



# オフィス市場動向調査

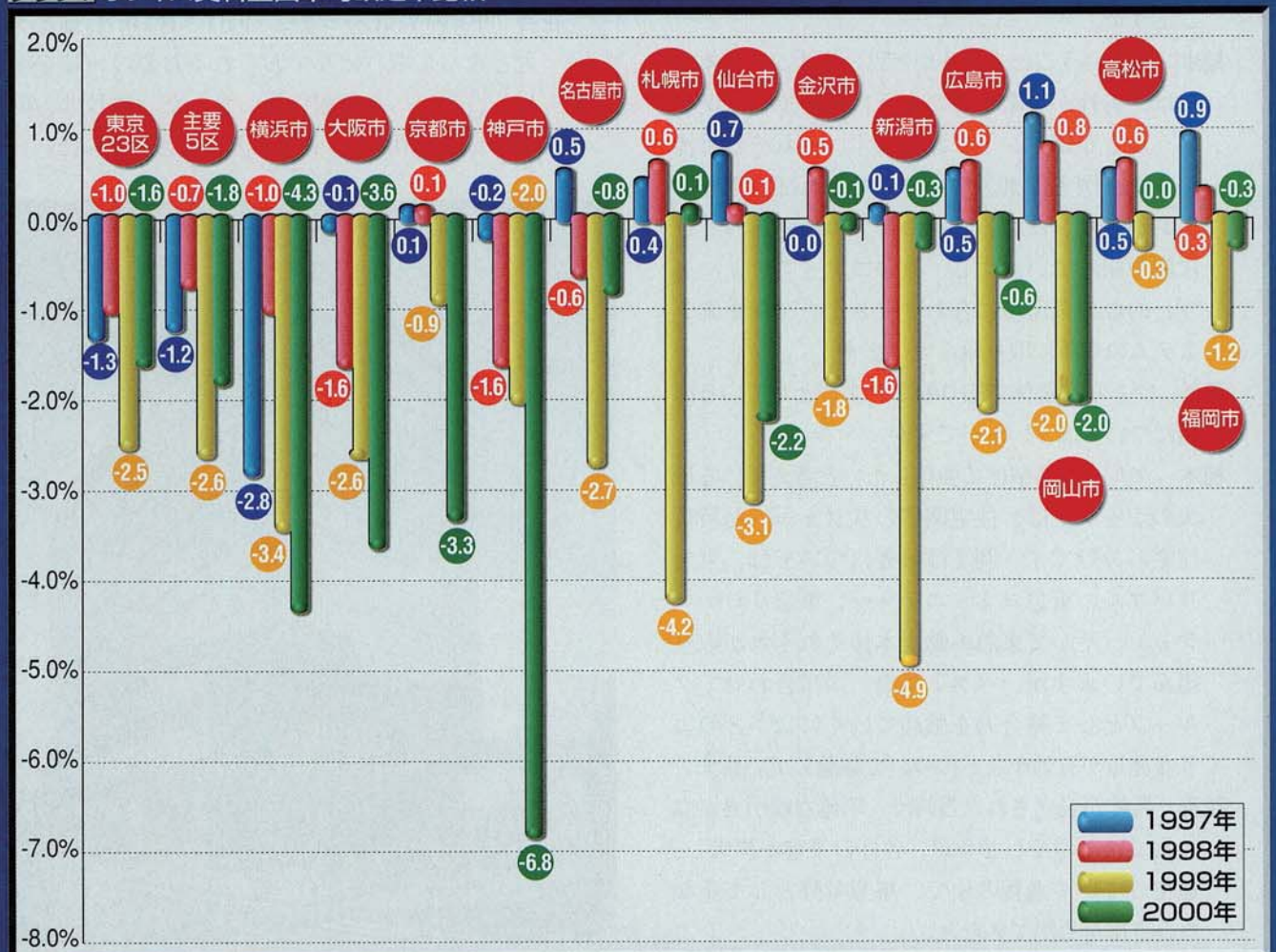
# 賃料改定

2000年の東京のオフィス市場は、IT関連など成長業種を中心に大型需要が増大し、タイトな需給関係が形成されてきた。しかし、同じような動向が現れた都市はいくつかあるものの、全体としては東京一極にとどまり、全国に波及するまでには至らなかった。そのようなマーケットのコンディションの中、契約更新に際しての賃料改定はどのように実施されたのだろうか。今号の「オフィス市場動向調査」では、全国14都市の賃料改定の状況について概観してみる。

