

オフィス市場動向調査

全国14都市の賃料改定動向

東京23区

Tokyo 23-ku

主要5区

Main 5-ku

横浜

Yokohama

大阪

Osaka

神戸

Kobe

京都

Kyoto

名古屋

Nagoya

札幌

Sapporo

仙台

Sendai

金沢

Kanazawa

広島

Hiroshima

岡山

Okayama

高松

Takamatsu

福岡

Fukuoka

平均募集賃料の低下と空室率の上昇、大量供給等を背景に、オフィスビル間のテナント誘致が激化した2003年。賃料改定においてオーナーサイドは、既存テナント確保のための減額改定を余儀なくされた。さて、2004年以降、地域差があるもののマーケットの回復基調が伝えられる中で、減額改定は減少し、平均改定率は上昇したのだろうか。空室率の低下は平均募集賃料に反映しているのか。平均改定率が最も高い都市、低い都市とは。今号のオフィス市場動向調査では、全国14都市における過去5年間の賃料改定動向を分析し、その特徴を捉える。

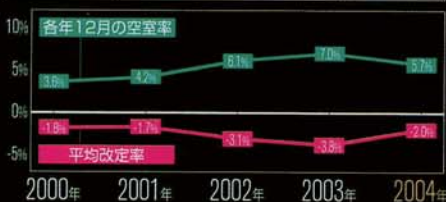
【データ】生駒シービー・リチャードエリス株式会社発行「オフィスマーケットレポート」より

- 凡例 ●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、原則として改定時期が2年毎のものを指す。
 ●【賃料改定率(%)】：(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

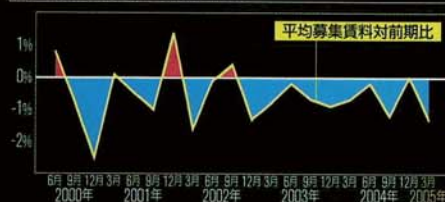
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



首都圏

東京23区

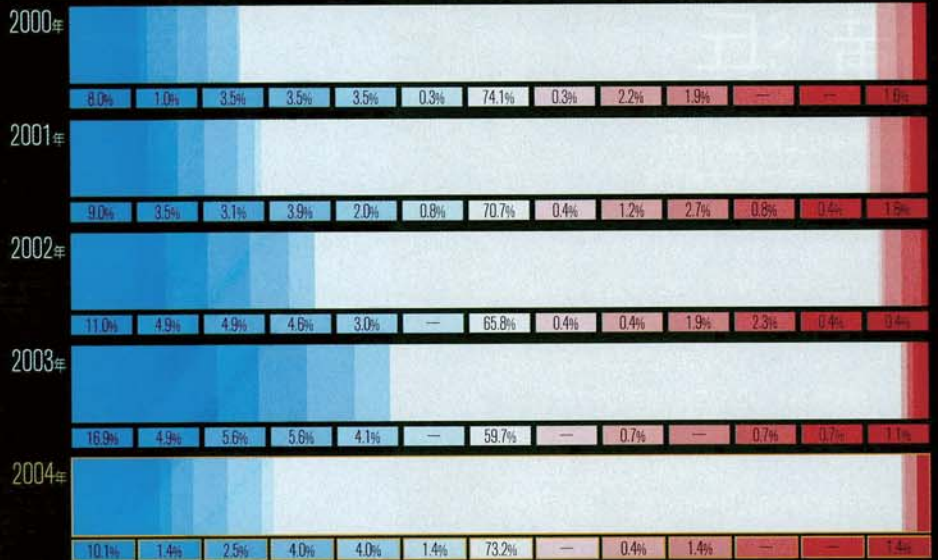
2003年から一転、減額改定割合が大きく低下。
高額の増額改定の事例も出現。

減額改定の割合が、年々増加してきた東京。2003年は、いわゆる「2003年問題」に対する懸念に起因して、減額改定が大きく増加し、過去最高の水準を記録した。しかし、2004年は一転して減少。オーナー側の賃料改定の努力が功奏したことに加えて、テナントのオフィス拡大ニーズが増加し、マーケット全体が回復基調となったため、2001年の水準まで急激に改善したものと思われる。

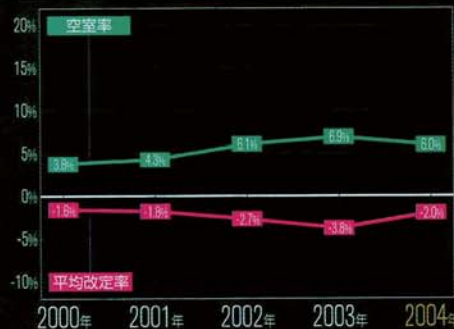
賃料改定率の分布では、増額改定の割合が全体の3.2%となっているが、この数値は2003年とほぼ同程度。2000～2002年における5～7%の水準には及ばないものの、平均募集賃料の対前期比が継続して微減傾向にある限りは、増額改定の割合の増加は、なかなか望めないと言えるだろう。この平均募集賃料と、低下傾向に転じた空室率の動向が、今後の改定状況を左右することとなる。

Tokyo 23-ku

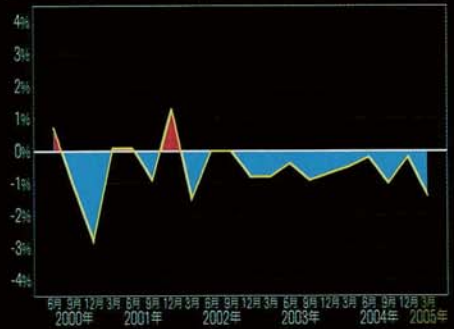
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



