

全国最新

オフィス市場動向調査

IT産業や外資系企業など、業績好調な企業が積極的に拡張・新規出店した2000年。

大半の都市では新規需要を獲得し、市況も回復の兆しを見せていた。しかし、2001年に入ると状況は一転、需要が冷え込み空室率は上昇。市況は再び悪化の一途をたどった。

今回は、この激変した2000年、2001年のオフィス市場動向を、全国の拠点都市別に見ていくことにする。

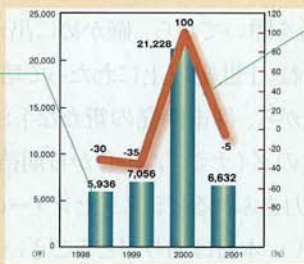
※さいたま市に関してはデータの関係から旧大宮市の動向を掲載している。

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>、「不動産白書2001」<株式会社データサービスシステム発行>に基づいている。各表において用いた数値は以下のとおり。

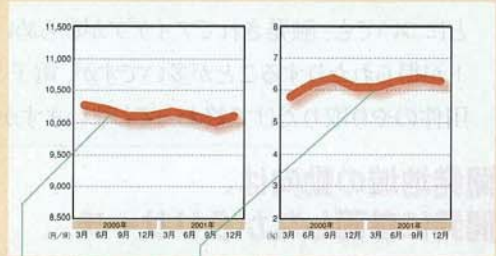
新規供給坪数

各年1～12月に竣工したものの、および同期間に新たに賃貸用に供されたもの。



新規需要指数

各年における貸室総面積に、その年における稼働率(1-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している稼働床面積を算出。当該年の稼働床面積と前年との差をもって、新規需要量とし、2000年を100(2000年がマイナス需要の都市は-100)とした指数。



平均募集賃料 空室率

2000年3月から2001年12月までの空室率と平均募集賃料の推移を示したもの。空室率は、それぞれ3月、6月、9月、12月時点の数値。平均募集賃料は、それぞれ1～3月期、4～6月期、7～9月期、10～12月期の棟数平均。

TOKYO - 23ku

東京23区

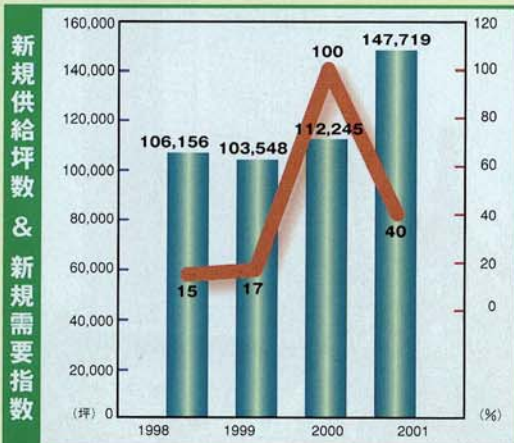
需要量大幅UPの2000年。

しかし、2001年は、前年の4割と低水準で、空室率も上昇。

東京の2000年の新規需要は約25万坪と、約31万坪を記録した96年以來の高い水準を示した。これは、IT産業の急成長や、業績好調な外資系企業の日本進出により、減少が続いていた97年以降の潜在需要が顕在化したものといえるだろう。設備水準の高い大型ビルを中心として需要を吸収し、97年以來上昇が続いていた空室率も、年初の5.2%から12月期には3.8%にまで低下。マーケットは順調に回復しつつあったことがわかる。

しかし、この動きに対して2001年は、春先からのIT関連企業の失速、9月の米国同時多発テロ事件などによる外資系企業

の進出の鈍化など様々な要因から、新規需要は約10万坪と、前年の4割程度にまで落ち込んだ。これは、期待された2000年の回復基調が一時的なもので、逆に、需要の伸びが急激であったため、その反動として市場に大きく作用したものと思われる。一方、新規供給は2000年の3割増の約15万坪と、依然増加傾向にある。したがって、再び供給超過になり、3%台だった空室率も4.3%と上昇に転じている。今後しばらくは、新規需要が急激に増加する材料も見当たらないことから、2002年のオフィス市況も、2001年と同様の動向を継続していくものと思われる。



