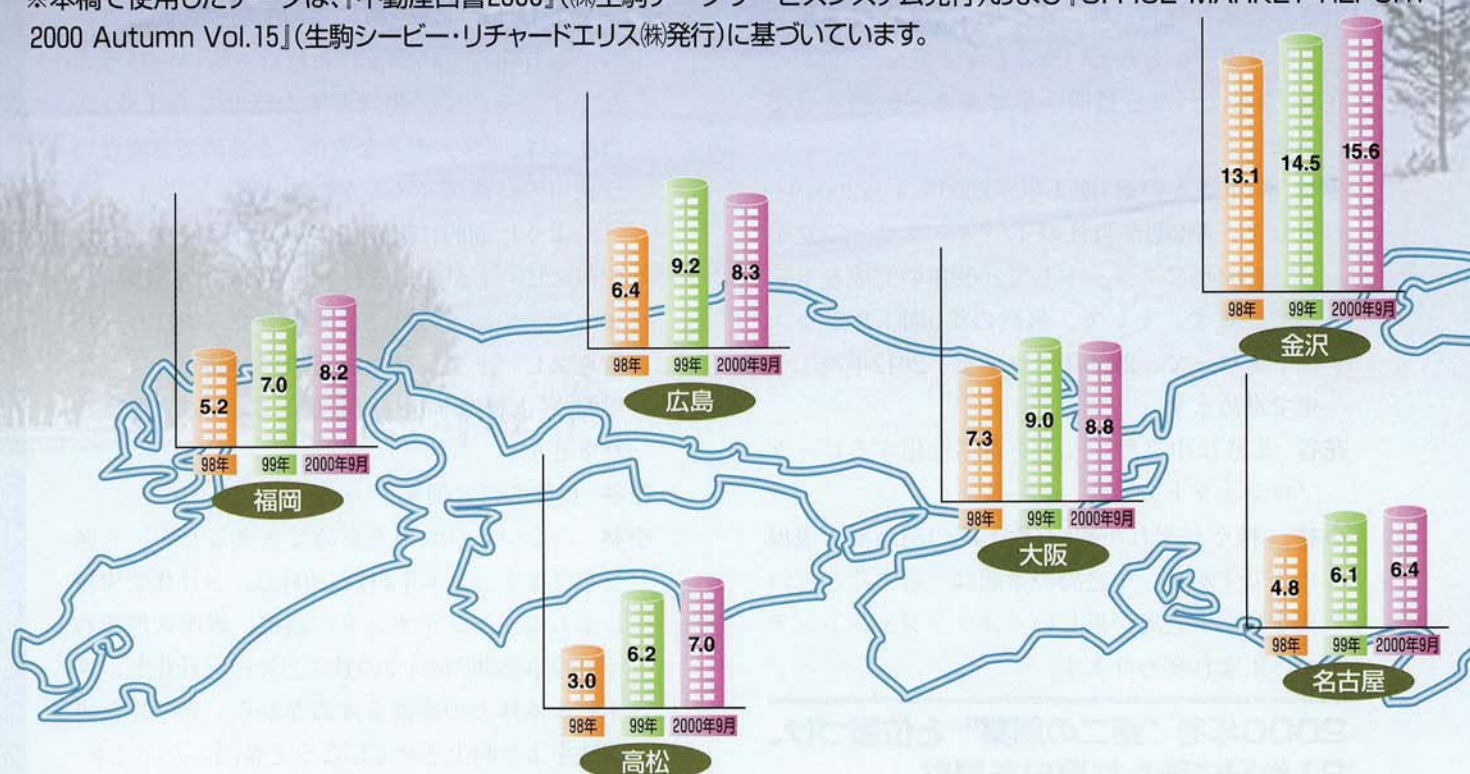


オフィス市場 将来展望

2000年も残すところあとわずか、いよいよ21世紀の幕開けである。思えば1980年代後半から、オフィス市場は不確実な日本経済の荒波に何度となく呑み込まれてきた。「バブル経済」というブラックホールが人々の適正な判断を狂わせ、市場は暴走。一時は「不動産さえ持っていれば、恐いものなし」とまで言わしめた。だが、その華やかな時代は、一瞬の泡となって消滅。その深い傷痕は未だに癒えず、企業の相次ぐ経営破綻や合併劇は後を絶たない。長く不透明さが消えない経済状況の中で、オフィス市場はどうなっていくのか。今号の『オフィス市場将来展望』では、「主要都市オフィス市況」「三大都市将来予測」の二部構成で、今後のオフィスマーケットを分析・検証する。