首都圏

主要5区

高額な増額改定の割合が増加。
平均賃料改定率は全国2位の水準に。

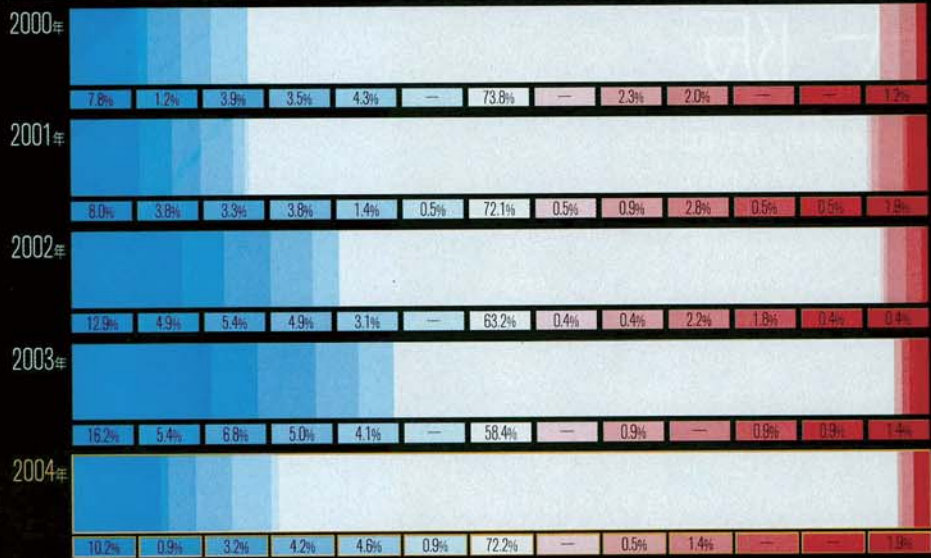
主要5区は、東京23区と全体的にはほぼ同じ傾向を示しているが、ここで注目すべきは増額改定である。増額改定の割合が対前年比で0.3ポイント減少している中で、10%以上の高額な増額改定の割合が増加していることは、特筆すべき傾向であると言える。

また、平均改定率は対前年比1.8ポイント上昇して2.0%となり、全国的には首位の福岡に次ぐ高い水準を示した。一方、平均募集賃料は対前期比で低下傾向が継続。しかしこれは、23区同様、四半期につき1%低下するかどうかの微減といったところで、募集賃料の底打ち感、確実なものとなってきている。今後、空室率のさらなる低下が平均改定率をプラスに引き上げることに繋がるのか、興味深いところである。

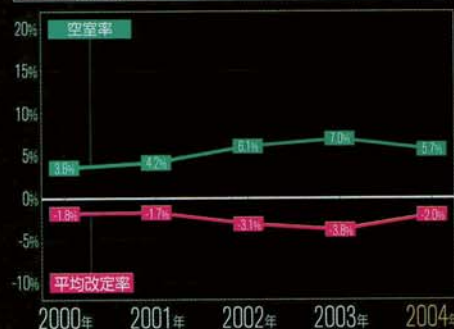
※主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

Main 5ku

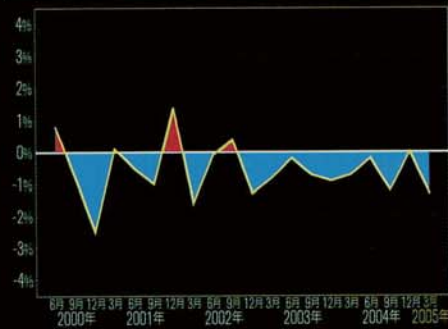
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



首都圏

横浜

平均改定率が上昇する一方で、
募集賃料は今年に入り大幅下落。

横浜の2004年の平均改定率は、過去最低を記録した前年の-6.3%から大きく改善して、-2.6%となった。2003年は全体の半数近くが減額改定であったことを考えると、増額改定の事例は見られないものの、-10%を超える大幅な減額改定が激減するなど、市況の変化は明らかだ。

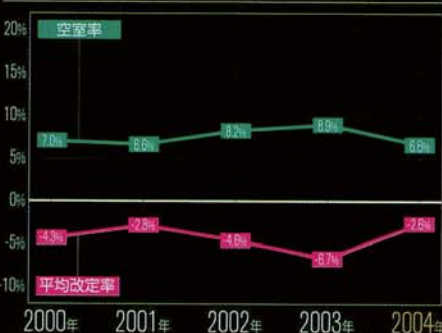
その一方で、このところ四半期毎に1%前後の低下に留まっていた平均募集賃料は、最新調査の2005年3月期に3%近く低下。横浜の今後の賃料改定動向に、影響を与えるか否かが注目される。ただし、東京の市況が、2004年は空室率、平均改定率ともに底堅く推移していることから、横浜においても、今後は減額改定が半数を占めた2003年のような深刻な事態にはならないだろうと思われる。

Yokohama

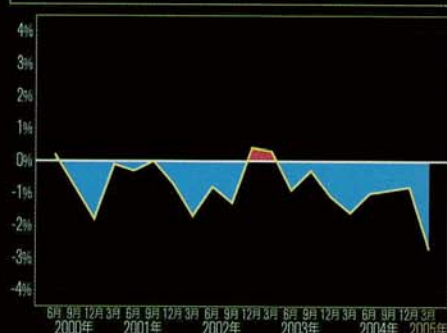
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



近畿

大阪

減額改定の割合が若干増加するも、
マーケットには明るい兆しが。

大阪は、2003年に減額改定の割合が一時低下したが、今回調査では再び上昇。いまだ市況安定とはいかないようである。しかしながら、増額改定の割合が若干増加したため、全体における減額改定割合が増したにもかかわらず、平均改定率は対前年比0.4ポイント低下の微減に留まった。

