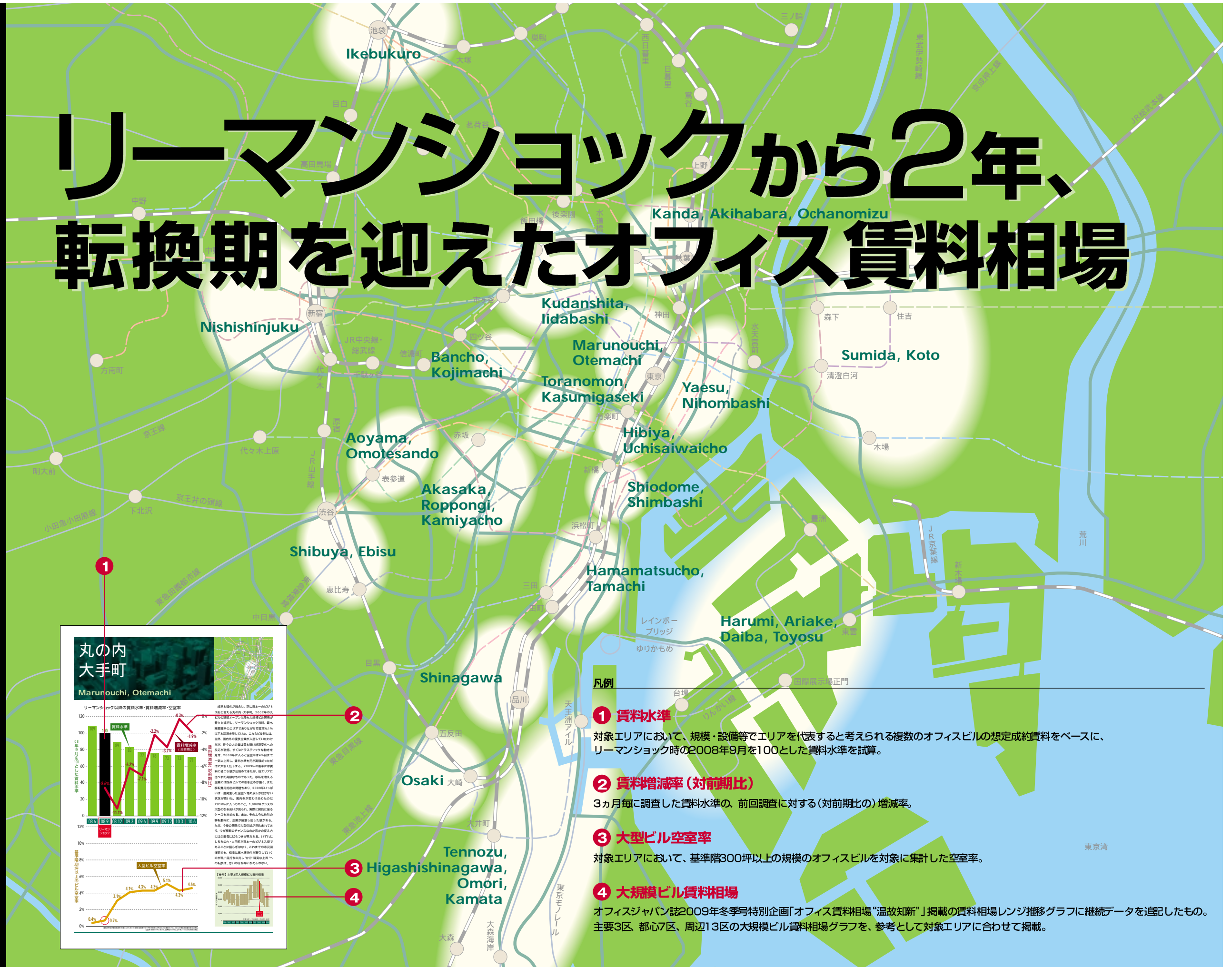


特別企画

# リーマンショックから2年、 転換期を迎えたオフィス賃料相場

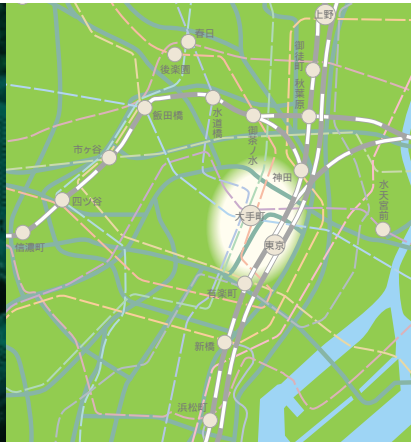
2008年9月時点の賃料水準を基点にその変動を指数化。都内ビジネス街主要8エリアの大型ビル賃料動向分析に加え、全19エリアにおける賃料推移のデータを一挙掲載。



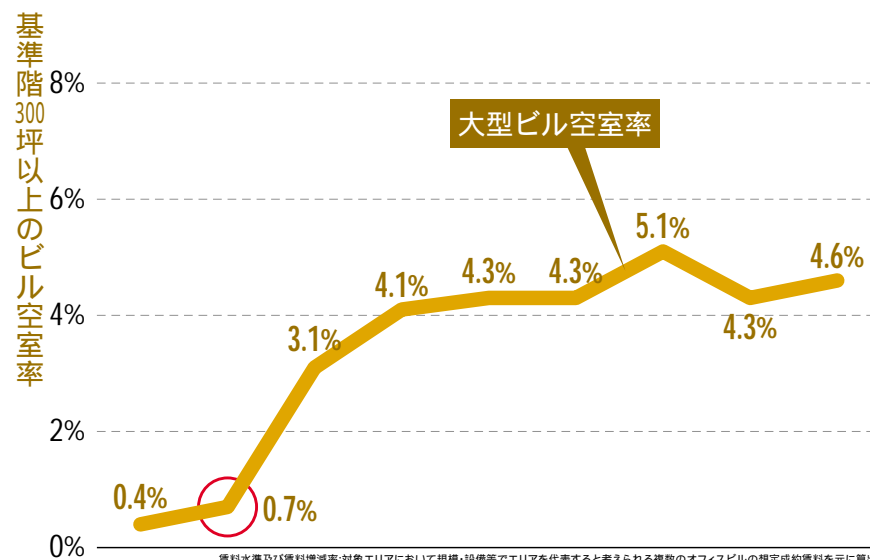
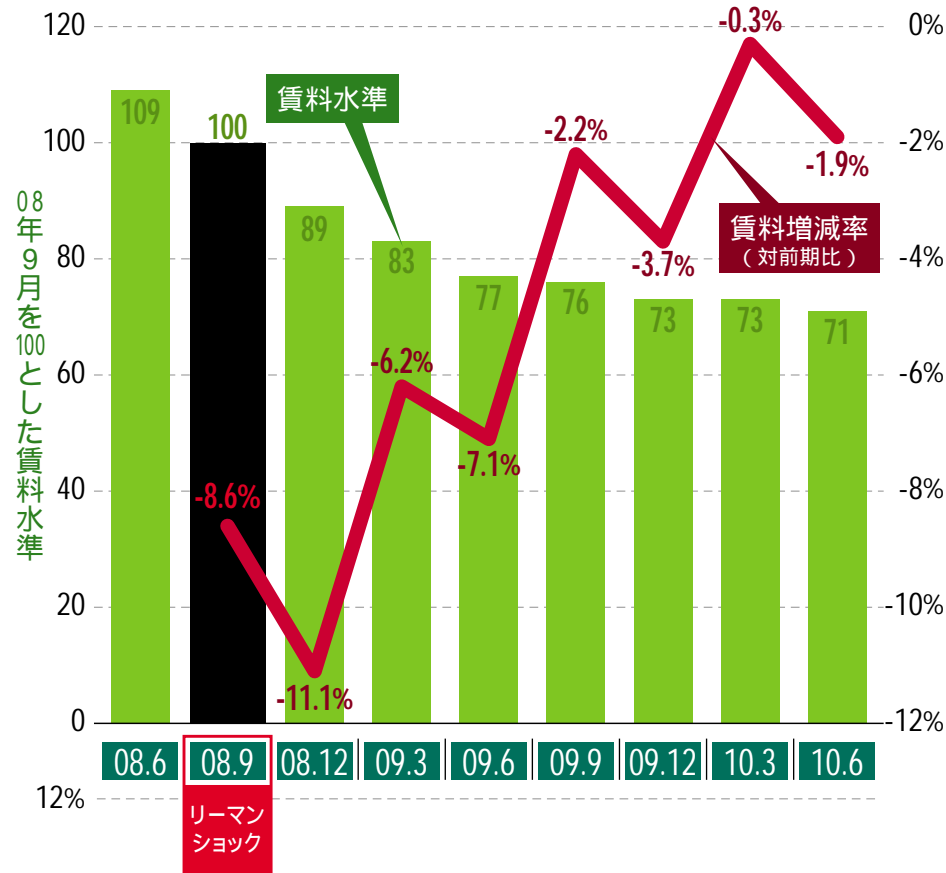


