

全国賃料改定動向とビルオーナーの景況感

市況回復の一方で、二極化が目立ち始めたオフィスビル市場。この傾向は、賃料改定にどのような影響を及ぼしているのか。今号のオフィス市場動向調査は、全国主要9都市について、1990年から16年に及ぶ賃料改定率分布の推移と、近年の平均改定率と景況感指数の動向をまとめた。バブル崩壊後の市場やオーナーマインドの変化が、どのように賃料改定に反映しているのか。あるいは独自の地域特性があるのかを調査。併せて賃料改定への読者アンケート調査を実施し、オーナー、テナント双方の賃料改定交渉における意向や実態を明らかにしている。

東京
Tokyo

大阪
Osaka

名古屋
Nagoya

札幌
Sapporo

仙台
Sendai

金沢
Kanazawa

広島
Hiroshima

高松
Takamatsu

福岡
Fukuoka

凡例

○データ：シービー・リチャードエリスが発行「オフィスマーケットレポート」より

分析対象

1990年～2005年の16年間において、1990年～1995年については当該年5月～次年4月、1996年～2005年については各年1月～12月にそれぞれ賃料改定を実施したものを（契約更新を迎えたもの）。また、原則として改定時期が2年毎のもの。

賃料改定率分布グラフ

〔1990年～2005年の過去16年間〕

- 「賃料改定率 (%)」
(改定後賃料÷改定前賃料-1)×100
- 「改定率分布 (%)」
賃料改定率「-10%以下」から「10%以上」まで、2%毎に全サンプル数に占める割合をグラフ化した。
※1993年については、賃料改定率「-10%以下」～「-2%未満」の減額改定部分について詳細な調査データが取得していないため、減額改定全ての割合を青斜線で表示した。

平均改定率とビルオーナー景況感指数グラフ

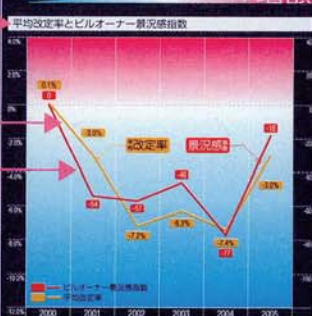
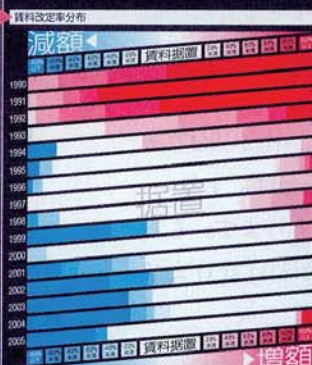
〔2000年～2005年の過去6年間〕

- 「平均改定率 (%)」
改定率の平均についての経年推移。
- 「ビルオーナー景況感指数」
「今後のオフィス市況が、現在と比較してどのように変化していくと考えられるか」につき質問し、回答があったものにつき集計。この回答のうち「良くなっていく」…①、「悪くなっていく」…②、「どちらとも言えない」…③という3つの選択肢から、①と②の割合の差分を求め指数とした。同指数の経年推移。

◆指数化の例：東京2005年のビルオーナー景況感指数
「良くなっていく」39%…①
「悪くなっていく」9%…②
「どちらとも言えない」52%…③
ビルオーナー景況感指数=①-②=30

※ビルオーナー景況感の指数算出にあたっては、日本銀行が発表する企業短期経済観測調査(短観)の業況判断指数(DI)の算出方法を参考とした。

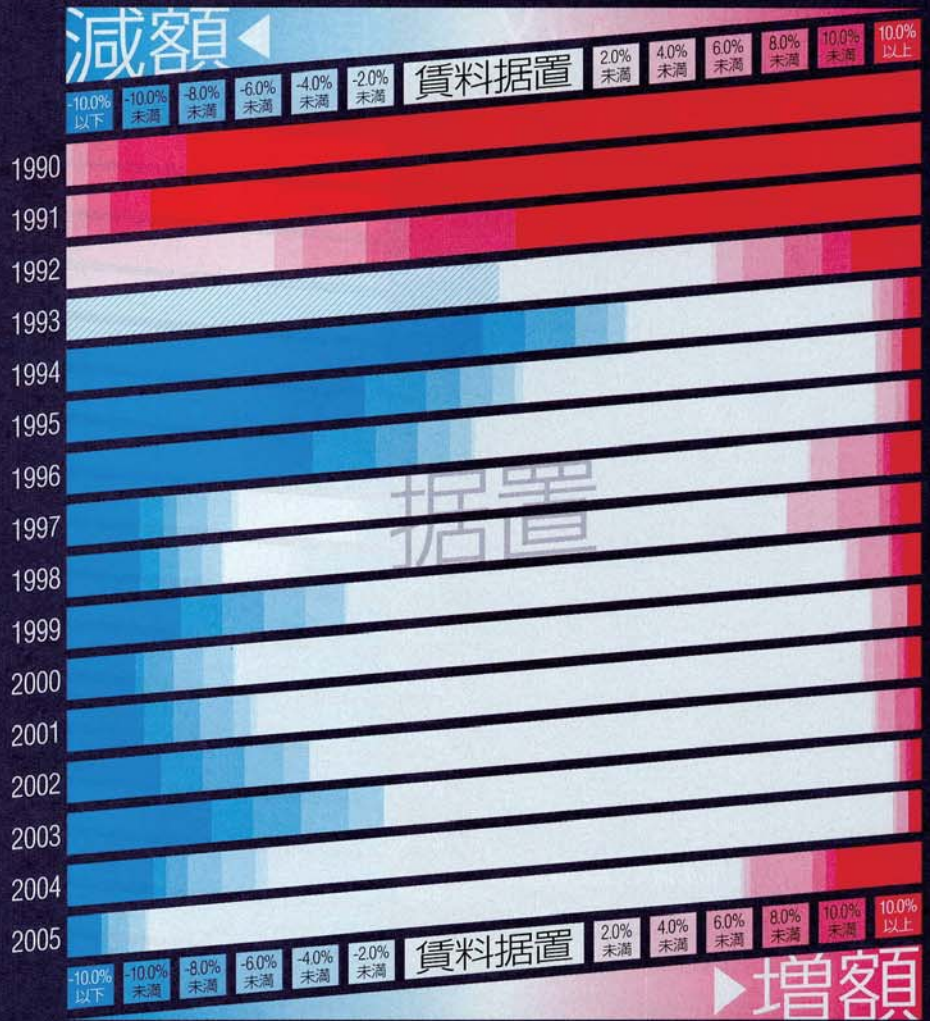
札幌 Sapporo



札幌はITバブルにも乗れず、99年の減額改定割合45.9%は00年に一転、0.7%にまで減少し、増額が86.7%と圧倒的多数を占めるに至った。併せて、前年比の空室率も、大幅に増加したにもかかわらず空室率の7.2%から0.9%と低下。99年の高い減額改定割合は、実は大規模修繕を期したオーナーの対応だったのである。
増額改定は01年以降増加したが、05年は5年ぶりに減少した。減額改定割合も01年から20%未満まで低下して、一気に回復傾向に。また、05年の改定率も-7.4から-3.0%と、大幅改善した。平均改定率と景況感指数の推移はほぼ逆方向と成り、04年の景況感指数-77は、全国例で見ても、ここ数年で初めてネガティブなサインであったが、05年は99ポイント改善し-18に、市況回復を裏付ける結果となった。

