契約までの調整に時間がかかっていたとみられる一部の新築ビルでも、空室は概ね消化された。

2016年にはグレードAビルで139,000坪の新規供給が予定されている。ヤフーの入居が決まっている「東京ガーデンテラス紀尾井町」、JR新宿駅直結の「JR新宿ミライナタワー」など、リーシングは順調に進んでいる。2016年に竣工を予定しているグレードAビル全体としての内定率は既に5割近い水準にある。ただし、相場よりも高い賃料水準で募集する一部のビルの中には、まとまった空室を抱えて竣工するものも出てくると予想される。そのため、グレードAの空室率は2016年中には一時的に現状より更に高くなると予想される。しかし、経済がマイナス成長に転じない限り、立地改善や拡張移転などによる空室消化は進展するだろう。東京では、再開発や老朽化したビ

図表 1: 東京 需給バランスの推移



図表 2: 東京 想定成約賃料と空室率の推移(グレードA)



ルの建て替えのための立ち退きに加え、合併やグループ企業の集約移転による潜在的な移転ニーズは常に存在する。2017年には、78,000坪の新規供給が予定されている。これは過去8年間の年平均87,000坪を下回る水準で、これ自体の需給バランスへの影響は限定的であろう。結果としてグレードAの空室率は2016年には3.6%、2017年には3.1%にまで低下すると予測する。

2015年末時点のグレードA賃料は、前年末に比べてプラス7.6%の34,650円/坪となる見込み。今後2年間では、2015年末に対して更にプラス9%上昇すると予想する。2015年は、7年ぶりに空室率が1%を割った「丸の内・大手町」エリアの賃料上昇が目立った。今後は、「八重洲・日本橋」や「新宿」など、その他のエリアで稼働率が高まったビルが賃料の上昇を牽引するだろう。

グレードAマイナスの空室率は2.8%と全てのグレードの中で最も低い(2015年第3四半期時点)。広いワンフロアなど設備水準の高さに比べて、賃料がグレードAより割安であるためだ。テナントが退去する事例があっても、そのスペースはすぐに他のテナントの館内増床の対象になるという状況が続いている。2016年から2017年にかけて空室率は2%台で推移すると予測する。2015年末時点の賃料は、対前年比プラス8.4%の24,000円/坪となる見込み。今後2年間では、更にプラス8.7%の上昇を予想する。

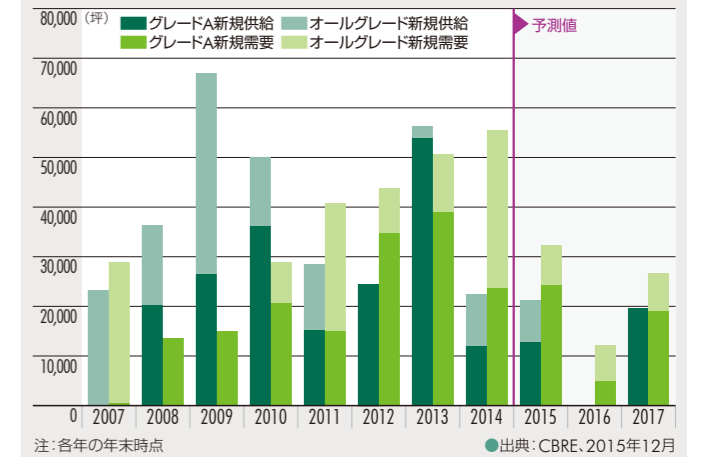
大阪のオフィスマーケットは極めて好調だ。景気の拡大を背景に、あらゆる業種の大手企業から中堅・中小企業に至るまでオフィス床に対する需要が旺盛である。2015年のオールグレードの新規需要は3万坪を上回る見込みで、その7割以上をグレードAが占める。「グランフロント大阪(2013年竣工)」と「あべのハルカス(2014年竣工)」の竣工前後では、供給過剰が叫ばれていた。実際、大阪のグレードA空室率は2013年第1四半期のピーク時に18.2%まで上昇した。しかしその後は一貫して低下し、2015年には5%を下回った。足元ではむしろ供給不足が懸念されている。大阪のオフィスマーケットにとって2015年は、グレードAを中心にターニングポイントを迎えた1年であった。

今後も、企業の旺盛な需要は継続する見通し。新設や拡張移転、立地改善、ビルグレード向上といった動機が移転の中心となろう。グレードA空室率は2015年末時点で対前年比マイナス4.1ポイント低下の4.0%となる見込み。2014年以前は、グレードAからグレードAへの移転が中心であったため、グレードAにおいても二次空室が発生するケースが多かった。しかし2015年以降は、他のグレードのビルからグレードAへのアップグレード移転が増えている。そのため、今後グレードAビルでテナント退去後の二次空室が発生するケースは限定的だろう。更に、2016年には新規供給がなく、2017年の新規供給も約2万坪と少ない。空室率が5%を下回り、まとまった面積を確保することが困難となっているために、2017年の新築ビルの引き合いは好調だ。こうした状況を受けて、グレードAの空室率は2016年から2017年にかけて2%台にまで低下すると予測する。

