

全国 **オフィス** 供給動向

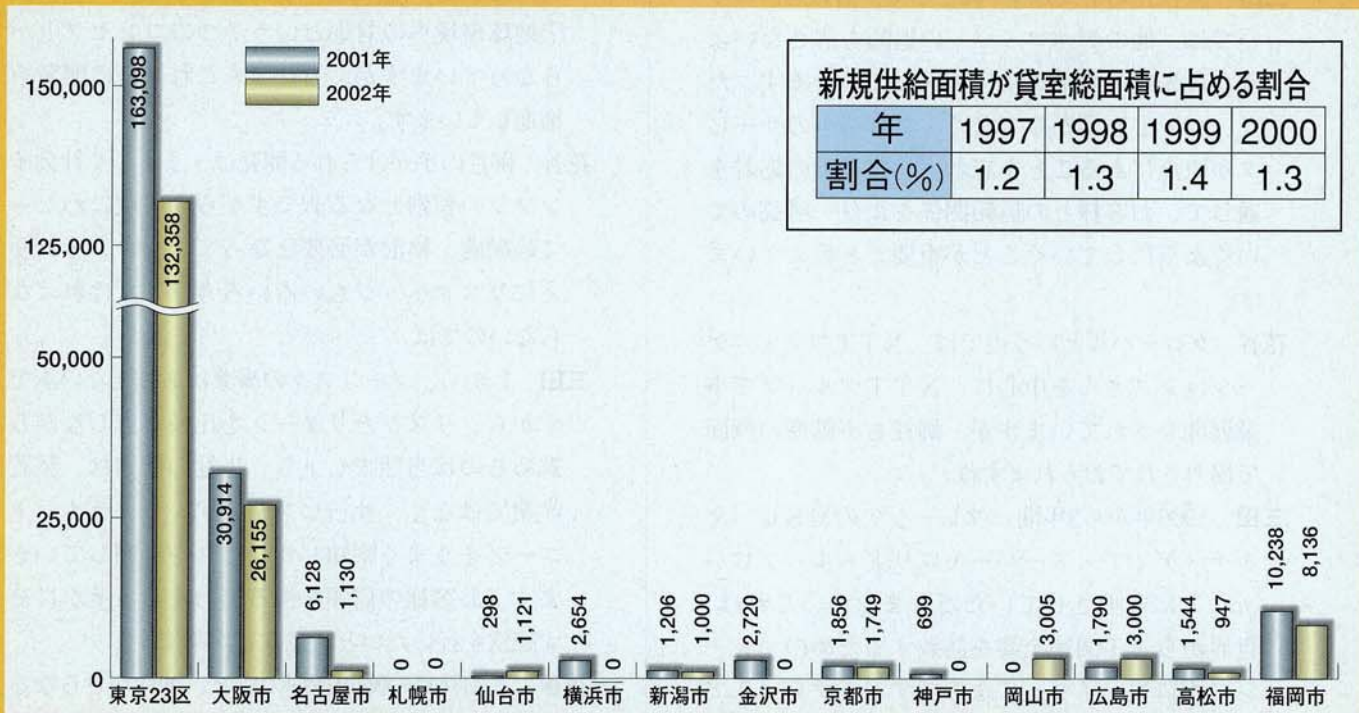
2000年は、企業主導の景気回復の影響を受けて、オフィス市況も回復傾向を示し、新規供給量が前年を上回る都市が多くなった。だが、2001年になると、オフィス需要を支えていたIT産業にかげりが見え始め、景気の後退を示す数字も見られる。このようななか、全国のオフィス供給動向はどう推移していくのか。3大都市および主要都市について考察してみた。

【データ項目解説】

※ 本稿で使用したデータは、年4回発行されている「OFFICE MARKET REPORT」<生駒シービー・リチャードエリス(株)発行>に基づいている。各表において用いた数値は以下の通り。

- 新規供給面積：各地域で定めたゾーンごとに、各年1～12月に新たに賃貸用に供されたものと、供給が予定されている面積の合計(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(%)

全国の新規供給予定面積比較(坪)



全国

上のグラフは全国の主要14都市・エリアにおける2001・2002年の供給予定面積を比較したものである。グラフを見ても明らかかなように、2001年、2002年と進むにつれて供給を減らす都市が多い。

