

オフィス市場動向調査

全国10都市 需要と供給を探る

全国的な需要の回復が伝えられる昨今、2007年は東京都心で延床面積1万坪以上のビルが続々と竣工するのをはじめ、多くの都市で前年を上回る供給が予定されており、新規需要の喚起が期待される。今回は全国10都市における、過去10年の新規需要と供給、空室率の推移を取り上げ、オフィスビル開発が各市場に与える影響を把握するとともに、今後の展望を述べていきたい。

Tokyo
Yokohama
Osaka
Kyoto
Kobe
Nagoya
Sapporo
Sendai
Hiroshima
Fukuoka

凡例

2007年の数値は、新規供給割合、新規供給面積ともに、現時点で把握している竣工予定分を集計。

●新規供給割合 (左目盛)

各都市の調査エリアにおいて、当該年の新規供給面積が貸室総面積(本文中では全マーケットボリュームとも記載)に占める割合。新規供給が各都市の市場に与える影響を示す指標となり、同数値の水準により都市間の新規供給動向を比較することができる。なお、新規供給面積の実数値は下記グラフに記しており、同様の緑の棒グラフで表示している。

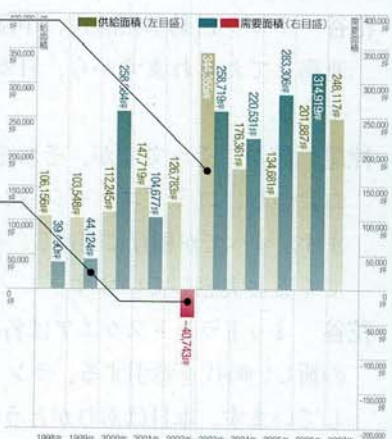


●空室率 (右目盛)

当該年12月の空室率。

●新規供給面積 (左目盛)

各都市の調査エリアにおいて、当該年1~12月に竣工した賃貸オフィスの貸室面積の合計。都市毎に新規供給規模が異なり、左目盛の単位も変えている。そのため、同グラフによる都市間の比較には注意を要する。

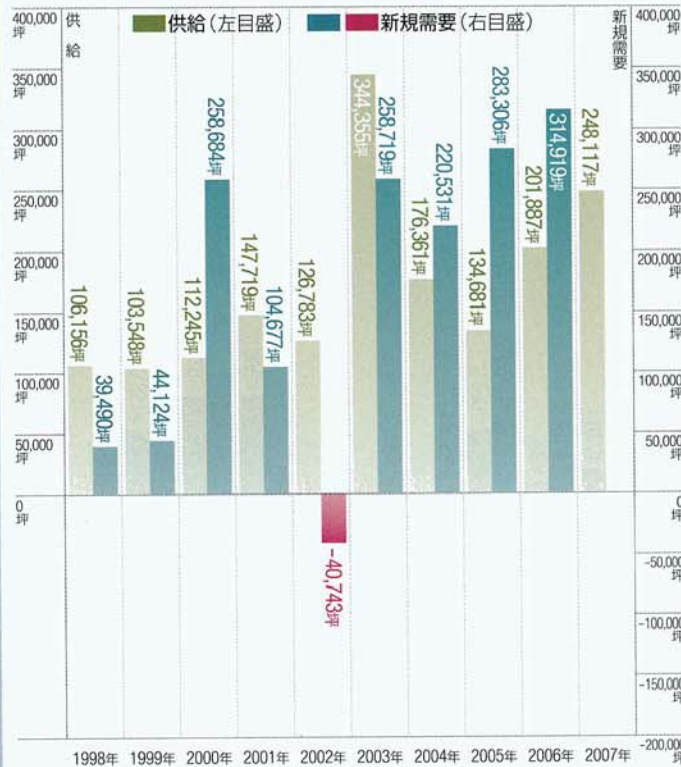


●新規需要面積 (右目盛)