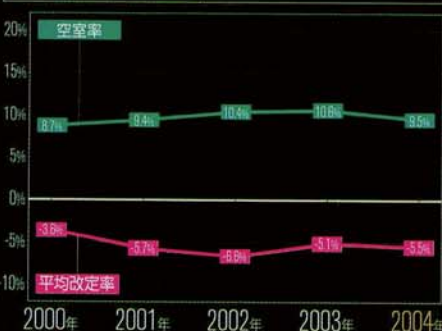
一方、上昇を続けていた空室率は、2004年には低下に転じており、賃料についても、昨年末から明るい兆しが見られ始めた。平均募集賃料の推移は、2002年から2003年前半にかけて下落傾向が一旦落ち着いたものの、2003年後半から2004年には対前期比が毎回2%前後連続して低下。そして、昨年末と2005年3月の最新調査の時点では、2期連続して低下が落ち着いている。空室率の低下と相まって、この状況が続いていけば、今後の賃料改定にも影響を与えるだろう。

Osaka

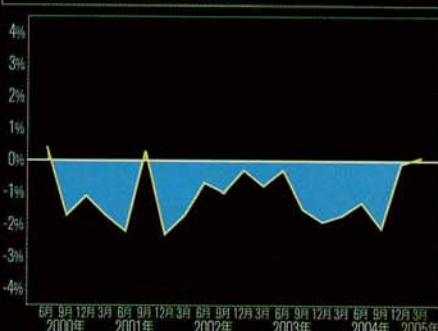
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



近畿

神戸

全国で2番目に高い平均改定率。
久々の増額改定事例も見られるように。

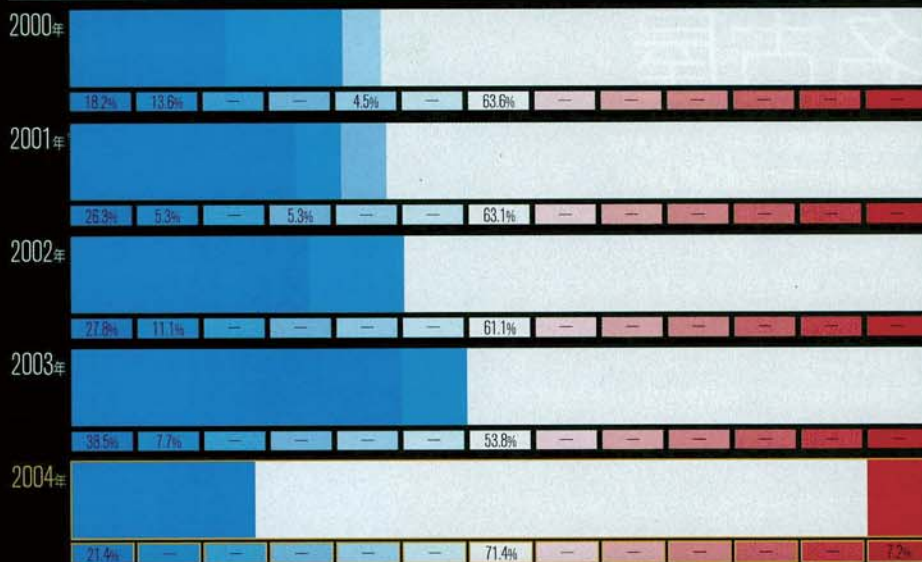
神戸では、久し振りに増額改定が見られた。減額改定の割合も減少し、平均改定率は、ここ数年の-6~-5%の水準から大きく改善して、-2%となっている。これは、福岡に次いで全国2位の高い水準であり、東京の主要5区と並ぶものである。

2004年後半から最新調査の2005年3月にかけての平均募集賃料の動向には、それ以前の推移に比較して顕著な変化がある。下落率は小幅になり、上昇も一時記録している。同じ関西圏でも、下落が長期的に継続している大阪とは異なった動きと言えよう。

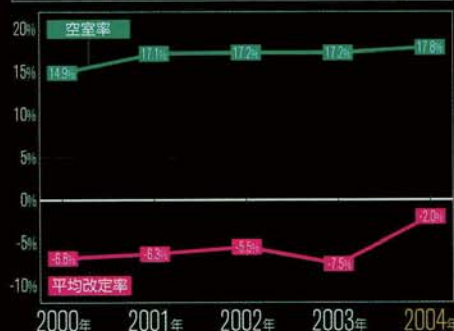
しかしながら、空室率は17%以上で高止まりしており、今後についてももちろん楽観視はできない。「増額改定」は稀なケースだろうが、昨今の市況改善の傾向が果たして一時的なものかどうか、注目したい。

Kobe

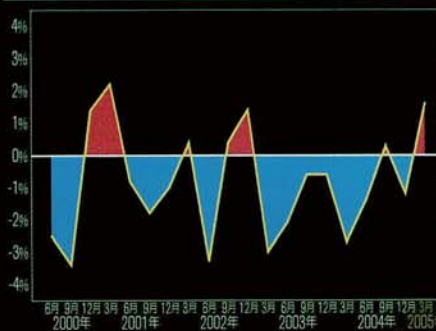
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