2000年は、輸出と民間企業の設備投資額が同時並行的に拡大したため、企業収益が急回復し、全国的にオフィス市況も回復傾向を示した。主としてオフィス需要を支えたのは、IT関連企業と外資系企業だ。これらは産業として成長しているだけでなく、オフィスに対する要求レベルが高いため、新規供給されたビルへの入居が多

い。なかでも好立地、充実した設備、大型、という条件をそろえたビルの人気が高く、特に大型ビルのニーズの多さは注目に値する。これは、OA化に伴い必然的に一人当たりの使用面積が増えていることや、企業の合併・再編が進んでいるため、ワンフロアで広い面積を確保したい、というニーズに応えたものである。

しかし、2001年はGDPがマイナス成長となる見込みで、オフィス需要を支えてきたIT関連企業の増床意欲にもかげりが見え始めた。供給にも減速感が見られ始め、この傾向は2002年にかけて、より進行すると思われる。

1997年以降の安定した新規供給も 来年の伸び幅は若干のダウン予想

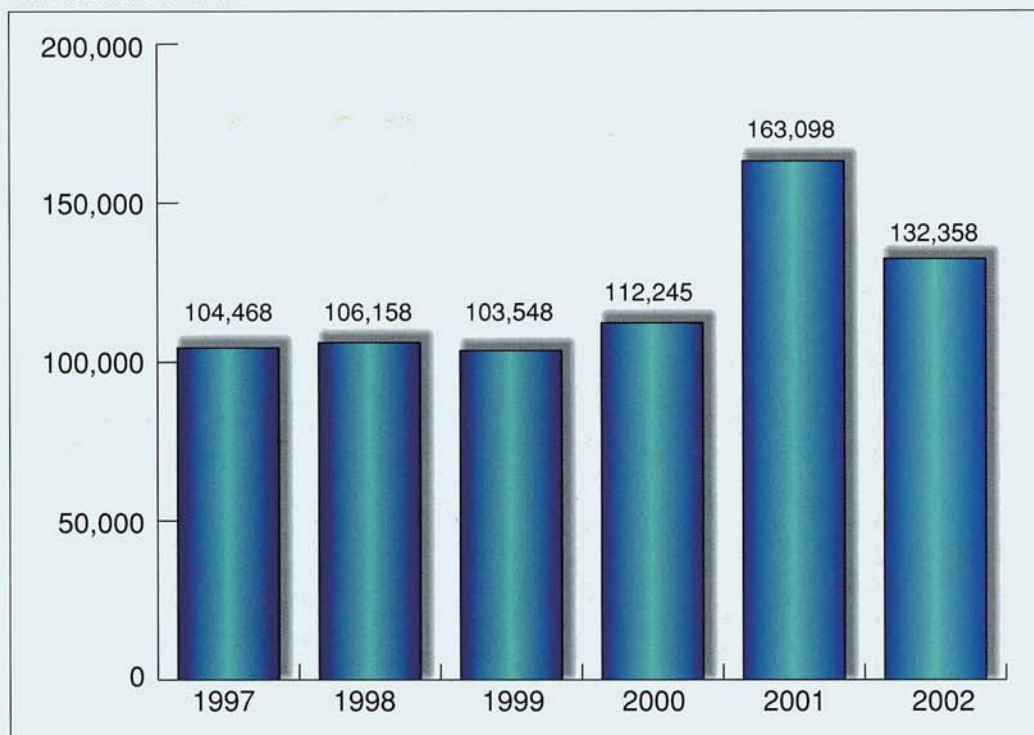
東京23区では、1997年以降、毎年10万坪以上の安定した新規供給がある。特に、2000年は、都内の中心部で大型開発が多く見られた。「山王パークタワー」「新東京サンケイビル」「渋谷マークシティ」が、その代表例だ。2001年には注目の「セルリアンタワー」と「トリトンスクエア」が竣工。他にも千代田区、港区、品川区で大型ビルが竣工し、都心の大型ビルブームが続いている。これら新築ビル群は、大型かつ設備も充実しているため、稼働率も高い。また、注目される点は、抑制傾向が続いていた中小規模ビルについても、供給が増加していることである。これは急速に回復傾向を示した2000年の東京オフィスマーケットの影響を受けたものと思われる。この回復傾向も手伝って、2001年の新規供給の貸室総面積に占める割合は、前年から0.6