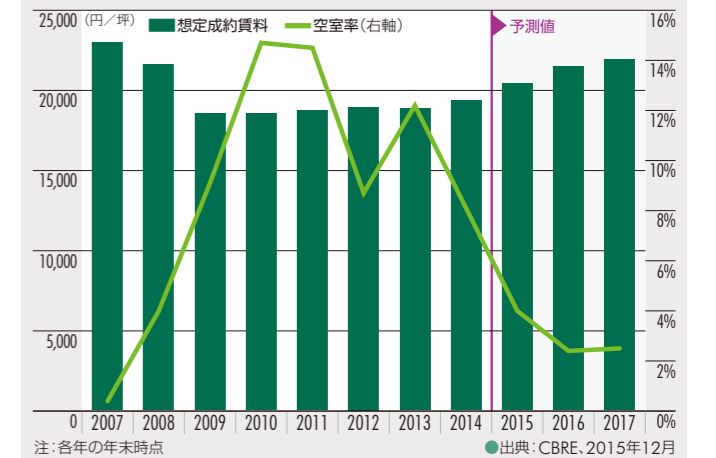
グレードAの想定成約賃料は、2008年をピークに下落に転じ、2010年から2013年までは底ばいが続いた。その後、2014年には対前年比プラス2.7%の上昇、2015年は同プラス5.4%の上昇と、本格的な上昇局面入りをした。需給逼迫の継続を背景に、今後2年間で賃料は2015年末に対して更にプラス7%の上昇を予測する。

グレードBオフィスでは、グレードAに移転したテナント退去後の二次空室が一定割合発生すると見込まれる。そのため、グレードBの空室率の低下は緩やかなものとなる見通し。2016年は4%台で推移し、2017年後半に3%台に低下すると予測。グレードBの想定成約賃料は、過去の下落幅が大きかった反動を受けてグレードAの上昇率を上回る。今後2年間でプラス11%の上昇を予測する。

図表 3: 大阪 需給バランスの推移



図表 4: 大阪 想定成約賃料と空室率の推移(グレードA)



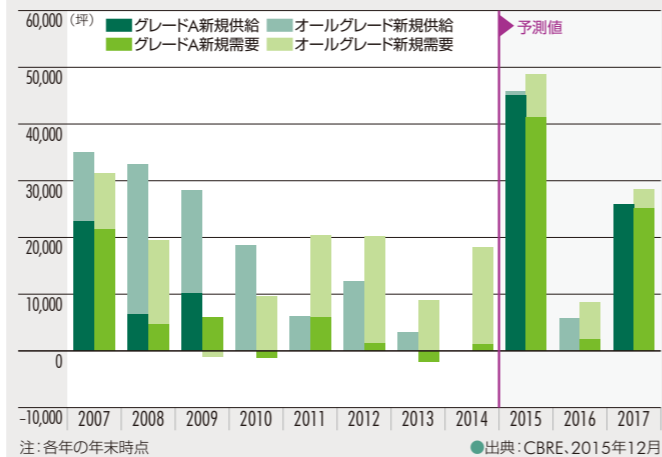
円安を背景に、大手自動車メーカーをはじめとする製造業の輸出が好調だ。名古屋では、取引先を含めた自動車産業全体への波及効果でオフィス需要が拡大している。館内増床や拡張移転、また郊外から中心部への流入によって2015年の新規需要はプラス48,800坪程度となる見込み。これは過去8年間の平均(2007~2014年)15,500坪を上回る、過去最高の水準。既存ビルで空室が大きく消化されたことに加え、新築大型ビル2棟も高稼働での竣工となった。この結果、2015年末時点のオールグレードの空室率は対前年末比マイナス0.9ポイントの4.8%となり、2007年以来、8年ぶりに5%を下回る見込み。幅広い業種でオフィス床を物色する動きがみられた。中でもIT系の業務請負企業の新規開設や、医療機器メーカーの移転の動きが目立った。

今後も、業績好調な企業を中心に、人材確保に有利な中心部に移転する動きが継続するとみられる。このほか、建築費の高騰で建て替えを諦めた企業による賃貸ビルへの移転や、10年前の賃料高騰で郊外へ移転した企業が中心地に回帰する動きなども当面続くだろう。

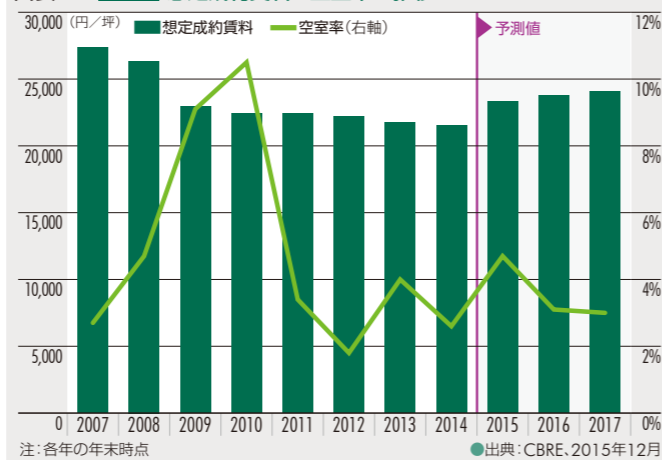
名古屋グレードAの空室率は、2015年末時点で前年比2.1ポイント上昇の4.7%となる見込み。新築ビルのリーシングは順調であるものの、竣工時には一部で空室が残るためだ。ただし、立地改善や拡張移転など既存のグレードAビルへの引き合いは多く、新築ビルへ移転するテナント退出後の二次空室の発生は限定的とみられる。2016年は新規供給がないが、2017年には2棟合わせて25,700坪程度の新規供給が予定されている。このうち、特に名古屋駅に直結する「JRゲートタワー」については、立地改善や拡張移転の受け皿として高い稼働率で竣工するものと予想される。従って、グレードA空室率は2016年から2017年にかけて現状を下回り、3%台で推移すると予測する。

