

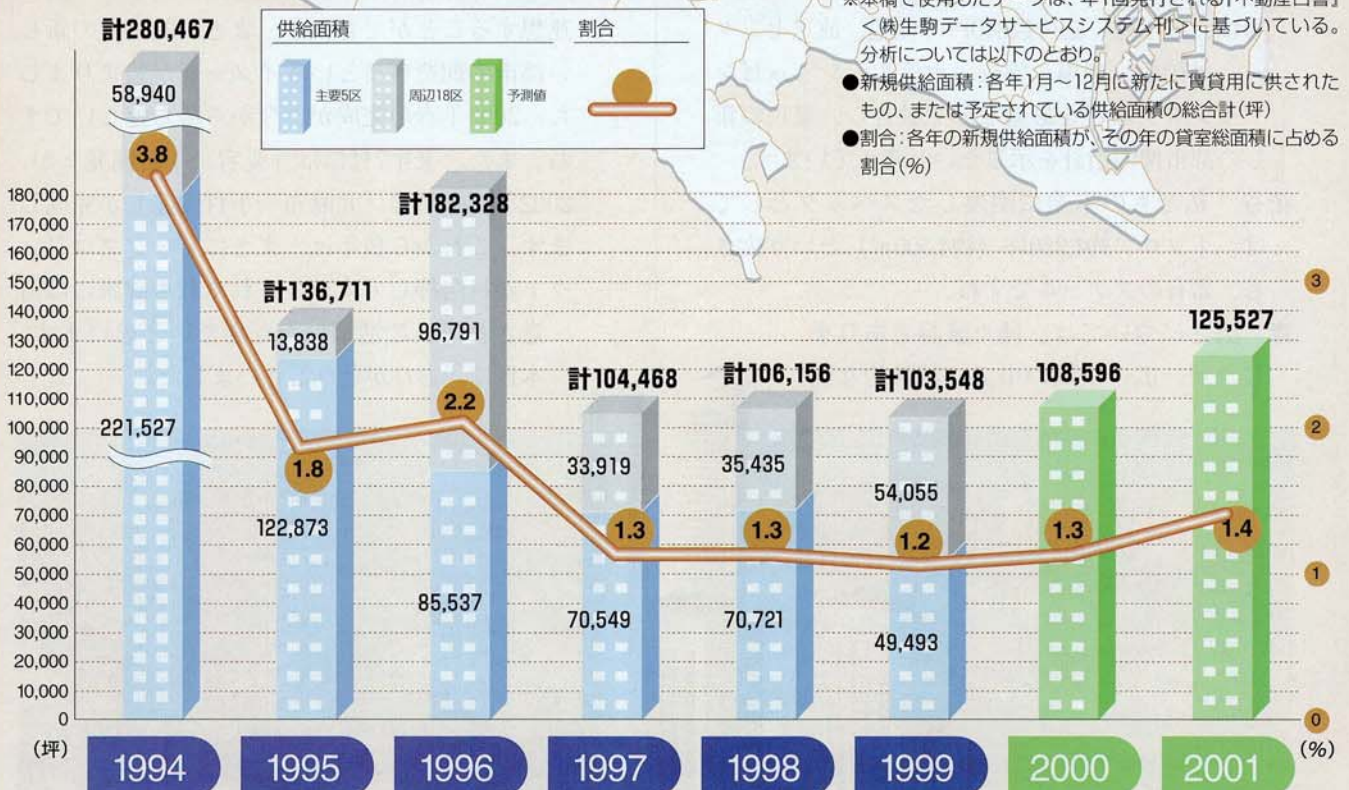
三大都市 オフィス供給動向

東京

TOKYO

2000年も半ばを過ぎ、各都市の今後のオフィス供給が少しずつその姿を現し始めている。都心部の空室率が上昇し、市場の二極化が鮮明となった昨年のオフィス市場を踏まえ、果たして2000年以降の市場はどうなるのか——2000年以降のオフィスの新規供給予定から、今後の3大都市(東京・大阪・名古屋)のオフィス市況を検証してみた。