当該年における貸室総面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積(稼働床面積)を算出。同数値と当該年前年の稼働床面積の差をもって、その年の新規需要面積とする。新規需要面積がプラスの場合は青い棒グラフで、マイナスの場合は赤い棒グラフで表示している。

東京

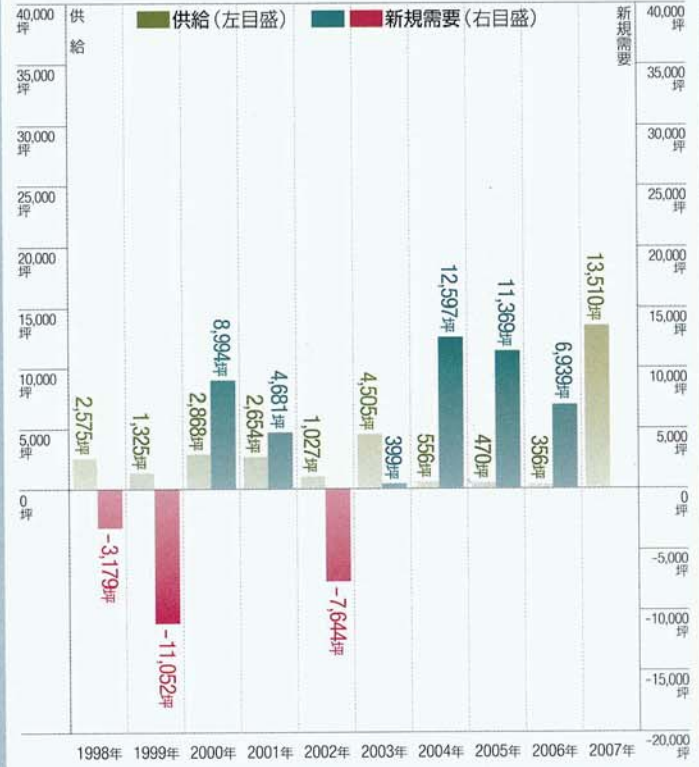
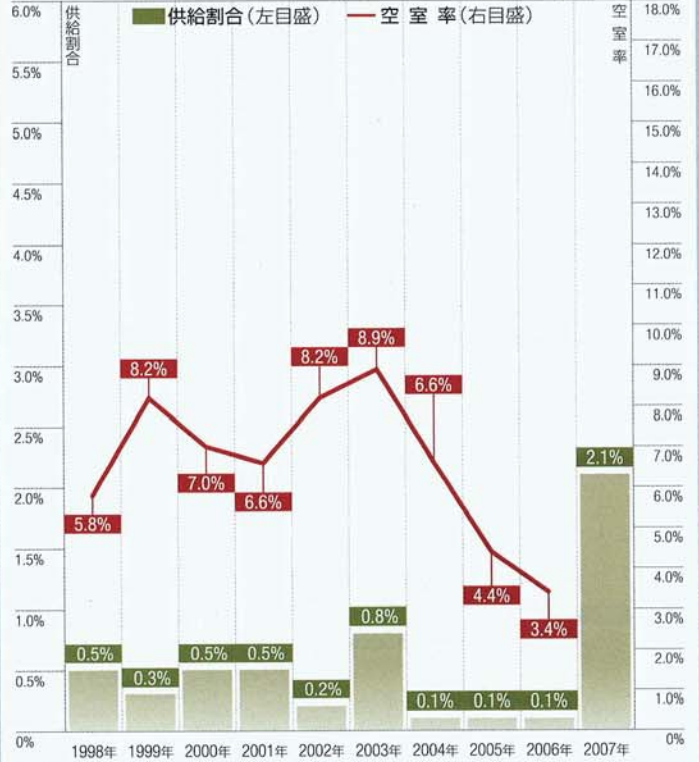
Tokyo