ポイントアップの1.9%となる予定である。

2002年以降についても、中心部での大型供給は続いていくと思われる。しかし、オフィス需要を牽引していた外資系企業やIT関連企業に失速感が見られるため、2002年全体としての新規供給割合は、前年を0.4ポイント下回る1.5%と予想されている。

2000年の都内主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)のみの新規供給は、複数の大型供給があったことで前年より増加した。しかし、2001年になると、オフィス需要に減速感が見られ始め、空室を抱えて竣工するビルも目立ってきている。2002年以降も、丸の内、汐留、六本木などで大型の供給が続くが、空室消化が進むかどうかは、立地と賃料水準のバランスにかかってくるだろう。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	1.3	1.3	1.2	1.3	1.9	1.5



ここ数年、新規供給面積割合が安定 新規供給により空室率の二極化が顕著に

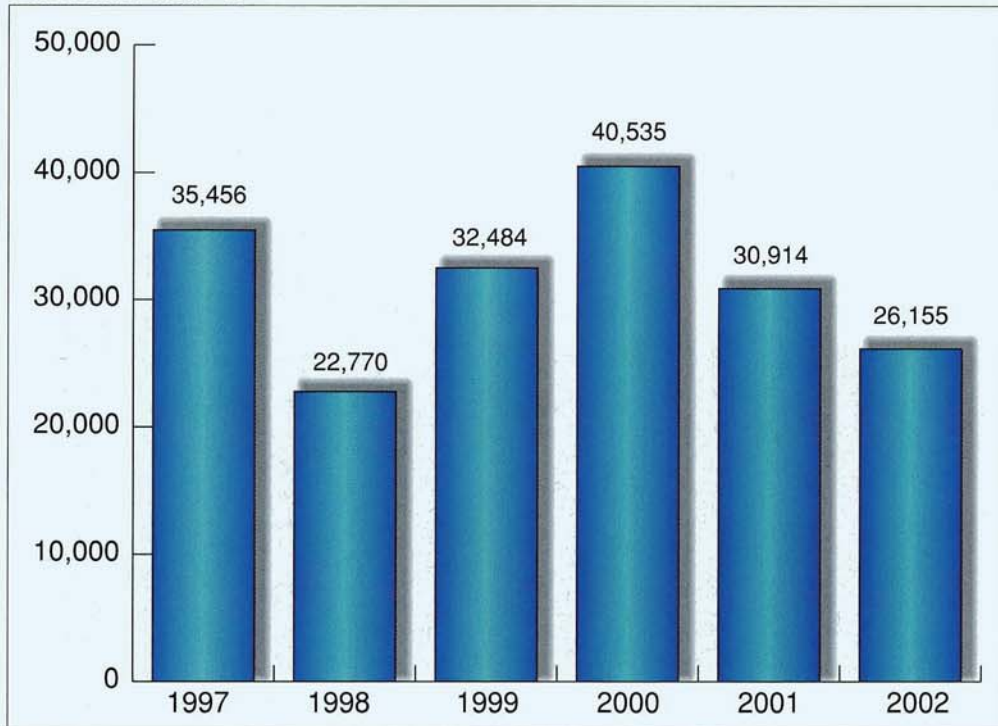
グラフを見ると、西梅田の「大阪ガーデンシティ」3棟が竣工した2000年を頂点として、供給量が年々下がっているように見える。しかし、2001年、2002年ともに大型ビルの供給があり、貸室総面積に対する新規供給面積の割合は、おおむね1%程度で推移し安定した市場といえる。新規供給量の大半が中心部の大型開発によるもので、小型ビルの供給は抑制されている。

2000年では、「大阪ガーデンシティ」以外の新築大型ビルも、ほぼ満室稼働している。これらのビルが好調な理由は、オフィス高集積ゾーンの好立地に建ち上がったことや、最新の設備を備えていることに加え、オーナー側がテナントを誘致する際、弾力的な賃料設定

