



オフィス市場動向調査

三大都市圏テナント移転動向

2000年度は拡張や新設といった前向きな理由が多かった三大都市圏におけるテナント移転。しかし2001年度は、新設こそ昨年度とあまり変わらないものの、拡張移転が減少し、縮小移転が増加した。希望面積をみても、狭い面積の希望が増え広い面積の希望が減っている。しかもここ数年伸びていた300坪以上の移転希望が、各地で大きくダウンしている。昨年度から一転した三大都市圏のテナント移転動向と、低迷傾向の要因について各都市圏ごとにみていこう。

【データ項目解説】

※ 本稿で使用したデータに関しては、1998年度から2000年度までのものは「OFFICE MARKET REPORT」(生駒シービー・リチャードエリス(株)発行)に、2001年度のものと同業種別移転希望地域のデータは、生駒シービー・リチャードエリス(株)のデータを(株)オフィスジャパンが独自に集計した結果に基づいている。各グラフの期間は、前年9月～当年8月(例：2001年度＝2000年9月～2001年8月)。なおグラフの数値は、小数点第2位で端数調整を行っているために、合計値は必ずしも100%にはならない。

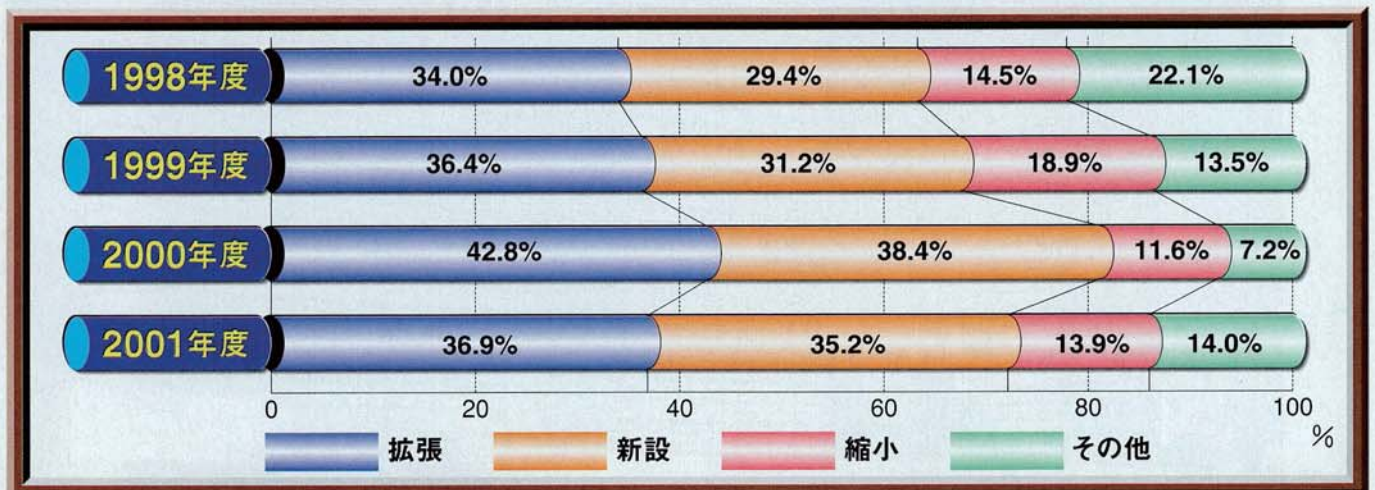


東京23区のテナント移転理由推移では、しばらく増加傾向にあった「拡張」が、2001年度になって減少を示したことがまず目に付く。同様に、増加傾向にあった「新設」も、今年度は昨年度を下回った。「拡張」と「新設」を合わせた、いわゆる前向きな

移転は72.1%。昨年度の前向きな移転が81.2%だったから、1年間で9.1ポイント下がっている。

事務所設置希望面積推移をみると、「10坪未満」、「10坪以上～30坪未満」、「30坪以上～50坪未満」が、おおむね割合を増やす傾向にある。反対に、「50坪以上～100坪未満」、「100坪以上～300坪未満」、「300坪以上」の事務所を希望する割合は、昨年度より減少した。おおまかな傾向としては、小規模な事務所の比率が上

