

# テナント移転動向

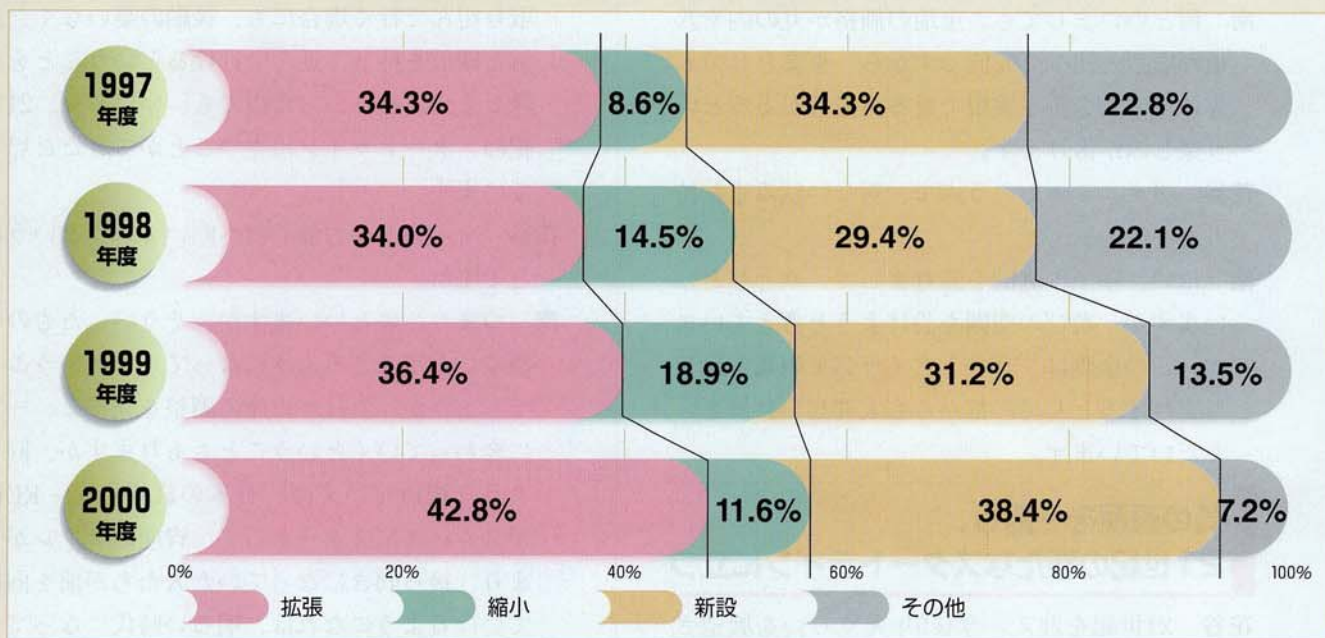
20世紀最後の年・2000年——外資系企業の参入、企業の経営破綻、グループの枠をも超えた相次ぐ合併・統合劇など、企業を取り巻く環境は目まぐるしく変化し続けた。オフィス市場においては、企業の東京一極集中が懸念され、オフィス需要に地域格差が生まれ始めた。今号では、生駒シービー・リチャードエリス(株)発行の『OFFICE MARKET REPORT』のデータを基に、全国主要都市における企業の移転需要を検証してみたい。

\*本稿で使用したデータは、一部を除き『OFFICE MARKET REPORT vol. 15』『同 vol. 11』『同 vol. 7』(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。各グラフの期間は、前年9月～当年8月です(例:2000年度=1999年9月～2000年8月)。なお、グラフの数値は、小数点第二位以下の端数調整を行っているため、合計値は必ずしも100にはなりません。