2001年12月[平均募集賃料]



2001年12月[空室率]



オフィス市場調査

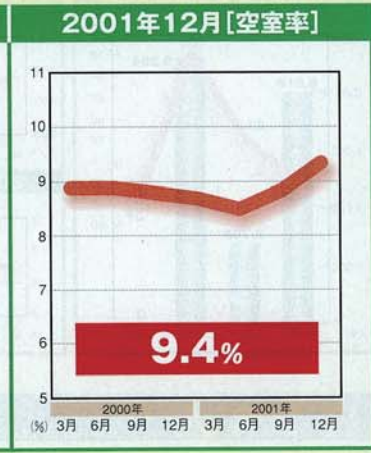
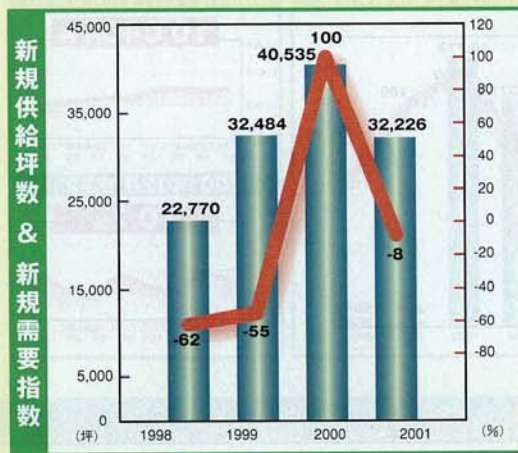
大阪市

**2000年に需要は回復するも、
2001年には景気の失速により需要減退。**

新規需要が98年、99年と2年連続でマイナスを記録していた大阪のオフィスマーケット。この2年間で5%台だった空室率も2000年には9.0%まで上昇し、市況は停滞し続けていた。しかし、空室率はほぼ横ばいながら、約45,000坪もの新規需要を獲得。これは需要を喚起する大型新築ビルを中心とする供給が約40,000坪にもものぼったこと、同時期、一部の業績好調な企業が拡張や新規出店を実施し、大型オフィスへの需要が増加したことに起因している。しかし、地域的には「梅田」や「中之島」といった中心集積地への移転需要が高く、周辺部との二極化は一段と進んでいる。

2001年の新規需要は、一転してマイナス3,348坪。98年、99年の状態に逆戻りした。この1年の空室率の推移を見ると、上半期は前年の好調さを維持し、若干の回復を見せていたが、下半期に入ると縮小・撤退の動きが顕在化し、空室率は9.4%まで上昇。市況の悪化は加速する傾向にある。

平均募集賃料は、2000年の初頭から一貫して下落し続けており、需要の増減にかかわらず、コスト削減型のニーズが多いことを物語っている。今後も新規供給は増加するものと予想されるが、この賃料の低廉化が、逆に需要獲得につながっていくことに期待したい。

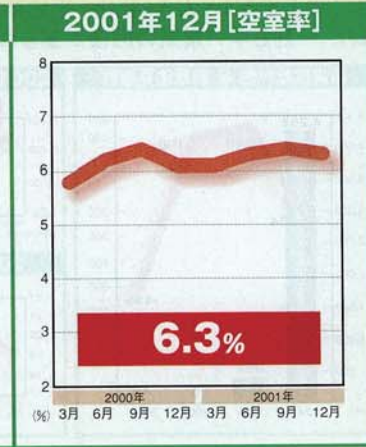
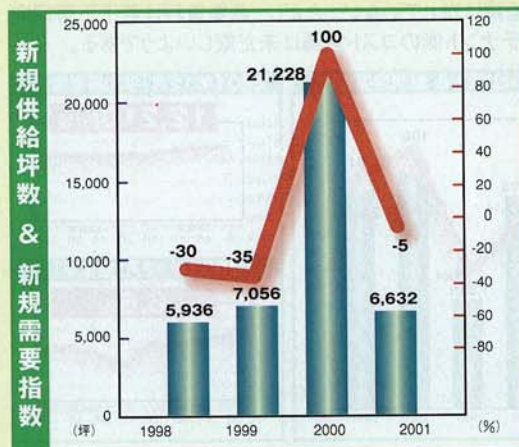


