

全国各都市の
オフィスマーケットにおける

賃料改定 動向

景気回復の兆しが、そこかしこでささやかれるようになってきた昨今、はたしてオフィス市場においては、その市況動向が反映されているのだろうか。確かに、限定された都市やエリアによっては、空室率が低下に転じる場所も見られるようになってきた。しかし、テナント募集時の賃料は全国的に下落傾向が続いており、もはやオーナーサイドにとって、ビル経営の収支ギリギリの水準とも言える状況である。そんななか、契約更新時の賃料改定は、オーナーにとってはさらなる収支悪化とテナント退去の危険性を内包し、対してテナントは、オフィスコストを見直す好機と捉えるのが一般化してきている。「増額」までは望まないまでも、なんとか「据置」で更新を行いたいビルオーナーと、さらなる「減額」を求めるテナントとのせめぎ合い。今号のオフィス市場動向調査では、全国14都市における過去5年間の賃料改定動向を分析するとともに、その実状を探る。



「2003年問題」が喧伝された東京のオフィスマーケット市場。賃料改定状況はどのような結果になったのだろうか。改定率の分布を見ると、「増額」改定が2002年から2.6ポイント減少して3.2%、「据置」改定が6.1ポイント減少し59.7%となった。一

方、増加が目立つのは「減額」改定である。前年より8.7ポイントも増加して37.1%にまで及び、「減額」改定が大幅に増加した1999年を上回り、過去最高の水準を示している。特に「減額」改定額の分布において、10%以上の減額改定が16.9%と最多を占めているのが特徴的である。

また、2003年の平均賃料改定率は、前年より1.1ポイント低下して-3.8%を示しているが、その推移は空室率の上昇・下降の動きときれいに反転した動向を示している。都内の空室率は、そろそろ上げ止まったかに見る向きもあり、賃料改定の今後の動向も、それとリンクして推移していくものと思われる。

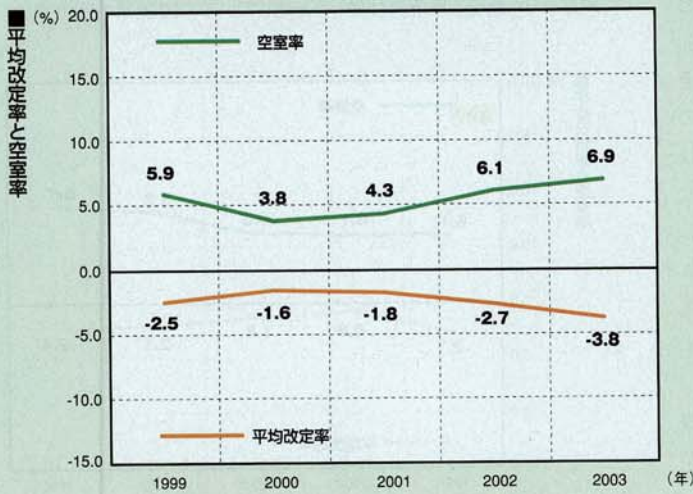
「減額」に至った経緯については、「テナントからの減額請求」を理由とする回答が多いのは前年同様であるが、その比率は前年より1.4ポイント減少した74.4%である。反対に「オーナーからの減額提示」の方が同2.2ポイント増加しており、2002年と比較するとやや厳しい状況がうかがえる。しかし、こうした賃料改定の努力のもと、今後の市況については改善の兆しを意識するオーナーが増加しつつある。



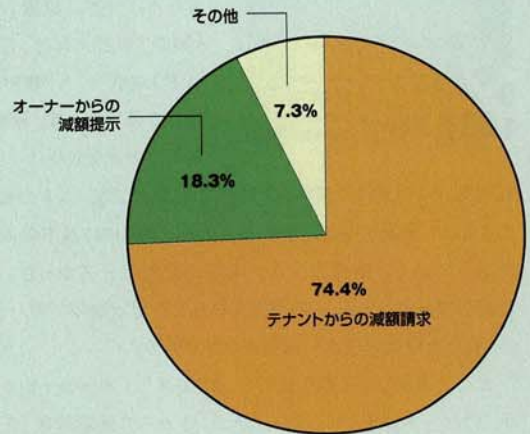
2002年までの賃料改定状況は、「増額」改定は毎年見られ「減額」改定も減少傾向と、比較的オーナー有利な市場であったが、2003年は様相が異なってきた。改定率の構成比を見ると、2002年に65%あった「据置」が51.2%まで減少した一方で、