※本稿で使用したデータは、『不動産白書2000』（株）生駒データサービスシステム発行）および『OFFICE MARKET REPORT 2000 Autumn Vol.15』（生駒シービー・リチャードエリス(株)発行）に基づいています。



1997年後半の金融危機に端を発した景気の後退局面への突入により、98年は全国的にオフィス需要の減退が顕著になり、軒並み空室率が上昇した。しかし、99年以降は、都市によって市場に温度差が生じ始めている。これは、98年以降の全国主要9都市の平均空室率の推移を表した、上のグラフからも明らかである。2000年9月時点の平均空室率では、99年より0.5ポイント以上空室率が上昇した都市が3都市（金沢、高松、福岡）、逆に0.5ポイント以上下降した都市は4都市（札幌、仙台、東京23区、広島）、0.5ポイント未満の変動（ほぼ横ばい）の都市は2都市（名古屋、大阪）となっている。しかし、空室率が上昇している都市でも、その上昇幅は前年のそれよりも小さくなっており、オフィス市場は、やや落ち着きを取り戻し始めてきたと思われる。

9都市の中で、特に目を引くのは「東京23区」である。2000年9月

時点の平均空室率が5%を下回っているのは、東京23区だけであり、そのマーケット内においても、4.2%という水準は、92年6月時点（3.2%）以降で最も低いものである。これは、外資系企業やIT関連業種の旺盛な需要はもちろんのこと、今まで移転需要が顕在化しなかった業種の集約・統合などの大型移転需要や中小企業の設備面での見直しにおける移転需要が顕在化してきていることが主な要因と考えられる。ただし、需要の大半は築浅あるいは大型ビルに集中しており、市場の二極化がより顕著になっている。

空室率が上昇を続けている3都市（金沢、高松、福岡）については、微妙にその状況に違いがみられる。金沢市の平均空室率は、94年以降、常に10%を超える水準で推移している。IT関連業種や人材派遣業などで新設・拡張の動きは見られるものの、小規模



第Ⅰ部 主要都市オフィス市況

—空室率からみたオフィス市況の現状—

オフィス市況を知るうえで、重要な要素となる空室率。この空室率の推移は、その時々を経済状況を反映する鏡のようなものである。ここでは、まず、2000年9月時点の全国主要都市の空室率を中心に、主要都市のオフィス市況の現状を捉えていきたい。

なものが多く、全体的には営業所機能の統廃合や撤退などの縮小傾向が依然強い。

高松市の平均空室率は、99年3月時点まで3%台という非常に低い水準で推移していたが、不況による企業のリストラ対策により、撤退・統合・縮小の動きが目立ち、需給ギャップが大幅に拡大したため、空室率の上昇が続いた。特に、慢性的な駐車場不足により、面積・駐車場の確保が容易で、かつ賃料・駐車場料金ともに割安感のある郊外へ、需要が流出する傾向が見られる。

全国的に需要が低迷する中、福岡市の新規需要量は、98年が994坪、99年が5,752坪と2年連続プラスで推移している。この点は、前出の空室率が上昇している2都市とは大きく異なる。にもかかわらず、なぜ空室率が上昇しているのか。福岡市の需要の多くは、設備の整った既存ビルや新築ビルに集中しており、来春竣

工予定のビルにも既に需要が集まっている。将来的な潜在需要はあるものの、既存ビルの多くは設備水準の高さを望むテナントニーズに対応できず、空室が長期化する傾向にある。このことが空室率上昇の主要因であると考えられる。