名古屋市

**2000年は大型供給により需要が拡大。
2001年は一転し、再びマイナスへ。**

98年、99年の新規需要は、2年続けてマイナス。逆に、2000年はプラスに転じるなど、名古屋のオフィスマーケットは大阪とほぼ同じ動向を示している。2000年に急増した需要の内容としては、新規出店や拡張移転が多く、これは、99年末の「JRセントラルタワーズ」竣工により、高水準の設備を持つ大型ビルへの移転需要が顕在化したものと考えられる。空室率は99年とほぼ変わらず、6%前半で推移。他の都市とは異なり、大型供給後に空室率が上昇しなかったことは、新規供給が抑制されていたことで潜在化した需要が大きかったことの証左といえるだろう。

しかし、2001年の新規需要は一転してマイナスに落ち込んだ。これには、前年の大型供給を契機とした需要の拡大が落ち着いたことや金融機関の合併による事務所・店舗の統合、ITバブルの崩壊によるIT関連企業の大幅な需要減といった要因が挙げられる。また、前年の反動として、大規模な移転が減少し、中小規模の移転が主となっている状況も、市場に大きな影響を与えている。当面、2000年のような大型供給は把握されていない。マーケットの推移は、今後も中小規模の移転が中心となり、大幅な需要増は見込めないだろう。したがって、市況の回復にはまだ時間がかかるものと考えられる。



札幌市

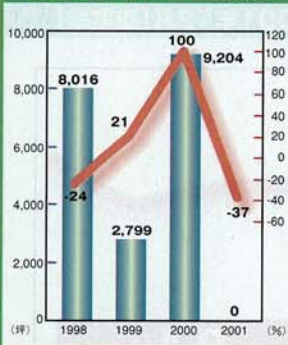
企業誘致に注力し
需要を伸ばすも、

2001年はIT不況によりマイナス需要へ。

2000年における札幌の新規需要は、前年を大きく上回る8,628坪と活況を呈した。札幌市が実施するIT関連企業に対する支援策のもと、IT集積地“サッポロバレー”を中心に、業績好調な企業群が多数進出してきた。また、北海道がコールセンターに対して打ち出した、通信費の実費1/2補助などの厚い助成策により、同地を北の拠点とする企業が多くなったことも、この需要増大の要因に挙げられる。

しかし、2001年は一転してマイナス需要に陥った。これは98年の、北海道拓殖銀行破綻による需要の冷え込み以来のことである。これまで需要の牽引役であったIT関連企業の業績が悪化し、また、オフィスの使用面積は、全体的に縮小傾向にある。この動きを受け、空室率も8%台に突入し、なお上昇していくものと予測される。

新規供給坪数 & 新規需要指数



2001年12月[平均募集賃料]



2001年12月[空室率]



仙台市

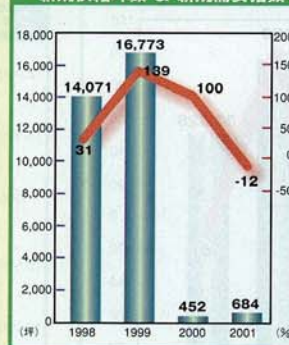
新規供給の大波は
一段落したが、

需要が落ち込み、厳しい市況が続く。

98年、99年の両年にわたり、年間約15,000坪という大規模な新規供給が行われた仙台。しかし、この新築ラッシュも一段落し、現在は落ち着きを見せ始めている。2000年の新規需要は、前年より少ないもののプラスで推移し、供給も少なく、空室率は10%台に低下。しかし、縮小・統合の動きが大勢を占め、大きな空室率の改善にはつながらなかった。