# 丸の内 大手町

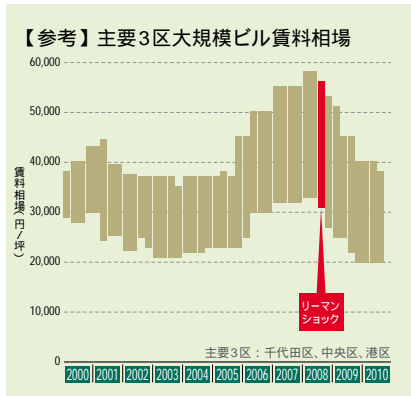
Marunouchi, Otemachi



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率

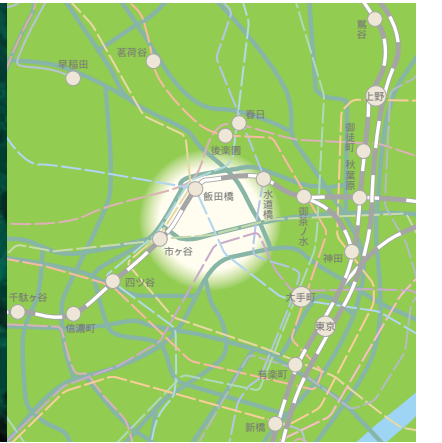


成熟と進化が融合し、正に日本一のビジネス街と言える丸の内・大手町。2002年の丸ビルの建替オープン以降も大規模ビル開発が着々と進行し、リーマンショック当時、最も高額賃料のエリアでありながら空室率も1%以下と活況を呈していた。これらビル群には、当然、国内外の優良企業が入居していたわけだが、昨今の大企業は昔と違い経済変化への反応が敏感。すぐにドラスティックな動きを見せ、2009年に入ると空室率は4%台まで一気に上昇し、賃料水準も元が高額だっただけに大きく低下する。2009年の後半には賃料に値ごろ感が出始めてきたが、他エリアに比べまだ高額なものであった。移転を考える企業には既存ビルでの引き止めが強く、また移転費用捻出の問題もあり、2009年いっぱい一度発生した空室へ埋め戻しが効かない状況が続いた。風向きが変わり始めたのは2010年に入ってのこと。1,000坪クラスの大型の引き合いが見られ、実際に契約に至るケースも出始める。また、そのような他社の移転動向に、企業が注意し出した感がある。ただ、今後の開発で大型供給が見込まれており、今が移転のチャンスなのか否かの捉え方には企業毎にばらつきが見られる。いずれにしろ丸の内・大手町が日本一のビジネス街であることに揺るぎはなく、これまでの市況回復期でも、相場は高水準物件が牽引していくのが常。“底打ちの兆し”から“確実な上昇”への転換は、思いのほか早いかもしれない。

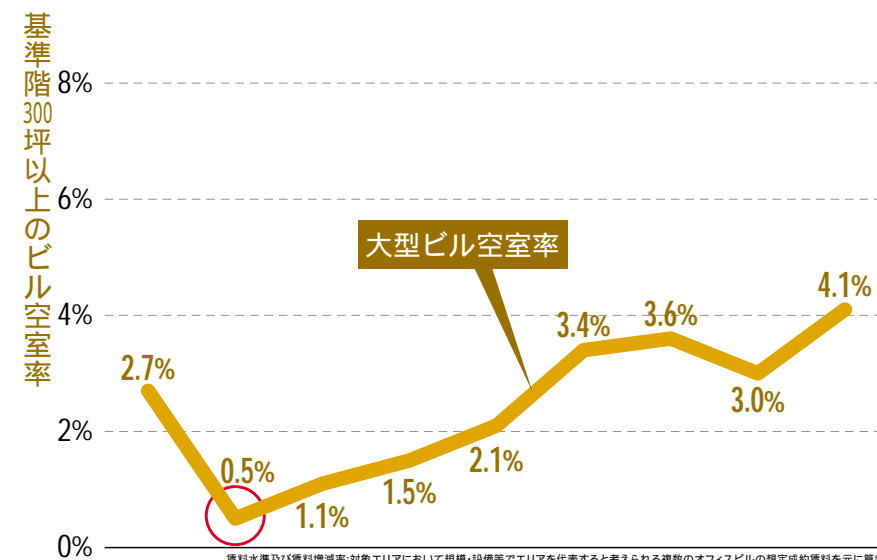
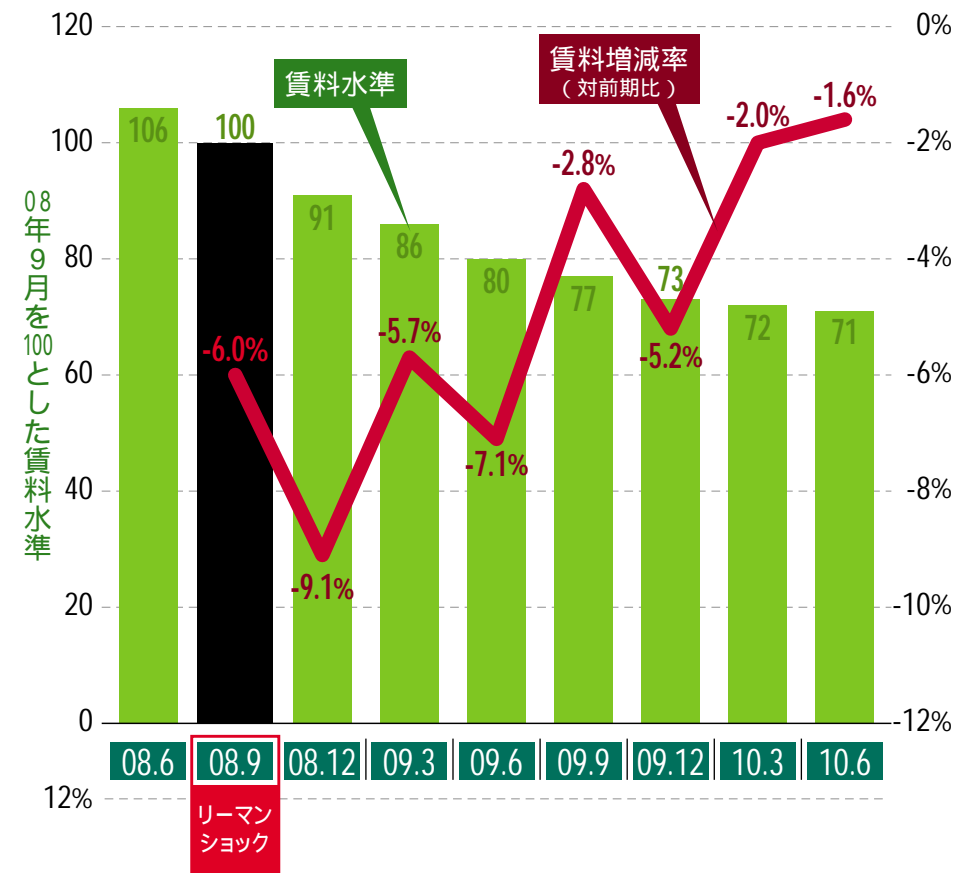


# 九段下 飯田橋

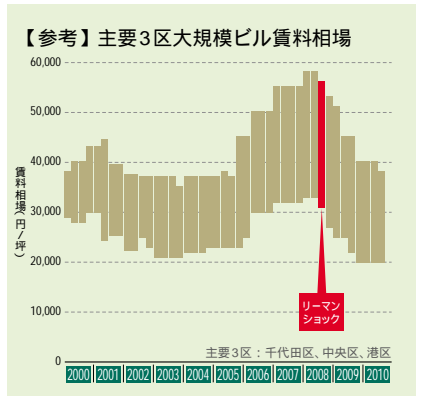
Kudanshita, Iidabashi



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率



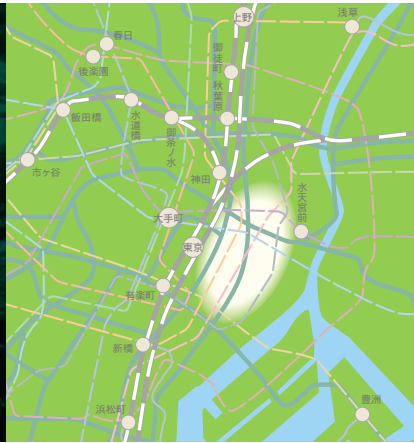
中央線沿線の四ツ谷からお茶ノ水にかけての立地特性を端的に表現すると、「東京都心部で移転を考える企業にとって、物件があれば検討されるエリア」と捉えることができる。東京の西側からでも東側からでもアクセスでき、地下鉄ラインの乗り入れも多く、立地ポテンシャルは想像以上に高い。ただし、ビジネス街としてまとまったビル集積がなく、いわば目立たない存在で、大型移転の受け皿になるような大規模ビルはもともと少ない。移転ニーズに、グレード、広さ、コストがマッチした空室があればすんなり契約に至るが、逆に空室のタイミングが合わなければ移転候補の俎上にも上らないエリアという言い方もできるだろう。このようなエリアで現在入居している企業群は、地域のバリューやビルのグレードにコストをかけたというのではなく、利便性や使い勝手、必要とする機能とコストとの見合いで納得のもと入居しているテナントが多い。2006年～2007年の市場逼迫時においても同エリアの賃料水準はさほど高額なものとはならず、そのため景気減退期だからといって大きな転出はなく、揺れ戻しが少なかった。事実、近年大型の転出事例があっても、すぐさま入居企業の借り増しで一部消化されたほどである。飯田橋では、JRの駅を中心に文京区側にビジネス街が広がり、賃料的な選択肢が増えた。駅近くに大型開発のオープンを控え、ビジネス街としてのさらなるバージョンアップも期待できる。