テナント移転理由推移



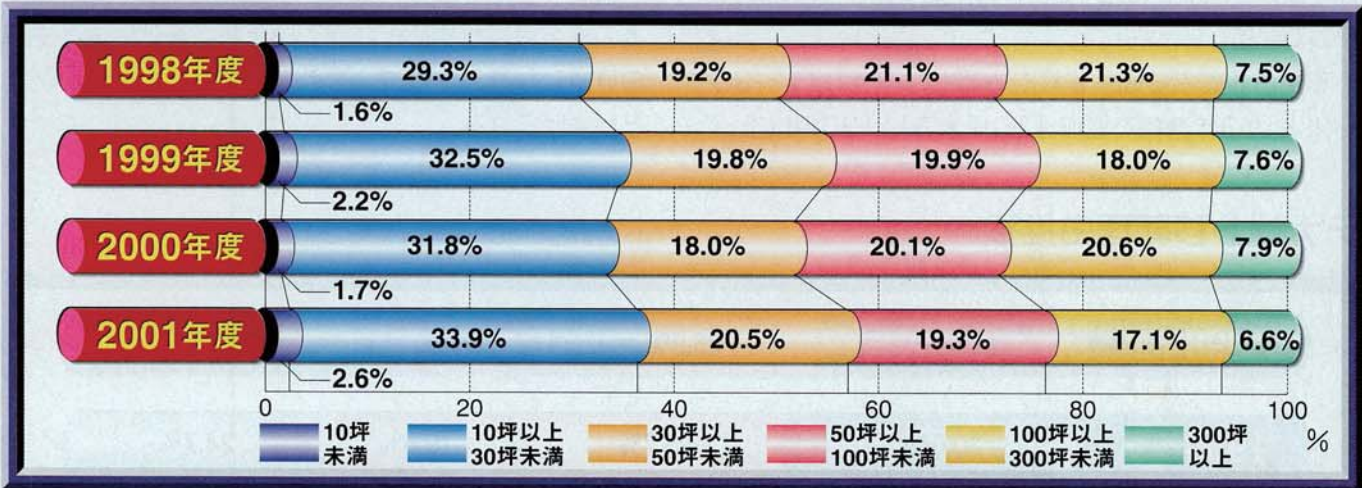
り、広い面積の事務所の比率が下がっている。特に、昨年度まで毎年比率を上げていた300坪以上の大型オフィスへの移転ニーズが、今年度は減少に転じたことは、特徴的な傾向といえる。

前向きな移転の減少、および小規模な面積を希望する事務所の比率が上がり、大規模な面積を希望する事務所の比率が下がった原因のひとつとしては、景気低迷によりオフィス需要の牽引役を果たしていた外資系企業やIT

産業に、かげりが見えていることが挙げられる。特に米国企業は、本国の景気が低迷している影響を受けて、東京での出店・移転計画が大幅に減少している。アメリカの景気が回復すれば外資系企業の需要が一気に顕在化する可能性も期待できるが、当面は厳しそうだ。