※本稿で使用したデータは、1989年以降、毎年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。分析については、以下のとおり。

- 分析対象：各年1～12月に賃料改定を実施したもの(契約更新を迎えたもの)で、改定期間が2年間のもの
- 改定率(%)： $(\text{改定後賃料} \div \text{改定前賃料} - 1) \times 100$
- 平均改定率：対象サンプルの改定率の平均値
- 改定率分布：「～-10%」から「10%～」まで2%毎に、全サンプル数に占める割合を示した

グラフ1 オフィス賃料全国平均改定率比較



## 第1部 全国のオフィス賃料平均改定率

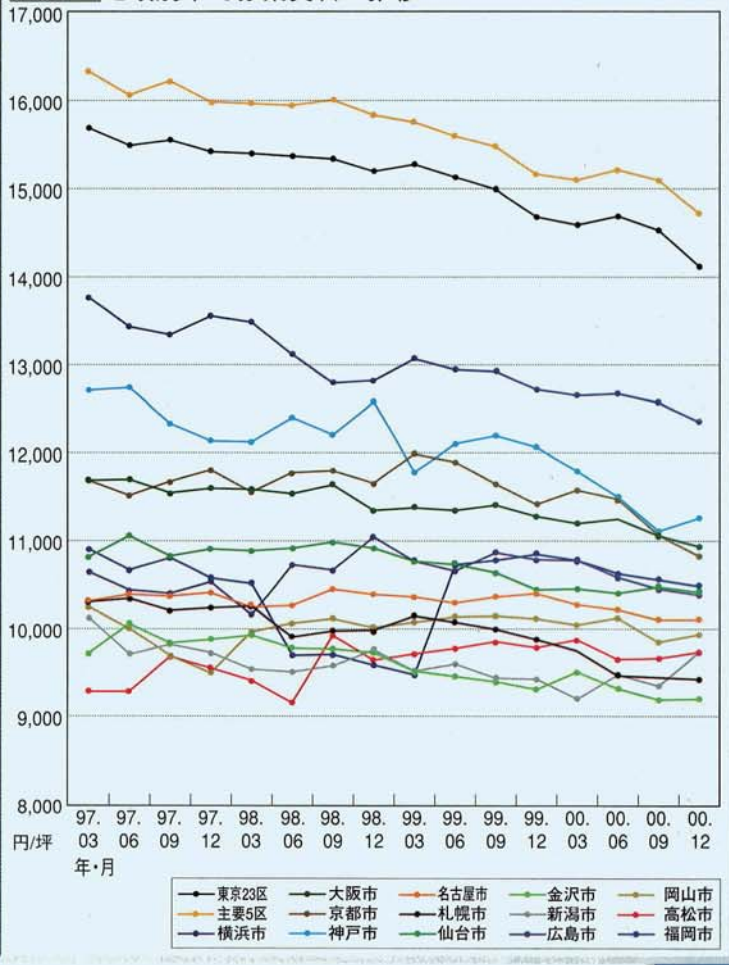
グラフ1は、各年1月から12月の間に実施されたオフィス賃料の改定の平均改定率を、全国14都市別(東京は23区と主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の2エリアに分類)に示している。昨年2000年の賃料改定の動向を見ると、平均値が「プラス」となったのは札幌市のみ。この札幌と0.0%の高松市を除く他の都市の平均改定率はすべて「マイナス」の値となった。全都市マイナスとなった1999年に引き続き厳しい状況になっている。

2000年における札幌市の賃料改定の状況は、前年の-4.2%から+0.1%と大幅に増加した。空室率が急激に悪化し高い水準で推移していた99年は、10%以上の減額改定の例が40%以上あったのが、2000年は皆無だったことが大きい。2000年における3ヵ月ごとの空室率の推移は、下降すれば上昇、上昇すれば下降を繰り返しており、テナントの移転が活発なことがうかがえる。しかし、この間の平均募集賃料は、やや下落基調ながらもほぼ横ばいで推移しており、今後のオフィス市場の動向を静観しようとする企業のスタンスが見て取れる。