2001年、新規需要はついにマイナスへと落ち込んだ。仙台は東北地方の中心都市のため、バブル崩壊後の不況下でも、他都市からの統合移転ニーズにより継続して需要を獲得していた。しかし、東北経済そのものが大きく冷え込みを見せるなか、前年に一度低下した空室率も、ここにきて再び上昇。賃料も横ばいで推移し、オフィス市場の改善には、時間を要するものと思われる。

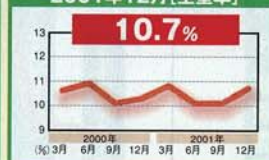
新規供給坪数 & 新規需要指数



2001年12月[平均募集賃料]



2001年12月[空室率]



千葉市

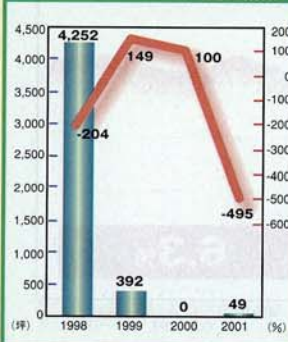
2000年末に
若干回復するも、

市場では相変わらず高い空室率が続く。

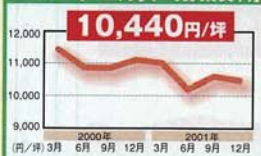
千葉は、継続して新規需要が少なく、空室率も20%前後と非常に高い水準で推移している。しかし、2000年には約800坪の新規需要があり、6月期から12月期にかけて、空室率が18%台まで低下した。また、この間の募集賃料が、横ばいから上昇に転じるなど、市場回復への期待が高まっていた。

しかし、2001年に入ると状況は一変。需要はマイナス3,000坪となり、再び市場減退へと大きく傾いた。もともと千葉のオフィス市場は、既存拠点の移転が中心で、新規開設があまり見られない。そのため、景気の良し悪しに大きく左右される傾向がある。この動向は空室率、募集賃料を見ても明らか。空室率は2001年から上昇に転じ、後期には、21%台に突入するほど大きく悪化。平均募集賃料も下落傾向にあり、一刻も早い景気の回復が望まれる。

新規供給坪数 & 新規需要指数



2001年12月[平均募集賃料]



2001年12月[空室率]



横浜市

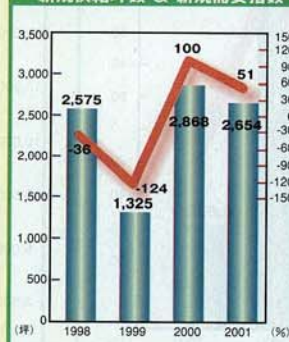
東京からの
大型需要を受け、

オフィスマーケットは回復傾向。

横浜オフィス市場は、99年を境に回復傾向にある。空室率は99年12月の8.2%から、現在は4.3%にまで低下。新規供給は毎年一定規模あるものの、横浜の市場ボリュームに対しては低水準であり、需要が供給を上回っている。

横浜は東京に近く、また、大宮における北関東のような広域市場を持たないため、東京の市況に大きく左右されやすい一面を持っている。こうした背景から98年、99年のマイナス需要は、東京への統合により企業撤退が相次いだためと考えられる。逆に2000年は、大型ビルに品薄感のある東京からの需要が多く、横浜駅西口や新横浜、MM21地区などの大型ビルがその需要を吸収した。2001年はボリュームこそ前年の半分だが、プラス推移の基調は崩れていない。ただし、募集賃料は若干下落傾向にあり、テナント側のコスト意識は未だ厳しいようである。

新規供給坪数 & 新規需要指数



2001年12月[平均募集賃料]



2001年12月[空室率]