2015年末時点の名古屋グレードAの想定成約賃料は、前年末に比べてプラス8%の上昇となる見込み。新築大型ビルが平均賃料よりも高い水準で決まっていることや、調整が続いていた既存ビルの賃料が下げ止まっていることが要因。賃料は2015年第3四半期をボトムに上昇に転じ、今後2年間で2015年末に対して更にプラス3.4%上昇すると予想する。他方、グレードBビルも2016年以降の空室率は3%台の水準で推移すると予測。グレードBの想定成約賃料は今後2年間でプラス10%の上昇を予想する。ただし、大型ビルの新陳代謝が進む「名駅」エリアを中心に上昇し、それ以外のエリアとの賃料格差は広がるだろう。

図表 5: 名古屋 需給バランスの推移



図表 6: 名古屋 想定成約賃料と空室率の推移(グレードA)

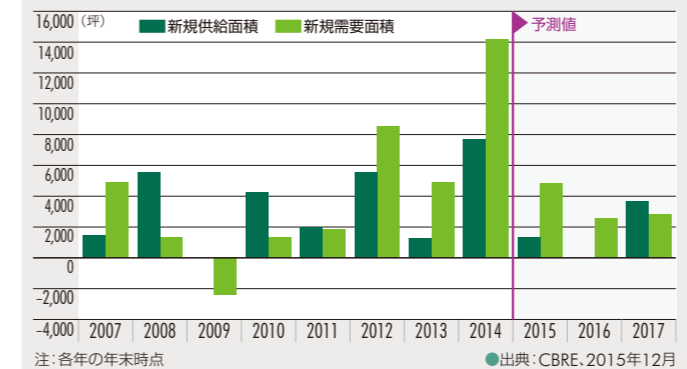


2015年の札幌では、業種を問わず旺盛なオフィス需要がみられ、館内増床や拡張移転によって空室が消化された。年間の新規供給1,300坪に対して新規需要はプラス4,900坪、2015年末時点の空室率は前年比マイナス1.4ポイントの3.1%となる見込み。

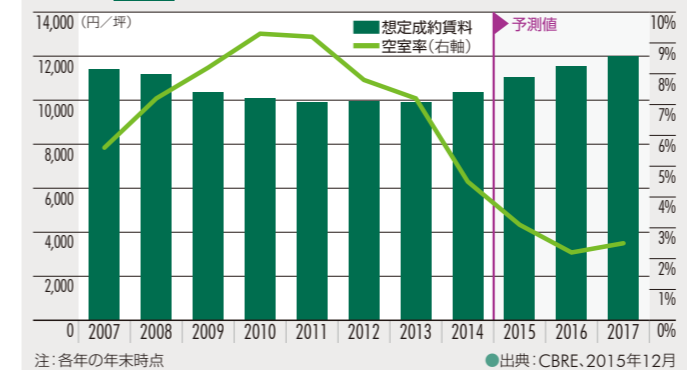
依然として新規開設や拡張移転などの前向きなオフィスニーズは存在する。しかし、市内ではまとまった空室がなく、2016年は新規供給も予定されていない。そのため、これらのオフィス需要の多くは潜在化する可能性が高い。特に、これまで需要の牽引役の一つであったコールセンターなどの大口需要は、オフィスの開設先として札幌市以外の都市を検討する可能性もある。それでも、サービス系企業を中心とする小口の拡張移転や館内増床、あるいは分室の開設によって、今後も空室率は緩やかに低下するだろう。2017年には約3,700坪の新規供給が予定されている。同ビルに対しては、拡張や新規開設を計画している企業からの問い合わせが増えている。今後2年間の新規需要は約5,400坪と、新規供給を上回ると推測される。そのため2017年末時点の空室率は2.5%にまで低下すると予想する。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比プラス6.8%の11,000円/坪となる見込み。更に、今後2年間ではプラス8.7%の上昇を予想する。大型ビルで空きがないことに加え、平均賃料は既にリーマンショック前の水準に戻っている。そのため、ここからの賃料上昇のペースは全体ではやや鈍化するだろう。平均並みか、それを下回る水準の賃料のビルで賃料水準を引き上げて成約する事例が増えると考えられる。

図表 7: 札幌 需給バランスの推移(オールグレード)



図表 8: 札幌 想定成約賃料と空室率の推移(オールグレード)



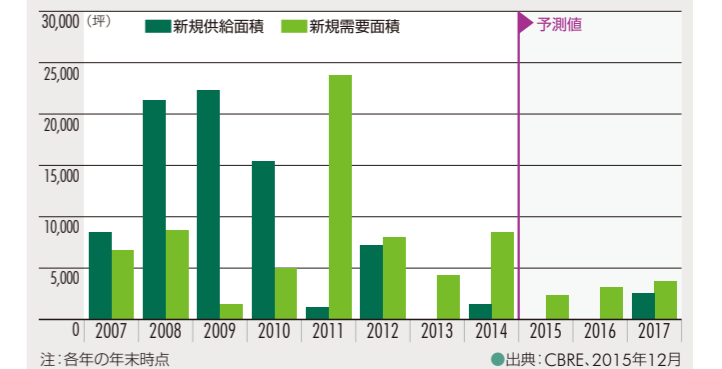
2015年の仙台では、中心部での館内増床のほか、郊外から中心部に移転する事例も目立った。サービス業を中心とした新規開設も多かったが、いずれも30坪前後の小口が中心であった。一方、合併やグループ企業の集約移転に伴う新たな空室の発生もみられた。このため、2015年通年で新規需要は過去8年の年間平均8,300坪を大きく下回るプラス2,400坪程度にとどまり、2015年末時点の空室率は対前年末比マイナス0.8ポイントの7.0%となる見込み。