このように、都市によって状況の違いはあるものの、概ねオフィス市況は、落ち着きを取り戻しつつあるようだ。しかし、昨年あたりから成長産業として注目を集めているIT関連企業や外資系企業が、オフィス需要の牽引者となりつつある現在、全般的に、テナント側のコスト意識は依然として強く、かつ、ビルの設備に対する要求水準も高いことから、ビルの選別化が一層進むことは間違いない。オーナー側がどれだけそのテナントニーズに対応できるかが、今後の市況を占う鍵となるだろう。

第Ⅱ部 三大都市将来予測

—どうなる？ 新世紀オフィス市場—

第Ⅰ部で取り上げたオフィス市況の現状を踏まえたうえで、第Ⅱ部では、日本の三大オフィス市場（東京、大阪、名古屋）における2004年までの市況動向について検証する。なお、本稿で使われている実質GDP成長率（年度）は、（社）日本経済研究センター発表の「日本経済中期予測1999-2004年度」の[実質GDP成長率（年度）]に基づいており、2001～03年には2%程度と比較的安定的な成長見通しとなっていることを事前に考慮していただきたい。

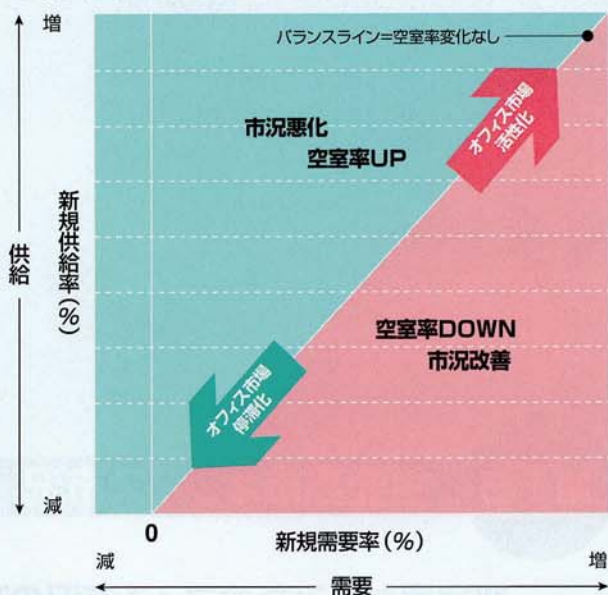
需給バランスシートの見方

需給バランスについては、東京・大阪・名古屋を相対的に比較できるよう、それぞれの市場規模に対する需要と供給の成長の度合いで分析している。そのため、新規需要率（需要の成長率）・新規供給率（供給の成長率）という項目を定義している。

新規需要率 = 当年の新規需要量 ÷ 前年末の稼働床面積

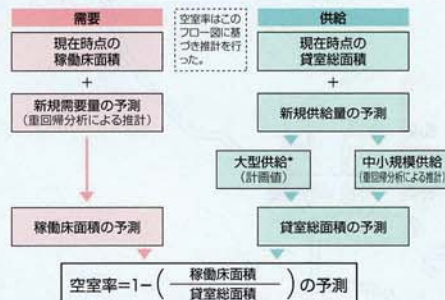
新規供給率 = 当年の新規供給量 ÷ 前年末の貸室総面積

新規需要率（横軸）・新規供給率（縦軸）は、それぞれ需要・供給が前年に対してどの程度伸びたかを示している。両軸が交わるポイントから45度右上に引いた「バランスライン」上では需要と供給が同じ割合で成長するため、空室率に変化は生じない。つまり、ラインから遠ざかるほど、需給バランスが崩れることになる。ラインの上部（青色部分）は、供給が需要を上回る「市況悪化ゾーン」。ラインから離れるほど空室率が上昇する。下部（赤色部分）は、需要が供給を上回る「市況改善ゾーン」で、空室率は低下する。またグラフの右上に向かうほど需要・供給ともに成長率が高く、オフィス市場が活性化。逆に、左下に向かうほど成長率が低く、市場は停滞することになる。