東京23区、東京主要5区の平均改定率はともに、1999年に対前年比でそれぞれ-1.5ポイント、-1.9ポイント低下していた。しかし、2000年は、オフィス需要の拡大を背景に、3ヵ月ごとの速報値で6.0%にまで上がった空室率が4%を切るまで回復し、平均改定率も依然マイナス値であるが、東京23区で0.9ポイント、主要5区で0.8ポイントそれぞれ上昇した。

一方、横浜市は、1999年に対前年比-2.4ポイントと平均改定率が下がったが、2000年はさらに0.9ポイント下が

グラフ2 地域別平均募集賃料の推移



グラフ3 地域別空室率の推移



り-4.3%にまで落ち込んだ。東京の需給バランスが逼迫する中、東京の需要が横浜に流入し、空室率は改善されているものの、募集賃料は上昇しておらず、増額改定に踏み切るまでの状況には至っていないようだ。

近畿圏の大阪市、京都市、神戸市の3市も、1999年に引き続き前年を下回る平均改定率となった。特に、神戸市では、対前年比-4.8ポイントの-6.8%と突出して低い数値となった。空室率が大阪市で9%前後、京都市で10%前後、神戸市で16%前後を推移し、募集賃料も下落傾向にあり、改善の兆しの見えない関西経済の不況が、企業の賃料負担力にも多大な影響を与えている。

その他の都市の平均改定率は、前年と比べ同水準か、あるいは改善している。しかし、募集賃料は概ね下落傾向にあり、空室率も6~11%台、金沢市では14%以上で推移しており、オフィス市況としては、依然厳しいマーケットといえる。このような情勢の中で、平均改定率が上昇しているのは、不透明な先行きに対処して現状を維持する動きが主流となったからだと考えられる。

# 賃料改定

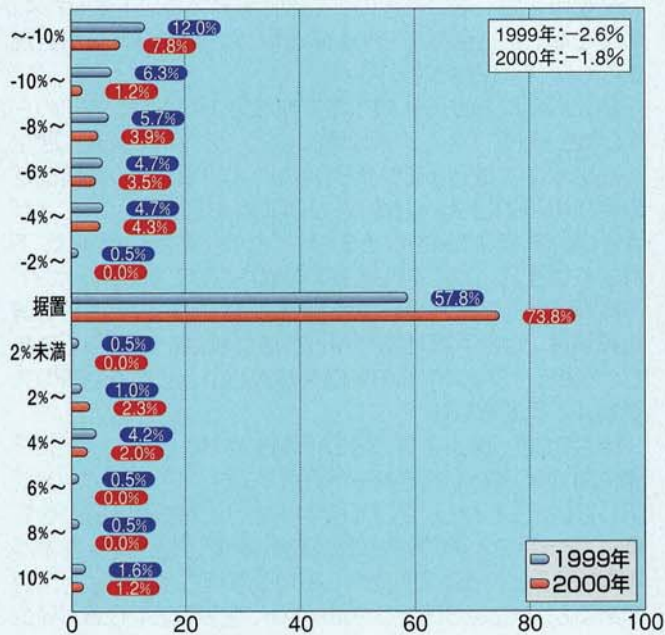
## 第2部 地域別賃料改定率分布

第2部では、賃料改定率分布に基づき、2000年における各都市(エリア)ごとの賃料改定の状況を分析する。なお、構成比は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合もある。  
※グラフ内右上の囲みの中の数字は、上段が1999年の平均改定率、下段が2000年の平均改定率である。