仙台は、東北6県をカバーする営業拠点としての性格が強い。そのため、今後経済の大きな変動がない限りオフィス需要が縮小することはないだろう。行政の手厚い助成金などによるテナント誘致動向も注目される。

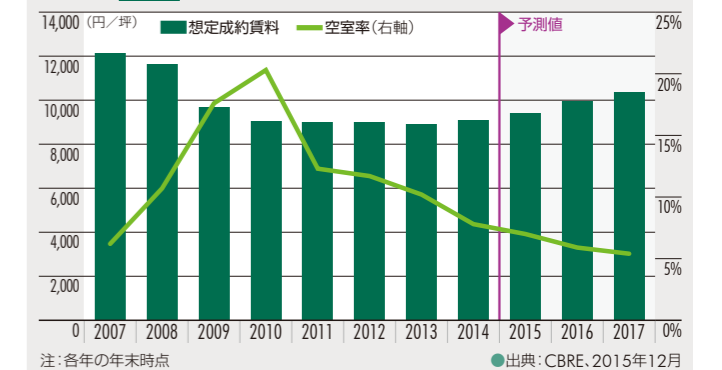
2016年は郊外に立地するメーカーや新規のコールセンターなど、企業のスペース確保の動きが積極的となり、新規需要はプラス3,200坪程度になると予測。2017年には3年ぶりに新規供給が予定されている。貸室総面積2,500坪以上の設備グレードが高いビルで、BCP対策を意識したテナントからの需要が予想され、新規需要はプラス3,800坪程度になると予測する。その結果、空室率は2016年末に5.9%、2017年末には5.4%にまで低下すると予想する。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年末比プラス3.4%上昇を見込む。今後2年間では更にプラス9.8%の上昇を予想する。他の都市と比べて比較的高い空室率のため、従前は駅前立地や大型のビル以外の賃料上昇は抑制されていた。しかし、稼働率の高まりとともに、賃料調整をしなければならなかったビルにおいても、以前の賃料水準まで戻す動きとなるだろう。

図表 9: 仙台 需給バランスの推移(オールグレード)



図表 10: 仙台 想定成約賃料と空室率の推移(オールグレード)



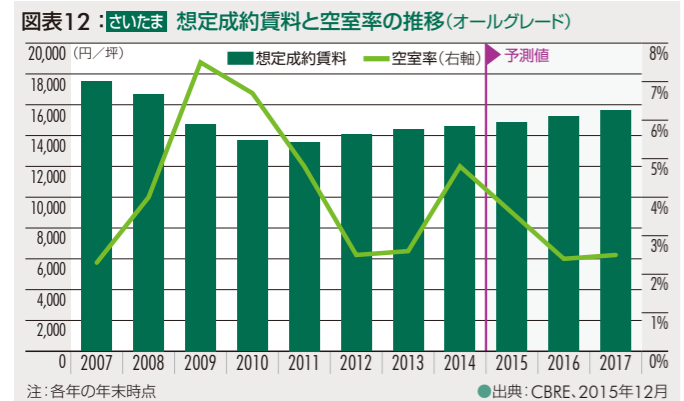
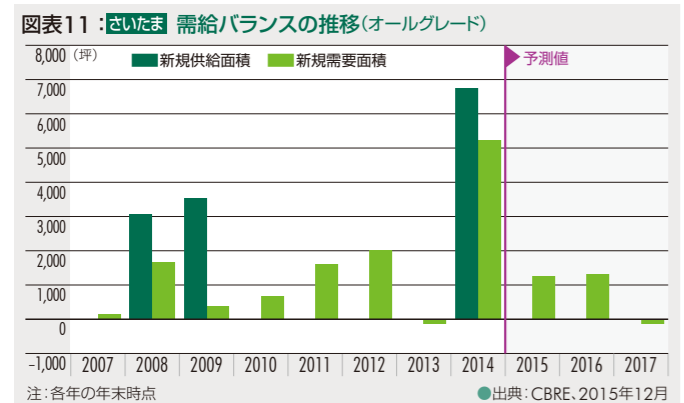
さいたま Saitama JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

2015年のさいたまでは、2014年竣工の大型ビルへの移転後に発生した既存ビルの二次空室の消化が進んだ。主なテナントの動きとしては、館内増床やエリア内での拡張移転、郊外立地の本社から中心地への移転のほか、外資系の大型コールセンターの開設などがみられた。2015年の新規需要はプラス1,300坪程度で、2015年末時点の空室率は前年末比マイナス1.2ポイントの3.6%となる見込み。

大手企業による、立地改善や拡張を動機とした移転需要は一巡したとみられる。市内の空室が減少したことで移転の選択余地も極めて限られているため、今後テナントの動きは徐々に鈍化する可能性がある。ただし、人材派遣業のオフィスニーズは依然強い。また、景気が復調すれば、業務請負業などからもスペース確保の動きがみられるだろう。

2016~2017年は新規供給の予定がないため、需給逼迫は解消されない。ここからの空室消化は小口需要を中心に進み、2016年末時点の空室率は2.4%まで低下すると予想する。2017年には、消費税増税により経済成長が鈍化するという想定のもと、空室率は2.5%とほぼ横ばいで推移すると予測する。