東京は02年を挟んだ前後で市場が大きく変化しているのがわかる。この10年で需要がマイナス値を示した唯一の年である02年は、景気低迷、デフレ経済の深刻化を背景に、「2003年問題」の影響による賃料低下を見越した借り控えが全体的に広がっていた。しかし03年の大規模供給が新たな需要を創出。コスト削減を目的としたリストラ移転が主流だったのが、新設、拡張、立地や設備の改善等、積極的な移転が増えてきた。グラフ上からも03年以降の新規需要は継続してプラス値を維持し、05年、06年は2年連続増加。特に05年は前年比約30%、06年はそこまで至らないまでも11%の伸び率を示している。07年は新規供給の拡大が予想されているが、空室率が2.6%まで低下した市場で、さらなる需要増が期待できるだろう。

横浜

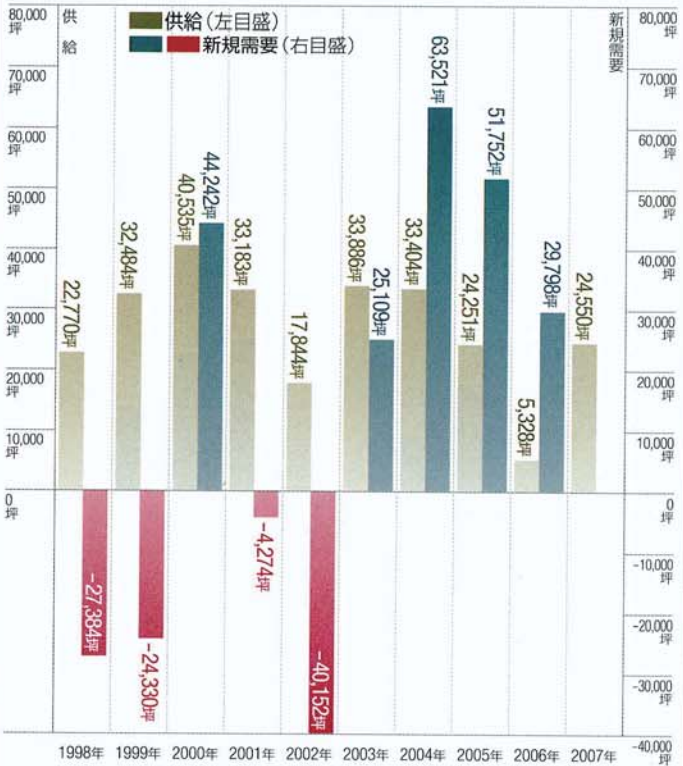
Yokohama



96年以降、新規供給は常に貸室総面積の1%以下と供給抑制が続いてきた横浜。その中で需要がマイナス値を示したのは98年、99年、02年で、企業の撤退、縮小が目立った年であった。その後、新規供給は03年にやや多い水準となるものの、04年以降も供給抑制傾向は継続。新しいビルが建たない中、新規需要は04年、05年が1万坪以上、06年が約7,000坪と、一定規模以上を獲得しており、近年における横浜での旺盛な出店意欲、拡張意欲が見て取れる。07年の供給予定は一転して1万3510坪と急増。横浜の全マーケットボリュームの2%以上にも及び大規模なものとなる。また、グラフには示していないが、08年、09年も供給ラッシュは続く。久しく経験してこなかった市場の出現が、需要にどこまで影響を与えるのか興味深い。