GDPもマイナス成長となった状況下では、テナント側がコストのかかる「拡張」や「新設」の移転を行いにくい状況のようである。

事務所設置希望面積推移

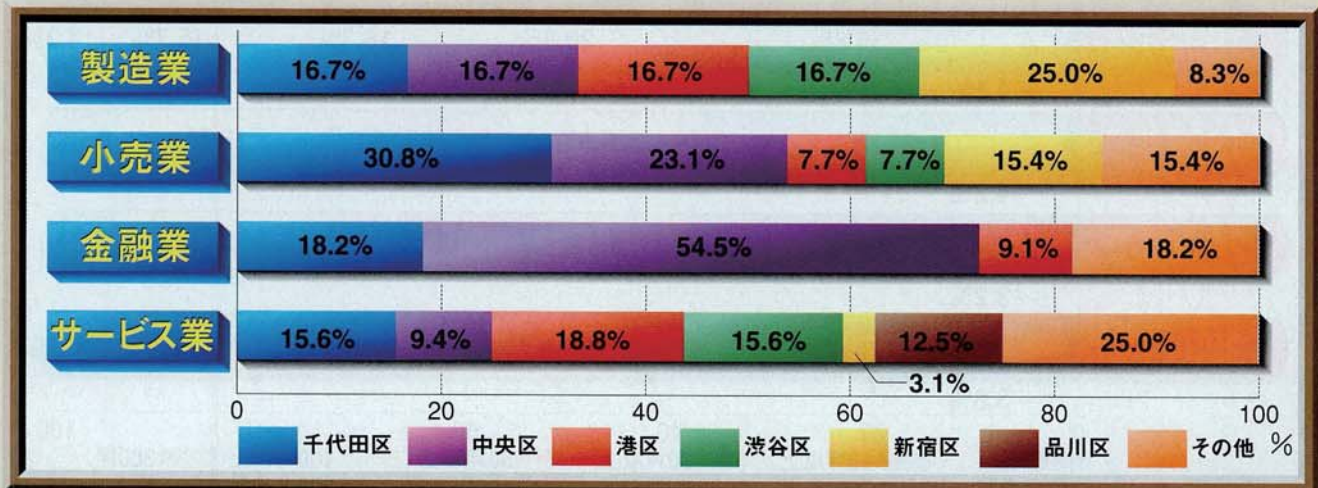


前向きな移転が減少している東京23区において、実際に移転ニーズが多い区はどこなのか。移転を検討している企業を対象に、製造業、小売業、金融業、サービス業の4業種に分けてまとめたものが、「業種別移転希望地域」のグラフである。

グラフを見ると、やはり主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)に移転を希望する企業が多い。個別では、メーカーは主要5区内だけで90%以上を占めていて、主要5区内では比較的均等に分散している。

小売業は、千代田区と中央区の合計で過半数を超えた。金融業は中央区への移転だけで過半数を超えている。サービス業は、グラフを見ると23区内に比較的分散していることが分かるが、特筆すべきは品川区の割合の高さである。他業種ではあまり目立たないが、サービス業では品川区が中央区や新宿区を割合で上回っている。品川区内では、特に五反田付近の人气が高い。これは隣接ゾーンと比べて五反田付近が、低廉な賃料水準であるためと、小規模ビルに空室が多いためと考えられる。

業種別移転希望地域



大阪市

OSAKA

2001年度のテナント移転理由において「縮小」移転は20.8%。大阪市では、過去4年間で初めて20%の大台を超えた。「新設」こそ28.3%で、昨年度を0.5ポイントほど上回っているが、

「拡張」は前年度を5.1ポイント下回る大幅な減少となっている。大阪市も東京23区同様に、「縮小」移転の比率が昨年度より増加し、前向きな移転の比率が昨年度より減少している。

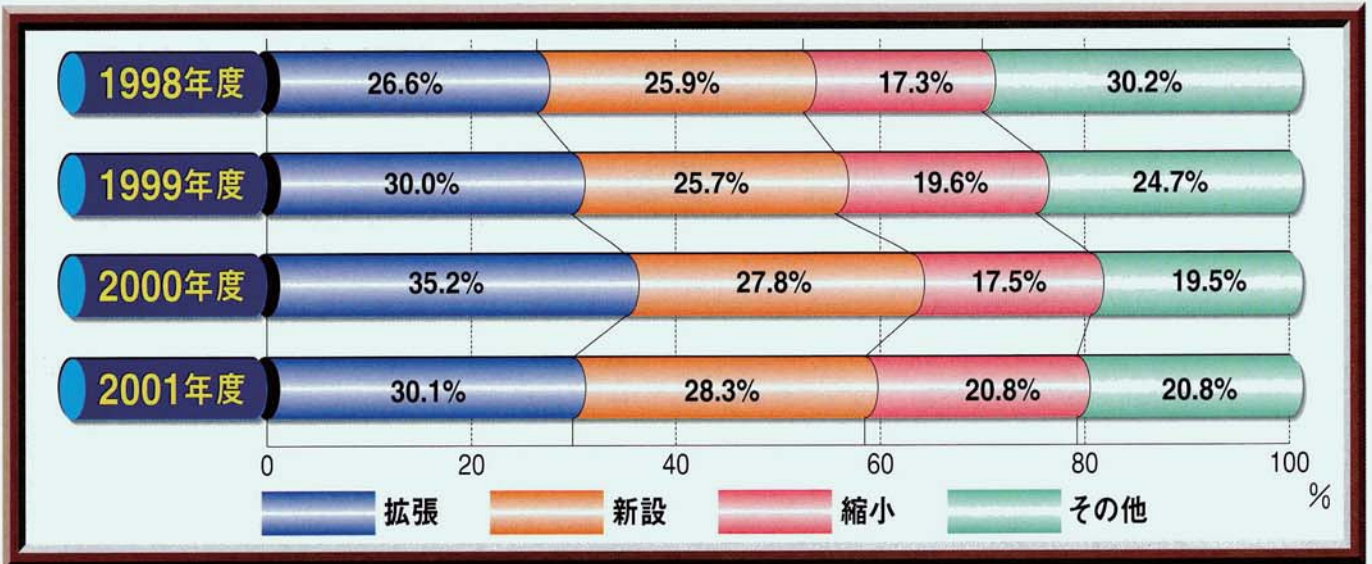
事務所設置希望面積推移をみると、「10坪以上～30坪未満」が3年連続で増加。「10坪未満」と「30坪以上～