10%以上の大幅な「減額」と、5%前後の小幅な「減額」が増加

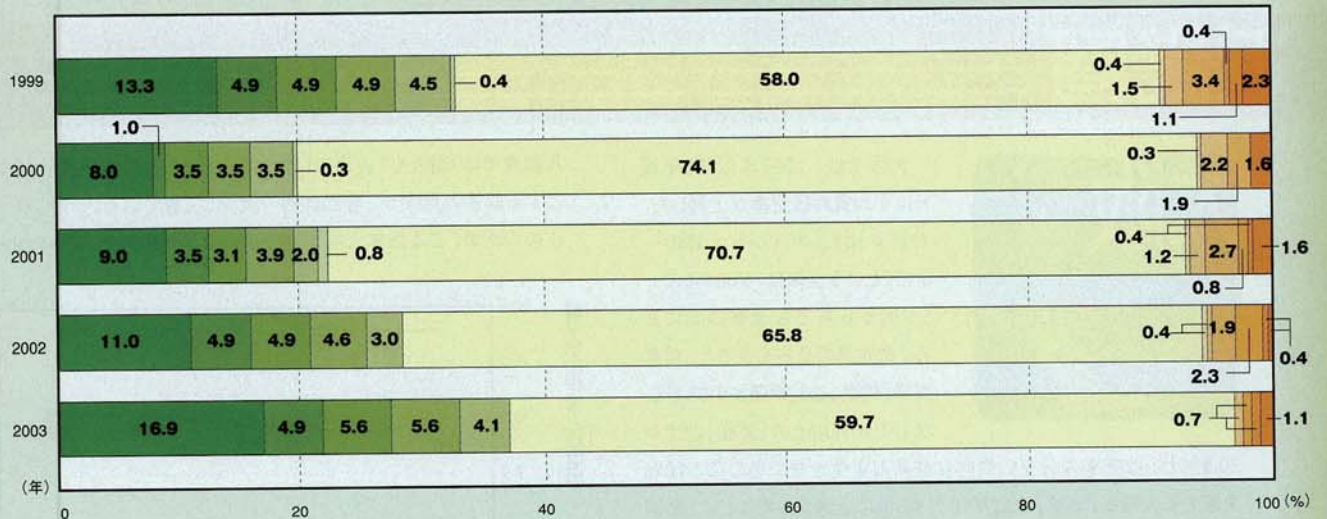




■ 減額改定の経緯

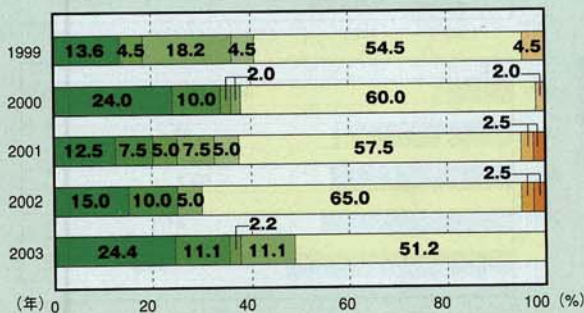


■ 改定率分布



した。また「増額」改定事例が2003年になって初めて見られなくなり、オーナー側は「据置、さもなくば減額」という選択を強いられる、過去5年間で最も厳しい局面を迎えていると言える。平均賃料改定率も昨年から低下し、-6.7%という過去最低の数値を示した。東京への近接性ゆえに、都心部からの需要の積み出しが期待できる反面、空室率上昇の影響も受けやすい。2004年2月のみなとみらい線開通が、マーケットの活性化につながるかが注目される。

■ 改定率分布



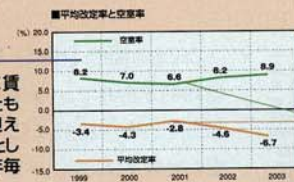
データ

凡例

※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)に基づく。分析項目については次の通り。

■ 分析対象

各年1~12月に賃料改定を実施したものの(契約更新を迎えたもので、原則として改定時期が2年毎のもの)