近畿

京都

平均改定率は例年の水準に復活。
堅実なマーケットに戻るか。

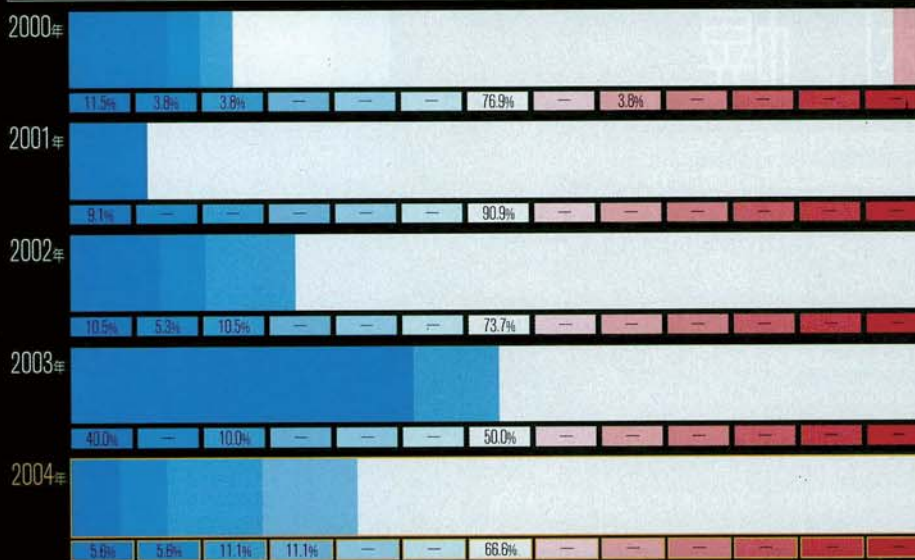
京都の平均改定率は2003年の急低下から一転、急上昇し例年の水準に戻した。とりわけ2003年に吹き荒れた「-10%を超える大幅な減額改定」が、今回影を潜めたことは特筆すべきである。

この賃料改定の改善傾向の背景にあるのが、空室率の低下及び募集賃料での明るい兆しであろう。大阪・神戸・京都の近畿3都市はいずれも2004年末から2005年3月にかけて、募集賃料の下げ止まりや上昇の気配が表れている。京都は今後、ゆり戻しがあるのか、それともそのまま継続して底を打つのか、気になるところである。

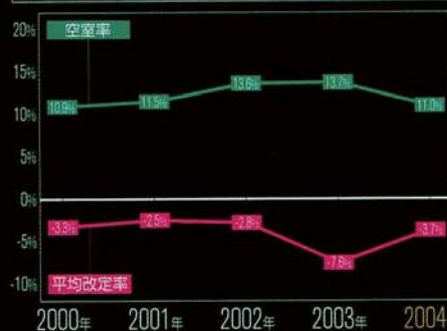
賃料動向に加えて、賃料改定の鍵となるもう一つの要素として挙げられる空室率だが、京都が元来の超安定的なオフィスマーケットに戻るためには、この空室率が10%を切るのかどうかという点が、ターニングポイントと言えよう。

Kyoto

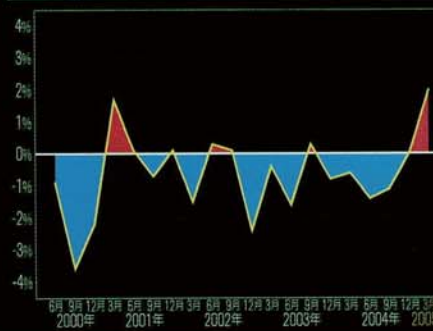
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



名古屋

相変わらず底堅いマーケットを形成。

高額な減額改定の増加に要注意か。

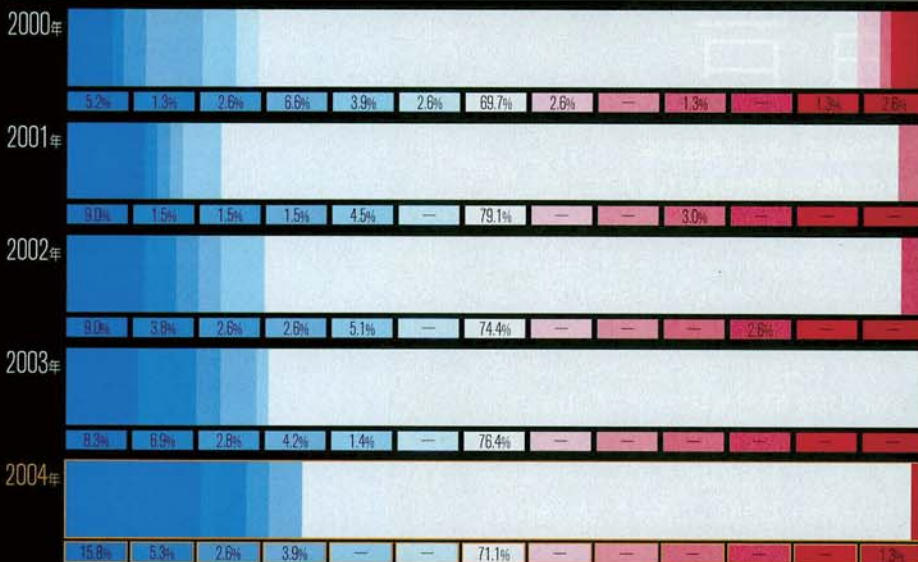
名古屋は、平均改定率が1.0ポイント低下して-3.4%となったが、全国的に見れば極端に低い水準ではなく、例年どおり「堅い」市場を形成していると言える。

賃料改定率分布の構成割合では、2003年に、調査開始以来初の「増額改定なし」を記録したものの、以降の継続は見られなかった。また、平均募集賃料においても、2003年末から2004年初めにかけて、対前期比で大幅な下落の連続が見られたが、他都市と比較すれば、上昇・下落の一進一退の状況と言った方が正しいと言えるだろう。