東京 T o k y o

賃料改定率分布



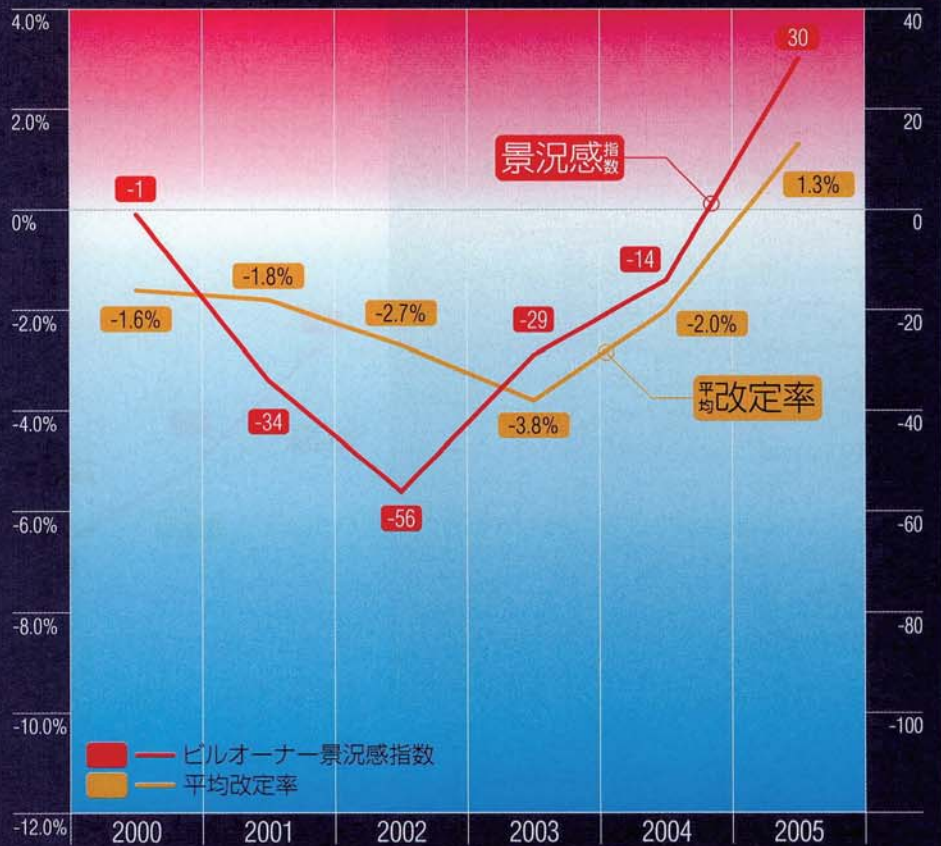
まず、減額改定の動向を年代で追っていくと、90年代はバブルの清算が尾を引いていたということが分かる。地方都市は大半が据置で収まったのに対し、東京は全国で唯一、93年、94年、95年、96年と減額改定傾向が連続した。

97年以降は、常に10%以上の高水準な減額改定が一定以上の割合を占めて、いわば“弱気なビルストック”の存在が表面化するようになる。さらに00年から03年は、「2003年問題」対策として賃料減額対応によるテナント囲い込みが強まっていった。景気回復傾向が明らかなものとなった05年には、前述の高水準な減額改定が4%にまで激減している。

一方、増額改定は、この16年間連続して10%増以上の高額な改定が存在し、東京の市場の強さを物語る。特に、この高額増額改定の割合は、05年にかけて、13年ぶりまで二桁に至った。長く減額改定基調だっただけに、今後、バブル後の94年とは逆に、増額改定の割合が一気に増加する可能性もあるだろう。

平均改定率と景況感指数はほぼ連動した動きを見せている。例外的なのは02年から03年にかけてで、03年はビルオーナーのマインドである景況感指数は大きく上昇しているが、改定率は低下した。オーナーに2003年問題を乗り越えた安堵感があっても、実際の改定には反映しなかったのだろう。05年の景況感は急上昇し、平均改定率も全国唯一のプラス値を示した。完全に好況を取り戻した感があるが、景況感指数は全国トップではない。オフィスマーケットが二極化する傾向の中、「勝ち組」「負け組」の差が顕著になりつつあり、「好況に乗りきれない」と感じるオーナーの存在があるからだろうか。