をしていることも見逃せない。

2001年は、8月に竣工した「大阪明治生命館(ランド・アクシス・タワー)」、10月竣工予定の「ニッセイ新大阪ビル」が、供給面積5,000坪を超える大型ビルとして注目を集めている。また、2002年にも「中之島三井ビルディング」「(仮称)ダイヤモンドタワー」「銀泉備後ビル」などの大型ビルが供給される予定だ。いずれのビルも、梅田、堂島、中之島、淀屋橋、本町など、好立地に所在。今後は、既存ビルからこれら新築・大型ビルへ需要が移っていくことが予想され、地域間、ビル間における空室率の二極化が、ますます進展するものと考えられる。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	1.2	0.8	1.1	1.4	1.0	0.9

「JRセントラルタワーズ」竣工で供給は一段落 次は名古屋駅前共同建て替え事業に注目

2005年に中部国際新空港の開設や愛知万博の開催が決定している名古屋であるが、これらはオフィス需要にほとんど関係がないようだ。むしろ、合併による事務所の統廃合や、雇用調整による貸室面積の削減などにより、新規需要量は減少する傾向がある。

そんな名古屋で昨年、複合型の駅ビル「JRセントラルタワーズ」が竣工し、21,000坪を超える新規供給があった。同ビルへは、名古屋駅周辺に分散していた大手企業の支店・営業所が大挙して入居し、満室稼働となっている。

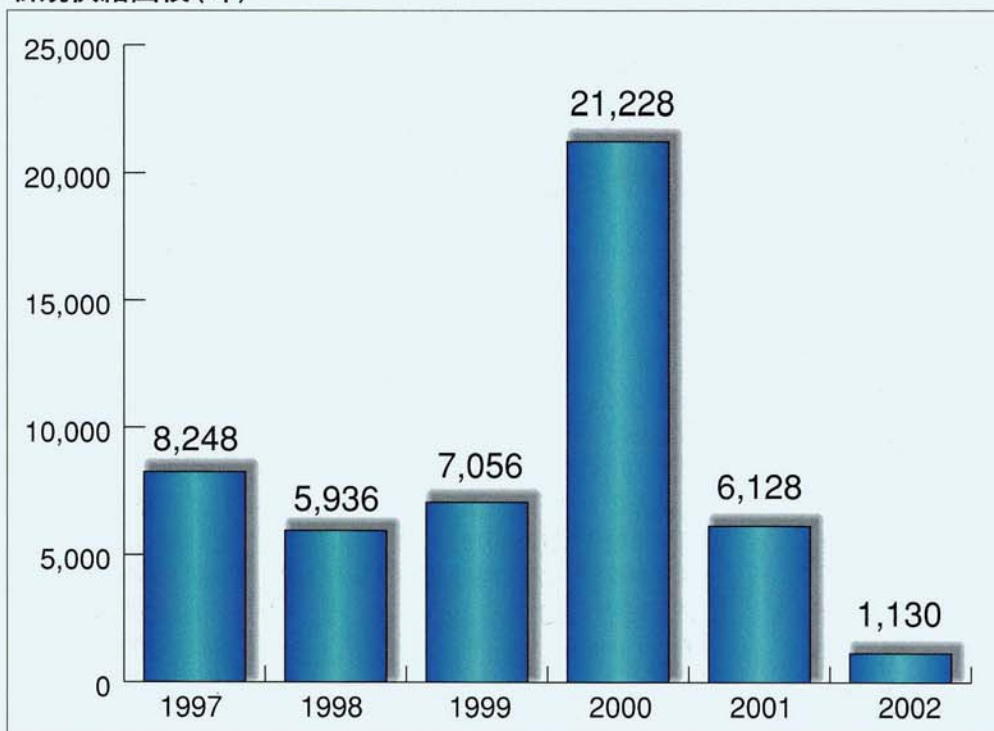
名古屋の需要は、主要4ゾーンである名駅、伏見、栄、丸の内に集中している。これは、これらのゾーンが交通の便に恵まれているのはもちろん、設備水準が高いビ