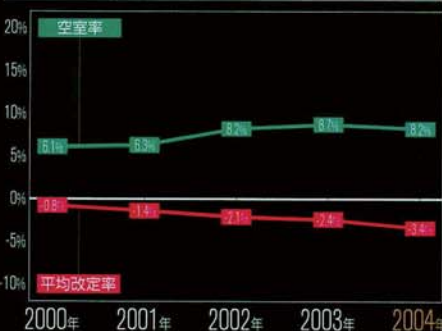
しかし一方で、懸念すべき点も見られる。-10%を超える大幅な減額改定の割合は、前年に比較し倍以上になっており、テナントからの強い減額請求は、今後も賃料改定の下げ圧力となるだろう。ただし、2003年まで継続して上昇してきた空室率が低下したこともあってか、「今後、市況は改善する」というオーナーの声を良く聞くようになっている。

Nagoya

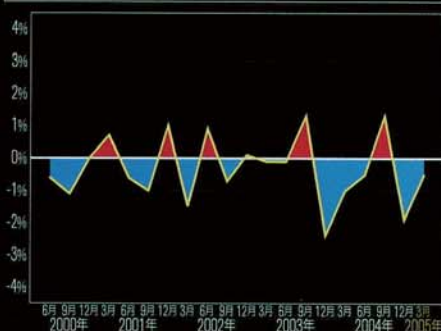
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



札幌

空室率は大きく低下するも、平均改定率の上昇には繋がらず。

札幌における平均改定率は、ここ3年間、-7%前後で推移しており、オーナーにとっては厳しい状況が続いている。その上、-10%を超える大幅な減額改定が年々増加。賃料改定率分布の内訳を見ても、「減額改定」と「据え置き」がほぼ半々で、「増額改定」がないといった状況で、既存テナントの引き止め策としての減額改定が、強化・拡大していることがうかがえる。

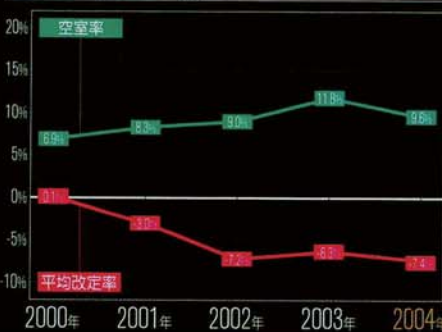
平均募集賃料については、昨今では2003年末のような対前期比-4%近い大きな下落は見られなくなったが、依然弱含みであることに変わりはない。札幌は、新規募集賃料自体が下落基調であり、それが継続賃料の減額に直結している。空室率の低下といった市況回復が、平均改定率の上昇に繋がらない傾向が顕著な都市となっている。

Sapporo

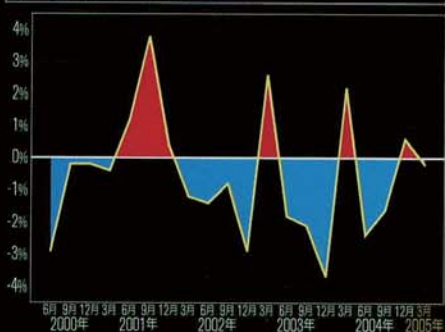
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



全国主要都市

仙台

減額改定の割合は減少するも、
大幅な増額・減額の二極化が進行。

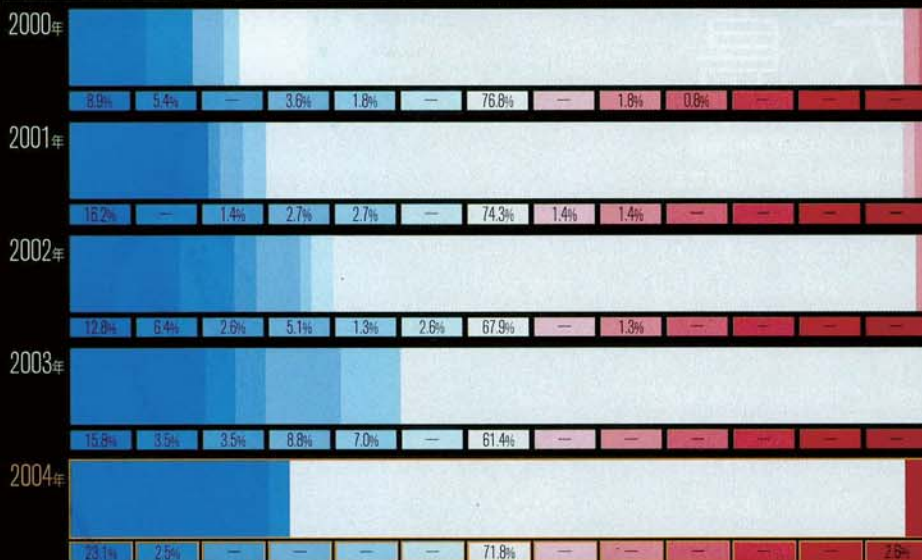
仙台では、年々増加してきた減額改定の割合が、25.6%まで大きく低下した。2003年調査で、ついに消滅した増額改定も今回は記録され、10%以上の大幅な増額改定も見られるようになっていいる。このため、平均改定率は-3.8%と、対前年比7.6ポイント上昇の大幅改善となっている。