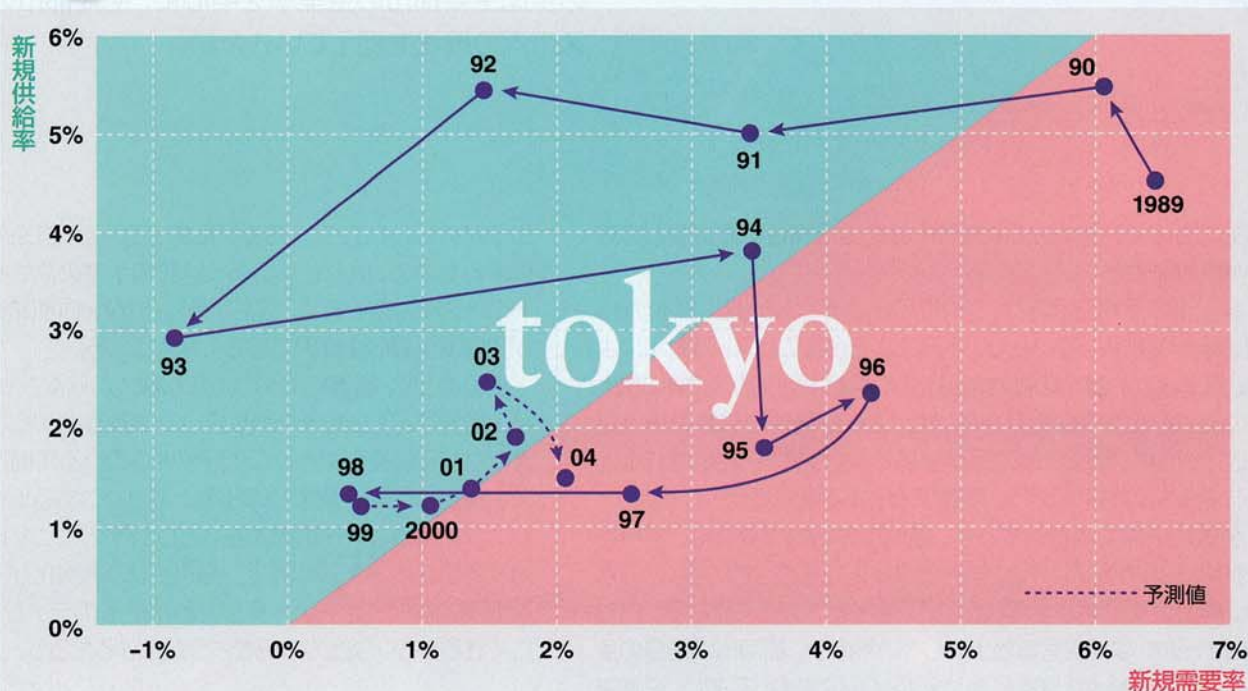
▶ 東京では延床面積1万坪以上のビル、大阪・名古屋では延床面積5千坪以上のビルを大型ビルとしています。

空室率



東京
23区

需給バランスシート





東京23区の需給バランスシートを見ると、1990年代前半は、毎年需給バランスが大きく変動し、バブル経済の影響を良くも悪くも受けていたことがわかる。95～97年の3年間は、市況改善ゾーンで推移する。しかし、98年には再び市況悪化に転じ、その後はやや改善傾向を見せながら、現在に至っている。

ここで、現在までの東京23区の需給動向と空室率の傾向について見てみよう。新規需要については、バブル崩壊後の93年、需要量が大きく減少し、一気にマイナスを記録。その後、賃料水準が下落基調に転じると、移転によるコストメリットが発生しやすくなり、拡張需要を中心としたニーズが顕在化し、新規需要は堅調な回復ぶりを見せた。しかし、相次ぐ金融破綻などの影響により、景気に減速感が生じたため、98～99年は再び陰りを見せ始め、各年5万坪にも満たない低水準の新規需要となる。2000年に入り、需要は徐々に回復し、IT関連企業やベンチャー企業、外資系企業などによる拡張・新設ニーズが高まり、市況に再び明るい兆しが出始めている。