2015年末時点でさいたまオールグレードの想定成約賃料は前年末比プラス1.7%の上昇を見込む。更に今後2年間でプラス5.2%の上昇を予想。築浅物件以外の物件でも空室消化が進み、賃料の底上げにつながるだろう。



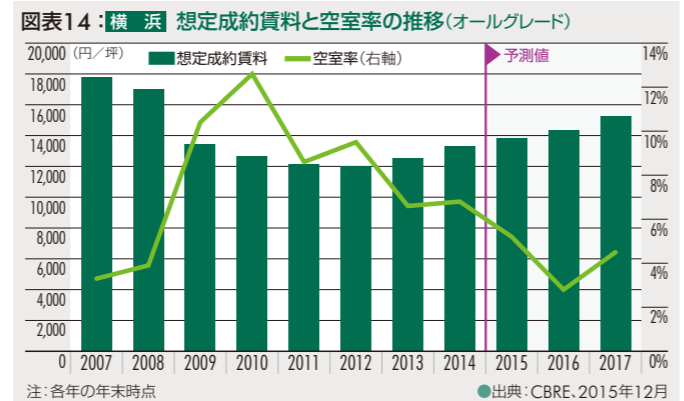
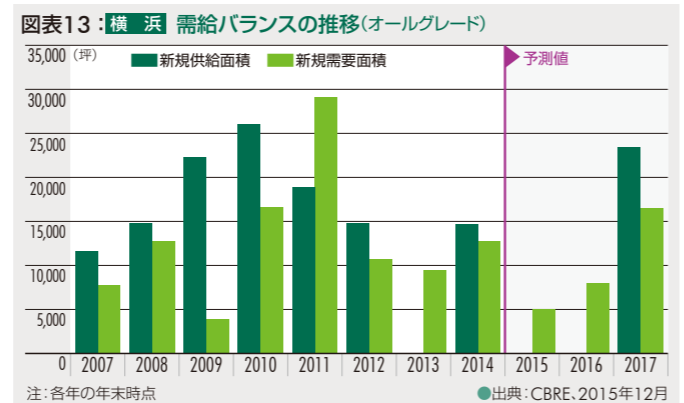
横浜 Yokohama JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

横浜では、2015年前半に横浜駅周辺でサービス業による新規開設の動きが目立った。また、コールセンターによる館内増床、メーカーによる郊外から中心部への移転のほか、複数の外資系IT関連企業によるオフィスの開設もみられた。しかし、年後半では新規開設や館内増床ニーズが前半ほどみられなかったことに加え、東京への大型リストラ移転によって空室が発生した。このため、2015年の新規需要は2007年から2014年までの8年間の過去平均13,000坪を大きく下回るプラス5,100坪程度にとどまり、2015年末時点の空室率は対前年末比マイナス1.6ポイントの5.2%となる見込み。

横浜では自動車関連、特に部品サプライヤーを中心にオフィス拡張ニーズはまだみられている。ただし、新興国向け輸出の動向次第では、オフィス需要がやや沈静化する懸念もある。一方、行政の助成金制度は外国企業に手厚い。このため、日本で新たにオフィスを構えようとする企業からの新規開設や移転が今後もみられるだろう。

2016年は新規供給の予定はない。2017年には「みなとみらい」エリアで2棟(貸室総面積で合計23,000坪)のビルが竣工する。うち、1棟は既に入居が決定しているため、大規模な募集床が供給される可能性は低い。2016年末までに空室率は2.8%にまで低下するが、2017年末までには4.5%まで上昇すると予測する。消費税増税により、2017年の経済成長は前年に比べて鈍化すると想定した。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で前年末比プラス3.9%の上昇を見込む。更に今後2年間でプラス10.6%の上昇を予想する。ただし、募集賃料が高いため、空室が長期化したビルでは、一時的に賃料が弱含む可能性もある。

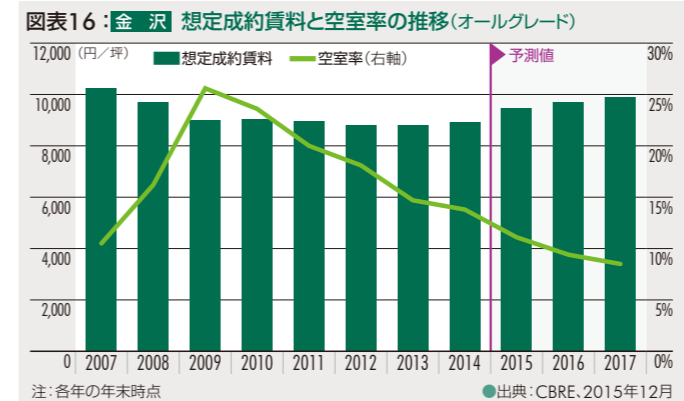
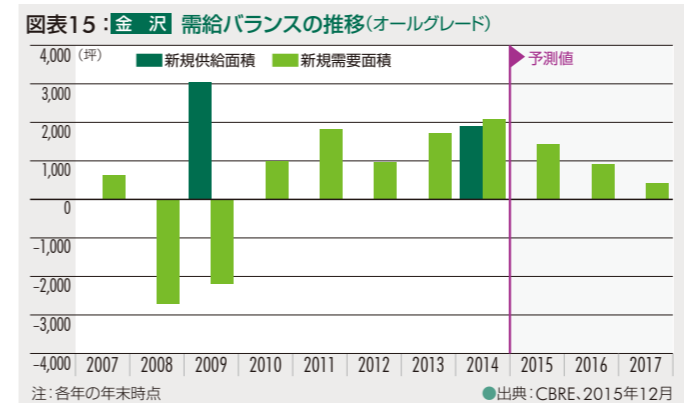