## 東京23区

### テナント移転理由推移



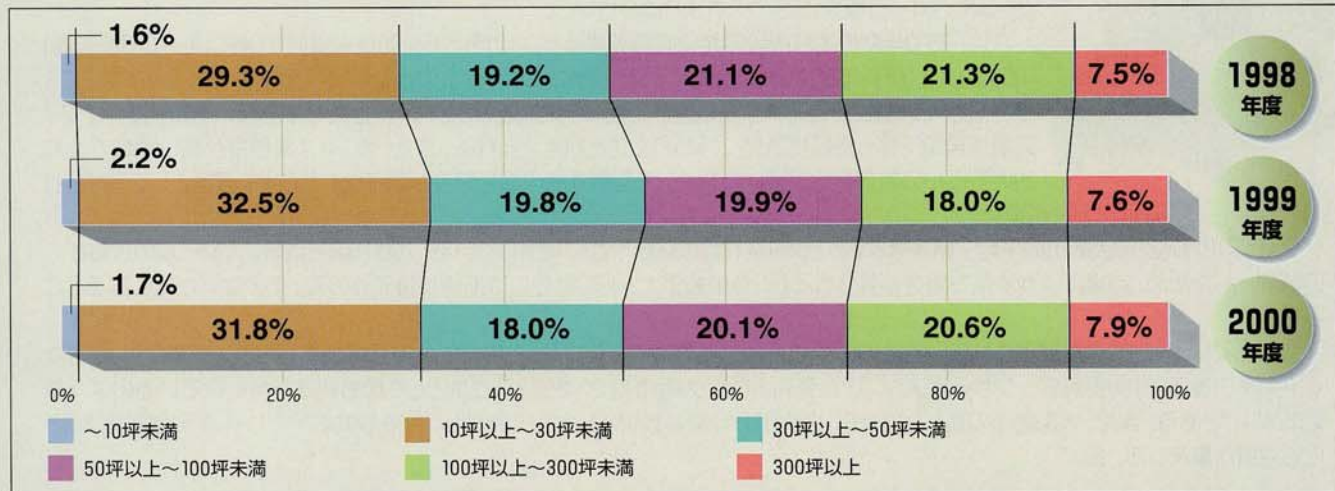
東京23区の1997～2000年度の『テナント移転理由推移』では、2000年度の「拡張」と「新設」の割合が高いことに驚かされる。「拡張」は42.8%、「新設」は38.4%で、両方を合わせると約8割が前向きな移転理由であることがわかる。99年度も「拡張」「新設」は増加傾向を示していたが、同時に「縮小」の割合も増加していたため、マーケットは沈静化傾向にあった。

しかし、2000年度は、テナントの動きが活発化していることがうかがえる。

東京23区で、オフィスの移転や新設を検討した企業の1件当たりの希望面積を、年度ごとの推移で表したのが、次ページの『事務所設置希望面積推移』である。これを見ると、2000年度は、「50坪以上～100坪未満」「100坪以上～300坪未満」



## 事務所設置希望面積推移



## 企業属性別に見たエリアの希望

上場・店頭企業 (回答数=198)			外資系企業 (回答数=86)			IT企業 (回答数=161)		
1	日本橋	21.7%	1	恵比寿	31.4%	1	渋谷	34.8%
2	新宿	21.2%	2	渋谷	30.2%	2	恵比寿	21.1%
3	渋谷	20.2%	3	赤坂・六本木	29.1%	3	新宿	21.1%
4	八重洲・京橋	19.7%	4	青山	24.4%	4	青山	17.4%
5	丸の内	16.7%	5	丸の内	19.8%	5	西新宿	16.1%
6	品川 (駅東側)	14.6%	6	虎ノ門	19.8%	6	新橋	11.8%
7	新橋	13.1%	7	品川 (駅東側)	19.8%	7	三田・芝	11.2%
8	三田・芝	10.6%	8	三田・芝	18.6%	8	赤坂・六本木	10.6%
9	恵比寿	10.6%	9	新橋	16.3%	9	新宿駅南口 (代々木・千駄ヶ谷)	10.6%
10	その他の東京都	10.1%	10	浜松町・芝公園	15.1%	10	銀座	9.9%

<上位10エリア、複数回答> 「東京区部における企業立地とオフィス需要に関する調査」(株住信基礎研究所)より

「300坪以上」の中・大型需要が98年度並に増加している一方で、それ以下の小型需要が前年度より減少している。この1件当たりの移転希望面積の大型化は、2000年度のテナント移転動向の特徴といえるだろう。