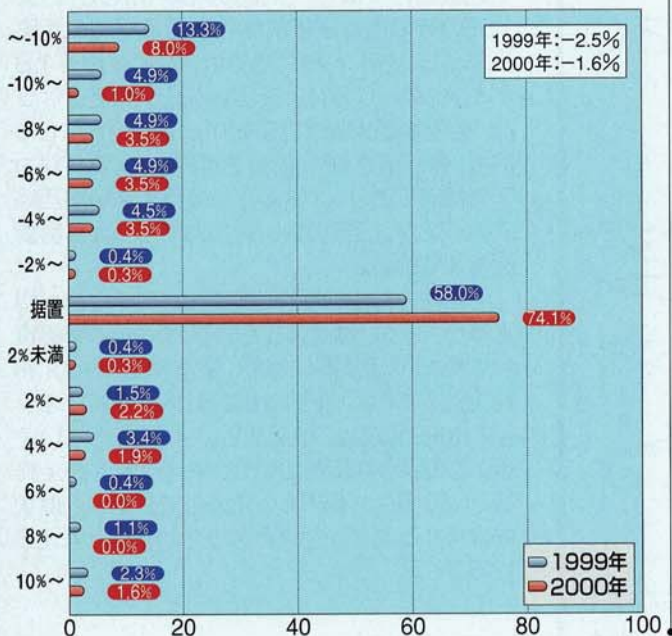
### 主要5区

主要5区でも23区同様、減額改定が1999年の33.9%から13.2ポイント低下し、2000年は20.7%となるとともに、「据置」も57.8%から73.8%に16.0ポイント上昇した。その結果、平均改定率も、-2.6%から-1.8%と0.8ポイント改善した。減額の層の各項目の構成比についても、23区と同じように、すべての項目で前年より下がり、減額幅が大きい項目ほど低下幅が大きい。



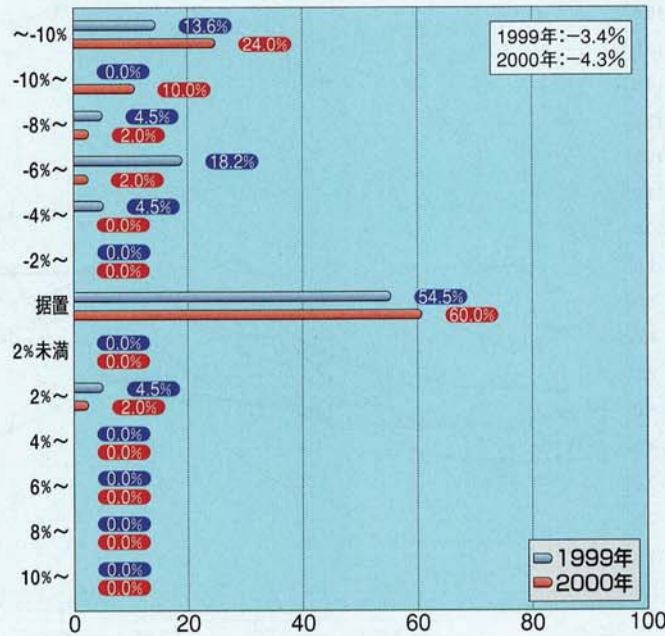
### 東京23区

1999年には32.9%あった減額改定が、2000年は19.8%と13.1ポイント低下した。さらに、「据置」は58.0%から16.1ポイント上がり74.1%となり、2000年の平均改定率は-1.6%と1999年の-2.5%から0.9ポイント改善した。減額の層の各項目で、構成比が前年よりも低下しており、しかも、減額幅の大きい項目で低下幅が大きいことが、平均改定率の大幅な改善につながっている。



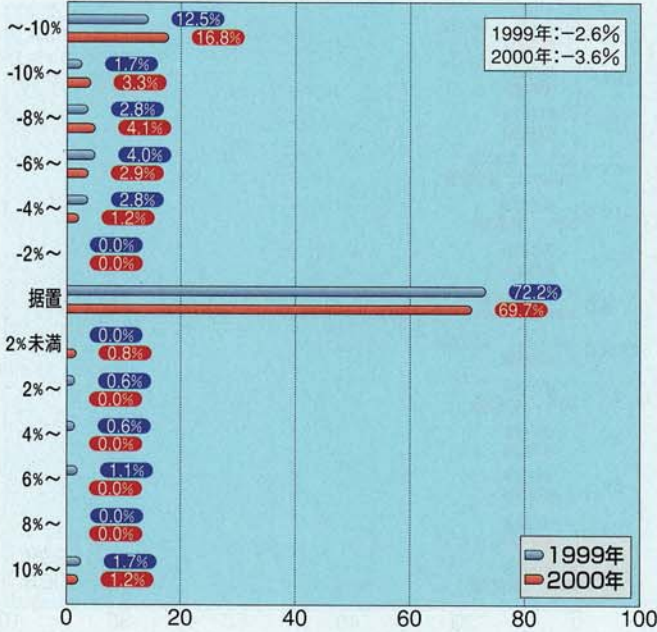
### 横浜市

減額改定は、1999年の40.8%に対し2000年は38.0%と若干減少しているが、構成比が「~-10%」で対前年10.4ポイント増の24.0%、「-10%~-」で同10.0ポイント増の10.0%と、大幅な減額幅の賃料改定の事例が増加した。そのため、2000年の平均改定率は、1999年の-3.4%から0.9ポイントダウンの-4.3%と、東京とは反対に前年よりもさらに厳しい状況となっている。