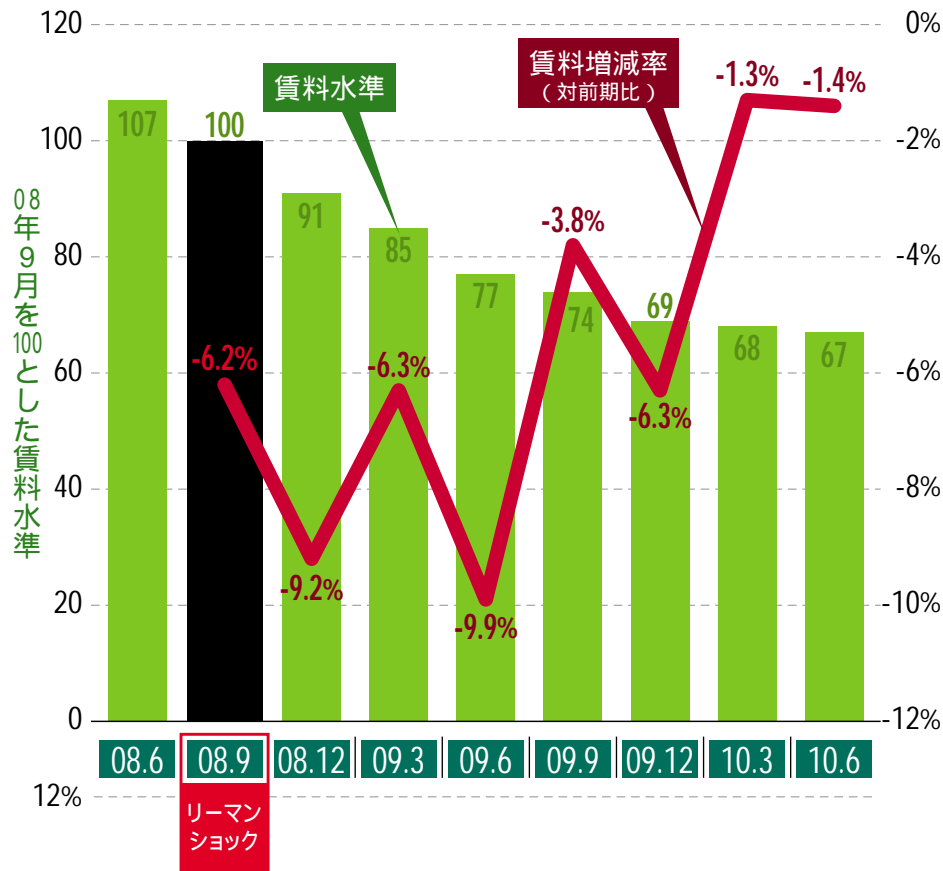


# 八重洲 日本橋

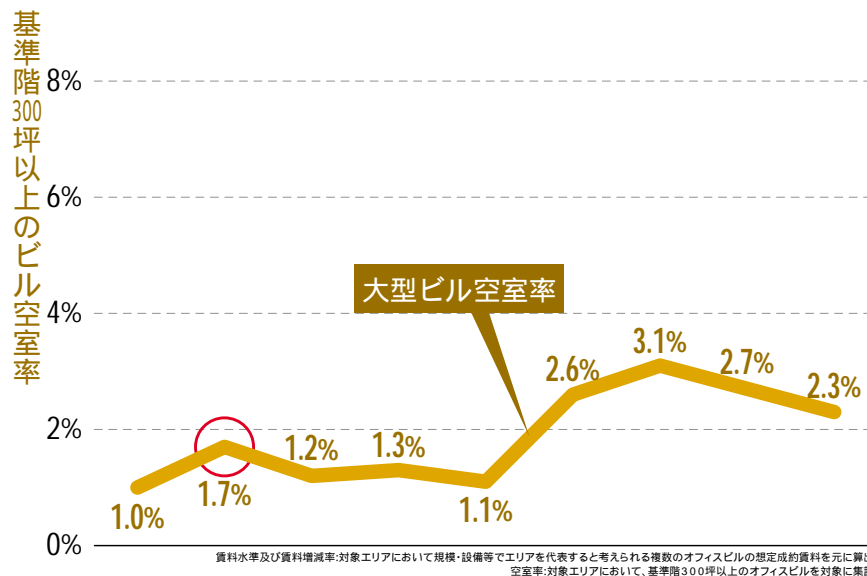
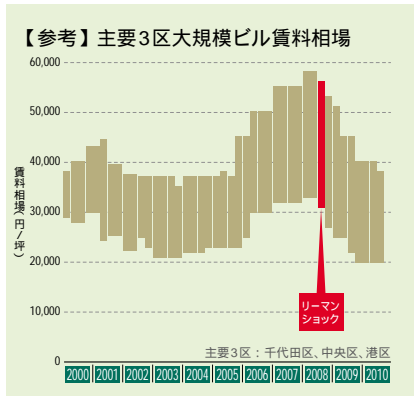
Yaesu, Nihombashi



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率

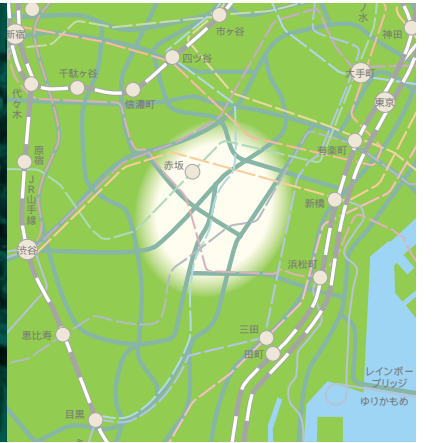


八重洲・日本橋は、JR東京駅をはじめ、東京メトロ銀座線・東西線といった主要ビジネスラインが利用でき、交通利便性が非常に高いエリアである。業務集積は重厚長大産業やメーカー、製薬、地銀等が中心で、IT企業や外資系の集積があまり見られないからか、業況悪化により即退去といった企業は少ない。実際、リーマンショック以降も、大規模なリストラ移転は見られなかった。ただし、入居ビルの建替のため移転の際、ビルグレードを下げたり旧耐震のビルに移ることはなく、そのニーズに合致するビルが周辺に見つからずやむを得ず転出といった事例は多々見受けられた。同エリアは、元来大規模ビルが少なく、現在集積する企業でも自社ビル周辺にたこ足的に拠点分散しているケースがあるほどである。当然、統合ニーズはあるものの器がなく、ある程度の規模を持つビルが建ち上がると、ニーズを吸収し大抵8~9割の稼働率で竣工を迎えている。また、新規供給は建替によるもののため市場ボリュームは急拡大せず、大型ビルの空室率は比較的安定している。賃料水準の低下は、丸の内・大手町エリアの動向に左右されての要因が大きい。東京駅を中心とした相対的な相場観で賃料が下落したため、丸の内・大手町エリアの下げ止まり感が明らかになった今年初めから、同エリアも賃料下げ止まり感が見えつつある。大型ビルの空室率も低下し2.3%と低水準。今後も引き続き堅調な推移を見せられると思われる。