■ 平均改定率と空室率
対象サンプルの改定率の平均値と各年12月時点の空室率

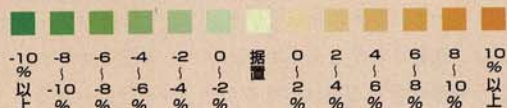
■ 改定率分布

「-10%以上」から「10%以上」まで2%ごとに、全サンプル数に占める割合を示した



■ 改定率 (%)

(改定後賃料÷改定前賃料-1)×100





名古屋

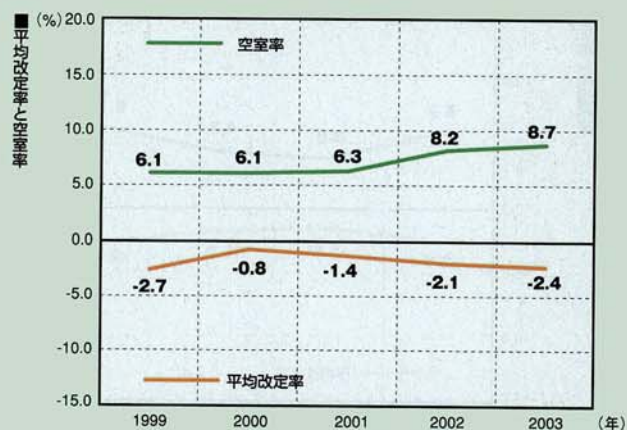
2003年の賃料改定状況の構成割合を見ると、調査開始以来初の「増額」改定ゼロという結果となった。一方、「据置」が76.4%、「減額」が23.6%と、前年よりそれぞれ2ポイント、0.5ポイントの増加を示している。傾向としては前年と大きな変化はないものの、

10%以上の大幅な「減額」改定が前年より0.7ポイントの減少を示したことは、全国でもここ名古屋と大阪、岡山の3都市のみに見られた状況である。変化の少ない年毎の改定率分布からも、底堅い名古屋のマーケットと、この市況をなんとか現状維持で乗りきろうとする、したたかなオーナー気質がうかがえる。

また、「減額」の経緯を見ても、2003年は「オーナーからの減額提示」のケースは全くなり、「テナントからの減額請求」を受けての

減額改定が76.5%となっている。

今後のオフィスの景況判断では、悪化を予想するビルオーナーが前年よりも増え、市況感は厳しさを増している。2003年の空室率は、



近畿圏



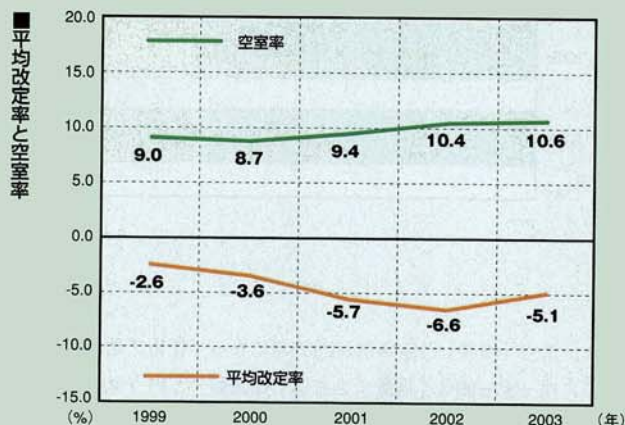
大阪

大阪では、1997年以来6年振りに平均賃料改定率が上昇した。対前年比1.5ポイント上昇の-5.1%という水準は、2001年の-5.7%から見ても改善傾向にある。改定率の分布を見ると、前年同様「据置」改定が最多の68.4%、次いで10%以上の「減額」改定が

20.1%と、改定率の分布の傾向は前年と変化がないものの、10%を超える大幅な「減額」改定が10ポイント以上減少したことは、全国的にも例のない状況である。加えて、「据置」改定が約15ポイントもの増加を示していることから、数年来の「減額」改定の増加傾向は終息しつつあると言える。