新規供給面積と貸室総面積に占める割合の推移



データ項目解説

※本稿で使用したデータは、年1回発行される「不動産白書」<株式会社データサービスシステム刊>に基づいている。分析については以下のとおり。

- 新規供給面積：各年1月～12月に新たに賃貸用に供されたもの、または予定されている供給面積の総合計(坪)
- 割合：各年の新規供給面積が、その年の貸室総面積に占める割合(%)

東京23区の新規供給量は、バブルの時期の計画案件をほぼ竣工し終えた1995年以降、毎年10～20万坪の低水準で推移してきた。なかでも、バブル期に新規供給の7～8割を占めていた中小ビルの供給が抑制されている。一方で、大型ビルの供給は、比較的安定しており、98年以降には話題性の高い大型プロジェクトが多く見られるようになってきた。

主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の新規供給は、97～99年の過去3年間、抑制傾向にあった。特に、99年は5万坪を下回り、周辺18区よりも少ない供給量を記録している。このように、主要5区では、まとまった面積を確保できる大型ビルが少なくなったため、都心部から周辺部への需要流出がみられた。

2000年以降は、規模としては、大型開発主導の傾向が続くが、地域としては、次ページの「2000年・2001年大規模ビル供給予定」マップからも明らかとなっており、再び都心部に集中する傾向

を示している。2000年に入り、外資系金融機関やIT関連業種に代表される大型需要が顕在化し、比較的新しい大型ビルに対する品薄感が急速に高まっている。年内に竣工する大型ビルについては、テナントがほとんど内定しており、新築マーケットに限定して言えば、ここ数年間でもっとも活況を呈しているといえるだろう。

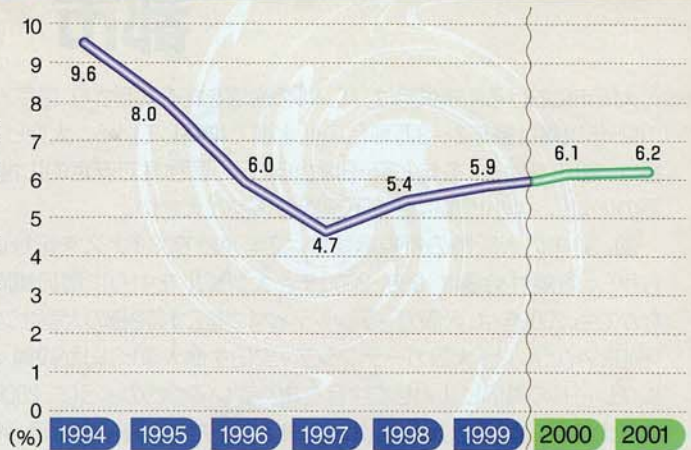
2003年には、94年と同水準の20万坪を超える大量供給があるため、需給バランスへの影響が懸念されている。しかし、景気やオフィス市況の影響を受けやすい中小ビルの供給については、2000年以降年3万坪程度の低水準にとどまることが予想されており、バブル時のような「規模を問わず」の市況にはなり得ないだろう。ただし、今後しばらくは大量供給が続くため、一旦周辺部に拡大した需要や既存ビルの動向が気になるところである。