大阪

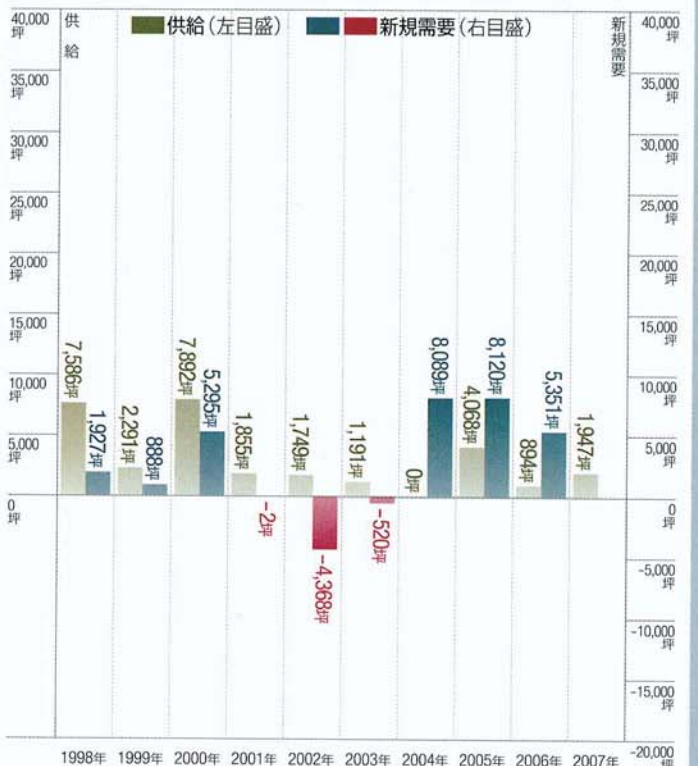
Osaka



大阪の新規需要は、東京と比べてスケールは小さいながらも、03年以降4年連続してプラスの状態にある。しかし、その推移は東京のように年々増加というわけにはいかず減少傾向だ。新規供給は、毎年、貸室総面積の1%前後で推移しておりさほど多くないが、06年はさらに抑制されて0.2%でしかなかった。供給抑制の中で、大きな需要増とはならなかったが、景気の回復とともに市場復活の兆しのある大阪では、空室率は順調に低下している。07年の新規供給は例年の水準に戻るが、この供給が需要を顕在化させる可能性は高い。今後は旺盛な需要に後押しされて、東京や名古屋のような新規供給ラッシュとなるか否か。また、そうだった時の大阪市場のポテンシャルが注目を集めるだろう。

京都

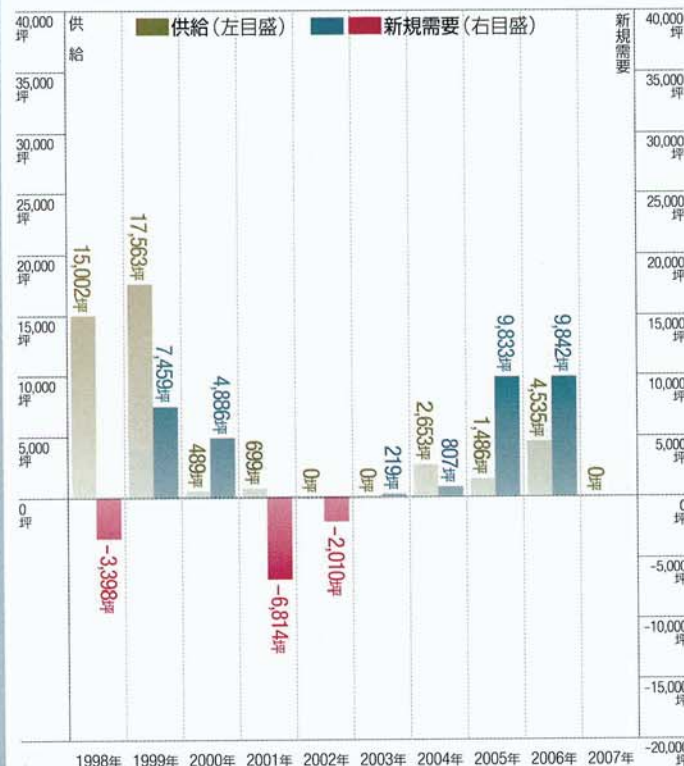
Kyoto



全国的に見てもマーケットの改善状況が著しい京都。02年、03年の需要低迷期を過ぎた04年以降はプラス需要が継続し、それに伴って空室率も急激に低下している。05年には貸室総面積の1.9%を占める比較的大規模な供給があったが、同年に竣工したビル群は、好況を背景とした人員増に伴う拡張移転・新規出店により順調に空室を消化した。その状況下で06年は、新規供給が全マーケットボリュームの0.4%と抑制されたため、さらに空室率は低下。03年の空室率13.7%をピークに3年間で半減以下となり、需給バランスの逼迫度も強まっている。07年の新規供給は1,947坪。貸室総面積の0.9%となり、1%前後という例年の水準に戻る。好立地・大型ビルが竣工するが、そのニーズは高く、需要の受け皿として大きな期待が寄せられている。