さいたま市

さいたま市となり
 発展が注目されるも
 高い賃料が響き、需要は減退。

後背に北関東や上信越という大きな市場を持つ大宮。2001年5月に浦和市、与野市と合併、さいたま市となり、今後の発展に注目が集まっている。空室率は、97年まで1%以下と極めて低かったが、新規供給の増加や需要の落ち込みにより、ここ2年間は5%台で推移している。この要因となっているのが、地方都市としては高すぎると思われる賃料水準。ここ2年間は下落を続けているものの、14,000円/坪台と、東京23区の平均とほぼ同水準となっている。この高賃料に加え、この時期、企業の拠点再編の動きが活発化したことが重なり、東京への統合が進んだ。新規需要も、2000年は2,700坪だが2001年は100坪にも満たず、停滞感が漂い始めている。今後、さいたまでは大型供給が続く。この傾向が継続するようであれば、市況はより減速していくものと予想される。



新潟市

ここ数年間、
 市況低迷が続いたが、
 2001年に需要が急拡大し明るい兆しが。

近年、新潟では、99年を除きほぼ一定量の新規供給がなされてきた。それに対して新規需要は、各年マイナス需要かプラスでもほんのわずかなもの。そのため、96年に8.8%だった空室率も、2000年末には18%台へと大きく上昇。オフィス市況は、ここ数年間悪化を続けてきた。しかし、2001年には明るい兆しが見え始めた。新規需要が、9,650坪と前年の6倍近い水準へと上昇。その結果、空室率も僅かではあるが改善傾向となった。また平均募集賃料も、この2年間9,000円/坪台で推移しているものの、若干上昇の兆しがある。このように、市況はやや回復基調にあるものの、現在のところ供給過多であることに変わりない。2001年の回復傾向が今後数年間続くことにより、市況の根本的な改善につながることを期待したい。



金沢市

大規模な
 新規供給により、
 需要は顕在化して、駅周辺にシフト。

金沢の新規需要は、98年から2000年にかけて、3年連続でマイナスを記録していた。ただし、新規供給もほとんどなく、空室率は他の都市と比べてなだらかな上昇にとどまった。2001年、駅周辺部を中心に2,720坪と大量の新規供給がなされた。この新規供給は、3年間眠っていた需要を顕在化させ、同年、新規需要は大きくプラスに転じた。元来、駅から離れた香林坊地区がオフィス集積の中心地となっていたが、企業の交通アクセスを重視する気運の高まりも背景に、金沢駅周辺の新築ビルがオフィス需要を獲得していったといえる。しかし、平均募集賃料は下落、空室率は上昇とマーケットは停滞傾向にあるのは明らか。今後の動きも、なお予断を許さない状況が続いている。



静岡市

潜在的な
 需要はあるが、
 99年以降新規供給がなく、需要は減退。

97年に空室率が大幅に上昇(3.4%→7.4%)して以来、現在まで安定傾向で推移する静岡のオフィス市場。その理由としては、新規の進出企業こそ多くないものの、縮小・撤退という動きもさほど見受けられないことが挙げられるだろう。このようなマーケットの性質から、新規需要はなかなか顕在化せず、2000年、2001年共にマイナス需要に終わっている。ただし、3,000坪強の新規供給がなされた99年には、約2,300坪の新規需要を生み出した。このことから、築年数を経た既存ビルから、設備の整った新築ビルに移転したいという地域内の潜在的な需要は強く、新規供給によって需要が喚起される可能性は高いといえるだろう。とはいえ、これから2003年まで新規供給の予定はなく、しばらくは一進一退のオフィス市況が続くと思われる。



京都市

**大型供給により
需要は喚起されたが、
依然、オフィスの縮小傾向は強い。**

京都は、ここ数年間供給過剰の状態が続き、空室率も右肩上がりでも推移している。このような状況ではあるが、2000年は、新規供給、新規需要共に活発であった。これは7,704坪の大規模ビル、「京都駅前開発ビル」の竣工によるところが大きい。同年の新規需要はこの大型供給に喚起され、5,000坪を超える久しぶりの高い水準となった。しかし、2000年の空室率は前年に比較して、やや上昇傾向。これは、需要が供給に追いついていないことを表している。実際、京阪神地域の統廃合といった企業の拠点見直しなど、縮小・撤退の動きも根強い。こうした理由から、10%以上の空室率はしばらく続くものと考えられる。