業種別に見てみると、需要の牽引役として、まず外資系企業とIT関連企業が挙げられる。2000年度は、これらの企業に牽引された大型需要が急速に顕在化し、築年数の浅い大型ビルを中心に空室の消化が進んでいる。また、最近では、金融・保険業や通信業を中心に、コールセンターの需要も目立っており、このように、IT投資によって業務形態を転換した企業による新たな需要も見受けられる。

それでは、実際、企業はオフィス立地をどのエリアに希望しているのだろうか。上の表は、(株)住信基礎研究所がまとめた「東京区部における企業立地とオフィス需要に関する調査」(2000年版『都市と土地』より)で、今後2~3年先の本社オフィスの移転先として想定される希望エリアを、企業属性別に表

したものである。上場・店頭企業では、「日本橋」「八重洲・京橋」「丸の内」という東京駅を中心とした成熟度の高いオフィスエリアが上位を占めているものの、最近何かと話題の多い「新宿」「渋谷」が上位にあがっていることも興味深い。外資系企業は、渋谷区、港区が圧倒的に上位を占めている。IT企業については、渋谷区、新宿区が上位を占め、特に「渋谷」は、「渋谷ビットバレー」効果が大きいと思われる。

2000年12月時点の東京23区の平均空室率は3.8%と、前年同月時点と比較すると、実に2.1ポイントも低下している。また、2000年末時点において、まとまった面積を確保できる大型ビルには、ほとんど空室がない状況であり、2001年竣工予定の大型ビルも大半が既に満室に近い状況である。今後も旺盛な大型需要に支えられ、引き続き前向きな移転需要が見られると予測されているが、これらの需要に対応できるビルに品薄感が出ており、これからのテナント移転動向が注目される。





## テナント移転動向

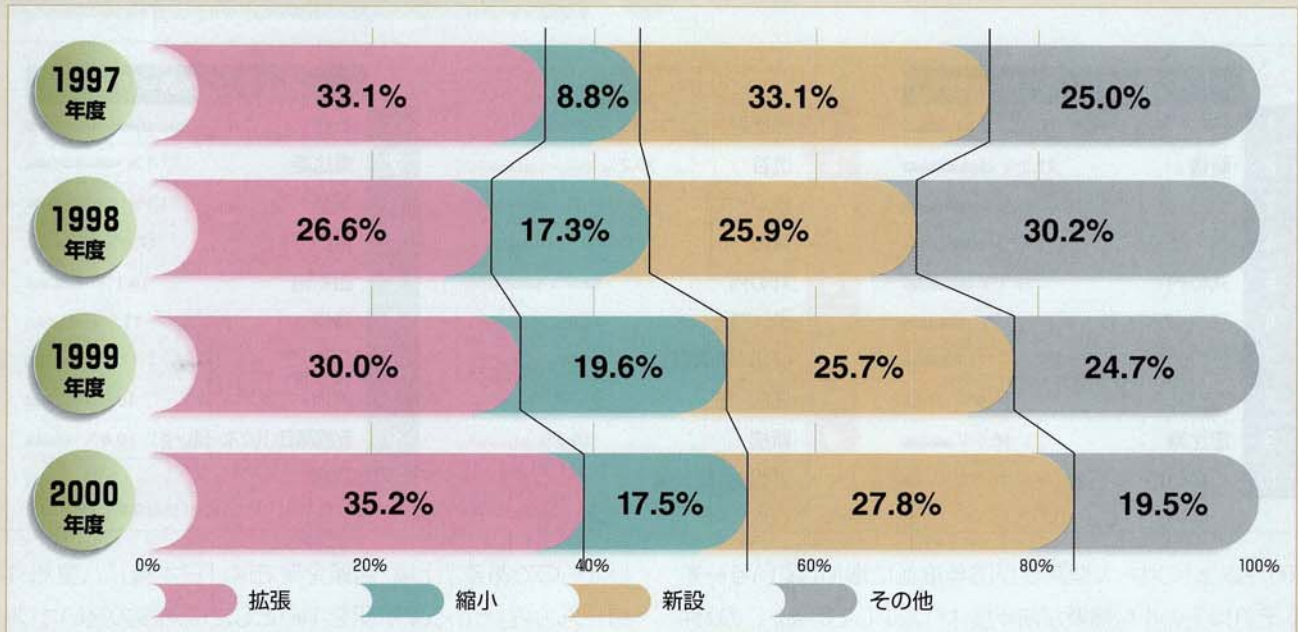
前年度と比較した2000年度の大阪市のテナント移転理由を見ると、東京23区同様、「拡張」「新設」の割合が増加し、「縮小」の割合が減少している。人材派遣業やIT関連業を中心とする一部の業績好調企業において、新設・拡張の移転が増加したことが要因の一つとして挙げられる。ただし、その増減幅は2～5ポイントと、東京23区のそれよりは小さい。