しかし逆に、-10%を超える大幅な減額改定も増加。グラフ上では薄い青色で示される微減の賃料改定域がなく、大幅な減額が増額という二極化傾向が鮮明になっている。

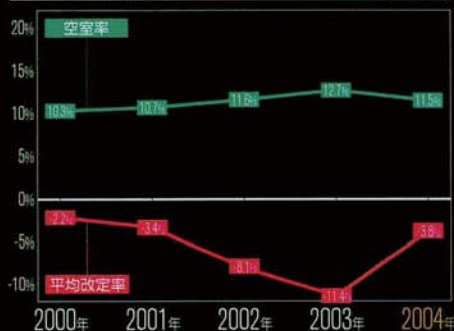
賃料水準は、2004年末から今年にかけて、上昇とはいかないまでも安定している。テナントニーズにおいて増床や新規開設が増えていることを受けて、オーナーのマインドにも、市況に明るい兆しを持ち始めている気配が漂ってきている。

Sendai

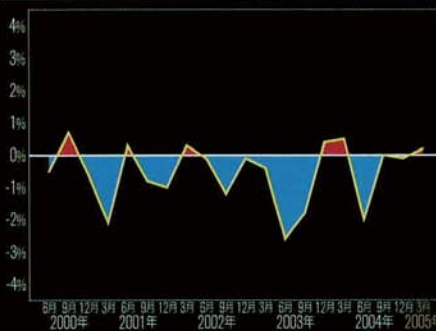
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



全国主要都市

金沢

昨年から市況は大きく改善するも、
平均改定率は僅かに上昇するのみ。

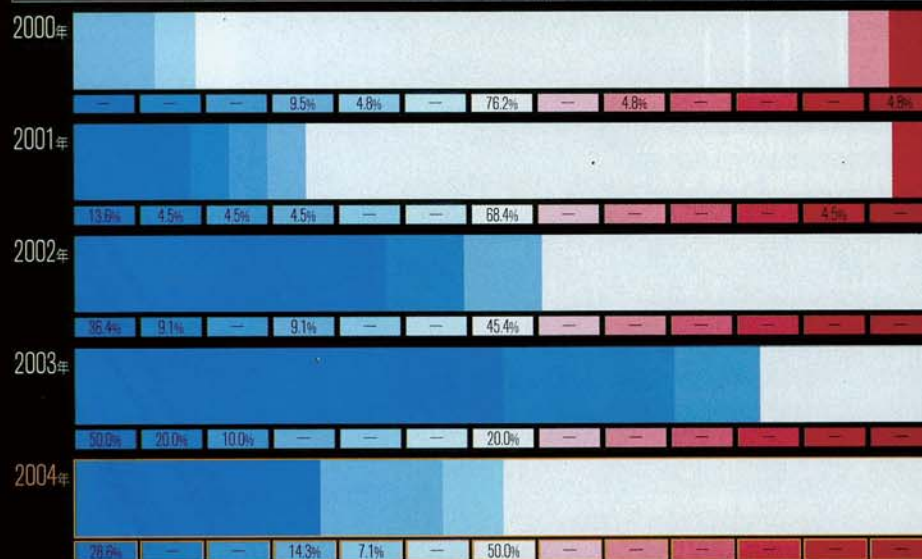
2003年は、調査対象ビルの実に80%が減額改定、さらに50%が-10%以上の大幅な減額改定という史上最悪の結果を示した金沢。2004年は何とか持ち直し、減額改定は全体の半数となり、-10%以上の減額改定の割合も大きく減少した。

平均改定率は上昇しているものの-9.0%と、前年比でわずか0.2ポイント増でしかない。減額改定の減少を考えると、-10%をはるかに超える減額改定の事例があったことを示唆している。

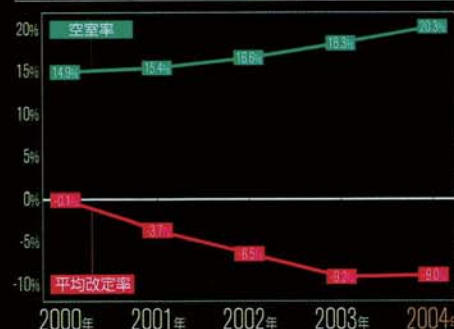
空室率は高い水準からさらに上昇しており、テナントからの減額交渉は今後も強くなると予想される。2003年9月に見えられたような、対前年比4%以上の大きな募集賃料の下落が今後も発生すると、賃料改定に大きな影響を与えることとなる。オーナーサイドからは「今後市況が改善する」といった声は聞かれず、市況の先行きに閑しては依然厳しい見方が多いようだ。

Kanazawa

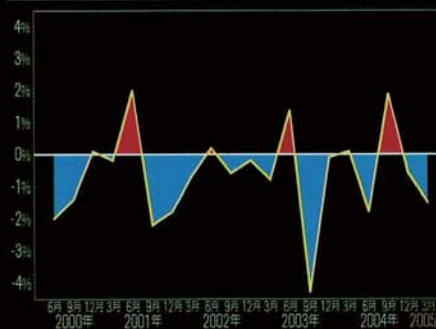
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