2003年は、「減額」の経緯においても変化が見られた。最も多いのが「テナントからの減額請求」であることは変わりがないが、2002

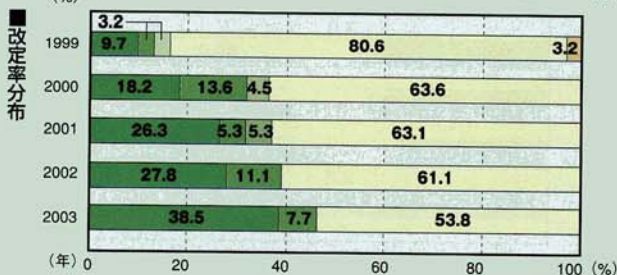
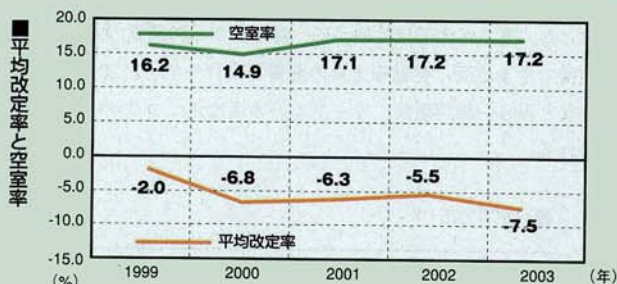
年調査では3割近くを占めていた「オーナーからの減額提示」を理由とする回答の比率が、今回は若干減少してきている。テナント引き止めのため、ここ数年大幅な減額提示などの対策をしてきたオーナ



神戸

ここ5年間で「増額」改定があったのは1999年のみで、「減額」改定は年々増加している。2003年は、10%以上の大幅な減額が38.5%、-8~-10%の改定が7.7%となっており、前年と同様に小幅な「減額」改定例はない。神戸のオフィスマーケットは、悪化傾向が続いていると言えるだろう。また、

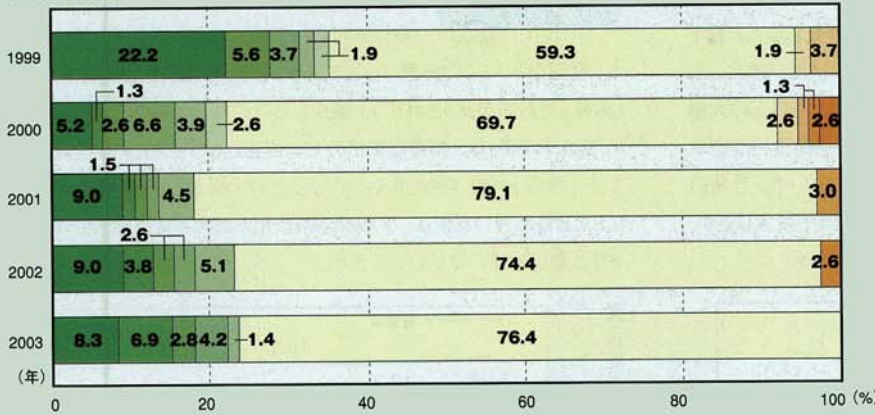
2003年の平均改定率は-7.5%と、対前年比2.0ポイントの低下を示した。空室率は他の近畿各都市よりも高水準の17%台にとどまっており、改善傾向が見られない。新規需要が伸び悩むなかで、既存テナントの流出を防ぐために、テナントからの減額請求に応じるビルオーナーが多くなっている。しかし今後のマーケットについては、改善されると見るオーナーがわずかに増えており、長期化した停滞状況から抜け出せるかどうか注目される。



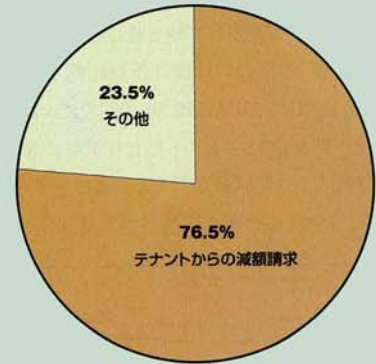
0.5ポイント上昇して8.7%を示し、平均改定率は-2.4%と前年より0.3ポイント低下する結果となった。2007年まで、比較的大規模な新規供給が相次ぐ予定の名古屋オフィスマーケットにおいて、高水