東京 TOKYO

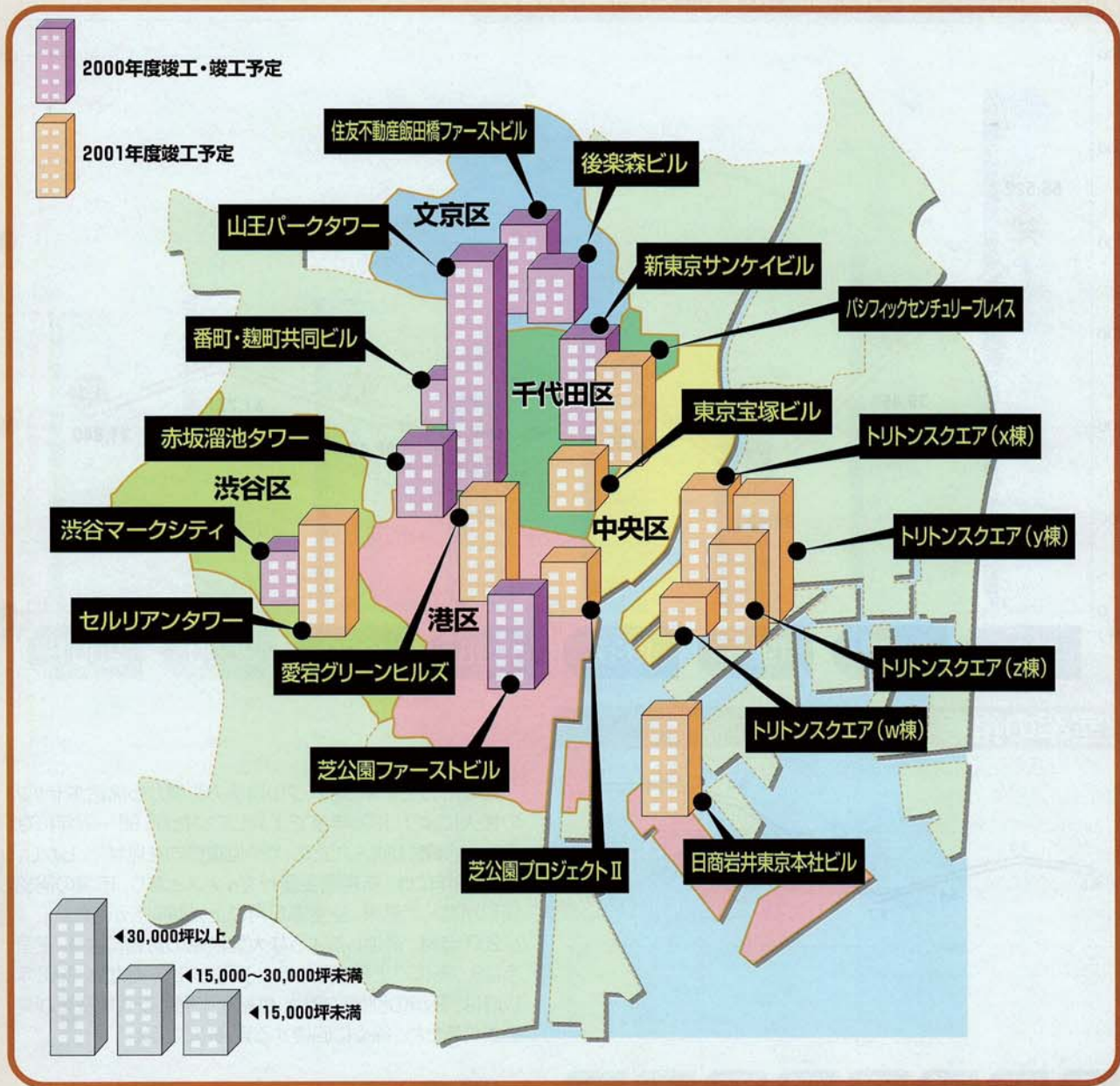
東京23区の空室率は、供給が抑制されてきた1995年から低下を続け、97年には5%を切った。しかし、98年には、景気の後退と新規需要の大幅な減退により、再び上昇に転じた。

99年12月時点で5.9%だった空室率は、2000年6月時点には4.6%と低下傾向を示している。しかし、現在確認されている年末までの予定空室量を積算すると、6%前後まで上昇すると考えられる。今後は、大型ビルを中心とした大量供給により、需給バランスが緩和することが一般に予測されているため、空室率も若干ではあるが上昇していくと思われる。