広島

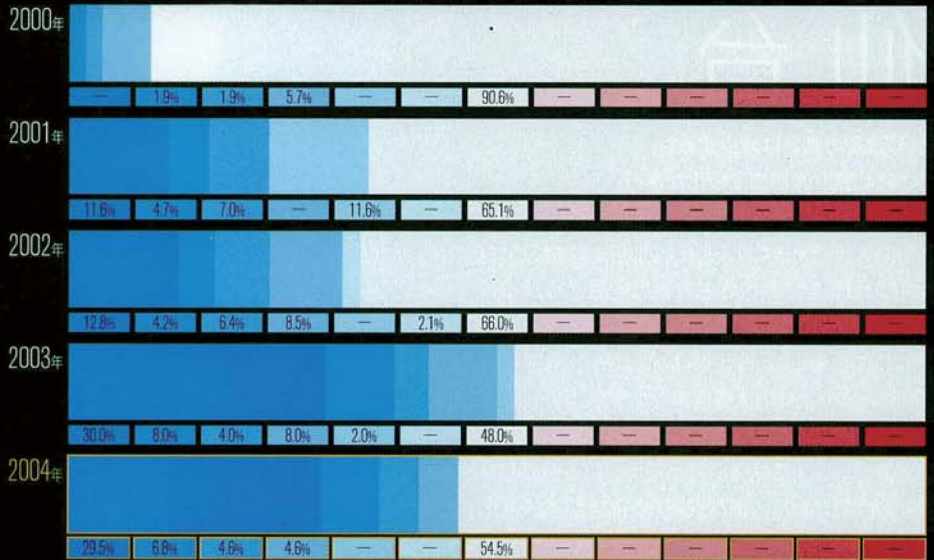
高止まりする空室率に連動し、
平均改定率は-7%台のまま。

広島は平均改定率は、2年連続して-7%台となった。2004年は若干改善しているとはいえ、オーナーにとってはいまだ厳しい市場である。空室率は2003年13.1%、2004年13.3%と、13%台の高い水準を維持したまま推移しており、それに連動して、平均改定率は低水準を続けている。また、増額改定は依然として現れず、5年連続して「増額改定なし」という調査結果となっている。

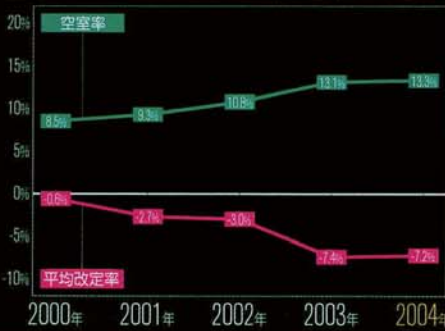
平均募集賃料の推移を見ても、1期上昇したと思うと、2期連続で低下というジリ貧の状況を繰り返しており、マーケットの先行きは不透明である。このような状況下では、テナント流出防止のため、賃料を引き下げざるを得なくなっている。ただし、オーナーによる今後の見通しの中には、期待感を含めてか、「市況の低迷も底を打ち、今後は良くなる」という意見が増えている。

Hiroshima

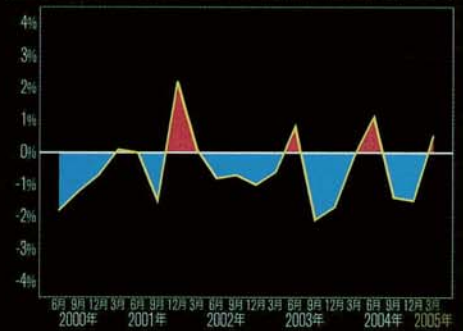
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



岡山

急増する高額な減額改定の割合。
平均募集賃料急降下の影響は。

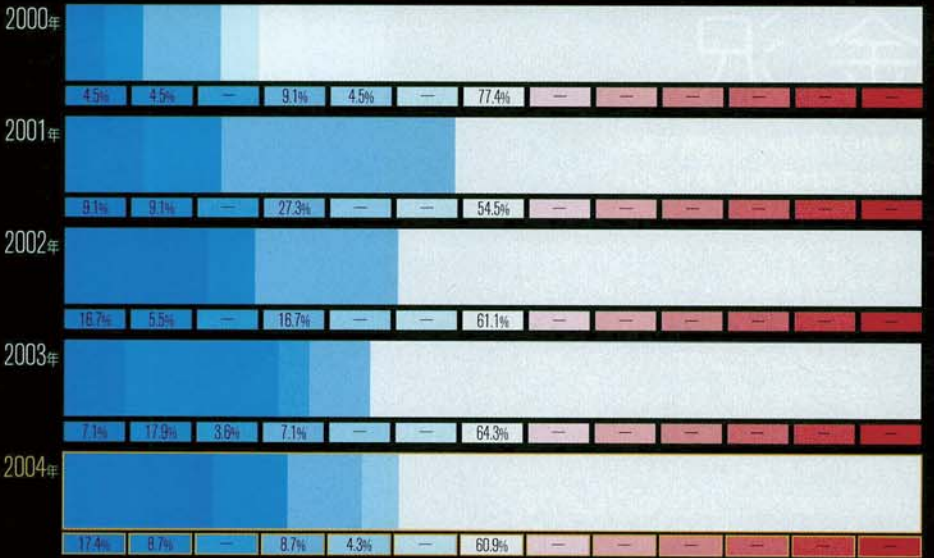
岡山の空室率は、ここ3年間は大きな変動はないものの、13%台でじりじりと上昇。同様に、賃料改定の分布もグラフを見て明らかなどおり、2002年、2003年、2004年と、減額と据え置き構成比にさほど大きな変化はない。また、広島と同様に、5年連続で増額改定がない。

この停滞した状況で気になるのは、-10%以上の大幅な減額改定の急増である。今回の17.4%という割合は、募集賃料の低下が継続していた2002年において記録された16.7%よりも多い割合となっている。

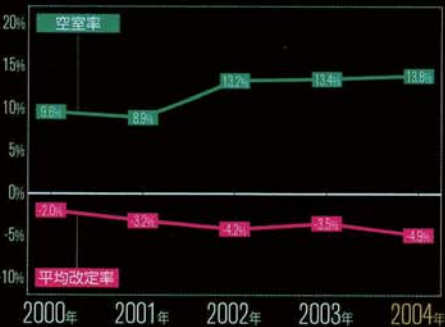
2004年は上昇基調が見られていた平均募集賃料も、最新の2005年3月には、対前期比3%以上の大きな下落を示しており、このような市況が、今後の賃料改定に少なからず影響を及ぼすことは間違いない。