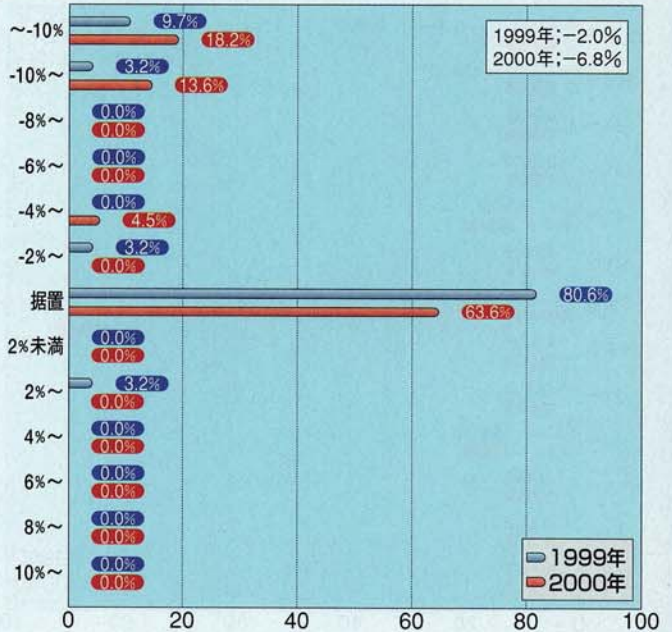
## 大阪市

2000年の平均改定率は-3.6%と、対前年比で1.0ポイント低下している。「~-10%」で対前年比4.3ポイント増、「-10%~」で同1.6ポイント増、「-8%~」で同1.3ポイント増と減額幅の大きい項目で事例が増えていること、増額改定全体が4.0%から2.0%と2.0ポイント減少していることが要因。「据置」が69.7%にのびているが、そこに至る経緯としては、改定を提示せず見送るケースが最も多かった。



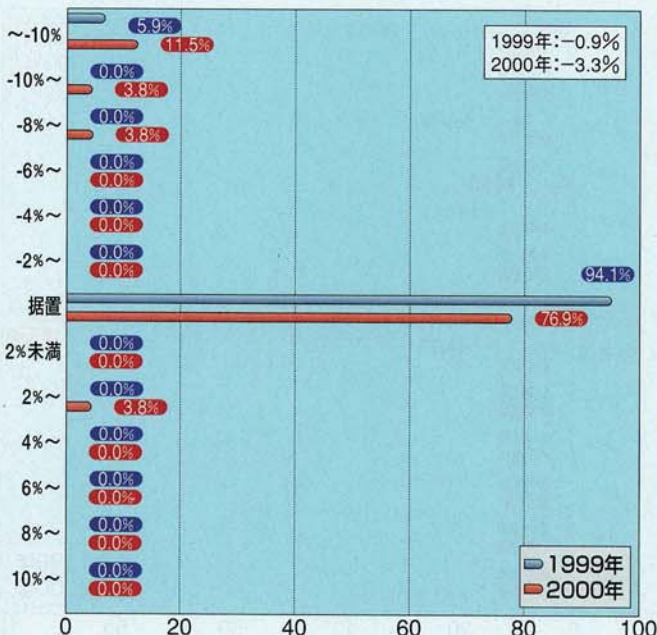
## 神戸市

2000年の平均改定率は-6.8%と、1999年の-2.0%を4.8ポイント下回った。「据置」が前年の80.6%から63.6%と17.0ポイントも減少しているのに加え、減額改定が16.1%から36.3%と20.2ポイント増えている。しかも、減額改定の事例のうち約9割弱を「~-10%」と「-10%~」の高い減額率の事例が占める厳しい状況となった。また、今回の調査では、増額改定の事例は得られなかった。