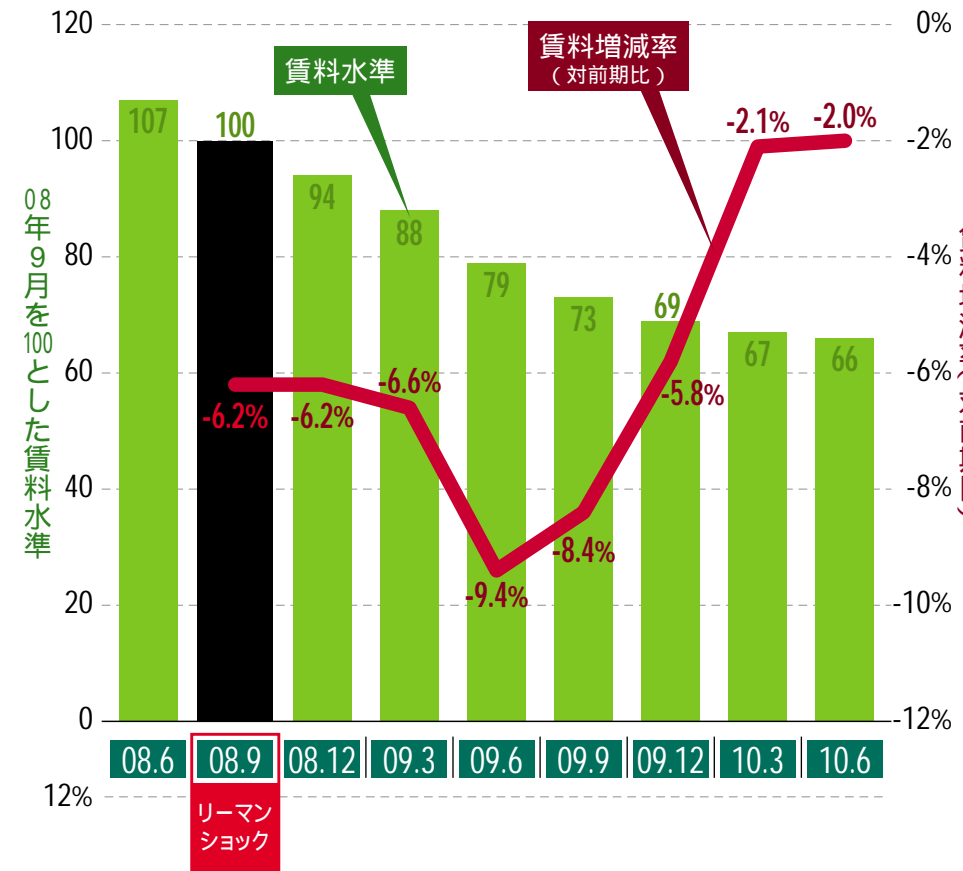


# 赤坂 六本木 神谷町

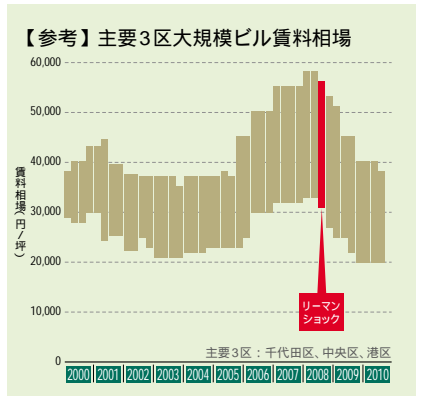
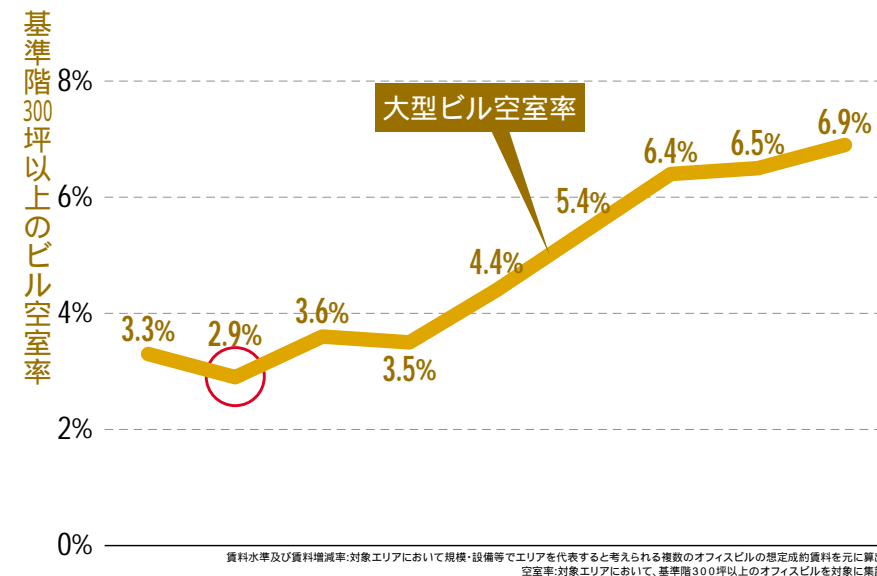
Akasaka, Roppongi, Kamiyacho



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率



地理的に東京の中心に位置する赤坂・六本木・神谷町だが、交通面でJRアクセスがないことは大きなデメリット。国内メーカーに代表される大手企業群が、ビジネス的にはまずJR、次いで銀座線や丸ノ内線といった東京メトロのビジネス主要ライン沿線を好み、こうしたラインが乗り入れていない同地は、エリア特有のグレード感を武器に企業集積を図ってきた。外資系企業のエグゼクティブクラスが多く居住する日比谷線沿線、ビジネスオンリーではなく様々な都市ファクターが融合する巨大複合開発といった魅力から、金融、IT、外資系に人気のエリアとして名を馳せ、また、元気のある企業、収益をあげている企業が集まるというイメージも強い。このようなエリア特性であるが故、リーマンショック後は退去や企業倒産等で空室が多く発生したが、丸の内・大手町といったより高賃料なエリアから「都落ち」を印象づけないコスト削減移転のケースも散見された。また、定期借家契約の割合が多いエリアなため契約期間終了までテナントの動きは少なく、2009年3月期まで空室率が低水準に抑えられた背景には、そのような理由があったと考えられる。2009年6月、9月と空室率上昇期に賃料水準も大きく低下。新たな空室が低廉な価格で市場に出回ったことを示すが、今年に入り賃料低下は落ち着きを見せ、底を打った感がある。日本有数のハイグレードオフィスを手にする絶好のチャンスであることは間違いない。



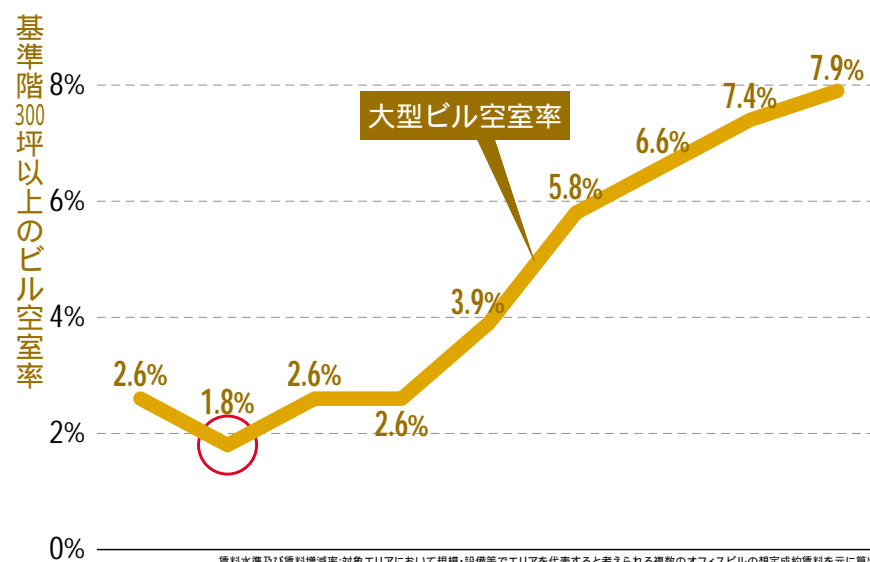
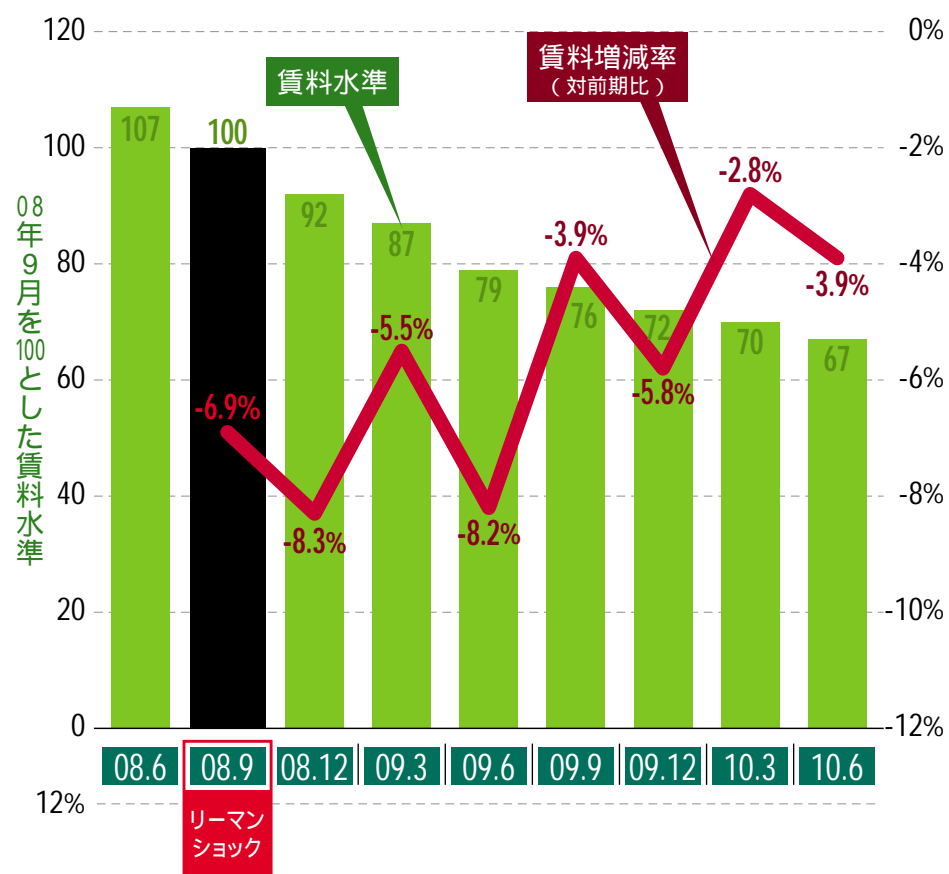