ルが多いことにも起因している。既存ビルにおいても、テナント誘致力を高めるために積極的なリニューアルを行い、成功したケースが少なくない。

2001年は、三井住友銀行名古屋ビル（伏見ゾーン）以外、大型の竣工予定がない。2002年は大型新規供給の計画すらなく、小型ビル中心の新規供給となりそうだ。そのため、新規需要に関しても、落ち着いてくることが予想される。

今後注目されるのは、2006年を目処に進められている名古屋駅前の共同建て替え事業で、地上40階を超える大規模な超高層棟と、低層商業棟の建設が予定されている。このほかにも、駅北側の牛島町で大規模な再開発事業が計画されている。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

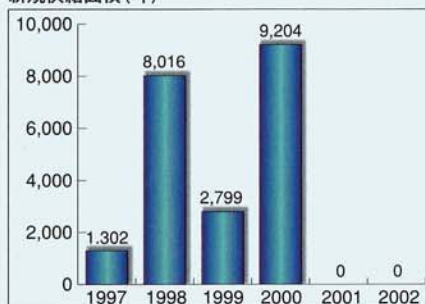
年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.9	0.6	0.7	2.2	0.6	0.1

3大都市 以外の 主要都市 オフィス 供給動向

札幌市 2001・2002年は 大型の新規供給なし

2000年は「マルイト札幌ビル」をはじめ6棟が竣工した。「マルイト」は基準階面積約600坪という大型ビル。ワンフロアで広い面積を確保したい企業に好評で、竣工時満室となった。その他の新築ビルでも、順調に企業誘致が進んでいる。2001・2002年は大規模な新規供給の予定はないが、2003年には札幌駅南口で38階建ての「JRタワー」が竣工予定。同年は他にも複数の大型供給が予定されていて、それ以降も大型の開発計画が控えている。

新規供給面積(坪)



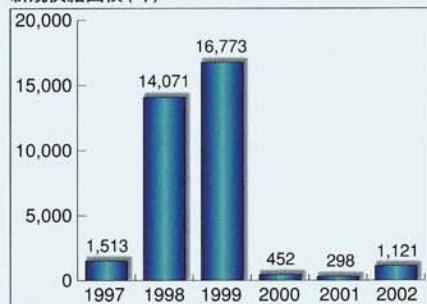
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.4	2.3	0.5	2.4	0.0	0.0

仙台市 竣工ラッシュが 一段落し、供給激減

仙台は、1998・1999年の竣工ラッシュが一段落して以来、一転して新規供給が抑制されてきた。2000・2001年に竣工した数少ないビルも、床面積の半分程度は自社や関連会社で使用されるため、事務所スペースとして供給されるのはわずかだ。仙台市中心部の空室率は10%を超える高水準のため、オーナーが建設に慎重になるのは当然のこと。しかし、最新の設備を備えたビルの入居率は堅調で、複数棟のビルの建設計画が、現れ始めている。

新規供給面積(坪)



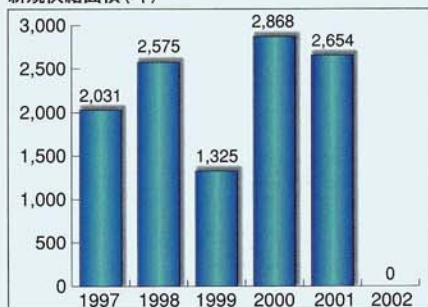
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.6	5.1	5.6	0.2	0.1	0.4

横浜市 回復基調から やや減速へ

近年抑制傾向が続いていた横浜の供給だが、2000年に入って東京からあふれ出た需要が、新横浜の築浅・大型ビルを中心に流入し、オフィス市場はやや回復の気配。需要は、IT関連企業や外資系企業が中心だ。2001年1月に竣工した「友泉新横浜ビル」も満室稼働している。しかし、今年になって前述の需要に減速感が見られると、市場の勢いが止まり始めた。今後はまたまった新規供給の予定はないので、市場内での需給の調整が進むだろう。

新規供給面積(坪)



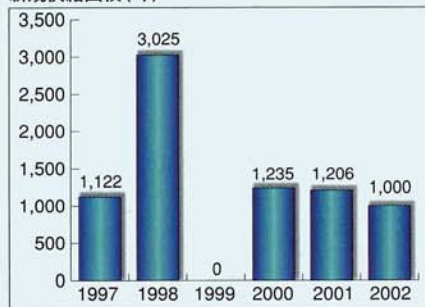
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.4	0.5	0.3	0.5	0.5	0.0