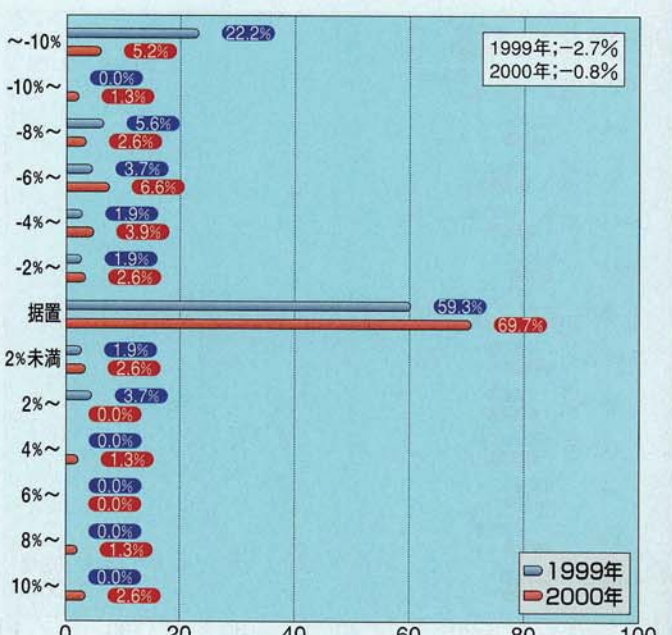
## 京都市

2000年の平均改定率は-3.3%と、前年の-0.9%を2.4ポイント下回った。「据置」が前年に比べ17.2ポイント減少し76.9%となるとともに、減額改定が1999年の5.9%から19.1%と13.2ポイント増えていることが要因である。しかも、事例は「-8%~」以上の高い減額率ばかりで、特に「~-10%」の構成比が11.5%を占めていることが、前年よりも厳しい結果を誘引した。



## 名古屋市

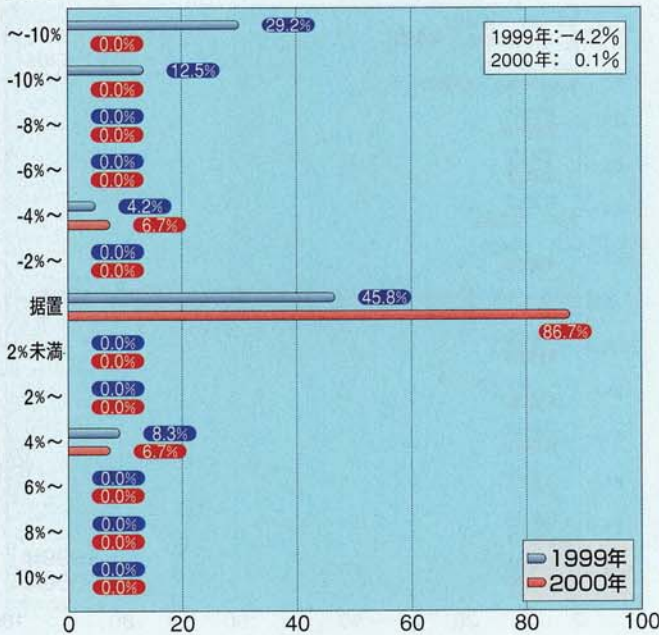
名古屋市における2000年の賃料改定の構成比は、「据置」が1999年の59.3%から10.4ポイント増加し69.7%、減額改定は前年の35.2%から12.8ポイント低下し22.4%となった。また、「~-10%」の割合が22.2%から5.2%と17.0ポイントと大幅に下がったことも特徴的である。一方、増額改定も前年の5.6%から2.3ポイント増の7.9%と、平均改定率1.9ポイントの改善を牽引している。