金沢 Kanazawa JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

北陸新幹線が開業した2015年の金沢では、オフィス新規開設の動きが目立った。郊外または隣接する都市から金沢駅周辺の大型ビルに移転した事例に加え、北陸初進出となる東京の企業が金沢市内にオフィスを開設する事例もみられた。また、郊外の老朽化した自社ビルから賃貸ビルに移転する動きなども、オフィス需要を更に押し上げた。新規供給はなかったものの、2015年の年間の新規需要はプラス1,400坪程度に増加し、2015年末時点の空室率は対前年比マイナス2.7ポイントの11.1%となる見込み。

2016年から2017年にかけて新規供給の予定はない。新幹線の開業効果で国内外からの観光客が増加しており、観光需要の取り込みを狙ったサービス業や人材派遣業による新規開設が増えている。その効果も次第に収束していくとみられるものの、2016年から2017年にかけて新規需要は合計プラス1,400坪となる見通し。その結果、空室率は2016年末時点で9.4%と1997年以来、18年ぶりに10%を下回ると予想する。更に2017年末時点では8.5%にまで低下する見通し。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比プラス6.4%と大幅に上昇する見込み。更に今後2年間で、プラス4.3%の上昇を予想する。既に空室消化が進んで賃料も上昇傾向にあった金沢駅周辺エリアに加え、それ以外のエリアでも賃料上昇の波が次第に広がるだろう。



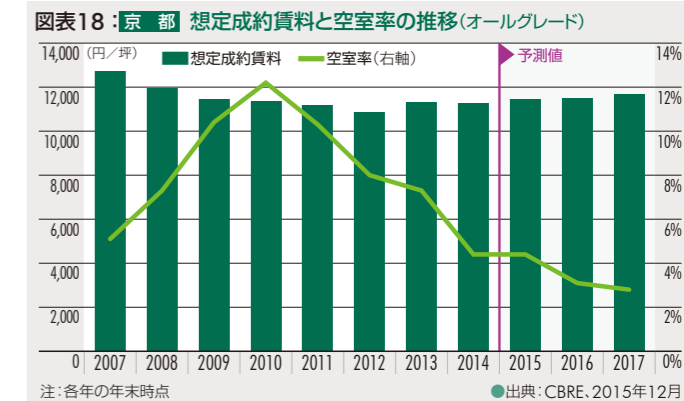
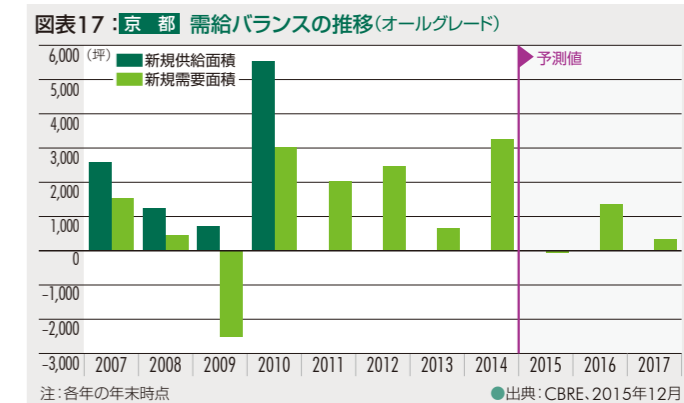
京都 Kyoto JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

2015年の京都のオフィス需要は一進一退であった。供給側の受け皿不足により、近年の牽引役であったサービス関連の需要が潜在化したことが主因である。その結果、2010年から続いた空室率の低下は一服し、2015年末時点の空室率は前年末比横ばいの4.4%となる見込みである。新規需要も過去5年間の平均が2,300坪であったのに対し、2015年はほぼゼロにとどまった。

2016年以降も2015年同様のトレンドが継続する見通しだ。すなわち、需要を喚起するような新規供給がないため、受け皿不足は解消されない状況が続くだろう。各種規制により、古くなったオフィスビルの建て替えが促進されないことが主因である。後述の建て替え計画も、オフィスビルではなくホテルへの建て替えである。京都では、オフィス床不足の解消が待望されている一方で、国内屈指の観光資源を有する故に事業用地の開発はホテルが優先されてしまうのが実情である。

2016年は、大手企業が入居するビルの建て替えのため、立ち退きをする事が決まっている。同社は京都トップクラスの使用面積であり、京都以外で代替することは考えられない。このまとまった需要が顕在化するため空室率は更に低下し、2017年末時点の空室率は2.8%にまで低下すると予測する。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比プラス1.4%の11,400円/坪台となる見込みである。京都では需給が逼迫しても他の都市に比べて賃料の振れ幅が小さくまとまる傾向がある。賃料水準の高いビルの賃料が景況感を問わず高止まっていることが主因。今後2年間の賃料上昇も、プラス1.9%と小幅にとどまると予測する。