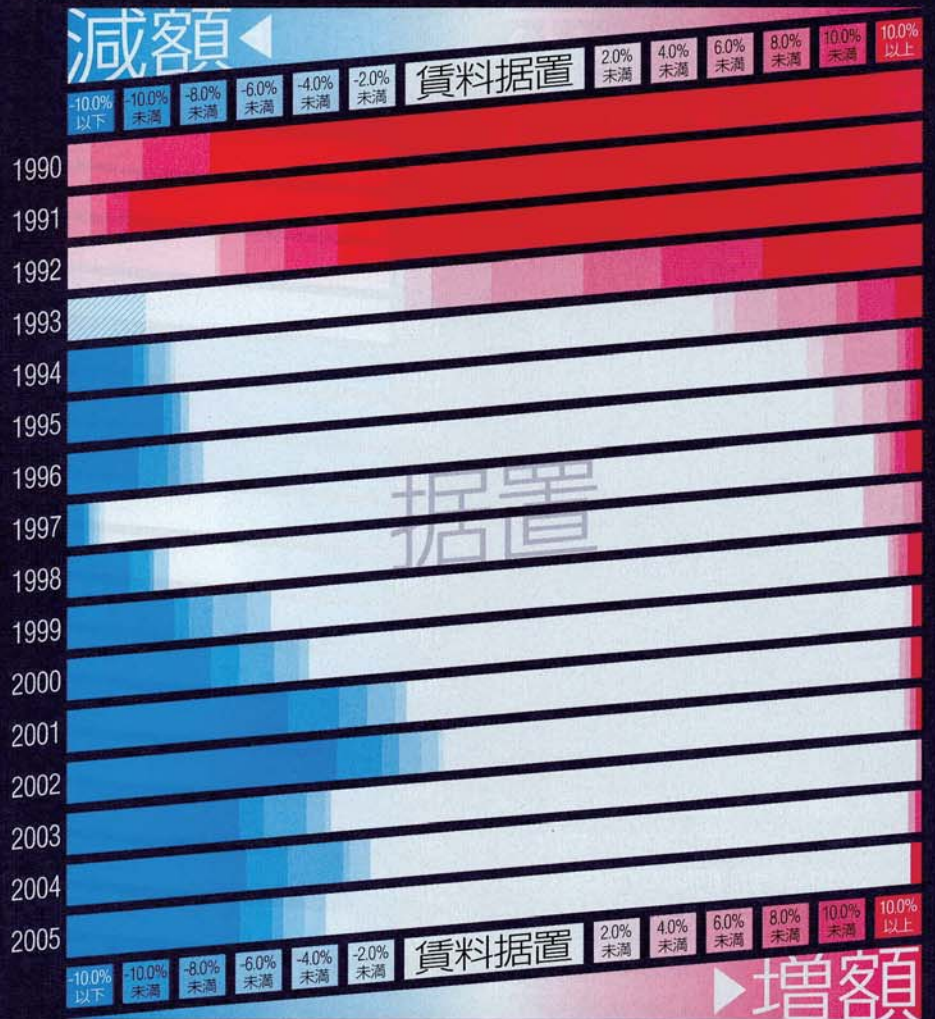
平均改定率とビルオーナー景況感指数



大阪

O s a k a

賃料改定率分布



東京と同様に、バブルの清算による減額改定が見られる大阪だが、その期間は93年～96年で、割合は15%前後に留まった。97年は9割が据置という状況にまで落ち着くが、以降は02年まで減額改定割合の増加が続く。目立つのは-10%以下的大幅減額。思い切った減額改定を実施しなければならないビルが年毎に増えていったことが分かる。

一方、増額改定については、東京のように高額の改定が毎年見られるわけではない。それでも増額改定自体が毎年続いて現れたのは、東京と大阪のみである。05年は10%以上の増額改定が3年ぶりに記録され、減額改定の割合も低下。04年に下がった平均改定率は再び上昇した。

興味深いのが大阪のオーナー気質である。好況の気配があれば、市場の将来性に大きく期待をかける。淡々とした東京と異なり、落ち込み時は景況感と改定率が連動し、景気の回復時にはマインドが先行。06年3月の最新調査で空室率が7.1%に回復しているが、マインド上昇と市場の回復を受けて、改定率もこのまま上昇するのか、今後の動向が注目される。

景況感指数では02年に-67という数値を記録した。指数の最小値は、アンケート回答者全員が今後の市況について「悪くなっていく」と答えた場合で、「-100」となるが、回答項目には「どちらとも言えない」もあり、-50を下回ると、オーナーマインドはかなり冷え込んでいると言える。同年は大阪の空室率が二桁に上昇。そのことがオーナーマインドに大きく影響したものであると思われる。