準の設備に対し割安感のある新築ビルの空室が順調に消化されていく一方、競争力の劣る既存ビルには、テナントニーズを満たすためのさらなる努力が求められるだろう。

■改定率分布



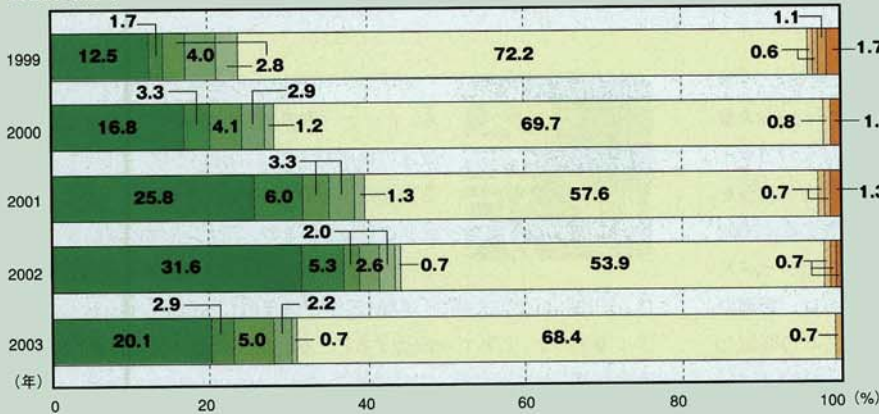
■減額改定の経緯



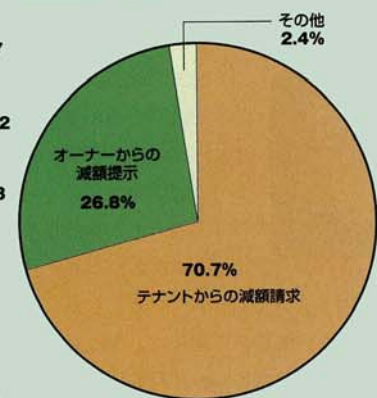
一側も、賃料値下げの限界まで達していたものと思われる。なお、10%台で高止まりしてきた大阪の空室率は、2003年9月期以降は若

干の低下傾向にある。そのため、今後の市況についても、明るい見通しを持つオーナーがわずかに増えてきている。

■改定率分布



■減額改定の経緯

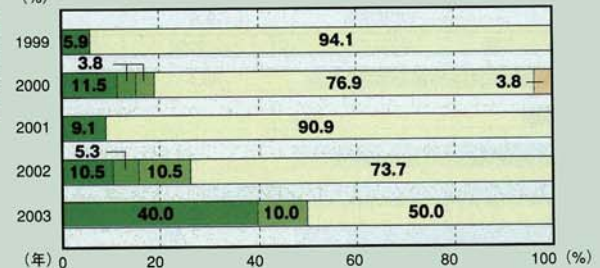


京都の過去5年間の改定率分布を見ると、「増額」改定は2000年にあったのみだが、「据置」が毎年7割以上を占めるといって、全国的に見ても安定したマーケットであった。ところが2003年はその様相が一変した。10%以上の大幅な「減額」改定の割合が40%と対前年比29.5ポイントも激増し、平均改定率は-7.6%と対前年比-4.8ポイントの大幅な低下を示した。これまで大阪市などに比較すると高水準の賃料を維持してきた京都のオフィスビルも、空室率の改善が進まないなか、テナント引き止め策として大幅な減額改定を打ち出すケースが増加した。一方で、好立地のビルでは一部拡張・新設等の動きがあり、今後、マーケットは改善すると見るビルオーナーも増えてくる。