次に、2000年度の事務所設置希望面積を見ると、「10坪以上～30坪未満」「100坪以上～300坪未満」「300坪以上」が前年度よりも増加している。特に、100坪以上の大型需要は全体の28%を占め、ここ3年で最も高い割合である。この大型需要増加の要因としては、大手企業を中心に、経費削減やオフィス拠点再編に伴う移転が活発に行われたことが考えられる。また、オフィス集積度が高い地域で比較的大型ビルの新規供給が続いたため、大型需要層の移転需要が顕在化したことも要因として挙げられるだろう。

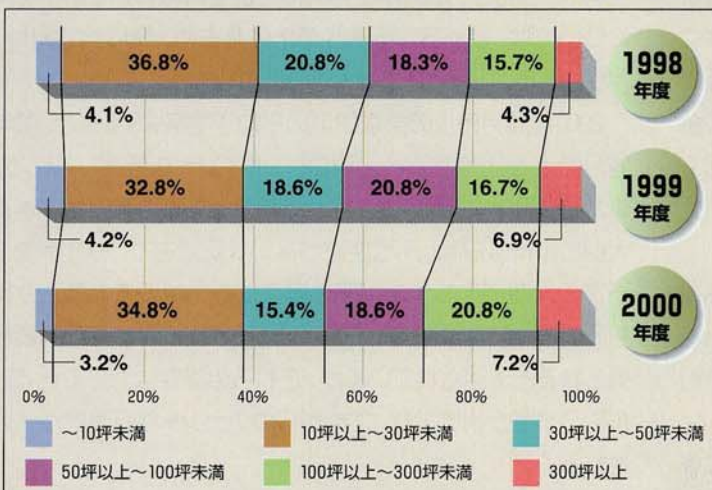
2000年12月時点の大阪市の平均空室率は8.7%で、99年12月以降緩やかに低下している。2000年7月以降、大型ビルの供給が一時的に減少したため、市場にはやや落ち着きが見られるが、今後もテナントの動きには期待が持てるので、その動向が気になるところである。

参考までに、大型開発が計画されている地域の中で、テナントがオフィス立地として興味のある地域を、下のグラフに表してみた（『不動産白書2000』(株)生駒データサービスシステム発刊より）。大阪市内で、オフィス立地として最も興味を持たれているのは、「御堂筋周辺」である。また、大型開発の進む「北梅田」「西梅田」や、築年数の浅いビルが集積し、今後も供給が行われる予定の「新大阪」にも注目が集まっている。