# 賃料改定

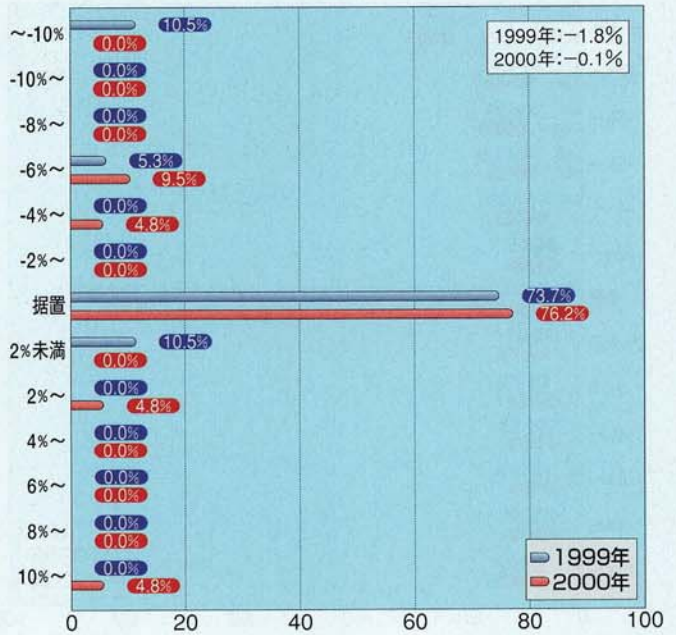
## 札幌市

札幌市の2000年の平均改定率は0.1%と、前年に比べ4.3ポイントの大幅な改善となった。改定率の構成比を見ると、「据置」が45.8%から86.7%と40.9ポイント増えたこと、減額改定が39.2ポイント減少したこと、とりわけ1999年に「~-10%」と「-10%~」とで41.7%あった減額改定が2000年の調査では事例が得られなかったことが、大きな要因となっている。



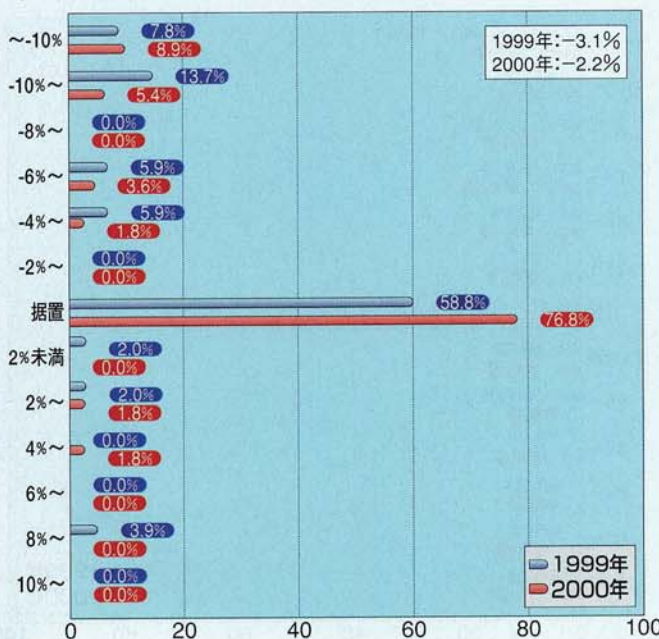
## 金沢市

金沢市における2000年の平均賃料改定率は-0.1%と、1999年の-1.8%から1.7ポイント改善している。構成比を見ると、「据置」が1999年の73.7%に対し2000年は76.2%、減額改定が同じく15.8%に対し14.3%、増額改定が10.5%に対し9.6%とほぼ同様の構成となっている。それでいて平均改定率が改善したのは、大幅な増額改定の事例があったことと、減額改定は小幅なものにとどまったことが要因である。



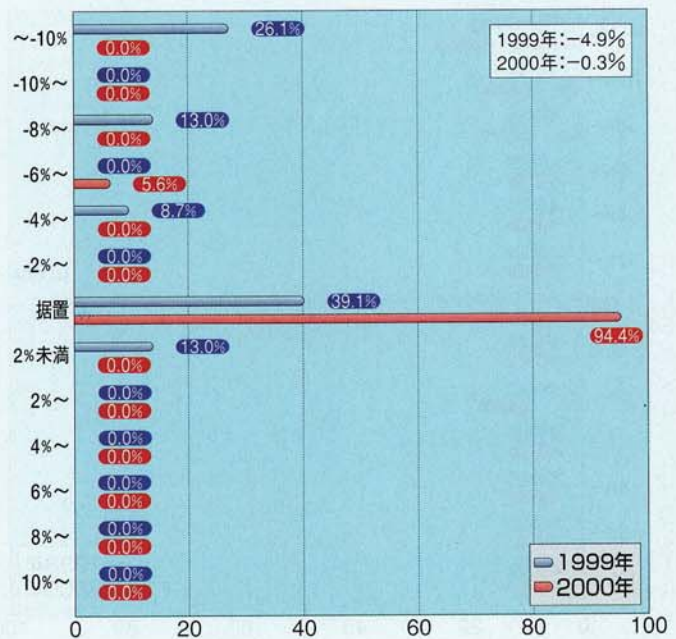
## 仙台市

2000年における仙台市の平均賃料改定率は-2.2%と前年に比べ0.9ポイント改善した。その背景としては、「据置」が1999年の58.8%から76.8%に18.0ポイント増加し、減額改定が同じく33.3%から19.7%に13.6ポイント減少した改定状況の変化がある。しかし、増額改定も前年の7.9%から2000年は3.6%に減少しており、賃料の値上げが難しい中、現状維持が一つの落としどころであったようだ。