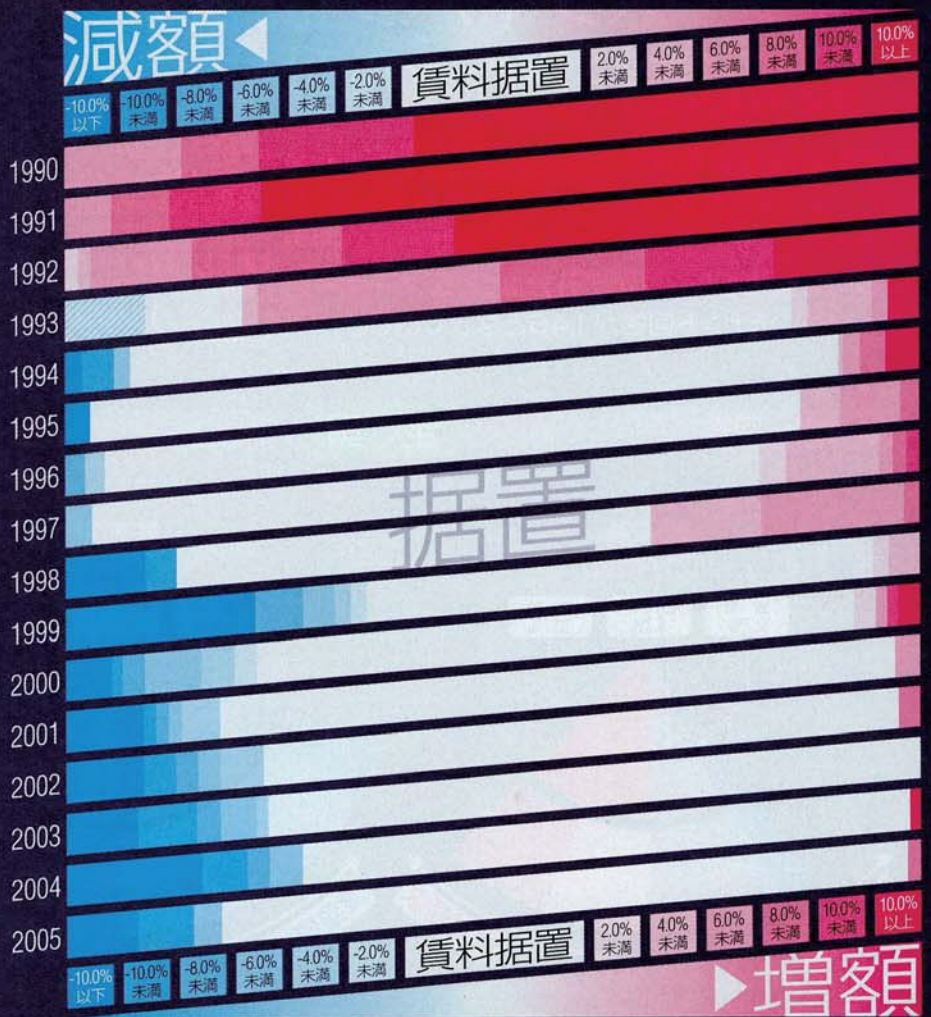
平均改定率とビルオーナー景況感指数



名古屋

Nagoya

賃料改定率分布



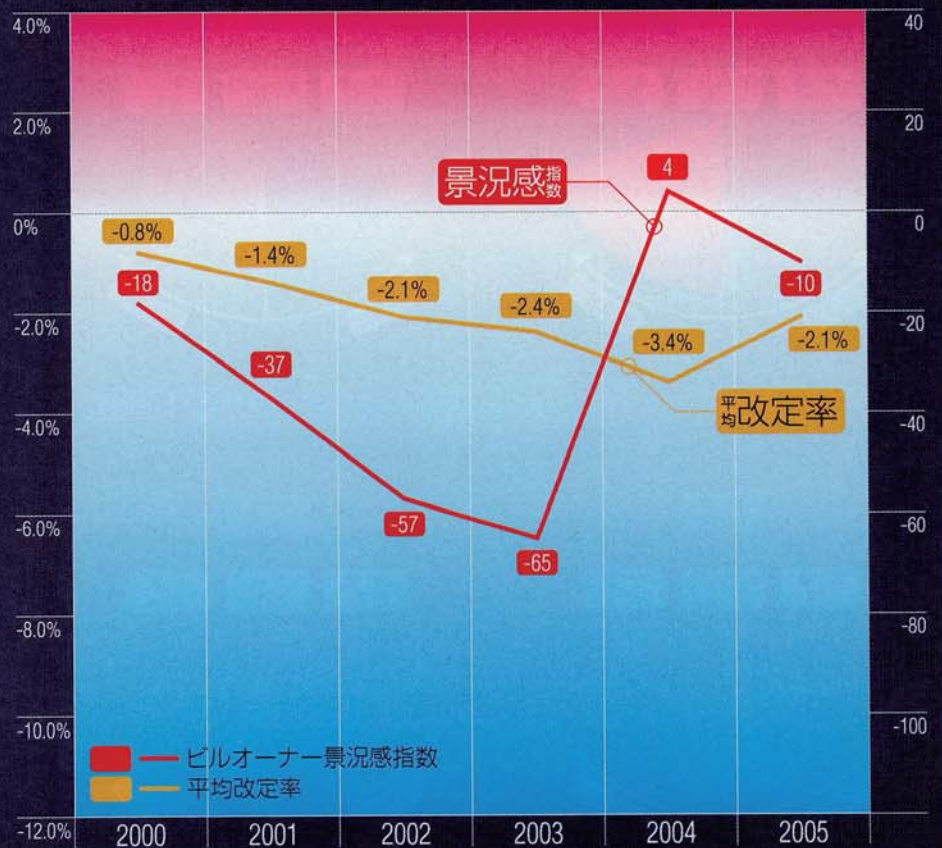
国際空港の開港や万博開催等、昨今、明るい話題が多いが、名古屋は全体を通して非常に慎重で、大阪とは対照的である。バブルの反動による減額改定も多少あるが、その割合は大阪よりもさらに少ない。99年は、16年間で最も減額改定割合が大きいが、これは「JRセントラルタワーズ」という超大型供給にビルオーナーが過敏に反応したもの。10%を超える大幅な減額改定により、テナントの困り込みを恐るビルが続出し、同年は増額改定も僅かであった。以降、00年に一時回復傾向となるものの、04年までの状況はシリ貧といった感がある。

平均改定率を見ると、名古屋は全国で最も変化が少ない。また、その値もマイナス値ながら目立った水準ではなく、底堅い市場特性を如実に示している。加えて05年は、04年までの低下傾向から転じ-2.1%に上昇。久しぶりの回復傾向を見せた。

オーナーのマインドを示す景況感は、03年までは改定率よりも急激な落ち込みを見せる。堅実であるがゆえの「心配性」なオーナー気質を示していると言えよう。04年には、突然+4という景況感の回復を見せているが、アンケートの7割が「どちらとも言えない」と回答しており、不透明感が払拭されない面も残る。万博や中部国際空港の開港を直前に控え、その期待感がありつつも浮き足立つことなく「どちらとも言えない」と回答したのだろうか。

05年の景況感は、改定率が改善しているにもかかわらず-10と低下。「ミッドランドスクエア」「ルーセントタワー」等、大型ビルを脅威に感じるオーナーの存在が背景にあると思われる。

平均改定率とビルオーナー景況感指数



オフィスジャパン読者アンケートに見る、最新賃料改定の動向

弊誌2005年冬季号での同梱読者アンケートにおいて、右のような賃料改定に関する項目を加え、ビルオーナー、テナント双方から見た最新の賃料改定の動向を調査した。有効回答数は、ビルオーナー回答が150、テナント回答が146となっている。

現在入居中、もしくはご所有のオフィスビルについて、次回(直近)の賃貸借契約更新時においてどのように賃料改定交渉をしようとお考えですか?(あくまで予定、または希望で結構です)

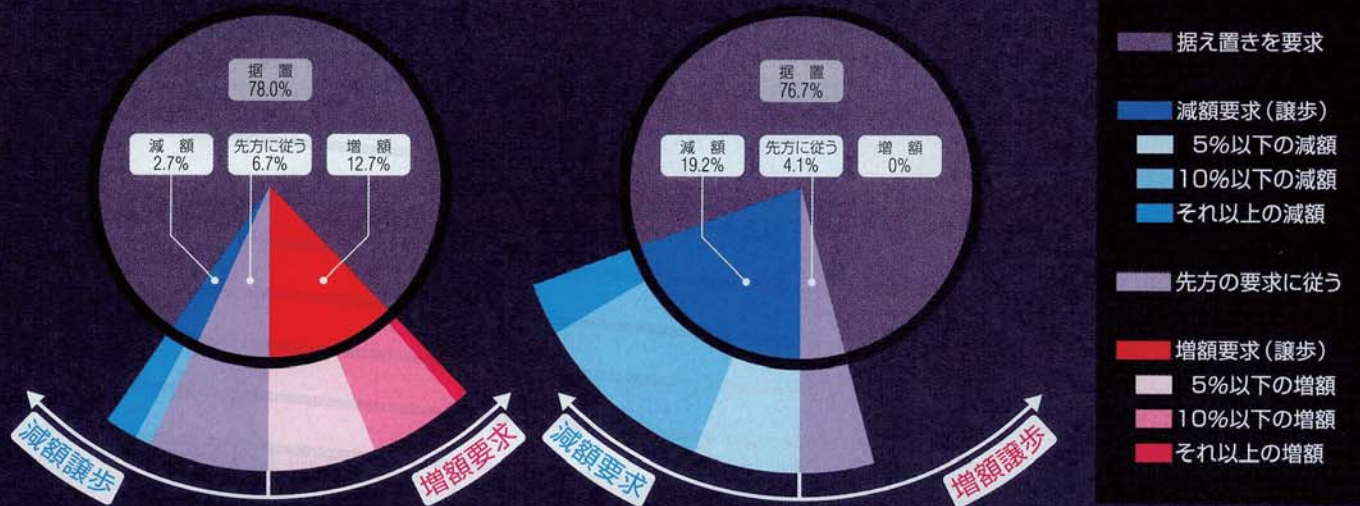
- 貴社は【●テナントである ●オーナーである】(どちらかに○をつけてください)
 ●賃料交渉 ①据え置き要求 ②減額(××%程度)要求 ③増額(××%程度)要求
 ④先方の要求に従う ⑤その他