# 虎ノ門 霞ヶ関

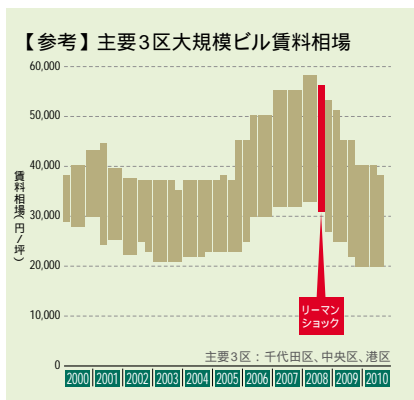
Toranomon, Kasumigaseki



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率

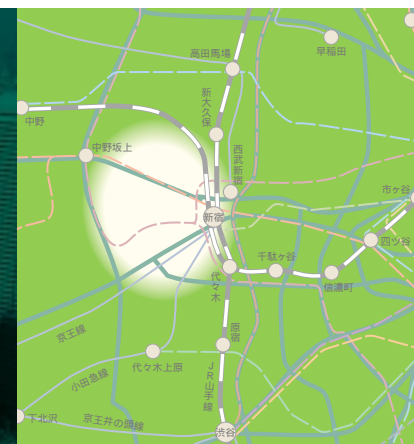


伝統あるビジネス街の虎ノ門・霞ヶ関だが、昨今のオフィスマーケットでは、その歴史がマイナスに作用している一面がある。非常に高い立地ステータスはあるのだが、そのステータスを必要とする企業やビジネスが減少。それが同エリアの企業ニーズ低下に直接響いている。行政の外郭団体や独立行政法人等を取り巻く昨今の状況も、これに拍車をかけていると言える。また街が古く、大型ビルも築年数を経た旧耐震のビルが多数を占める。これまで入居していた企業は、「新耐震よりも立地優先」という価値観で同エリアに立地していたと思われるが、これらのテナントが昨今の景況下、コスト削減移転により他エリアに退去し一旦空室になってしまうと、なかなか次のテナントが決まらない。苦戦が続くオフィスマーケットであるが、期待したいのが旧文部科学省庁舎の建替事業として2007年に竣工した霞ヶ関コモンゲートや、外堀通り、桜田通り沿いに建ち上がってきた新規開発群への新たなテナントニーズだ。底に向かいつつある賃料も、2010年6月に対前期比マイナス4%近くと、他エリアと比べて割安感が高まりつつある。現在、様々な面積帯やグレード、既存・新築を問わず空室が見られ、立地グレードを求める企業にとって選択肢は広い。将来的には、環状2号線新橋・虎ノ門再開発Ⅲ-2超高層棟、いわゆるマッカーサー道路開発も計画されており、エリアポテンシャルのさらなるアップが期待できる。

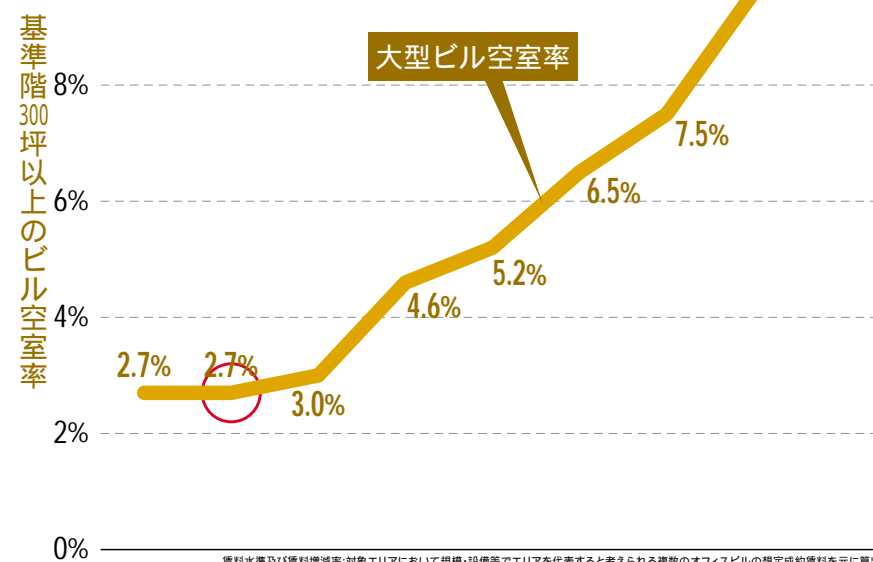
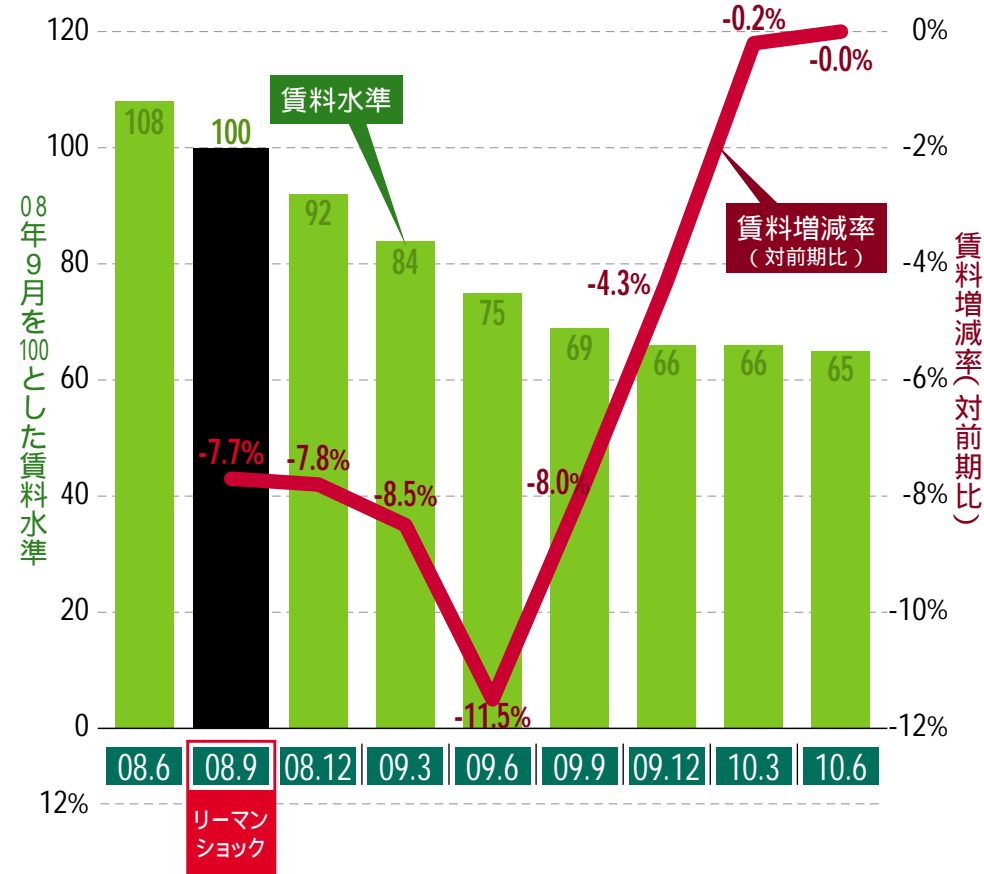