また、平均募集賃料も概ね下落傾向にあり、上記の流れから、市況の回復には時間がかかるものと考えられる。



神戸市

**震災直後の
供給ラッシュは
一段落するも、需要が伸びず市況は停滞。**

97年～99年にかけて、年間約10,000坪ペースで新規供給が行われてきた神戸。その結果、オフィス面積は震災前の水準に戻ったものの、新規需要がそのスピードに追いつかず、需給ギャップは拡大している。空室率は一時16%台にまで上昇。これは、神戸の経済情勢が、未だ震災前の水準に戻っていないことを示唆しているといえるだろう。

2000年は、供給ラッシュが一段落したことに加え、新規需要が約5,000坪の水準となり、供給過剰の状態は若干緩和された。こうした背景から、空室率も14.9%と前年比で1.3ポイント改善している。

しかし2001年、新規需要は急激に落ち込んでいる。これは移転ニーズが縮小や撤退に終始し、神戸に新規開設する企業がまだ少ないためである。空室率も再び上昇しており、市況の回復にはしばらくかかるものと思われる。



岡山市

**自治体の優遇策と、
2002年の
大型供給に需要の喚起の期待がかかる。**

岡山の新規需要は、98年に約1,500坪を記録してから2001年まで、マイナスではないものの、僅かにプラスといった水準にとどまっている。他の都市が軒並み好調であった2000年も、需要を喚起することはできなかった。一方新規供給は、99年に約3,000坪の供給が行われて以来、抑制傾向にある。しかし、2002年には3棟、約3,000坪の新規供給が予定されており、この新規供給が新たな需要を喚起できるかどうか注目が集まっている。

また、自治体もテナント誘致に積極的。高速通信網の県内使用分を無料にする助成策や、市外から新たにオフィスを構える企業へ賃料補助を実施するなど、官民ともに様々な手段を用いて、低迷している需要を回復させようと必死である。まだ効果は現れていないが、新規供給および優遇策による市場の活性化に期待が高まっている。



広島市

**2000年に
需要が拡大するも、
2001年は減速し、空室率は過去最高に。**

98年、99年と新規需要がマイナスを記録し、厳しい状況が続いていた広島市のオフィス市況。移転ニーズは縮小や撤退と、マイナスの要素が強い。ただし、2000年にはこの縮小分を上回る拡張・新規開設があり、新規需要はプラスに転じた。この動きを受け、空室率は若干ながら改善している。

2001年の需要は、プラスとはいえ、そのボリュームは前年の僅か2%にまで減少。これは、前年の新規需要を支えていた、外資系など好調な企業の縮小・撤退が増加し、逆に、拡張・新設が大きく減少したためである。このため、空室率は再び上昇し、12月末に9.3%と調査開始以来最高の水準を記録した。2002年には3,000坪の新規供給が予定されているが、市外からの新設・拡張の需要が少ないため、空室率は上昇するものと考えられている。市況の早期回復に期待したいところである。

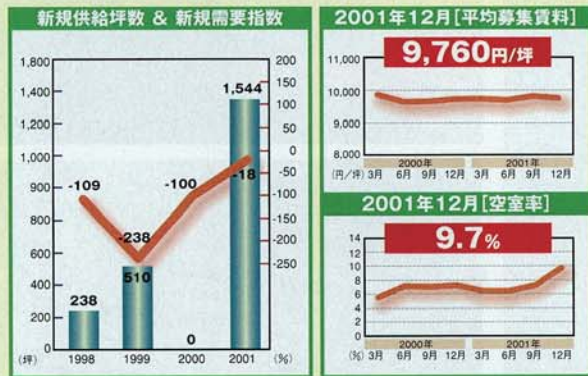


高松市

縮小・撤退の動きが
顕著で、ここ4年間の
需要量は、毎年マイナスで推移。

高松の新規需要は、99年を境に改善しつつあるものの、ここ4年間常にマイナスの数値を示している。これについては、業績不振を理由とした縮小・撤退、コスト削減を考慮した市外への流出などが主な要因として挙げられる。この2年間の空室率も2000年3月期の5.5%から10%目前まで4.0ポイント以上上昇しており、厳しいマーケットであることを物語っている。