オーナー回答

全国

テナント回答

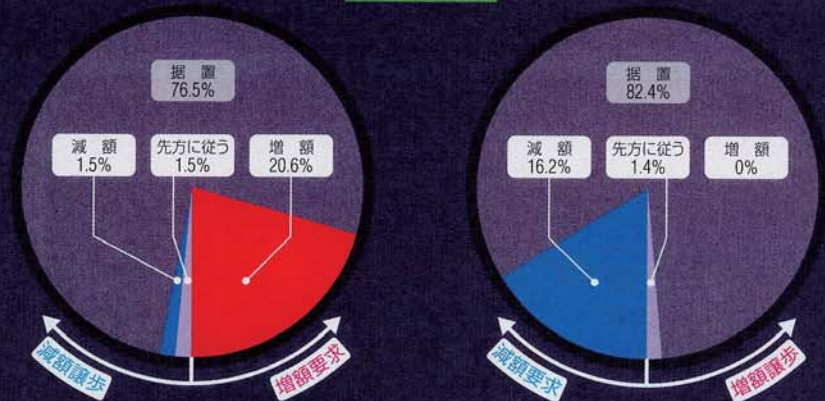
凡例



オーナー回答

東京

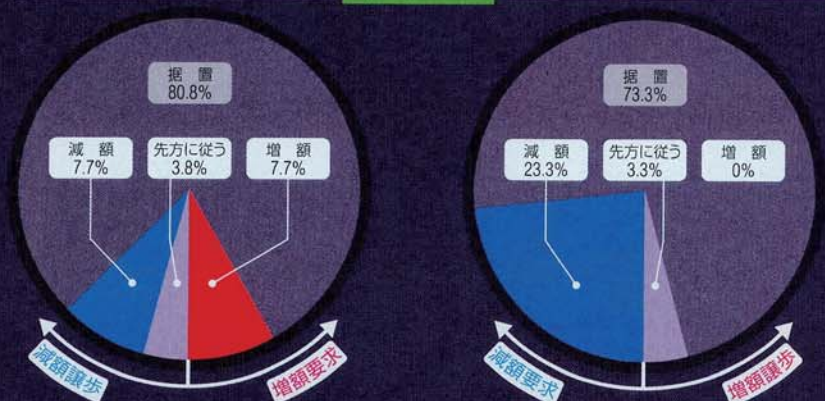
テナント回答



オーナー回答

大阪

テナント回答



市場には回復基調が現れてきているが、読者アンケートの結果からは、賃料改定交渉におけるビルオーナーの依然として厳しい現実がうかがえる。

全国的には、オーナー側から10%以上の減額を提示するケースも見られるなど、いまだテナント有利な状況である。オーナー側が78.0%、テナント側が76.7%とどちらも据置きが全体の大部分を占めるも、「先方の要求に従う」という回答はオーナー側の方が6.7%とテナント側の4.1%よりも多く、ここからも若干テナント優位の市場性がわかる。

今回単独の調査なので比較対照がないのが残念だが、見方を変えれば、テナントからの減額要求が2割程度で取り、1割以上のオーナーが増額改定を提示できるような状態になったということは、これまでの減額割合の多さや、大幅な減額ケースから考えると、市況回復の結果なのだろうか。

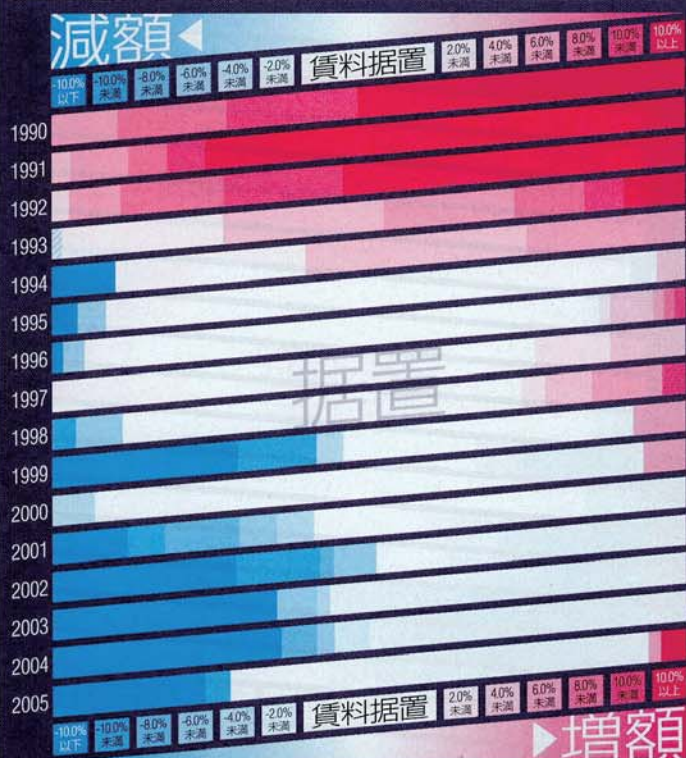
地域差を見るために、東京と大阪の読者アンケートを比較すると、大阪のテナントアンケートでは、約4分の1が減額要求をしており、東京よりも強気の姿勢である。反対にオーナーの増額要求については、大阪の7.7%に対して東京が20.6%と、顕著に東京が強気な様相である。

大阪のオーナーは、増額要求、減額譲歩がそれぞれ8%程度を占める。強気のオーナー、弱気のオーナーが、ちょうど同じ割合で存在するのだろうか。実際の賃料改定状況はどう変化するか、今後の動向に注目したい。