# 西新宿

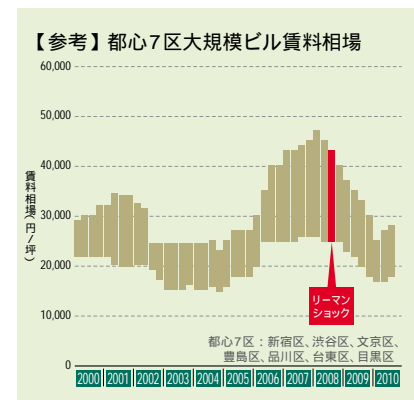
Nishishinjuku



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率

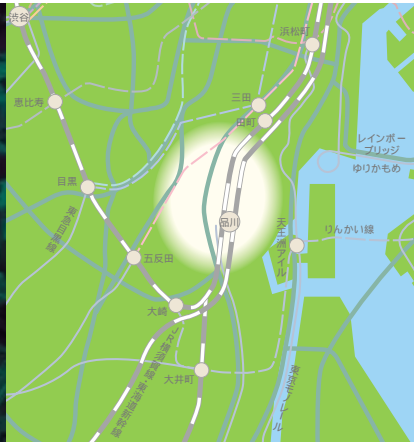


西新宿は、景気の影響を受けやすい業種(具体的にはサービス業や人材派遣業等)が集積しており、また、リーマンショック当時は西新宿のステータスを求めて居を構えていた不動産ファンド、金融サービスが大打撃を受け、そのため以降の空室率は、都内の他のビジネス街より大きく上昇に振れた。賃料水準も、2009年6月まで期を追うごとに減額率が大きくなり、日に日にマーケットが悪くなるといった状況が続いていたと言える。ただ、この状況は昨年未までで、昨今、マーケットには明らかな変化が感じられる。2009年12月から2010年3月にかけて空室率が大きく上昇しているが、これは、大きく退去した単体の企業の事例が数値に表れただけで、マーケット全体では昨年未で空室率の上昇は落ち着いたと見ていいだろう。今年に入り、新宿のターミナル性、集客力に起因したニーズが復活。今までコスト面から西新宿を移転候補先に上げられなかった企業の新規参入ニーズが始め、値ごろ感が出始めた駅近の高層ビル群が決まり出している。目立つ企業の動きとしては、各種学校の新規出店や同エリア内での立地改善などが挙げられ、各ビルで入居テナントの増床の動きも出てきている。特に駅近の空室はなくなりつつあり、その空室もフロア毎にまばら状態で、大面積の空きはすでに希少。ただし、駅から距離のあるビルの空室については、市況が底上げされてから決まり始めるため、消化に時間がかかると思われる。

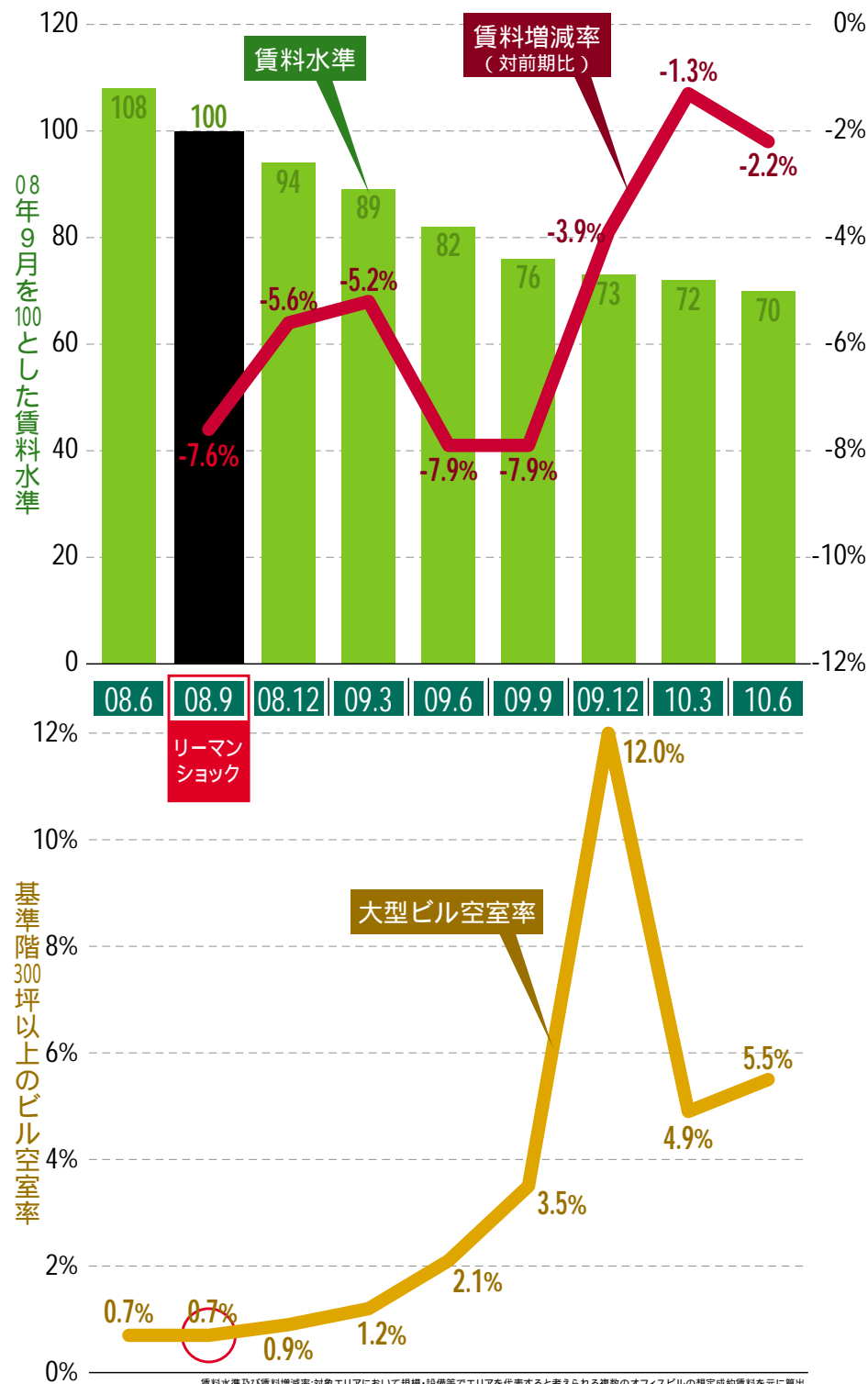


# 品川

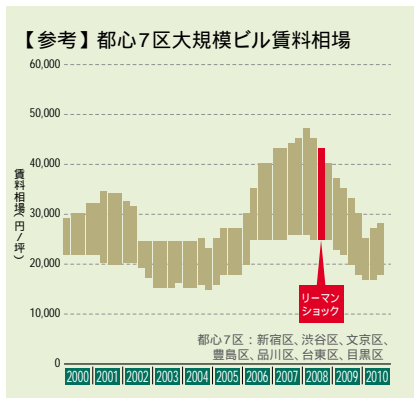
Shinagawa



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率



リーマンショック以降もさほど賃料水準が下落せず、空きもあまり出ない高止まったマーケットと言える品川。その理由の一つが、新幹線へのアクセスという優位性、代替性のないエリア特性である。この意味で競合は東京駅周辺しかなく、同地との賃料格差がある限り競争力を持ち続ける。加えて、街の新しさ、集積するビル群の規模・グレードと品川独自のエリアポテンシャルも後押し。立地する企業群がソニーやNTTに代表される国内メーカー・通信・大手IT企業で、関連企業が多数集積していることなども、底堅さの要因となっているだろう。オフィスマーケットからの視点で見ると、品川グランドセントラルタワーから三菱商事が退去する大型空室の発生が2年以上前から市場に織り込み済みであり、この募集条件がオーナーのマインドを下支え。ただ、2009年中頃から都内他エリアと比較して相対的な割高感が明確化し、既に相場感の低下してきた中小規模ビルとの賃料水準の格差も生まれ調整が図られた。ただし、前述の通り、東京駅周辺のマーケットが復活してくると、とたんに優位性が出てくるエリアであり、現在、すでに賃料下落が起きる状況にはない。2011年2月予定のマイクロソフト本社転入に加え、今後の羽田空港の拡充・国際空港化、芝浦水再生センター上部利用事業による超大型オフィスビルプロジェクト等々、品川のオフィスマーケットは、ここしばらく陰りを見せそうにない。