50坪未満」は、この4年間でみると波があるが、昨年度よりは割合を増やしている。一方で、「100坪以上～300坪未満」と「300坪以上」の面積の事務所を希望する割合は、昨年度より大きく減少した。その大型移転の内訳をみても、統廃合や自社ビルの売却、賃貸への用途変更に伴う移転といった、コスト削減を目的とするものが主流である。このあたりからも、大阪市の厳しい経済状況を、うかがうことができる。

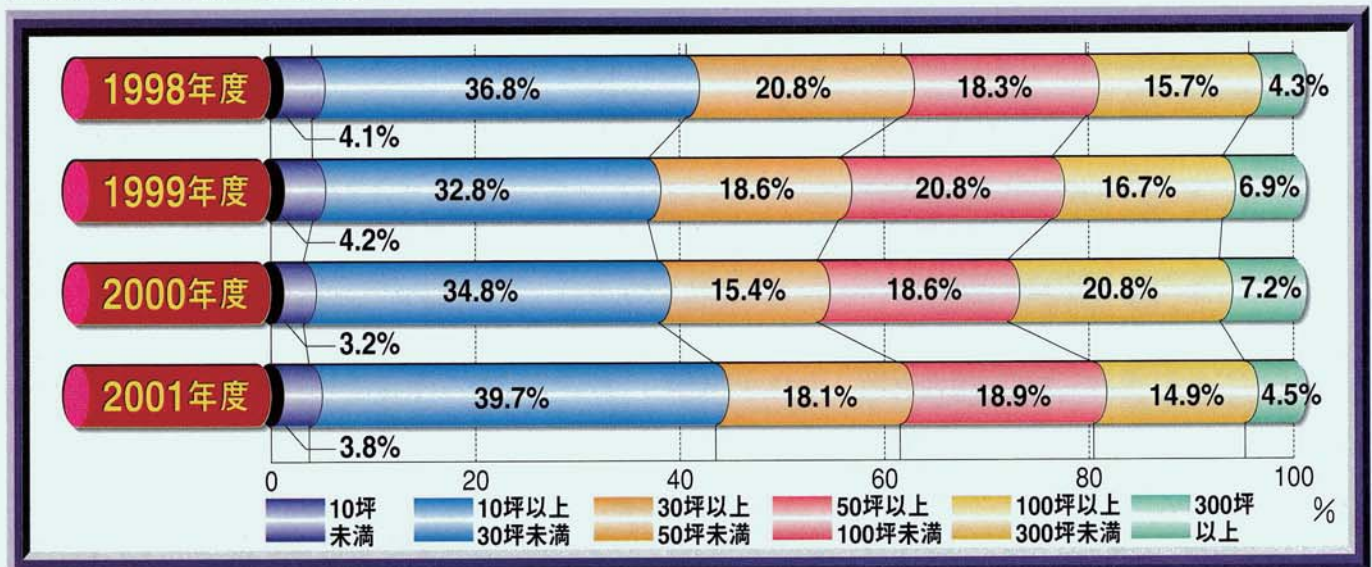
前向きな移転が減少し、小規模事務所の需要が多い背景には、大阪市のテナントは、従来から支社、営業所などの拠点機能が中心となっていたが、最近は営業拠点の見直しが進み、オフィスの低コスト化が図られたことが挙げられる。