神戸

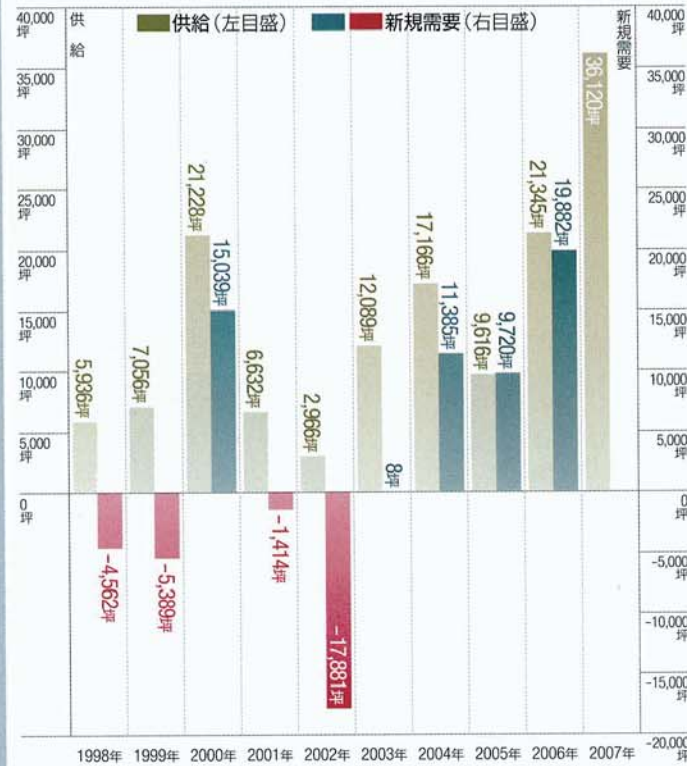
Kobe



震災後の建築ラッシュが99年に終わり、以降、供給抑制されるものの、空室率は高止まりの状態にあった。ところが04年の新規供給が現れ始めてから、市場が変化した感がある。05年、06年と、2年連続で1万坪近い需要が創出された。特に06年は好立地の大規模ビルが2棟竣工し、いずれも高稼働を誇っている。しかし、07年の供給は現時点では確認されていない。00～03年のように、供給抑制とともに市場が沈静化してしまう危惧がないわけではないが、神戸は他都市とは異なり比較的ビルが新しく、現在の移転ニーズにたえ得る空室が多い。また12%と空室率も高く、現在の市況回復傾向が継続すれば、さらなる空室率の低下が期待されるだろう。