■平均改定率と空室率



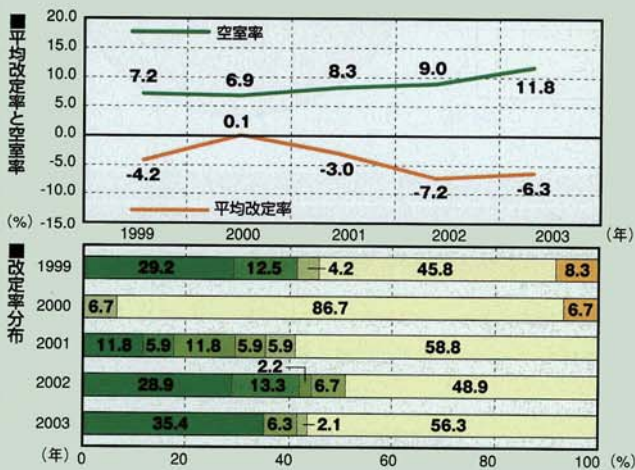
■改定率分布



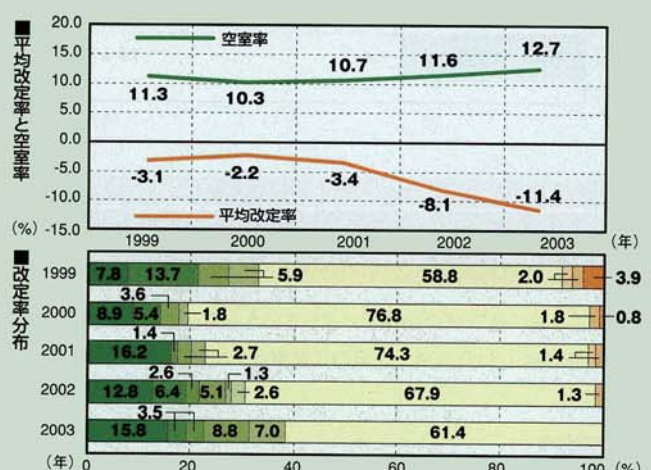
全国主要都市



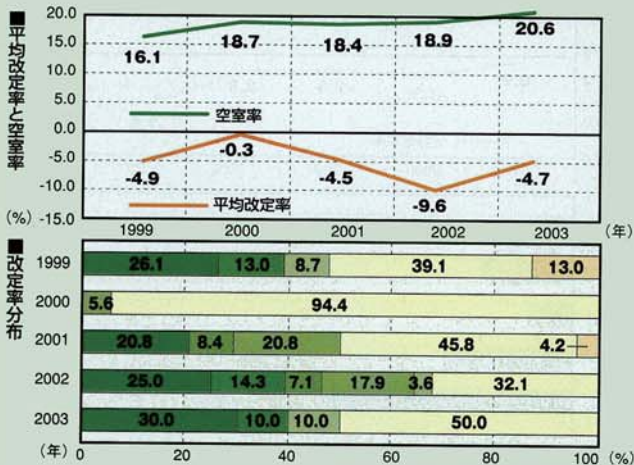
札幌のオフィスマーケットは、事業所の統廃合や撤退などが進んでおり停滞が続いている。ここ5年間の賃料改定の構成比を見ると、市況の悪化が目立ち始めたのは1999年で、10%以上の大幅な「減額」改定が29.2%を占めるようになり、全国的にも最悪の水準を示した。翌年にはIT景気の影響を受けて持ち直したものの、2001年は再び悪化。以降3年間連続して「増額」改定は行われず、2003年の-10%以上の大幅な「減額」比率は35.4%に増加した。ただ、2003年の平均賃料改定率を見ると、前年比0.9ポイント増とわずかに改善を示している。今後の市況に対しては、悲観的な見方をするビルオーナーは若干減少したが、全体的には依然先行き不透明感が広がっている。



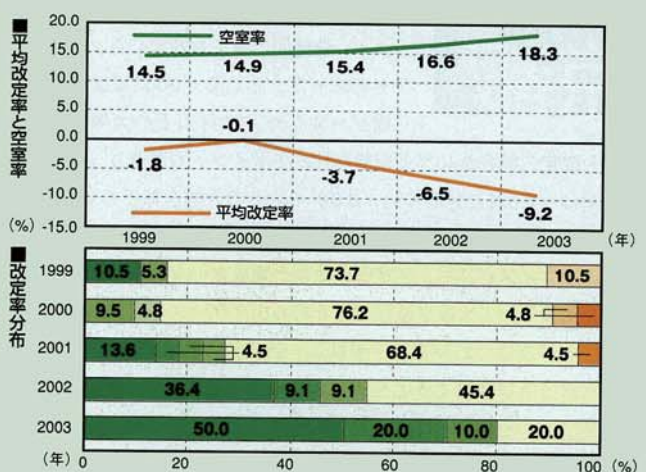
1998年から1999年の大型ビル竣工ラッシュを契機に、仙台のオフィスマーケットは需給バランスが崩れた。2000年にはIT好況があり空室率は若干改善したが、その後上昇し続け、2003年は12.7%まで悪化した。呼応するように、平均改定率は前年の-8.1%からさらに低下して-11.4%と、全国ワースト1の結果になっている。2003年の改定率分布を見ると、「据置」が対前年比6.5ポイント減少したのに対し、「減額」は7.8ポイントの増加、「増額」は、調査以来初のゼロ回答となった。ただし構成比を見ると、「据置」が61.4%と多く、10%以上の大幅な「減額」改定が15.8%にとどまる仙台の状況は、大幅な減額改定が増える地方都市のなかではさほど悪い水準にはないと言える。