新規供給は、中小ビル(延床面積1万坪未満)を中心に、92年まで、毎年高水準の供給が行われていたが、バブル期の計画案件がほぼ完成した95年以降は抑制傾向となり、各年10～20万坪の低水準で推移している。しかし、大型ビル(延床面積1万坪以上)については、バブル崩壊後も比較的安定した供給が続いている。

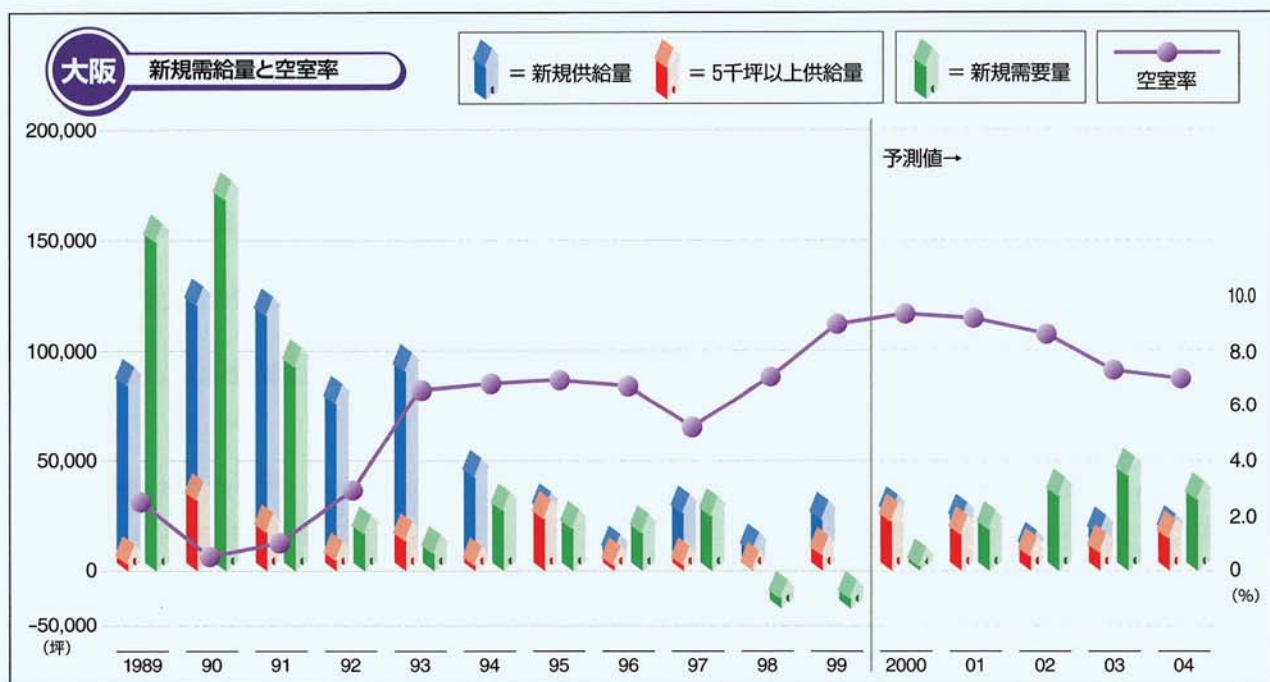
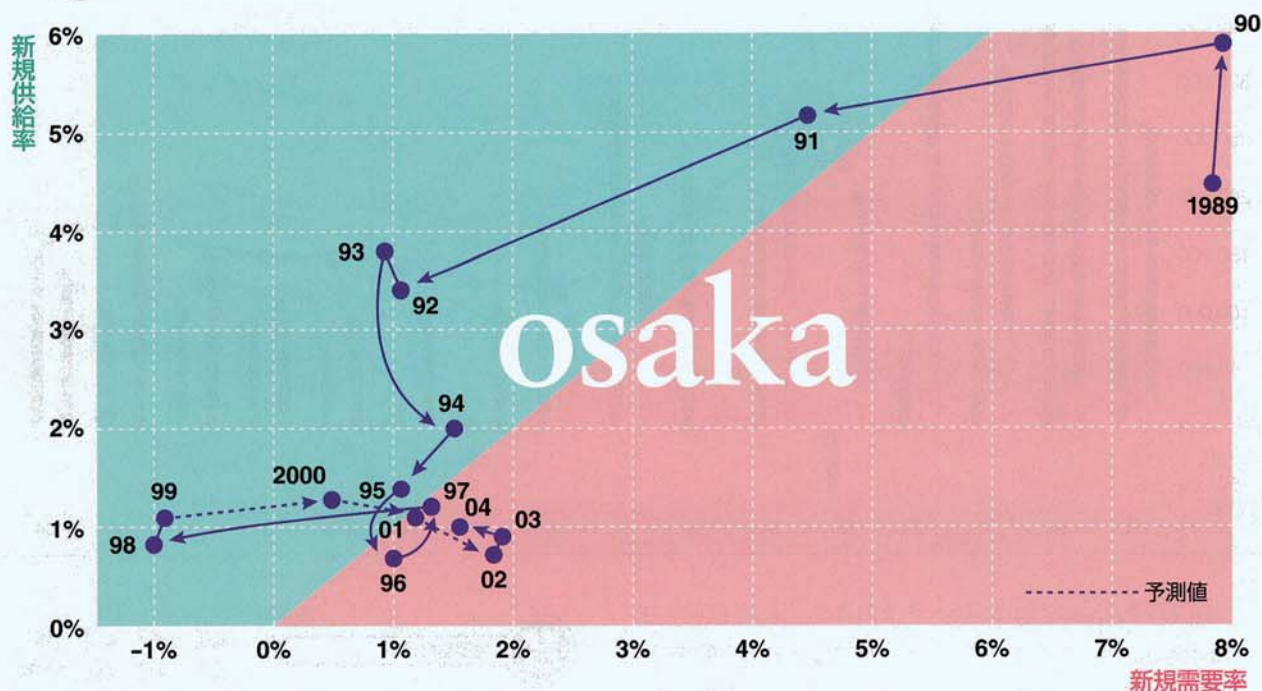
空室率は、94年をピークに回復傾向を示していたが、98、99年と再び景気が低迷し、オフィスコスト削減に伴うリストラや縮小・統合移転が顕著になったため、緩やかながら上昇傾向を示した。2000年に入ると、前述のとおり、IT関連企業や外資系企業の旺盛な需要に引っ張られる形で、新規需要が回復し始めており、今後に期待を抱かせる兆しが見られる。