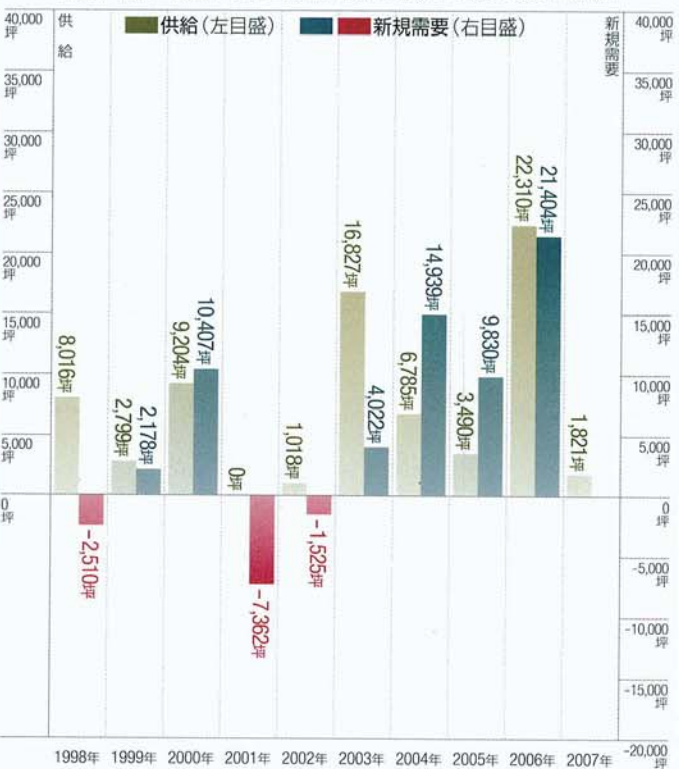
名古屋

Nagoya



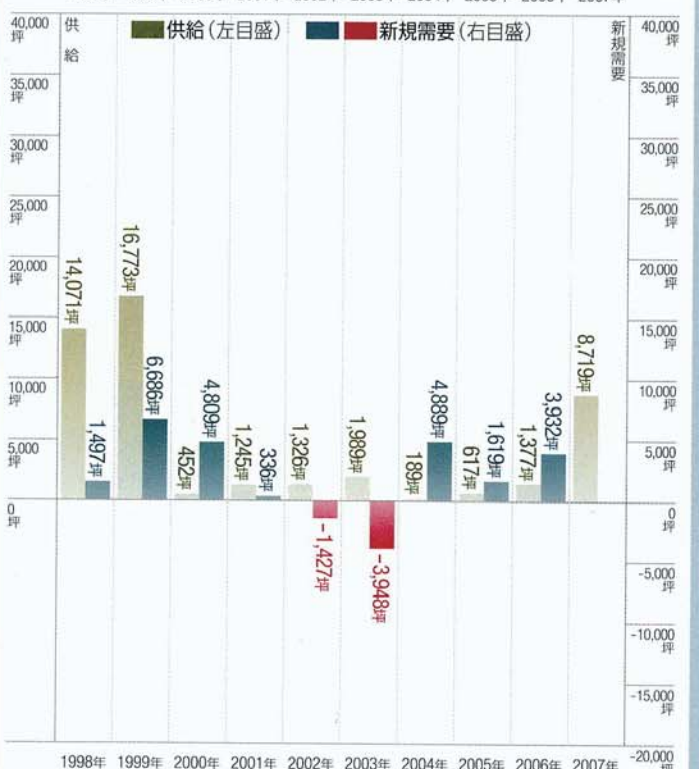
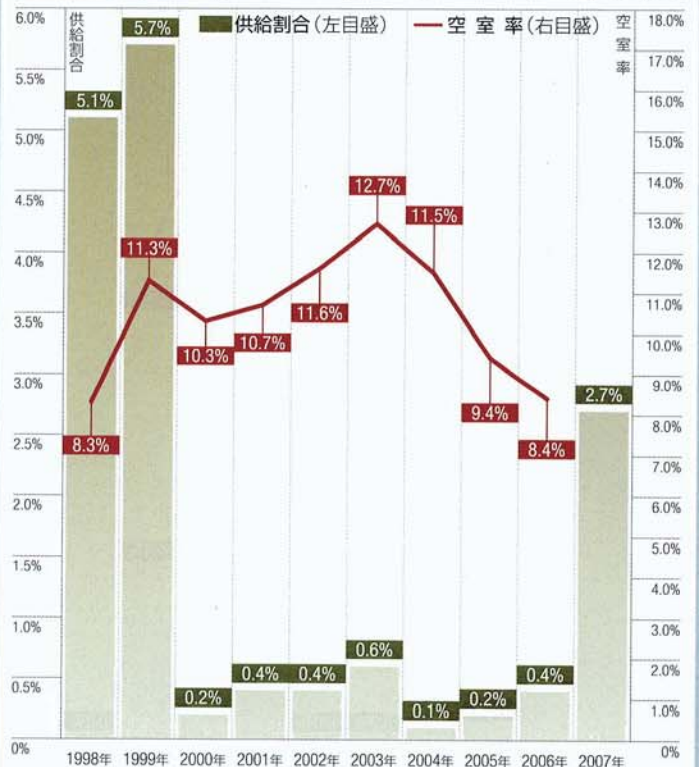
00年に「JRセントラルタワー」による大型供給があったものの、02年までは、比較的供給の抑制傾向にあった名古屋。それが03年以降は一転。昨今、全国の都市の中でも非常に旺盛な供給が行われている都市となっているのは、グラフからも明らかである。新規供給に触発されて需要も顕在化し、もともと10%以下と比較的底堅かった空室率は年々低下傾向にある。06年は00年とほぼ同規模の新規供給があったものの、空室率は5.9%にまで低下した。07年は、「名古屋ルーセントタワー」をはじめ、複数の大規模ビルが竣工し、さらなる新規供給ラッシュとなる。3万6120坪の新規供給がどれほどの需要を牽引するのか、名古屋の好況ぶりはいつまで続くのだろうか、その動向から目が離せない。