OSAKA

テナント移転理由推移



事務所設置希望面積推移





名古屋市のテナント移転理由の推移では、過去3年間割合を増やしていた「新設」が、今年も1.8ポイント伸ばし36.9%となった。一方で、「拡張」は、昨年度より5.9ポイント数を減らした31.8%。

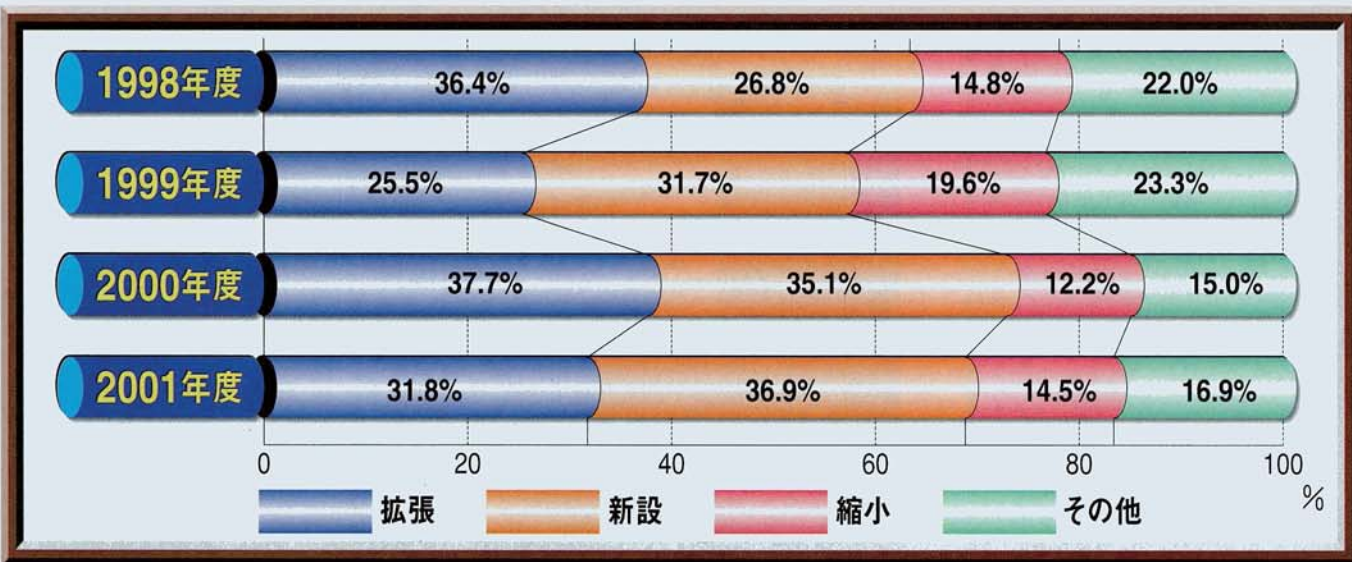
また「縮小」は昨年度より2.3ポイント増やして14.5%となっている。おおまかな傾向としては東京23区や大阪市と同様だが、名古屋市はこの4年間で、1年ごとに増減を繰り返した。

事務所設置希望面積の推移をみると、昨年度より「10坪以上～30坪未満」、「30坪以上～50坪未満」が割合を

増やし、「10坪未満」、「50坪以上～100坪未満」、「300坪以上」が減少、「100坪以上～300坪未満」が同じ割合だった。やはり名古屋市も、小規模な事務所を希望する割合が増え、広い事務所希望の割合は少なくなる傾向にある。

名古屋市の場合、拡張移転の受け皿が少なく、オフィスも小型需要が中心となっているのが停滞の要因だ。加えて、2000年度の「JRセントラルタワーズ」竣工による移転ラッシュが一段落したことも、前向きな移転の減少や、小規模な事務所の需要割合の増加につながっている。しばらく大型ビルの竣工予定もないため、テナント移転にとどまらず、オフィス市場全体の停滞が続くことが予想される。

テナント移転理由推移



事務所設置希望面積推移