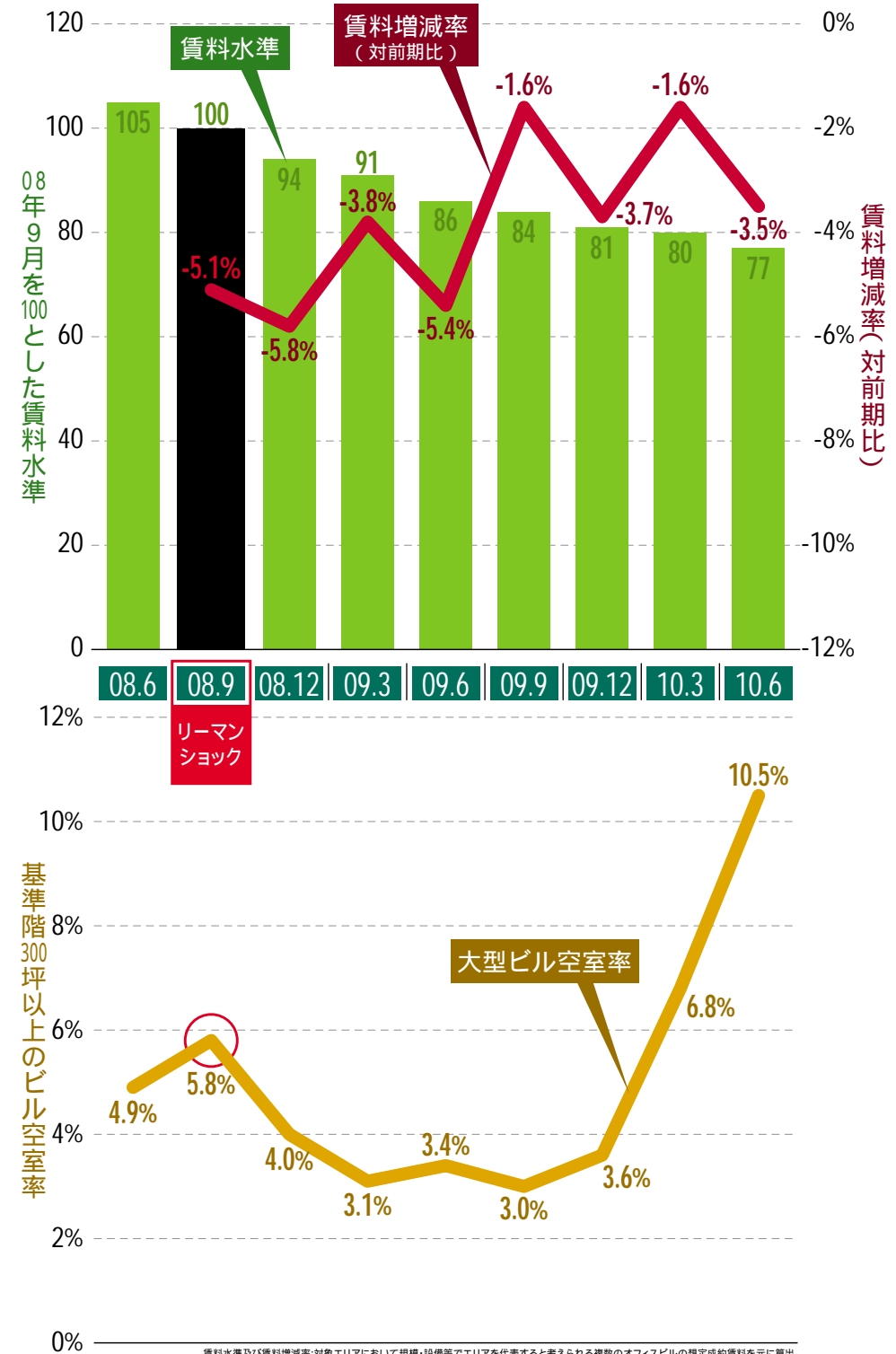


# 晴海 有明 台場 豊洲

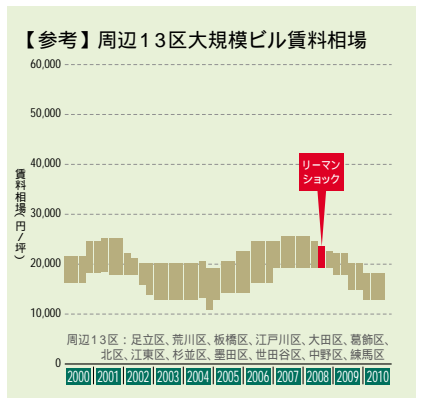
Harumi, Ariake, Daiba, Toyosu



リーマンショック以降の賃料水準・賃料増減率・空室率



晴海、有明、台場、豊洲といった東京湾岸部はもともと賃料水準が低廉で、大規模・ハイグレードなオフィスが確保できるエリア。そのためリーマンショック直後は、高騰を続けてきた都心部からの転出需要を吸収し、2008年9月に6%近かった空室率を期を追うごとに低下した。都心部に設置しておく必要のない管理部門や研究開発部門の分室化や、経費削減に向けた統合移転、重厚大型産業の都心部からの転出が主たるニーズで、ワンフロアが広く、グレードが高く、さらにコストが安い同エリアが受け皿として最適だったと言える。ただし空室率が最も低下した3%の水準でも、大型ビルがほとんどを占めるため空室ボリューム自体は大きい。満室稼働は少なく、いつの時期も、どのビルも、ある程度の空室を抱えているといった状況であった。昨今は、都心部の相場下落から相対的に値ごろ感が少なくなり、空室率が急上昇。大規模な移転ニーズはあり契約にも至っているが、供給ボリュームが大きすぎてそれに追いついていない。今後は、湾岸部でも交通利便性が比較的良好で、さらに職住近接の利点を有する「豊洲」、メディア所在を軸とした独自性と、文化・アミューズメントの側面を備えた「台場」、晴海通りの延伸で、車でのアクセスがさらに向上した「晴海」、規模・グレードに対して、一層リーズナブルな賃料が期待できる「有明」と、各地区の特長を前面に打ち出したテナント誘致が行われるものと思われる。