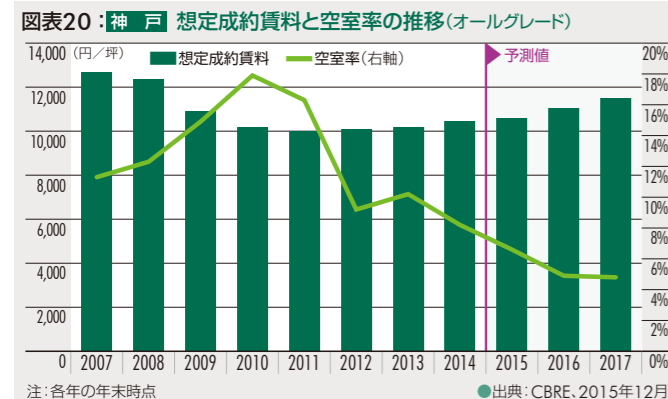
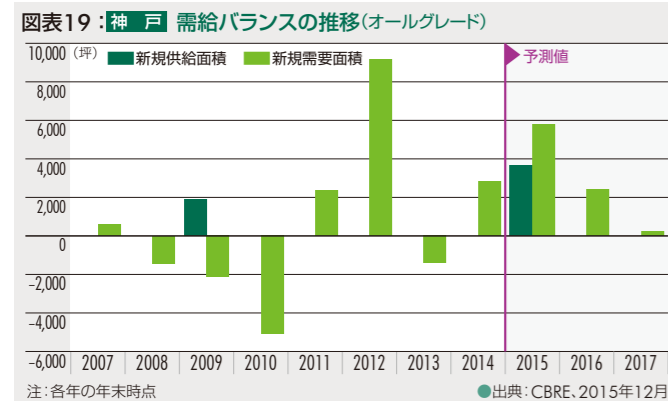


神戸 Kobe JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

2015年の神戸では6年ぶりに新規供給があり、ほぼ満室での竣工となった。新築ビルである「三宮ビルディング北館」のキーテナントは外資系一般消費財メーカーである。同社は日本での業容拡大のため、利便性の高い三宮に郊外からの移転を決めた。2015年上期はテナントニーズがあっても成約に至らないケースが多くみられた。下期に入ってから、郊外からの移転や、サービス業の新設、大型テナントの拡張移転などの成約事例が相次いだ。テナントの意思決定が早まってきている模様だ。その結果、2015年の新規需要は2007年から2014年までの年平均600坪をはるかに上回る約5,800坪で、2015年末時点の空室率は対前年比マイナス1.6ポイントの6.6%となる見込みである。

2016年以降もテナントの引き合いの多い状況は継続しよう。好立地でまとまった面積を確保できるビルを中心に空室が消化されるだろう。一方、ビルによっては割安感のある賃料設定でリースアップを促進しようとするビルもあろう。空室率は2016年末時点で5%を下回り、2017年末時点では4.8%にまで低下すると予測する。

オールグレードの想定成約賃料は、2015年末時点で対前年比プラス1.2%の10,600円/坪台となる見込みである。足元ではビル間で賃料の強弱が混在している状況である。しかし、弱含むビルにおいても、稼働率の上昇とともに賃料設定を上方修正するビルも増えよう。今後2年間で更にプラス8.4%の上昇を予測する。

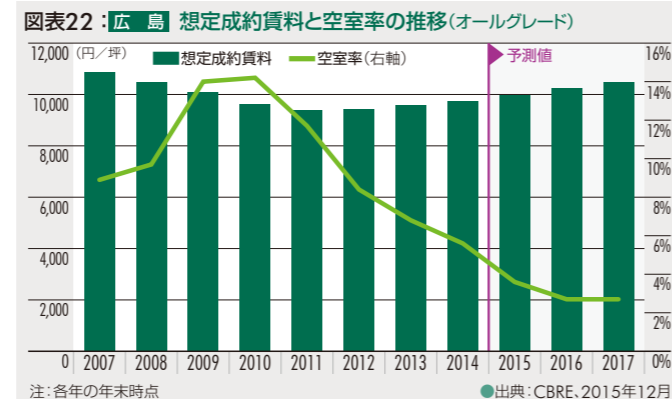
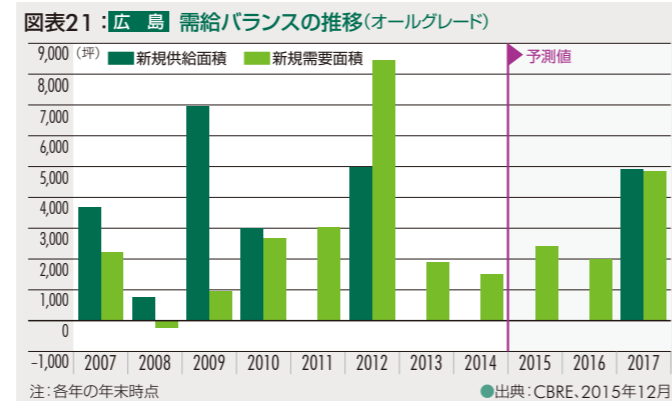


広島 Hiroshima JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

広島は空室率は2010年第3四半期にピークを打って以来一貫して低下している。ピーク時の空室率14.6%に対して2014年末時点の空室率は5.6%と大幅に低下した。更なる低下余地が小さくなったために、2015年は低下ペースが緩やかになると予想されたものの、結果として低下ペースは加速した。2015年の新規需要は前年比プラス1,000坪の2,400坪となり、2015年末時点の空室率は前年比マイナス2.0ポイントの3.6%となる見込みである。需要の原動力は、全国展開する大手企業を中心とする、あらゆる業種の新設や拡張移転、館内増床と郊外からの移転である。