2003年の改定率の構成割合を見ると、「減額」改定のうち-4~-6%、-6~-8%の層がなくなり、「据置」が32.1%から17.9ポイント増加して50%となった。空室率が20%を突破したにもかかわらず、平均改定率は2002年の-9.6%から4.9ポイント改善して-4.7%と、2001年並みの水準に戻っている。これらの推移からは、新潟のオフィスマーケットは持ち直したように見えるが、一方で10%以上の大幅な「減額」改定の割合が対前年比5.0ポイントの増加を示し、30.0%となっている。空室を抱えたビルが多く、テナントからの減額請求を余儀なくされるオーナーが増え、かろうじて「据置」ととどまるビルと、競争力が劣り賃料改定の「減額」幅がさらに厳しくなるビルとの二極化傾向が顕著である。

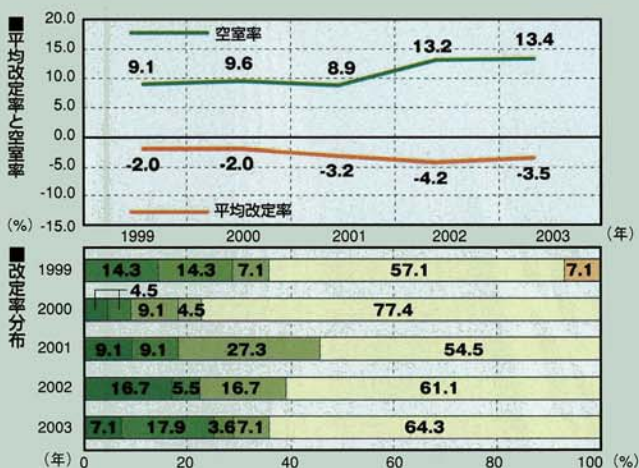


金沢は、10%以上の空室率で推移しながらも、オーナー側の横並び意識も作用して、賃料改定の構成割合では「据置」が60~70%を占める動きの少ないマーケットであった。しかし、市況が改善しないなか、テナント側の減額要求にオーナー側も対応せざるを得なくなり、2002年は、-10%以上の大幅な「減額」改定が前年の13.6%から36.4%へと一挙に増加した。これで一段落するどころか2003年は、前年同様「増額」改定が見られず、「据置」が2002年の45.4%から20%にまで激減。10%以上の大幅な「減額」に至っては全体の50%を占めるといふ、オーナーサイドにとっては史上最悪の結果となった。これらを受けて2003年の平均改定率も、2002年の-6.5%から-9.2%と、2.7ポイントの低下を示している。