空室率推移 (東京23区) ※2000年以降は予測値



2000年・2001年大規模ビル (延床面積1万坪以上) 供給予定



三大都市 オフィス供給動向

大阪市における新規供給は、バブルの崩壊を経て抑制され、東京23区同様、1995年以降は各年2~3万坪程度の低水準で推移している。大型ビルの供給量は、98年を除き、各年1万5千坪から3万坪弱程度で安定的に推移しているのに対し、中小ビルは好~不況期の落差が大きい。

98、99年の大阪市の新規需要量は2年連続でマイナスを記録している。しかし、新規供給量は1999、2000年と大型ビルを中心に増加傾向にある。なかでも、2000年は、大阪ガーデンシティ内に竣工する2棟の大型オフィスビル、「梅田ダイビル」と「大阪ガーデンシティ安田生命大阪ビル」が設備・立地ともにグレードの高いビルとして注目を集めている。このように、2000年には、集客力の強い大型ビルが相次いで竣工するため、周辺から統合移転等の需要吸引が予測され、既存ビルでの空室増加が懸念される。

2001年にも、大型ビルの建替え・新築による大型供給が予定されているが、中小ビルは2000、2001年と1万坪以下の低水準で推移すると考えられる。

大阪 OSAKA



新規供給面積と貸室総面積に占める割合の推移



空室率の推移 (大阪) ※2000年以降は予測値



大阪市の空室率は、バブル崩壊の影響から需給ギャップの拡大により、1995年まで上昇していたが、96~97年になると供給調整が進んだため、やや回復傾向を見せた。しかし、98~99年には、新規需要量がマイナスとなり、市場の需給緩和が進んだ結果、空室率が再び上昇傾向を示した。

2000年は、前述したような大型供給の影響により、空室率は9.7%まで上昇するものと予測される。しかし、2001年以降は、経済の回復に伴い、供給を上回る新規需要量が見込まれるため、徐々に回復する見通しである。

三大都市 オフィス供給動向

名古屋市の新規供給も、東京・大阪同様、バブル崩壊後に年々減少していき、1996～98年の3年間は、1万坪未満の低水準で推移している。

しかし、99年末には、名古屋市ではしばらく見られなかった1万坪を超える大型ビル、「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、名古屋市における96～98年の3年分の新規供給量がたった1棟で供給された計算になり、(株)生駒データサービスシステムの調査開始以来、最も高い数値となった。この結果、需要が停滞しながらも新規オフィスビルの供給抑制により、需給バランスを保っていた市場には、既存ビルからのテナント流出に伴い、比較的まとまった空室が多数顕在化することとなった。当然のことながら、設備水準や賃料等で競争力を見出せないビルは、比較的長期間空室を抱え込むことが懸念されている。

一方、中小ビルは好～不況期の影響が大きく、95年以降1万坪未満の低水準で推移している。この状況は、JRセントラルタワーズの竣工によりさらに悪化し、中小ビルの新規供給が1万坪を超えるのは、経済成長を反映してオフィス需要が伸び、その結果空室率が低下していく2003年以降になると想定される。

名古屋 NAGOYA



新規供給面積と貸室総面積に占める割合の推移



空室率の推移(名古屋) ※2000年以降は予測値



1994年に、7.2%という調査開始以来最高値を記録した名古屋市の空室率は、95～97年の間は、オフィス需要の回復と新規供給の抑制により、低下基調にあった。しかし、98年以降、景気後退の影響を受け、空室率は再び上昇傾向にある。

2000年の名古屋市の空室率は、99年の大型供給の影響により、一時的に需給バランスが崩れ、バブル崩壊後の94年と同程度の水準(予測値7.1%)まで上昇する。2001年以降は、新規供給量が再び抑制される一方、景気の回復によりオフィス需要が増加すると見込まれていることから、空室率は低下傾向を示すと思われる。