2000年以降の新規需要は、安定的な経済成長が想定されていることや、大型ビルの供給に喚起される形で、大型移転需要が活発化し、全体的に増加基調に転じると考えられる。新規供給については、新築・築浅ビルに対する品薄感が急速に高まっており、竣工前に満室あるいは7～8割の内定を確保するといったビルも出始めている。今後数年間は、都心部を中心に大型ビルの大量供給が予定されており、特にピークとなる2003年には、大型ビルだけで約20万坪の供給となる。今後、大型需要は活発化する傾向にあるが、前述のとおり、大型供給も続くことから、需給バランスが急速に緩和する可能性も否めない。その場合、当然空室率も上昇すると考えられる。今後は、一層テナント争奪戦が激化し、オフィスビルの競争力が問われることになるだろう。

第Ⅱ部 三大都市将来予測

大阪 需給バランスシート



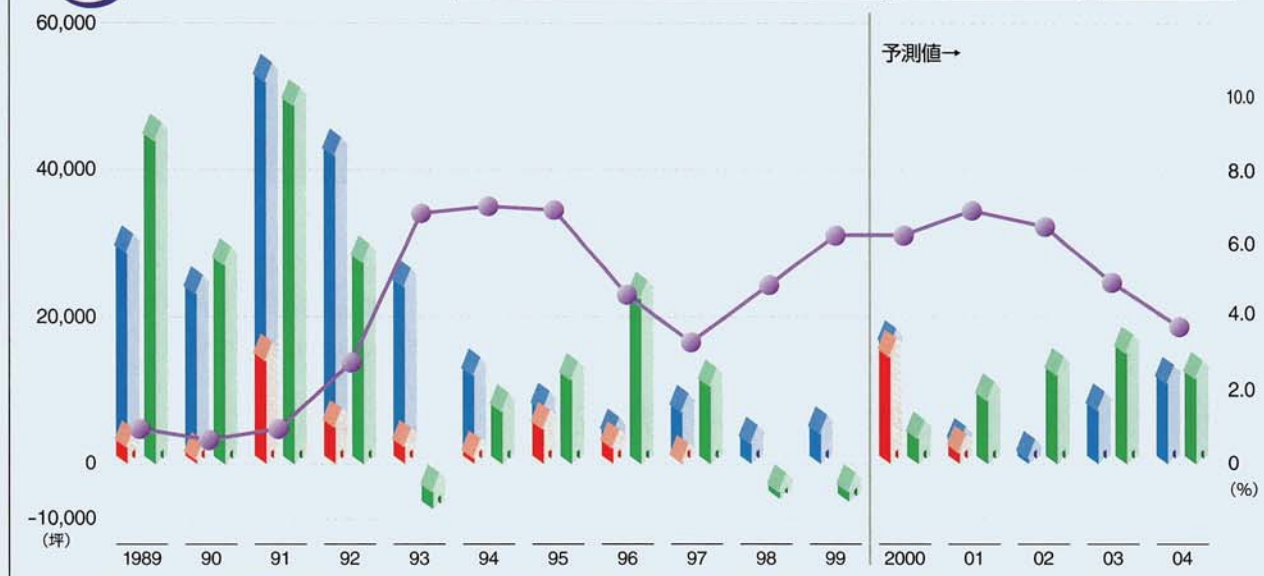
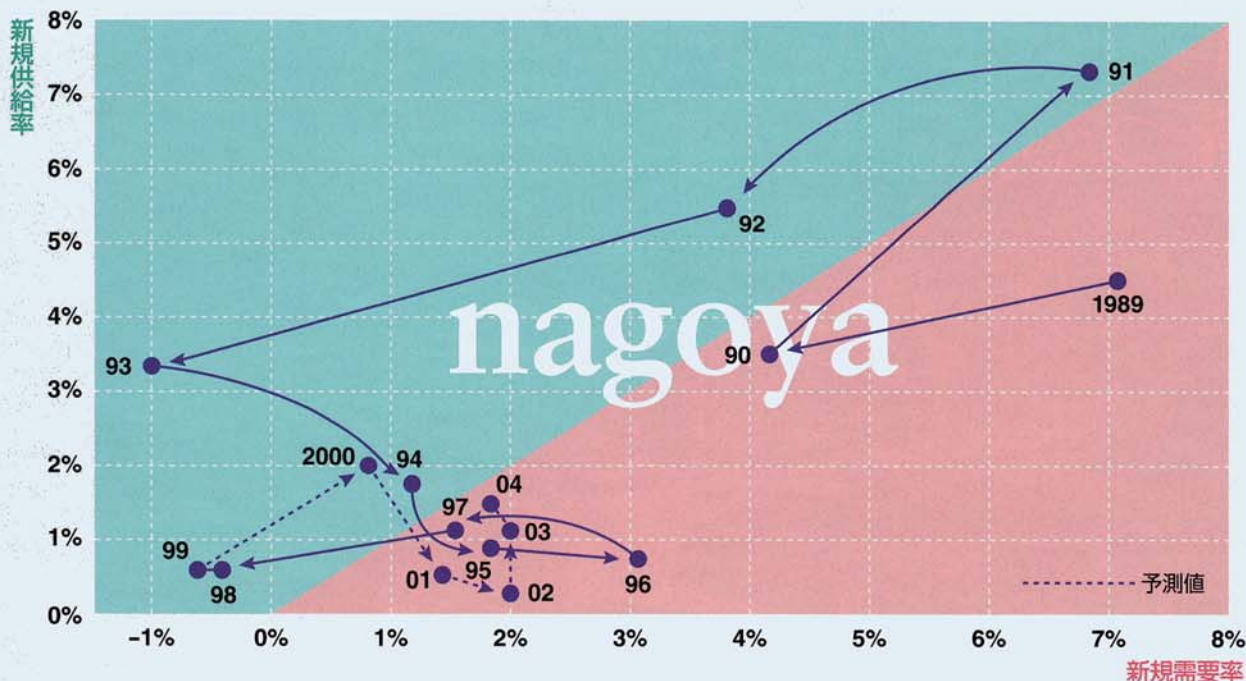
大阪市の需給バランスシートを見ると、1990年代前半は、東京23区同様、需給バランスが大きく変動している。しかし、90年代後半になっても、東京23区のような市況の改善は見られず、市場は停滞したままであったことがうかがえる。特に、98～99年にかけては、長引く不況の影響から各企業のリストラの動きが目立ち、ほとんどがオフィス面積の縮小を伴う移転であったことから、新規需要率はマイナス成長となっている。