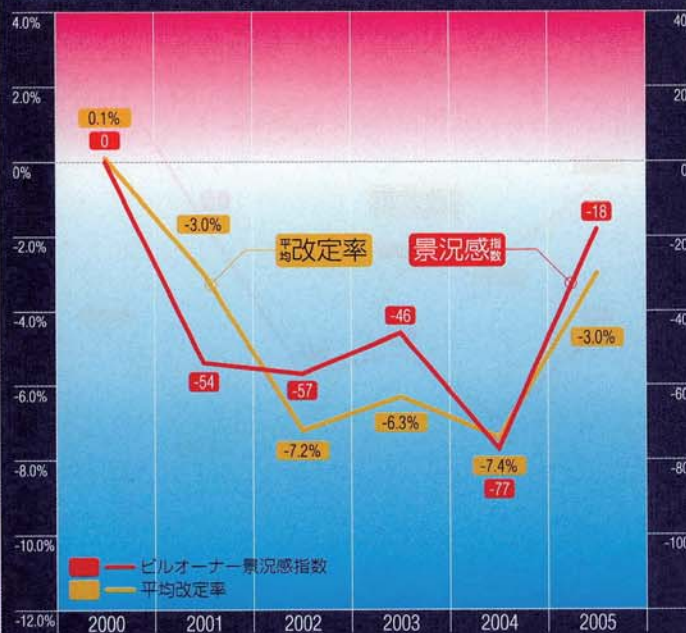
札幌

Sapporo

賃料改定率分布



平均改定率とビルオーナー景況感指数



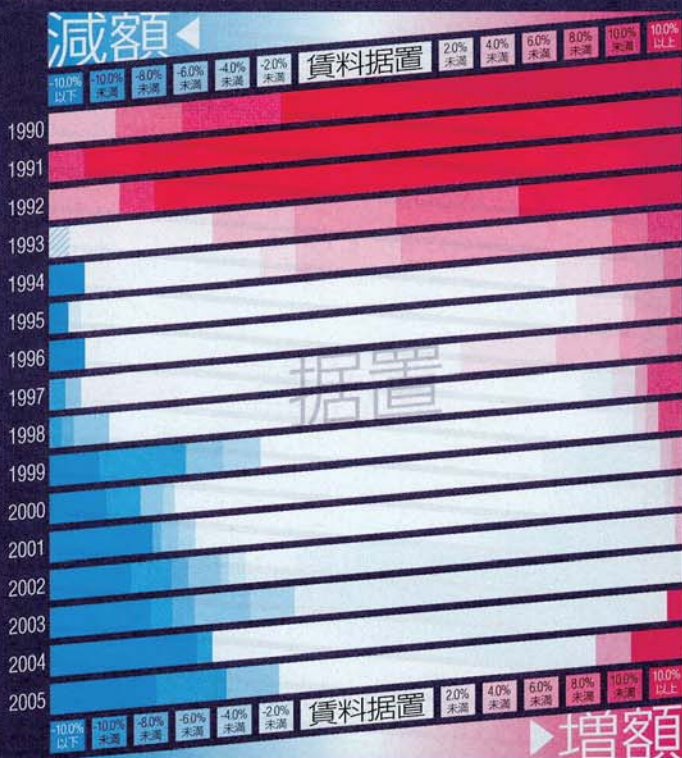
札幌はITバブルに最も沸いた都市である。99年の減額改定割合45.9%は00年に一転、6.7%にまで減少し、据置が86.7%と圧倒的多数を占めるに至った。併せて上昇傾向の空室率も、大型供給があったにもかかわらず前年の7.2%から6.9%と若干低下。99年の高い減額改定割合は、実は大型供給を見越したオーナーの対応だったのである。

増額改定は01年以降皆無だったが、05年は5年ぶりに見られた。減額改定割合も50%から28%まで低下して、一気に回復傾向に。また、05年の平均改定率も、前年の-7.4%から-3.0%と大幅改善した。平均改定率と景況感指数の連動ぶりは全国一と言っても良いほどで、オーナーマインドと実際の賃料改定との深い関連が推測できる。04年の景況感指数-77は、全国的に見ても、ここ数年で極めてネガティブな心理状態であったが、05年は59ポイント改善し-18に。市況回復を裏付ける結果となっている。

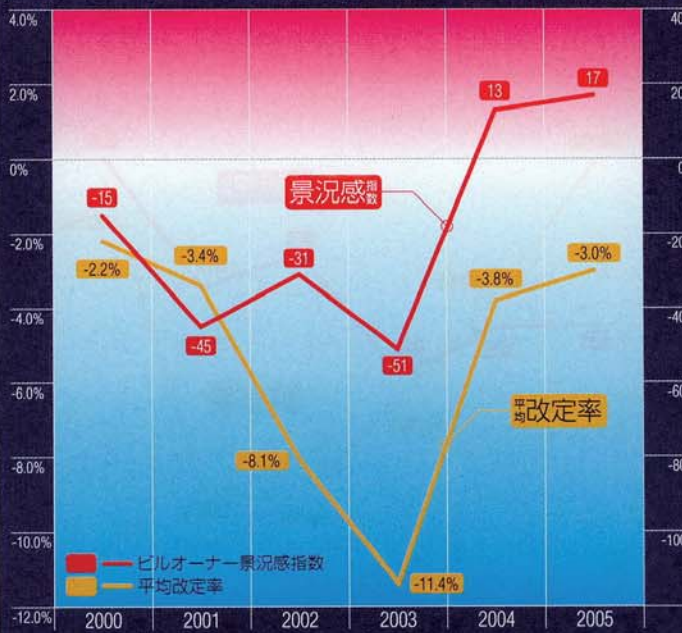
仙台

Sendai

賃料改定率分布



平均改定率とビルオーナー景況感指数



仙台の10%以上の大幅増額改定割合は、91年94.4%、92年83.3%と、東京を抜き全国トップの水準にあり、バブルに沸いた様子がうかがえる。しかし、バブル崩壊後の反動は全国的に見ても小さく、市場は底堅い。

減額改定の傾向は99年から。この年に空室率が二桁に上昇した。大阪もそうだったように、二桁の空室率は、市況判断のポイントとなる可能性がありそうだ。以降では03年の動向が注目される。減額改定の割合がさほど変化していないのに対し、03年の平均改定率は-11.4%と突出して低い。かなり大幅な減額改定を行ったビルがあったのではないだろうか。同年の景況感指数は-51。内訳としては、「悪くなっていく」が59%を占めており、過去6年で最もオーナーがネガティブに捉えた年となった。