札幌 Sapporo



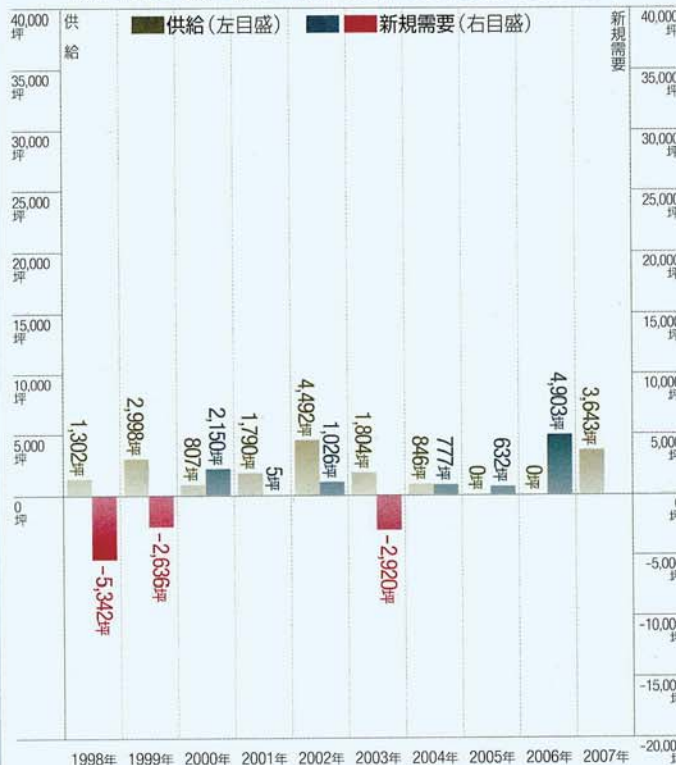
年毎の新規供給のボリューム差が大きく、多い時には貸室総面積の5%もの供給があり、ない時には全くなってしまう極端さが札幌のオフィス市場の特徴である。近年では、03年と06年が大規模供給期にあたる。03年は、需要が追いつかずに空室率を11.8%にまで押し上げる結果となったが、06年は新規供給が需要を喚起し、空室率は低下を続けた。ただし03年は空室率上昇となったが、需要がプラスに転じた年でもある。以降、04年、05年といずれの年も供給を大幅に上回る新規需要が見られ、近年の市場活性化がうかがわれる。07年は供給抑制の年となる。全マーケットボリュームのわずか0.4%しかない供給が、はたして需給バランスの改善に結びつくのか。市場への影響が気になるところである。