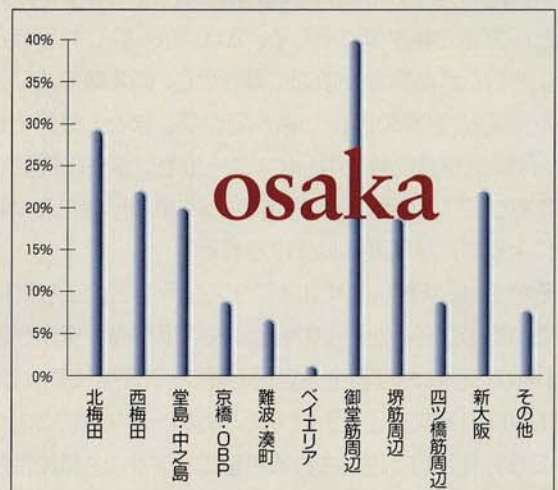
### テナント移転理由推移



### 事務所設置希望面積推移



### オフィス立地として最も興味のある地域



〔不動産白書2000〕(株)生駒データサービスシステムより



# 名古屋



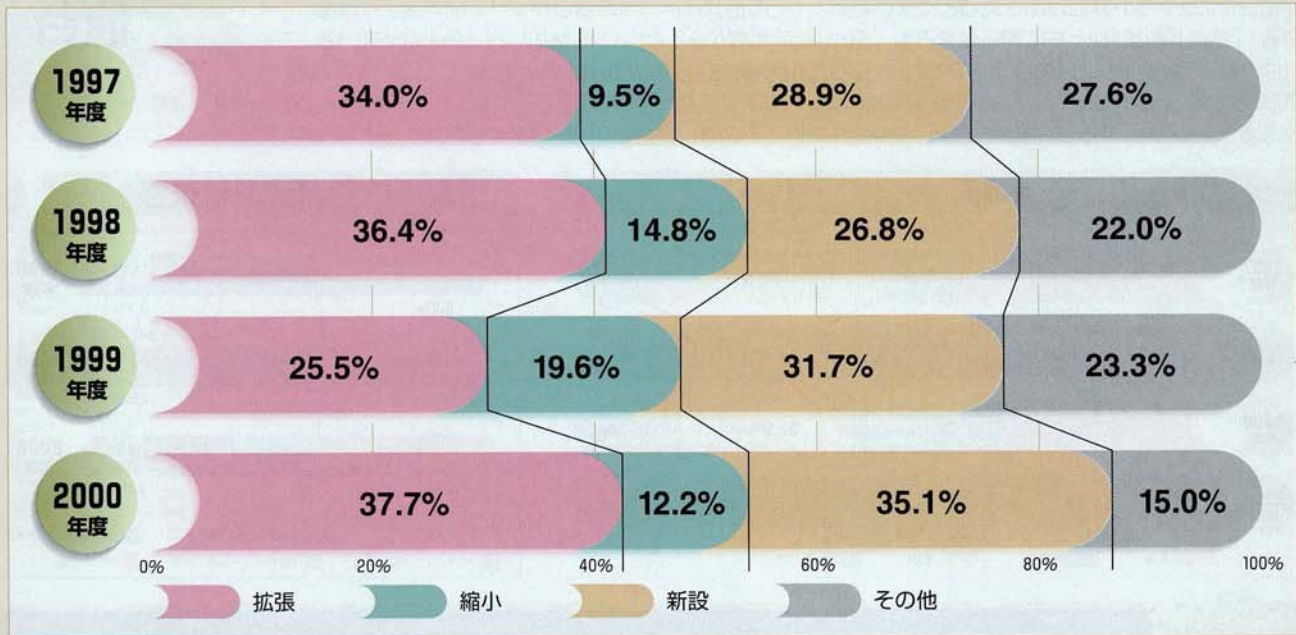
名古屋市の2000年度のテナント移転理由の割合を見ると、「拡張」「新設」がいずれも30%台を超え、逆に「縮小」は12.2%まで減少している。2000年に入り、企業のリストラによる縮小移転・統廃合は減少傾向にあり、「拡張」「新設」といった前向きな移転が見受けられるようになったことが要因として考えられる。

2000年度の事務所設置希望面積を見ると、例年同様、「10坪以上～30坪未満」が約4割を占めている。しかし、50坪以上はいずれも前年度より割合が増加していることから、希望面積がやや拡大していることが分かる。また、99年末に竣工した大型ビル「JRセントラルタワーズ」に、既存ビルからテナントが流入したことにより、多数の空室が発生。その空室を狙ったテナントの積極的な動きが、業種・規模を問わず、多く見られた。