新潟市 2000年から 安定した供給あり

2000年の夏、大型オフィスビル「中央ビルディング」が竣工し、以降、2001・2002年は、2000年とほぼ同規模の新規供給がある。新潟駅の駅南に、今年竣工する「アーバンネット新潟笹口ビル」は、NTT関連企業の入居が決定している。関連企業が一つのビルに集約され、これら企業が入居していた駅近辺エリアで大量の空室が発生し、市場に動きが出そうだ。2003年には、メインタワーが38階建てという万代島の再開発が竣工する予定。

新規供給面積(坪)



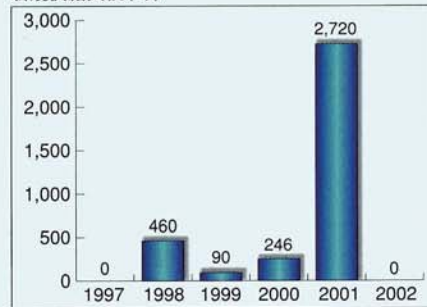
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	1.5	3.5	0.0	1.5	1.5	1.2

金沢市 駅西地区の開発が 促進中

近年、金沢は新規供給が少なくテナントの動きが停滞していた。だが今年の秋、金沢駅西地区に2棟の大型オフィスビルが竣工する。そのうちのひとつ「コンフィデンス金沢」は、駅前、最新設備、十分な駐車場、の3条件をそろえたうえ、周辺相場と変わらない賃料設定のため、移転需要の顕在化が期待される。また、来年は新規供給の予定はないものの、2003年には県庁が金沢駅西地区に移転するため、同地区の開発はますます促進されそうだ。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

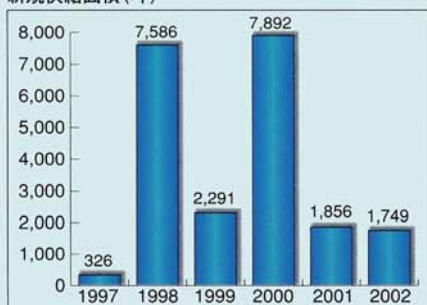
年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.0	0.6	0.1	0.3	3.2	0.0

京都市 大規模な新規供給の予定なし

1998年に、京セラなど京都に本社を置く企業による本社ビルの竣工ラッシュがあった。2000年には、地元大手企業が一括借りした「京都駅前開発ビル」が竣工。これらの年以外は比較的小さな新規供給で、今後も大規模な新規供給の予定はない。

京都で比較的重視されるのが立地で、好立地な供給から順調に空室を消化する傾向がある。また小規模ながら情報通信関連企業の需要が、空室消化に寄与している。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

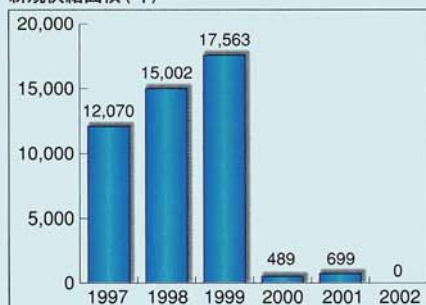
年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.2	3.8	1.1	3.8	0.9	0.8

神戸市 震災後の供給ラッシュも終わる

震災後の供給ラッシュは、1999年を最後にストップがかかった。街並みは震災前と同じ状況に戻ったが、以降需要が停滞している。また築年数の浅い大型ビルにニーズが集中する現象が見られ、それに該当しないビルにテナントがつきづらい傾向がある。オーナー側の新規供給マインドに、はずみが見つからないのも当然である。

ただ、店舗系テナントの需要が多いため、今後それに対する供給が発生する見込みはある。

新規供給面積(坪)



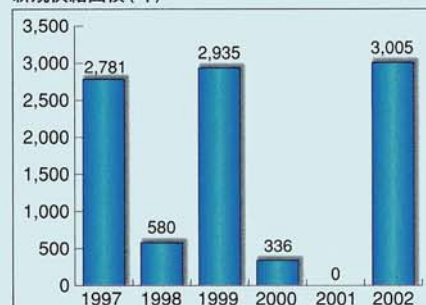
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	4.0	4.8	5.3	0.1	0.2	0.0