Okayama

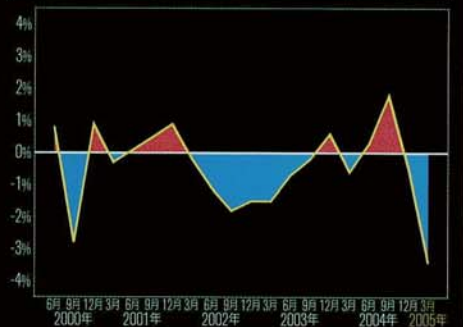
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



全国主要都市

高松

全国で最も低水準な平均改定率。

-10%以上の大幅な減額改定が約45%に。

高松は、-10%以上の大幅な減額改定が全体の45%近くの割合を占めるといふ、オーナーサイドにとっては過去最悪、全国で最も厳しい市場となった。安定したマーケットを形成していた1988年までは減額改定はほとんど見られず、1999年、2000年の2年間は、大半が据え置きだったというオーナー有利の市況が、2001年に一転して以降、年々悪化の一途を辿っている。

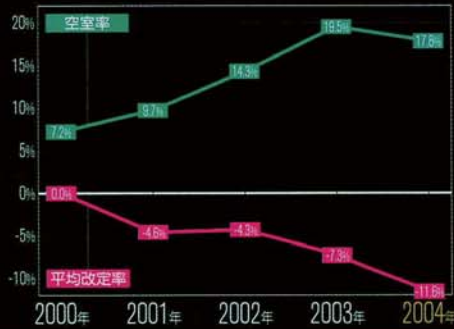
空室率は低下傾向にあり、平均募集賃料は下落傾向とはいえ全国的に見て極端に悪い状況ではないため、賃料改定だけが厳しさを増していると言える。全国的に見ても、高い空室率が継続している場合、一旦テナントが退出すると空室が長期化する恐れは非常に強い。競合する物件が多い高松にあって、テナント流出防止の圧力が賃料改定に強く影響していくのは必然の流れであろう。

Takamatsu

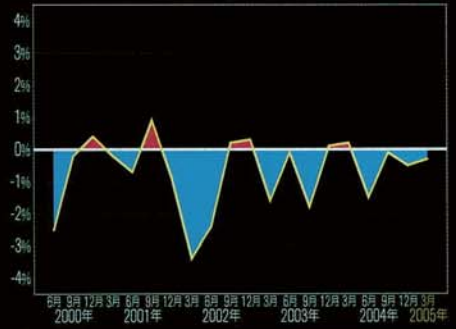
賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比



全国主要都市

福岡

全国最高の水準を示す平均改定率。

空室率低下で景況感回復か。

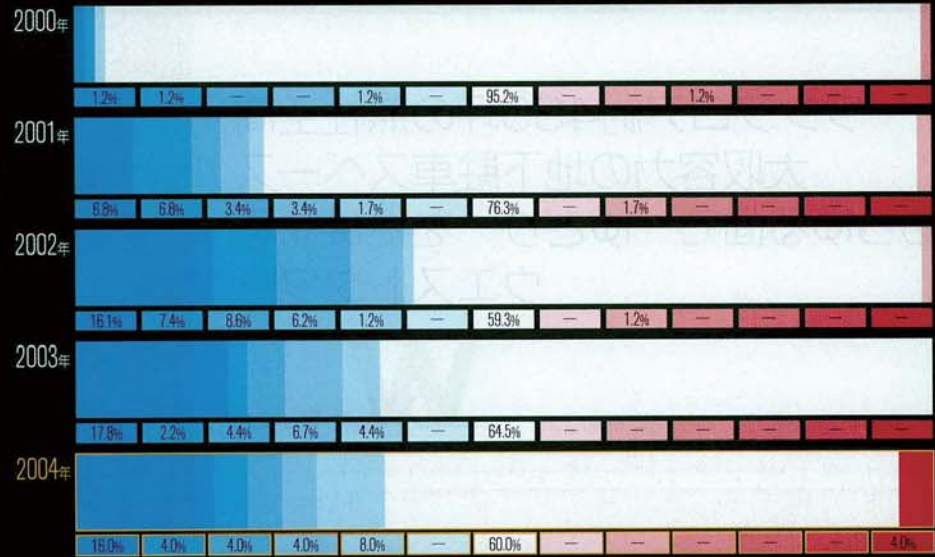
福岡の平均改定率-1.9%は、マイナスとは言うものの全国で最も高い水準である。賃料改定率の分布では10%を超える大幅な増額改定も見受けられ、大幅な減額改定の割合も低下している。弱気一辺倒な大多数の地方都市と比較すれば、福岡の市況は頭一つ抜け出した存在と言えるだろう。

2003年と比較して、-10%以上の大幅な減額改定の割合や、減額改定の占める割合があまり変化していないにも関わらず、平均改定率が大きく上昇していることを考えると、非常に高額な増額改定があったか、もしくは極端な減額改定のケースがなかったものと想定される。

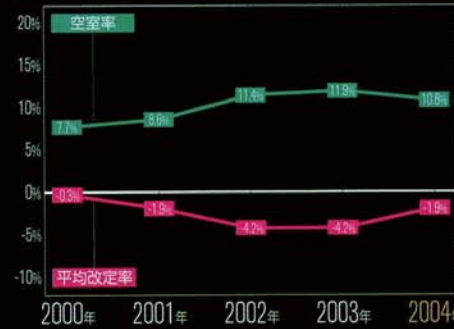
空室率も低下傾向にあり、このまま10%を切る市況となれば、さらに景況感の回復は明らかなのだろう。

Fukuoka

賃料改定率分布



平均改定率と空室率



平均募集賃料対前期比