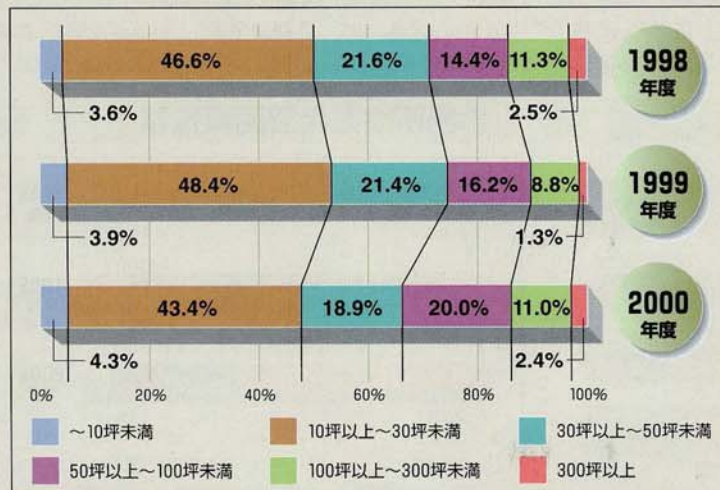
名古屋市の平均空室率は、99年後半から6%前後で推移し、2000年12月時点では6.1%となっている。オフィス需要は2000年後半から落ち着き始め、JRセントラルタワーズほどの大型供給も今後しばらくはないことから、テナントの動きもやや鎮静化する傾向にあると思われる。

大阪市同様、大型開発が計画されている地域の中で、テナントがオフィス立地として興味のある地域を、下のグラフに表してみた（『不動産白書2000』（株）生駒データサービスシステム発刊より）。最も興味を持たれているのは、交通の便がよく、業務集積性も高い「名古屋駅東」であり、アンケート回答者の50%以上の支持を集めている。また、商業集積性が最も高い栄地区は、「栄北」と「栄南」を併せると約40%の支持となる。

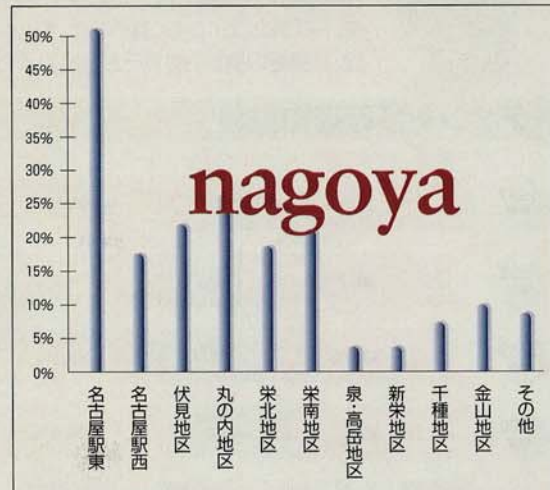
## テナント移転理由推移



## 事務所設置希望面積推移



## オフィス立地として最も興味のある地域



『不動産白書2000』（株）生駒データサービスシステムより

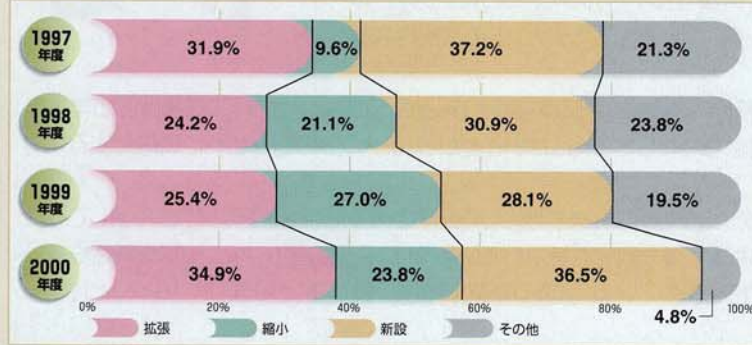


# テナント移転動向

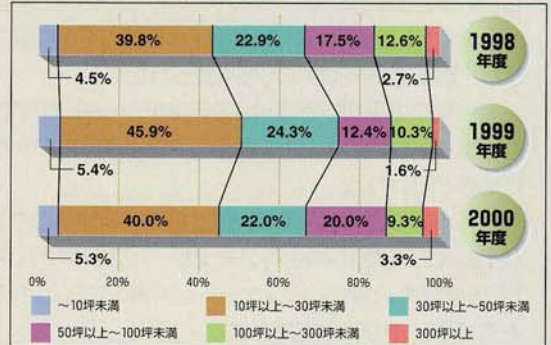
## 札幌

2000年度の札幌市のテナント移転理由の割合を見ると、「拡張」「新設」ともに30%台を占め、前年度と比べて大きく増加している。この傾向は、東京や名古屋とよく似ており、コールセンターの大型新規開設など、旺盛なIT関連需要が大きな要因となっている。2000年度の事務所の設置希望面積を見ると、30坪未満の需要が半数を超えた前年度とは異なり、「50坪以上～100坪未満」と「300坪以上」の割合が増加している。移転理由の割合と併せて考えると、北海道拓殖銀行破綻後の停滞していたマーケットに動きが出てきたといえるだろう。