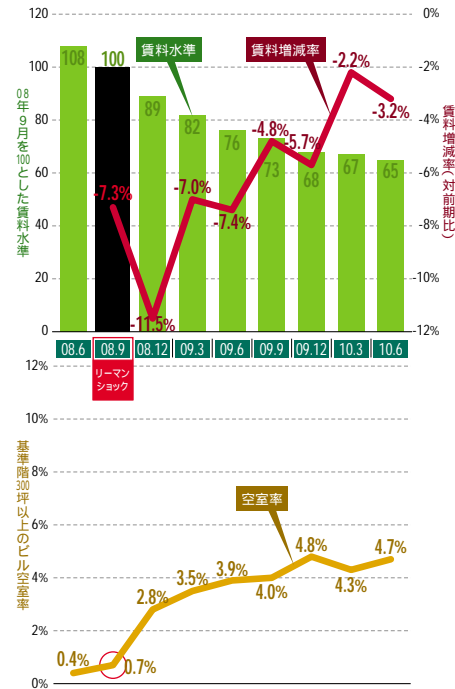


リーマンショック以降の

賃料水準  
賃料増減率  
空室率

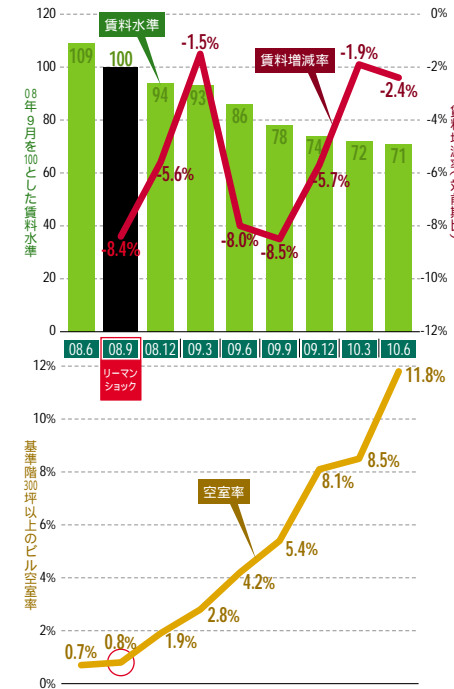
# 日比谷 内幸町

Hibiya,  
Uchisaiwaicho



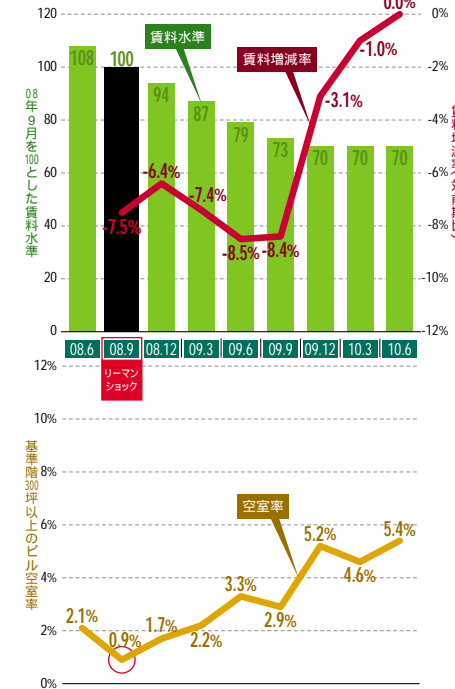
# 番町 麹町

Bancho,  
Kojimachi



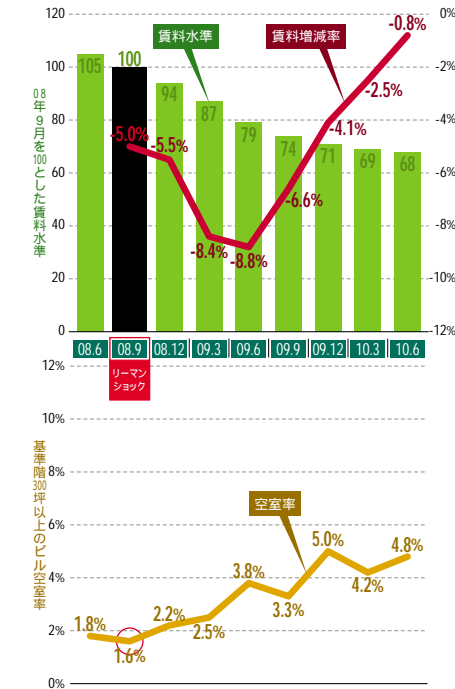
# 渋谷 恵比寿

Shibuya,  
Ebisu



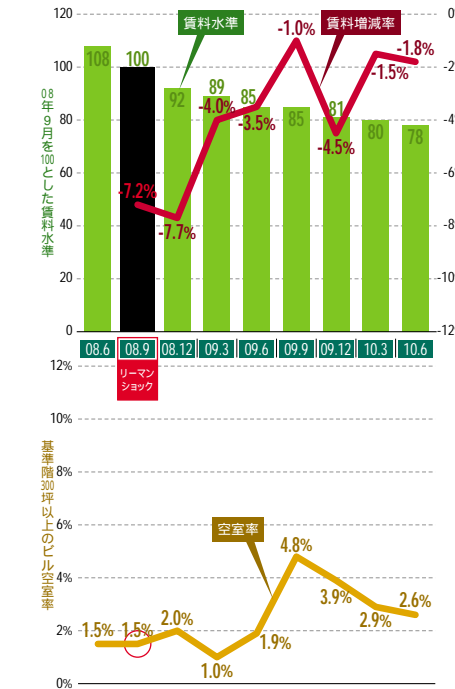
# 青山 表参道

Aoyama,  
Omotesando



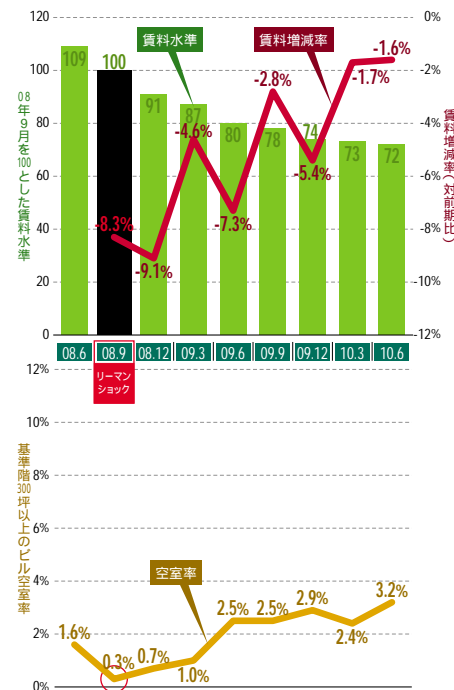
# 墨田 江東

Sumida,  
Koto



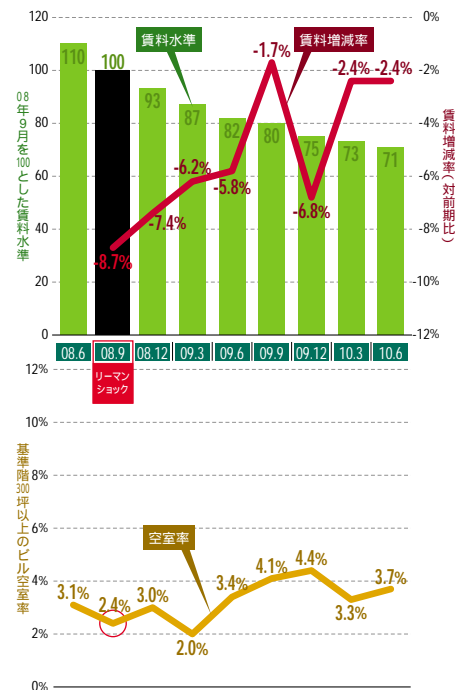
# 神田 秋葉原 御茶ノ水

Kanda, Akihabara  
Ochanomizu



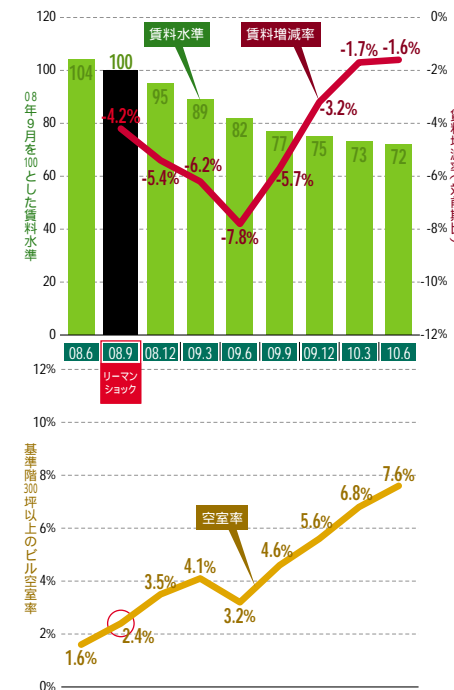
# 汐留 新橋

Shiodome,  
Shimbashi



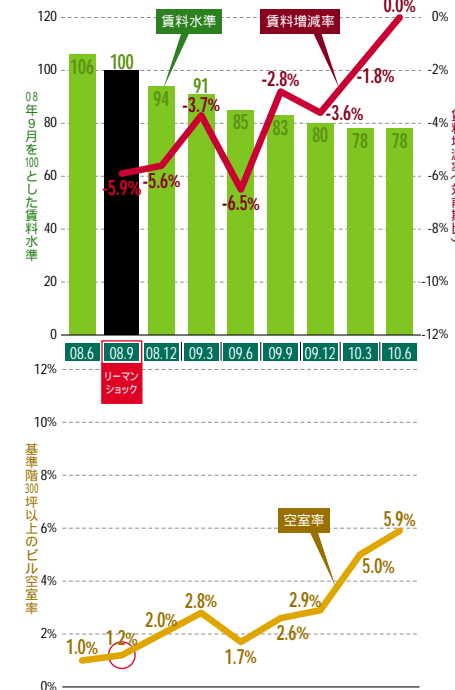
# 浜松町 田町

Hamamatsucho,  
Tamachi



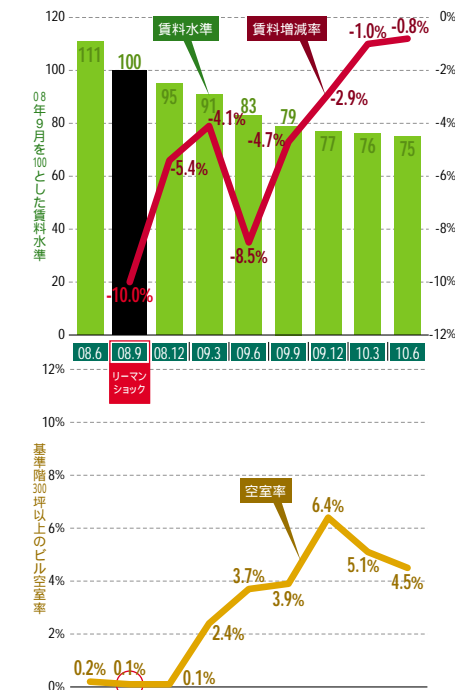
# 天王洲 東品川 大森 蒲田

Tennozu, Higashishinagawa,  
Omori, Kamata



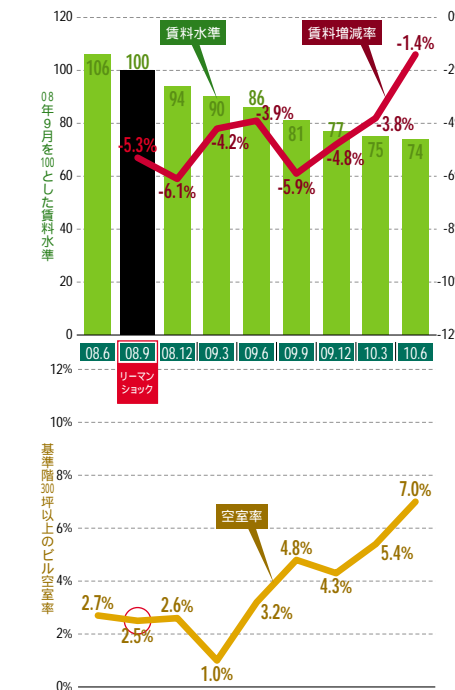
# 大崎

Osaki



# 池袋

Ikebukuro



※賃料水準及び賃料増減率: 対象エリアにおいて規模・設備等でエリアを代表すると考えられる複数のオフィスの想定約賃料を元に算出。 ※空室率: 対象エリアにおいて、基準階300坪以上のオフィスビルを対象に集計