2001年の新規供給は1棟だけであったが、1,544坪と久しぶりに大型の供給となった。ここ数年間、1,000坪を超える大型供給がなかったため、昨今主流となっているテナントの新規・大型物件ニーズを獲得し満室稼働となった。今後も、設備、立地共に整った新築ビルが、新規需要創出の要因になることは十分考えられる。そのため、今後の供給動向、また、そこから派生する需要動向に注目が集まるところである。

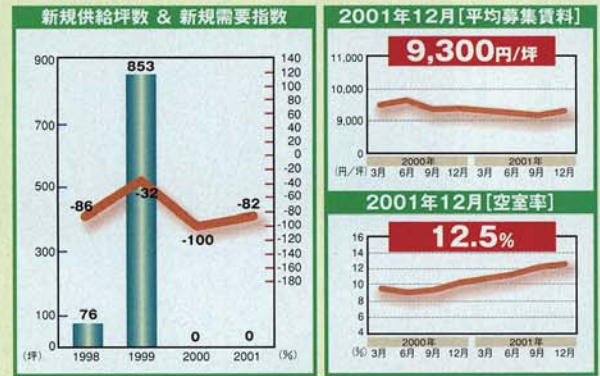


松山市

高松市と同様、4年
連続でマイナス需要。
また、新規供給の予定もない。

高松と同じく、98年からの4年間いずれも新規需要がマイナスを示している松山。こうした動きから、空室率もこの2年間で3.0ポイント上昇するなど、市況は低迷が続いている。オフィスの移転需要は軒並み縮小・撤退・他地域への流出で、拡張や新規出店など、市況改善への需要創出に至っていない。

新規供給は当面予定されていない。かつて99年に延床面積853坪の設備水準の高い大型ビルが竣工し、企業の統合・合併など、新規の移転需要を集めたが、その後は全く供給がない状態が続いている。グレードの高い設備を有する大型ビルの新規供給は、潜在的な需要の喚起につながるが、この状況では、それを見込むこともできない。既存ビルのリニューアルや賃料の見直しなど、新規の需要をいかに掘り起こすかといった点が、注目される場所である。



福岡市

新規需要は常に
一定量あるものの、
供給がそれを上回るため、空室率は上昇。

福岡の昨今の新規需要は、年によってばらつきはあるものの、概ねプラスで推移している。新規供給が多く、大型ビルも多数竣工しているため、既存ビルから設備の整った大型ビルへの拡張移転が、新規需要を支える要因となっている。

しかし、需要は増えているものの空室率は緩やかに上昇し続けており、2001年12月には調査以来最高の8.6%を記録した。これは、他の都市同様縮小・撤退の移転も多く、需要が供給に追いついていないこと、また、大型ビルに人気が集まる反面、既存ビルの空室が長期化していることなどの要因が挙げられるだろう。さらに、市外からの流入は若干あるものの、ほとんどは市内の移転となっており、このため、2001年と同じ規模の新規供給が見込まれる2002年は、空室率がさらに上昇するものと懸念されている。



鹿児島市

2001年は
IT不況と企業の
縮小・撤退が多く、空室率は急上昇。

空室率は少しずつ上昇していたものの、2000年までは需要と供給のギャップはそれほどなく、安定した市況を保っていた鹿児島。2000年はIT関連の拡張や郊外からの流入など好材料が多い年であったが、結局、新規需要はマイナス27坪と久しぶりの需要減退となった。これは、縮小や流出も同様に多かったことを意味しており、まさに一進一退の状況であったといえる。

しかし2001年、新規需要はマイナス500坪強と弱含みに大きく振れた。これは、前年の需要を支えていたIT関連企業の縮小・撤退が響いたものと考えられる。これに伴い、空室率も12.4%まで急激に上昇。もともとオフィスの総面積が少ない都市だけに、500坪強の需要流出は、空室率に大きく跳ね返ってくる。このような需要停滞の傾向は今後しばらく続いていくのではないかと予測されている。