仙台 Sendai



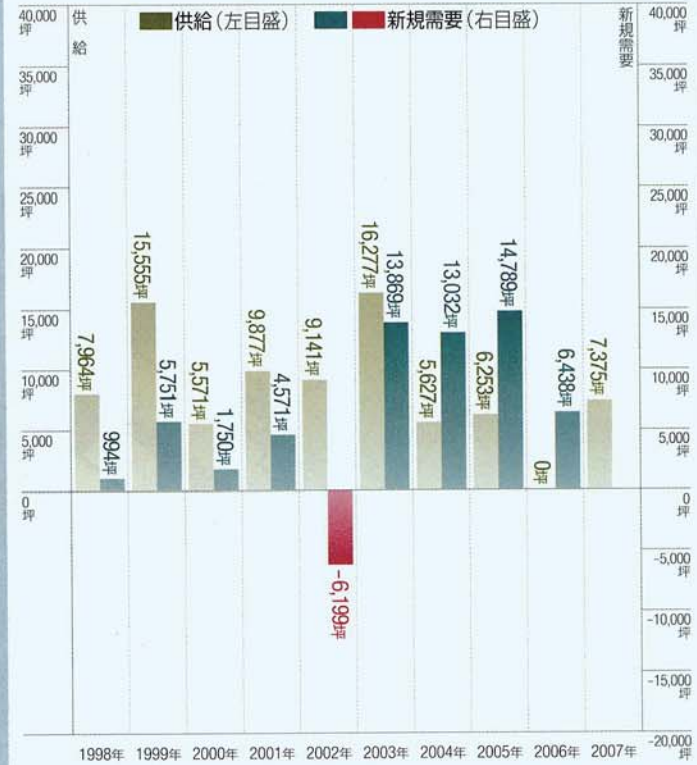
北の中心都市、仙台と札幌。03年以降の空室率低下傾向は、札幌と同様の推移をたどっているが、その背景となる供給動向については、全く異なることがグラフからも明らかである。仙台は98年、99年の大規模供給期を経て、徹底した供給抑制が7年間続いてきたため、ほとんどが既存ストックの動向のみで示される市場である。04年、05年、06年と新規需要はプラスを維持しているとはいえ、代替性のない東北第一の都市としては、決して大きな水準ではなく、むしろわずかかと思えるべきだろう。07年の8,719坪、全マーケットボリュームの2.7%もの新規供給は、久しぶりとなる。需要の喚起が期待される一方、これまで順調に空室を消化してきた既存ビルには厳しい時代が到来したともいえるだろう。

広島 Hiroshima



今回の「オフィス市場動向調査」で取り上げた10都市中、神戸と広島を除く8都市では、空室率が03年をピークに低下している。全国的に見て、この時期が市場のターニングポイントであったのは明らかであるが、広島は04年、05年と、新規供給が抑制されていたにもかかわらず空室率は高止まりを続けた。いまだ10%以上の空室率ではあるものの、現地の感覚としては優良ストックが慢性的に不足しており、需要が潜在化しているとの見方が強い。そのため、景気が上昇してきても、市場が活性化せず、空室率回復が遅れているのであろうか。07年は02年以来徐々に全マーケットボリュームの2%近い新規供給水準となる。大型の建て替え計画である「ニッセイ広島ビル」をはじめ、新規供給4棟の動向に注目したい。

福岡 Fukuoka



毎年5,000~1万5000坪の新規供給があり、全国でもビル供給マインドが高かった福岡。ただし、近年になってその傾向は比較的落ち着いてきた感があり、昨年は調査開始以来はじめての新規供給なしの年となった。一方、新規需要は03年、04年、05年と、それぞれ1万3000坪以上の面積を創出してきたが、昨年は6,500坪弱にとどまった。優良ストック及びまとまった面積の空室確保が難しくなっている今、需要が若干潜在化した様相が見られる。07年の新規供給は、04年、05年とほぼ同水準にまで戻る事となる。これらの新築ビルは、新し・立地・規模の優位性によって既に需要を集めている。さらに、ビル建設を目的とした土地売買も散見され、08年以降、供給水準が再び高まる可能性もある。