04年から05年にかけては、増額改定、減額改定の割合がそれぞれ増加。ビルの二極化傾向はさらに顕著になっている。

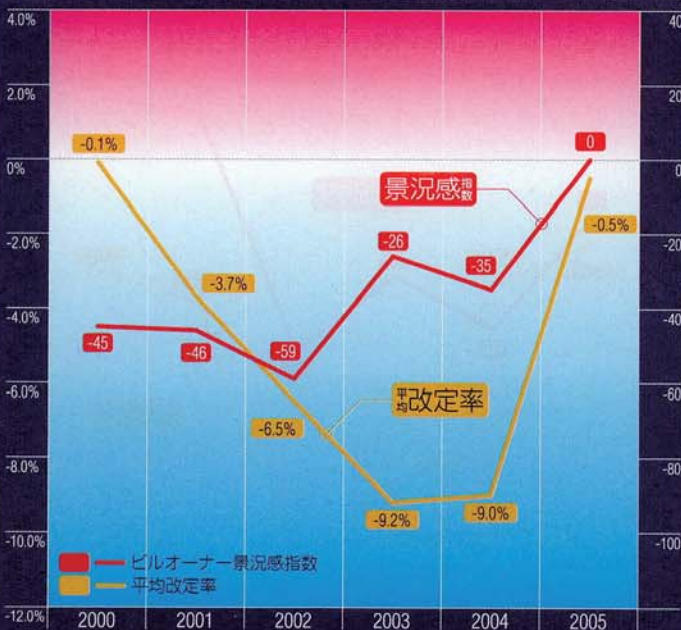
金 沢

Kanazawa

賃料改定率分布



平均改定率とビルオーナー景況感指数



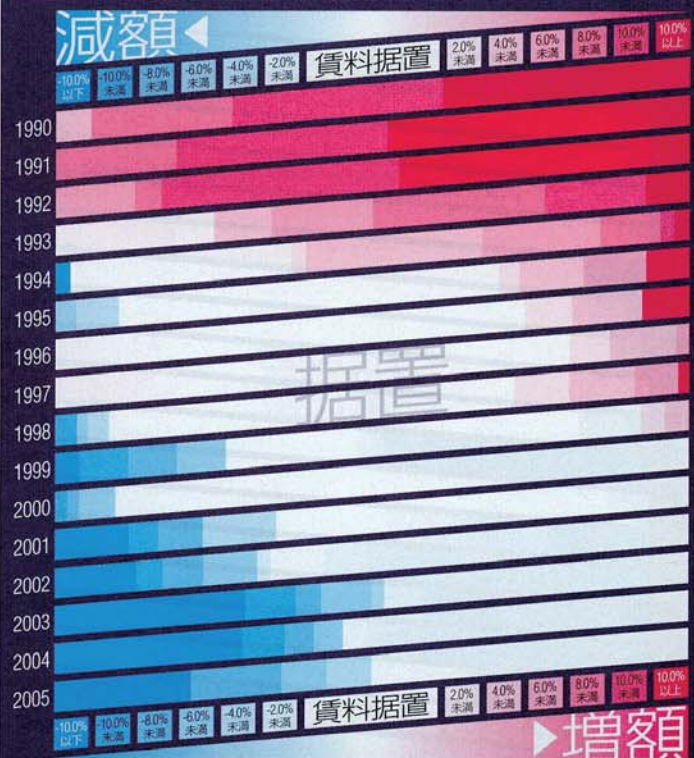
バブル崩壊の93年以降、数年にわたって減額改定がないのは金沢と高松のみである。しかし03年になると、全体の80%が減額改定で、そのうち50%が-10%以下の大幅な減額改定という状況に。その後04年、05年にこの傾向は収束し、05年は据置が96.2%となる。空室率も、高い水準ではあるものの低下傾向を見せる。05年の平均改定率も-0.5%と大幅に改善した。これはマイナス値ながら東京に続く高い水準である。

極めて面白いのが金沢の景況感指数の動きである。札幌とは逆に、オーナーマインドを示す景況感指数の動きと、実際の対応の結果である平均改定率、さらに、市場を反映する空室率がかなりかけ離れている。バブルの影響も少なく、それ以前も常に空室が1割程度あるのがあたりまえだった市場性も、その背景にあるのだろうか。市況を受け入れつつ楽観的なオーナー気質がうかがわれる。

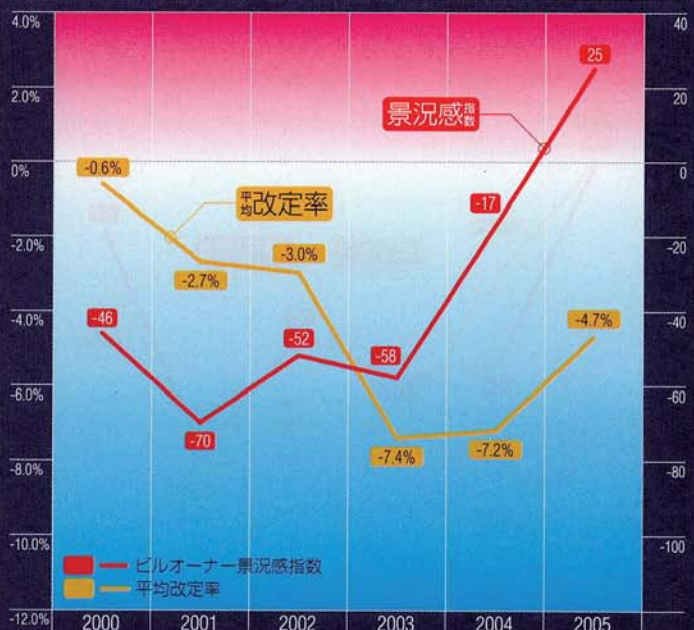
広 島

Hiroshima

賃料改定率分布



平均改定率とビルオーナー景況感指数



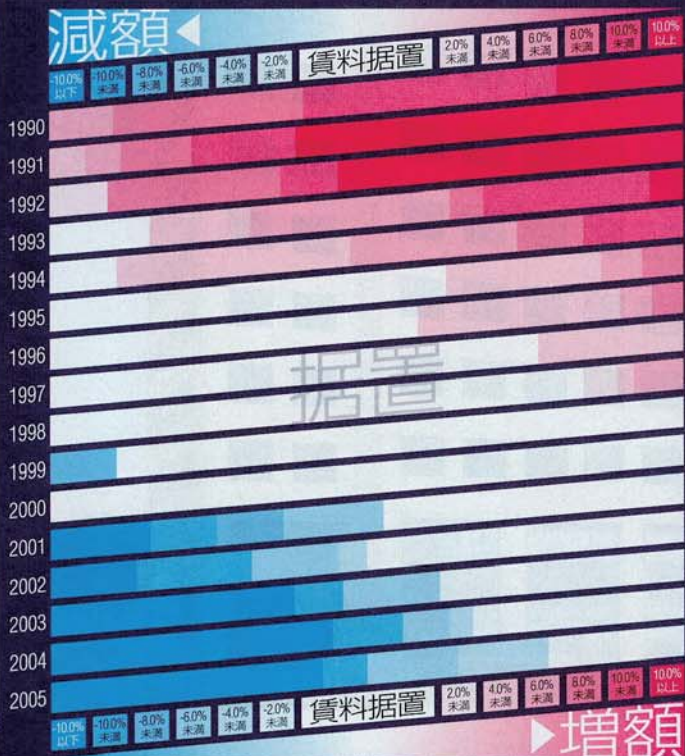
広島のおフィス市場を大まかに言うと、92年までのバブル期、93年～97年の一進一退期、98年以降02年までの空室率上昇期、以降現在までの空室率高水準安定期と4つの時期に分類される。賃料改定分布は、99年のみが若干例外的であるが、その市場(空室率)の動向・市場推移にびたり合う形でなされている。00年以降は増額改定がないものの、05年は-10%以下の減額改定の割合が減少した。この変化に伴い、05年の平均改定率は-4.7%と大幅に改善。06年3月期の最新空室率も11.6%に改善している。この動向は安定期から変貌期に突入する兆しだろうか。

景況感は03年までの慎重なスタンスから、同年を境に大阪と同様の先行期待型に。詳細を見ると、「良くなっていく」が14%から27%と倍増しているのはまだしも、「悪くなっていく」との回答が2%と全国一低い水準。自動車や製造業などの地場産業が好調である影響なのだろう。