2016年以降も企業のオフィス需要が旺盛な状況に変わりはないだろう。しかし、空室率が3%台にまで低下したため、新設や拡張移転、館内増床などの動きは沈静化する可能性が高い。一方、需給がタイトなマーケット状況を受けて、建て替え計画を前倒しするビルが増える見通しだ。このため、立ち退きによる移転需要が増加することが予想され、空室率の低下を牽引するだろう。従って、空室率は2016年末までに2%台に低下し、2017年末時点の空室率は2.7%となると予測する。

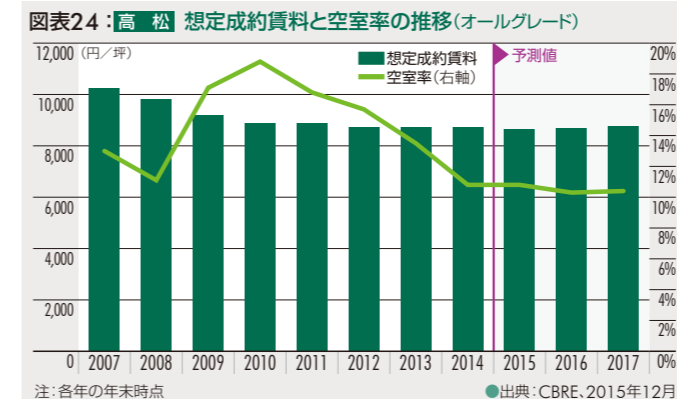
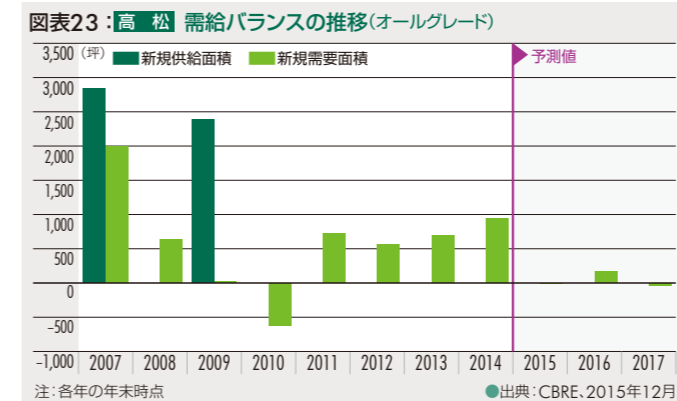
オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比プラス2.7%の約1万円/坪台となる見込みである。広島の賃料が1万円台となるのは2009年以来6年ぶりである。上位クラスのビルから始まった賃料上昇が中位クラスのビルに波及し、全体の底上げが進み、今後2年間で賃料は更に4.7%上昇すると予測する。



高松 Takamatsu JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

2015年の高松では、2010年以降続いた空室率の低下に歯止めがかかった。これまで需要を牽引していた新設の動きと、郊外からの移転がいずれも2015年は伸び悩んだ。結果として2015年末時点の空室率は前年比横ばいの10.8%となる見込み。2016年以降も2015年同様、需給が大きく変動することは想定しづらい。需要の主たる牽引役の一つである新設の動きは、2014年までに一巡した可能性が高い。一方で、郊外からの移転を促すような新規供給の予定もない。ただし、2016年には大口テナントの大手通信会社が自社ビルに移転するため、同社退去後の二次空室が発生する。この退去ビルは築浅のハイスペックビルでテナントに人気の高いビルのため、供給不足を補完し需要を喚起することが期待される。しかしいずれにしても需給の変化は小幅にとどまるだろう。2017年末時点の空室率は2015年末時点から0.4ポイント低下の10.4%と予測する。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比マイナス0.9%の8,600円/坪台となる見込みである。賃料は2010年に9,000円を下回って以来、8,700円を挟んだレンジで推移している。今後も需給バランスが大きく改善する見通しはなく、賃料はこの底ばい傾向が続く見通しだ。今後2年間の賃料上昇はプラス1.5%にとどまると予測する。



福岡 Fukuoka JAPAN OFFICE MARKET OUTLOOK 2016

2015年に福岡は、オフィス空室率が国内で最も低い都市となった。需給バランスは極めてタイトである。その原動力は、全国展開している企業、地場の大手ならびに中堅企業による新設、拡張移転、館内増床、そして郊外からの移転である。業種に偏りはないがコールセンターの存在感は他の都市に比べて高く、まとまった面積の空室消化への寄与度は高かった。その結果、2015年の新規需要は8,500坪、2015年末時点の空室率は前年比マイナス2.2ポイントの2.9%となる見込みである。

2016年は「JRJP博多ビル」が4月に竣工する。同ビルの貸室総面積は約8,000坪で市内トップクラスの規模である。しかし、当該ビルが高稼働で竣工することは確実であり、空室率の上昇要因にはならない。むしろ需要を喚起し、空室率を更に押し下げる結果となる。また、当該ビルのテナントは新設や自社ビルからの移転などが中心であるため、既存ビルでの二次空室の発生も限定的だろう。企業のオフィス需要は引き続き旺盛で、需給逼迫の状況は今後も続く見込みである。テナントが移転先の選択肢を拡大する動きや分室の確保を進めることが予想されるため、空室率は更に低下するだろう。空室率は2016年末までに1%台にまで低下すると予測する。

オールグレードの想定成約賃料は2015年末時点で対前年比プラス7.1%の11,000円/坪台となる見込みである。これは全国で東京に次いで二番目の上昇率である。タイトな需給環境と、過去の賃料下落の大きさに対する反動で高い上昇率となった。今後は、「JRJP博多ビル」効果で更に賃料上昇に弾みがつくだろう。今後2年間で、賃料は更に13.3%上昇すると予測する。