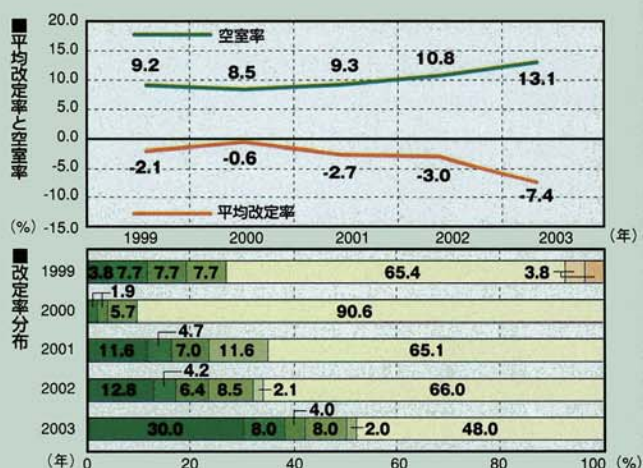




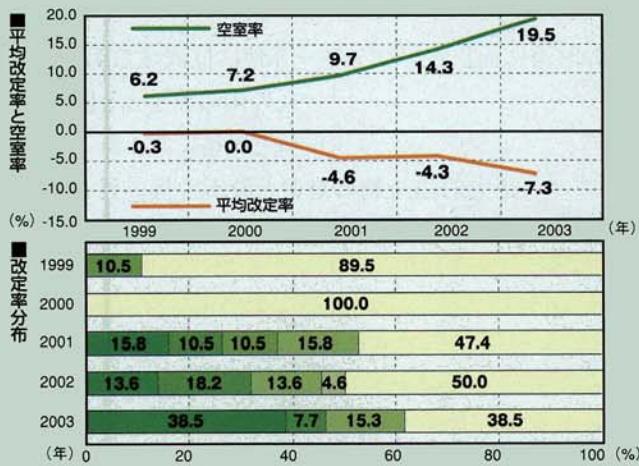
4年連続して「増額」改定はないが、ここ2年「据置」が増加し続けている。2003年は、「据置」が対前年比3.2ポイント増加して64.3%となり、10%以上の大幅な「減額」改定は対前年比9.6ポイント減少して7.1%となった。また、2003年の平均改定率は-3.5%と対前年比0.7ポイントの減少を示し、市況は全国的に見てもかなり好調である。空室率は13.4%と高止まりしているが、岡山では極端に新規供給が抑制されていたことと、2003年後半には新規開設や拡張移転等の需要の動きが顕在化したことが、賃料改定状況の改善につながったと思われる。今後は、2005年に竣工する大型ビル「岡山リットビル」が与えるマーケットへの影響が注目される。



2000年から2002年までは「増額」改定が見られないものの、「据置」が「減額」改定を上回ってきた広島において、2003年は「減額」改定が50%以上を占めオーナーには厳しい状況となった。また「減額」改定の内訳を見ると10%以上の大幅な「減額」が2002年の12.8%から17.2ポイント増えて、30.0%を占めており、空室率が上昇推移するなかで、テナント優位の傾向が一層強まっている様子がうかがえる。さらに、2004年は再開発ビルをはじめ新築ビルの竣工が予定されているため、新規出店の需要が期待できない現状では、ますます空室率が上昇し賃料改定の厳しさが増すことが予想される。今後の市況悪化を懸念するビルオーナーも増加している。



四国の拠点都市として安定したオフィスマーケットを形成してきた高松では、1998年までは過去10年間、一度も「減額」改定が見られなかった。その後、「増額」改定はなくなるものの、ほとんどが「据置」で推移。しかし、支店統廃合などで高松から撤退する企業の動きが次第に活発化してくるなか、テナント優位の状況が進み、2001年以降は「減額」改定と「据置」が拮抗するようになった。2003年は、大規模再開発ビル「高松シンボルタワー」竣工（2004年春）の影響で、平均改定率は3ポイント低下。「減額」改定が約6割に達し、10%以上の大幅な「減額」が38.5%に増加するなど、厳しさが増す。新規需要がほとんど見込めないため、テナント引き止め策としての大幅な減額改定も散見される。



2003年は調査以来初の「増額」改定ゼロという結果になったものの、10%以上の大幅な「減額」改定が1.7ポイント増の17.8%程度にとどまり、「据置」が64.5%を占める賃料改定状況から見ると、福岡は地方都市のなかでも堅調なマーケットの部類に入ると言えるであろう。「減額」改定の場合も、テナントからの減額請求に応じてテナント流出防止を図るケースがほとんどで、オーナーから減額提示する例は少ないようである。また、空室率は年々上昇し2002年には11.4%となっているが、2003年は対前年比0.5ポイントと微増にとどまり、平均改定率も前年同様の-4.2%を示している。悪化を続けてきたオフィスマーケットも底を打った感があり、今後について悲観的な見方をするオーナーは大幅に減少した。