一方、新規供給は、バブル崩壊を経て抑制されたものの、95年以降も各年2～3万坪台の水準で推移しており、特に大型ビル(延床面積5千坪以上)の供給量は、98年を除き、各年1万5000坪から3万坪弱程度で安定的に推移している。98～99年は、新規需要量がマイナスだったにもかかわらず、供給量が例年並みであったため、需給緩和

が進み、空室率も過去最高水準となる9.0%を記録した。

2000年に大型供給のピーク(約3万2000坪)を迎える大阪では、空室率の上昇が懸念されている。しかし、今のところ、99年以降に竣工した好立地の大型ハイグレードビルは、いずれも満室、または満室に近い稼働率を確保しており、このクラスのビルに対する需要は増加傾向にあると考えられる。ただし、これらのビルへの移転により発生した空室がまだ市場に顕在化していないケースも見られ、楽観視はできない。

今後5年間の新規需要自体は、景気の回復を受け、プラスに転じると思われる。また、新規供給も、近年同様2～3万坪台で安定的に推移していくため、緩やかではあるが、空室率の低下、市況の改善も進んでいくと考えられる。



名古屋市の需給バランスシートからも、1990年代前半の需給バランスの大きな変動が見て取れる。しかし、その変動は、東京・大阪よりも激しく、91～93年の3年間で、新規需要率が6.8%→1.0%（-7.8ポイント）、新規供給率が7.3%→3.3%（-4.0ポイント）となっている。その後、新規需要は、96年に3万坪に迫る勢いまで回復したが、97年後半から再び市況が低迷し、98、99年と2年連続のマイナス成長を記録した。

新規供給も、東京・大阪同様、バブル崩壊後は年々減少し、95～99年の5年間は、ほぼ1万坪以下の低水準で推移している。特に、98、99年の2年間は、大型ビル（5千坪以上）の供給が全く見られなかった。

このような停滞した名古屋のオフィス市場に、99年末、オフィス部分約1万8000坪を有する「JRセントラルタワーズ」が竣工した（ただし、

稼働始期を勘案し、供給は2000年扱いとした）。同ビルの竣工により、名駅地区周辺の大型ビルに大量の空室が発生したが、この事態を想定していたオーナーは、さまざまな対策を事前に講じており、IT関連企業等の引き合いが増加し、空室が消化されている。名古屋市内全体の空室率は上昇基調にあるが、設備水準の高い築浅の大型ビルは引き合いが強く、かつ、しばらく新規の大型供給が見られないため、このクラスの空室率は、今後も低水準で推移していくと思われる。

一方、中小ビルの供給は、同ビルの竣工と上昇する空室率の影響を受けて、2002年までは3,000坪未満の低水準で推移する。2001年以降、景気の回復を受けて新規需要は増加するが、新規供給が抑制されているため、空室率は低下基調に転じ、2004年には3.8%まで回復する見通しとなっている。