### テナント移転理由推移



### 事務所設置希望面積推移



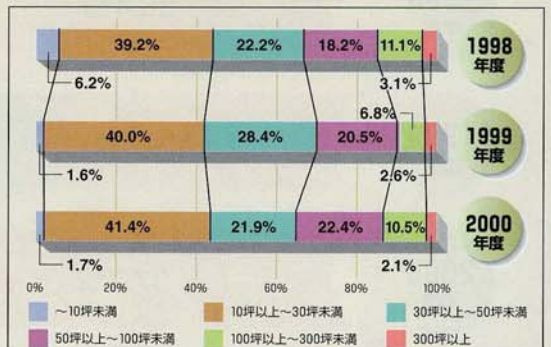
仙台市のテナント移転理由を見ると、2000年度は、「その他」を除く3つの項目がすべて前年度より増加している。「拡張」「新設」がともに30%台を占め、「縮小」も前年度から3.4ポイント増加し25.5%となっている。これは、前向きな需要が増えている一方で、企業のリストラの動きもいまだ根強いことを示していると思われる。2000年度の事務所の設置希望面積では、「10坪以上～30坪未満」が例年同様最も多く約4割を占める。しかし、50坪～300坪未満が全体の32.9%と、前年度より5.6ポイント増加しており、希望面積がやや拡大しているといえるだろう。

## 仙台

### テナント移転理由推移



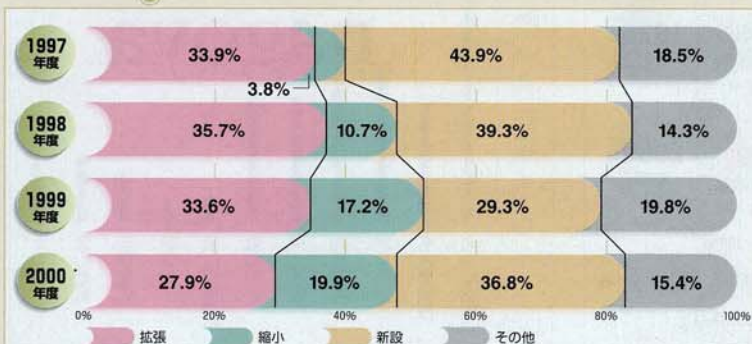
### 事務所設置希望面積推移



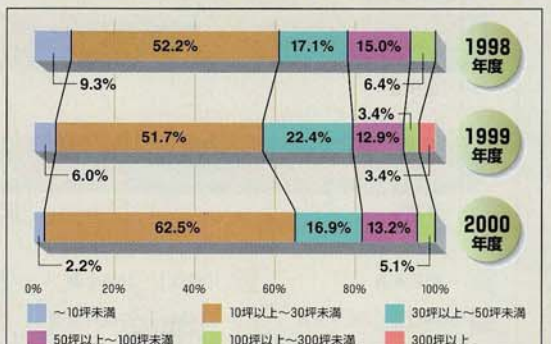
## 金沢

2000年度の金沢市のテナント移転理由の割合では、前年度大幅に減少した「新設」が増加し、例年並の水準に戻った。しかし、同時に「縮小」が増加し、「拡張」が減少するという、既存テナントの需要が低迷する傾向を示している。2000年度の事務所の設置希望面積では、「10坪以上～30坪未満」が10ポイント以上増加し、62.5%という非常に大きな割合を占めている。逆に、「300坪以上」は全く見られず、縮小傾向が依然として強いことがうかがえる。また、IT関連企業、人材派遣業等では、新設・拡張等の積極的な動きが見られるものの、小規模なものが多く、統廃合や撤退による需要減少を上回るほどではない。