岡山市 情報関連企業が次々と拠点を新設

1997～1999年にかけての大型ビル3棟の竣工後、現在まで大型ビルの供給はない。2002年は「岡山フコク生命駅前ビル」を始めとする3棟・約3,000坪の床面積が供給される予定。しかし、需要の勢いが弱く、空室率アップは避けられない。明るい話題としては、全国展開中の情報関連企業が、相次いで岡山市に拠点を新設させたことだ。岡山市の補助制度も功を奏しており、好調な商業集積とともに、需要を牽引することに期待したい。

新規供給面積(坪)



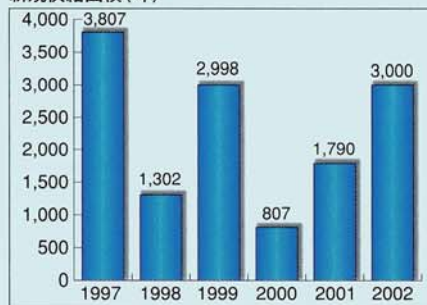
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	4.5	0.9	4.5	0.5	0.0	4.4

広島市 3年連続で供給量アップ

オフィス供給動向は全国的に暗い話題が多いが、広島は2000年、2001年、2002年と供給を伸ばしている。今年3月に竣工した貸室総面積約1,000坪の新築ビルでは、一等地ではないものの、施設の充実ぶりや割安な賃料のおかげで満室稼動となった。また、来年竣工する「(仮称)広島袋町ビル」は、ワンフロア約300坪、貸室総面積約3,000坪の大型ビル。市内中心部における久々の大型供給で、テナントや周辺ビルに与える影響は大きい。

新規供給面積(坪)



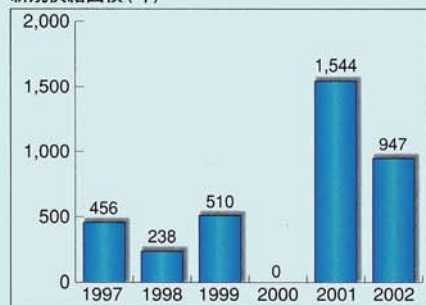
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	2.0	0.7	1.5	0.4	0.9	1.5

高松市 今年から供給に復活の兆しあり

企業の四国における中核拠点多く見られる高松は、「極度な供給不足」という言葉が使われた珍しい地域だ。しかし最近では、企業の撤退や縮小が進み、その言葉にかげりが見え始めてきた。だが、2001年は貸室総面積約1,500坪の「明治生命高松ビル」が満室で竣工予定。2004年には臨海部大型再開発事業「サンポート高松」のオフィス棟「(仮称)シンボルタワー」が竣工する予定となっており、約2,600坪の新規供給が市場にどのような影響を及ぼすか注目される。

新規供給面積(坪)



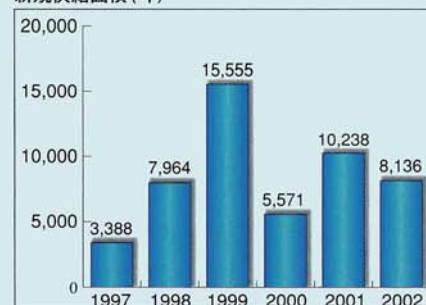
新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.8	0.4	0.8	0.0	2.5	1.5

福岡市 安定した供給と高い稼働率が特長

ばらつきはあるものの、毎年ある程度の新規供給があるのが福岡の特徴だ。そして、新築ビルのテナント誘致はおおむね良好で、竣工時には、ほぼテナントの目処がついているビルが少なくない。これは、市場動向を考慮した賃料を設定したり、比較的早期にテナントを募集するビルが多いためである。ただし、2000年後半から、テナントサイドに移転計画を控える動きが見られており、今後はさらなる誘致合戦の激化が予想される。

新規供給面積(坪)



新規供給面積が貸室総面積に占める割合

年	1997	1998	1999	2000	2001	2002
割合(%)	0.7	1.7	3.1	1.1	2.0	1.6