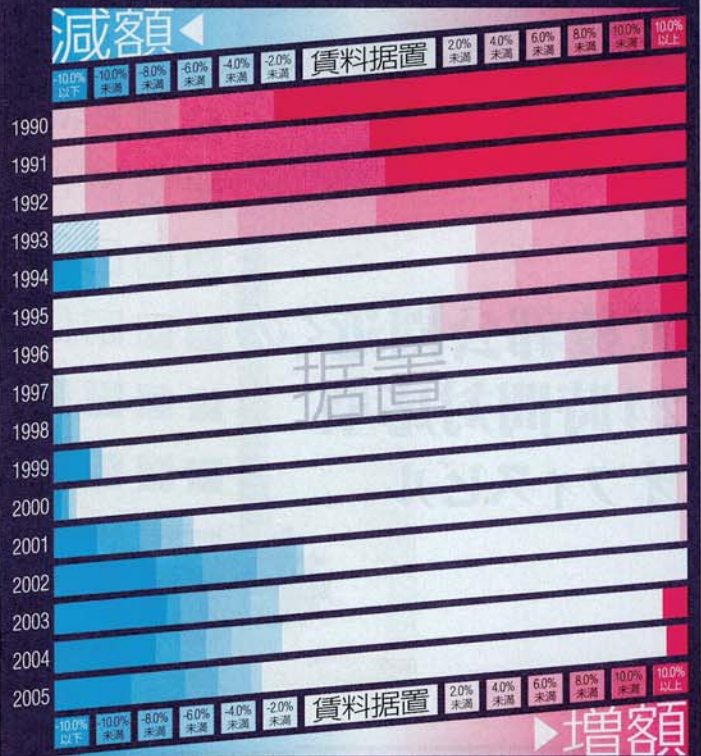
高松 Takamatsu

福岡 Fukuoka

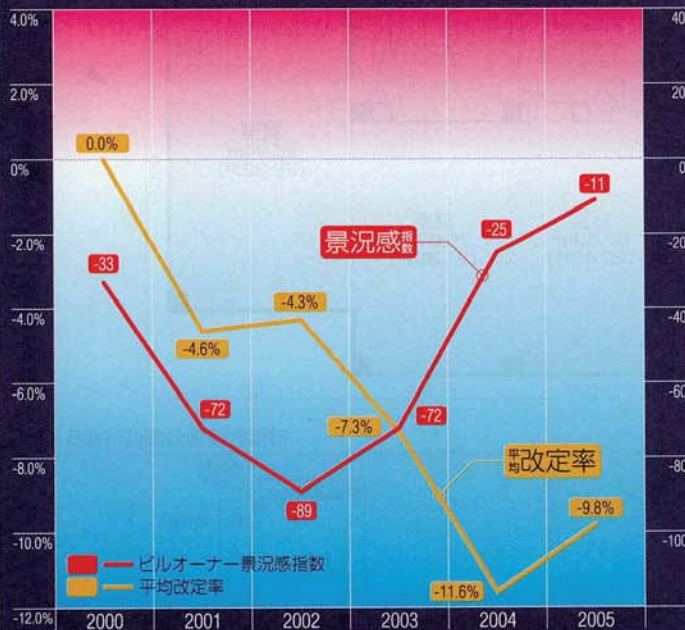
賃料改定率分布



賃料改定率分布



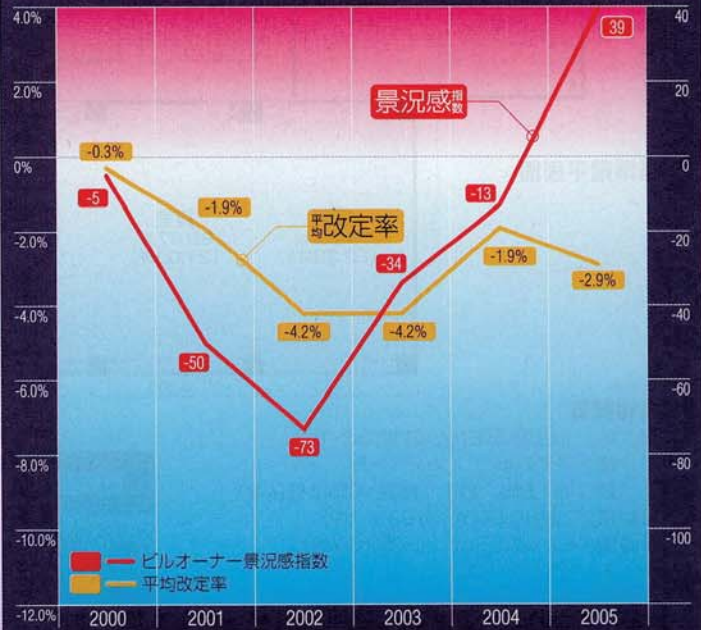
平均改定率とビルオーナー景況感指数



高松は、バブル期から94年までほとんどが増額改定で、据置がオーナーの最大譲歩であった。それ以降も、99年の例外を除けば00年まで減額改定がなかったという、全国でも極めて特殊な都市であった。しかしその状況は一転、00年の100%据置から時代が変わり、05年まで逆に増額改定が一切なく、さらに常に減額改定が5割強を占めるという極端な状況を迎えた。それまでの強気な姿勢の反動だろうか。

景況感指数は、全般的に低水準で、01年から3年連続で-70以下である。特に02年は9割が「悪くなっていく」と回答し、全都市、過去6年を通して最悪の数値に。実際の賃料改定の状況は、「シンボルタワー」竣工の04年が減額改定のピークであった。05年は、減額改定が全体の78.6%を占めるものの、大幅な減額改定の割合が減少したことにより、平均改定率も前年の-11.6%から-9.8%と上昇。緩やかに改善の兆しが見える。

平均改定率とビルオーナー景況感指数



全国的に「増額改定割合、減少の一途」であったバブル崩壊後、94年から96年にかけて、全国で唯一増額改定傾向にシフトした経緯のある福岡。全国の市況動向とは一味違った需要の盛り上がり方を見せる要因は、旺盛な新規開発群にあるだろう。減額改定割合は、02年以降は一定水準で安定。名古屋ほどではないものの、平均改定率も安定している。04年は-1.9%と全国で最高値だが、全国で市況回復傾向が現れ始めた04年~05年に、改定率が低下したのは福岡のみであった。減額改定割合自体は低下しており、前年よりも大幅な減額改定を行うビルがあったと推測される。05年の景況感指数は39と全国一高い。ビルオーナーの半数近くが「良くなっていく」と回答する、全国で最もポジティブな都市である。ただし、減額改定割合が前年比で急増した01年や02年は、さすがにマインドも冷え切っていたようで、-50、-73という低水準を記録していた。