### テナント移転理由推移



### 事務所設置希望面積推移





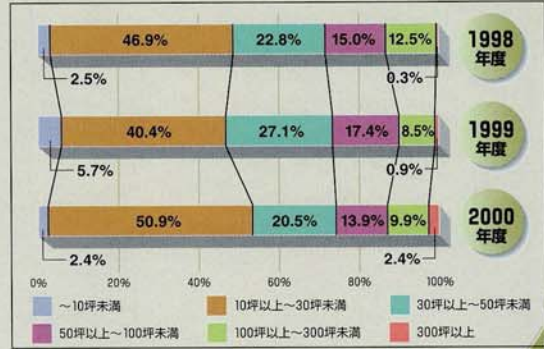
# 広島

広島市の2000年度のテナント移転理由の割合では、「拡張」「新設」が前年度より増加、「縮小」が11ポイントも減少しており、需要が回復しつつあることを示している。また、他都市では減少傾向にある「その他」が広島だけ増加しており、移転ニーズが多様化していることがうかがえる。2000年度の事務所の設置希望面積は、「10坪以上～30坪未満」が10ポイント以上増加し、全体の半数を占めるに至った。テナント移転理由の中で、増加傾向にある「新設」需要のほとんどは、この面積帯の中に含まれるものである。また、100坪以上の大型需要層も増加している。

## テナント移転理由推移



## 事務所設置希望面積推移



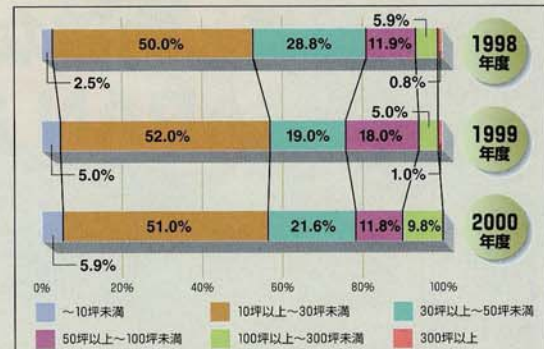
高松市の移転理由の割合を見ると、2000年度は、「新設」を除く3つの項目すべてが減少している。「新設」は、前年度の倍近く増加し、44.1%となっている。これは、IT関連企業や人材派遣業、教育・美容関連店舗等の積極的な動きによるものである。2000年度の事務所の設置希望面積を見ると、例年同様「10坪以上～30坪未満」が全体の半分を占めている。また、100坪以上の大型需要層の全体に占める割合が増加しているが、依然として縮小・統廃合を伴うコスト削減を前提としたニーズである。

# 高松

## テナント移転理由推移



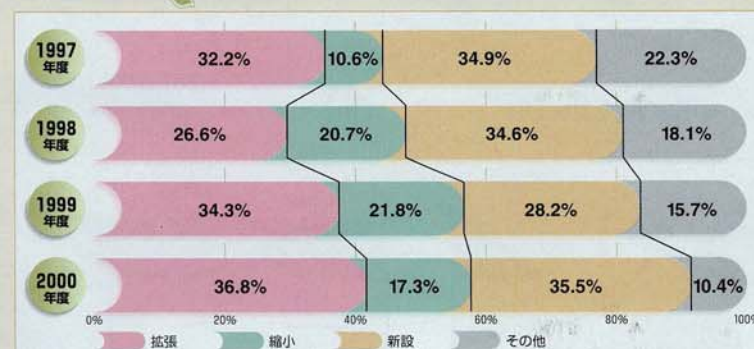
## 事務所設置希望面積推移



# 福岡

2000年度の福岡市のテナント移転理由の割合を見ると、「拡張」「新設」は、共に前年度より増加して30%台を占め、「縮小」は減少している。この傾向は、札幌とよく似ており、札幌同様、テナントが動き始めていることがうかがえる。2000年度の事務所の設置希望面積では、100坪以上の大型需要が19.5%と前年度より増加しているが、これは、IT関連企業において大型需要が多く見られたためである。また、福岡市外からの新規出店や新会社設立などが増加したことを受けて、10坪以下の小規模な需要も増加している。

## テナント移転理由推移



## 事務所設置希望面積推移