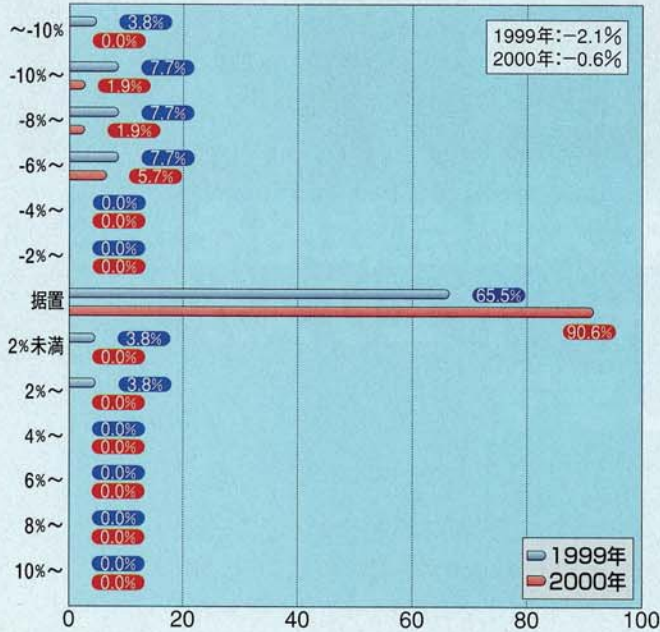
## 新潟市

新潟市の2000年の平均改定率は-0.3%と1999年の-4.9%から4.6ポイント改善した。これは、「据置」が前年の39.1%から55.3ポイントと大きく上昇し94.4%となったこと、そして減額改定が47.8%から5.6%とこちらも大きく低下したことが要因である。減額率も、1999年には「~-10%」が26.1%、「-8%~」が13.0%と大幅な減額事例が多かったが、2000年はそのような事例が見受けられなかった。



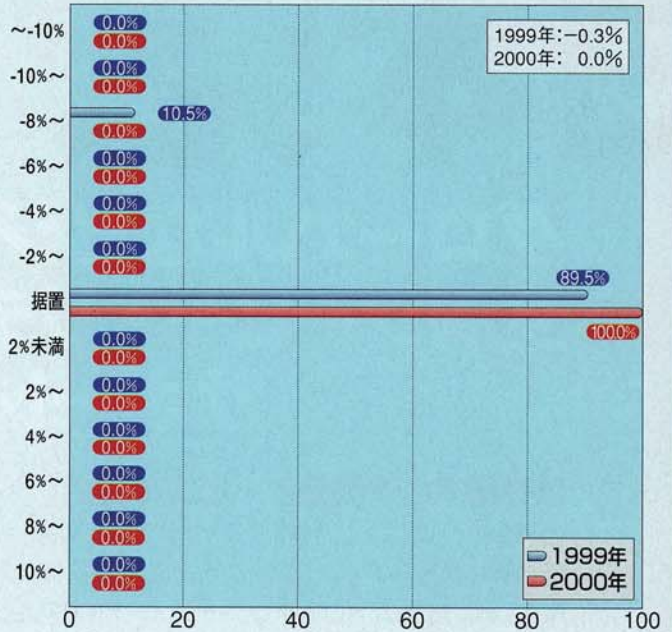
## 広島市

広島市の2000年における平均賃料改定率は-0.6%と、前年の-2.1%から1.5ポイント改善している。改定率の構成比を見ると、「据置」が1999年の65.5%から25.1ポイント増え90.6%を占めている。また、減額改定も1999年には26.9%あったが、2000年は9.5%と大幅に減っている。しかし、増額改定は、1999年には7.6%あったが、2000年には事例が得られなかった。



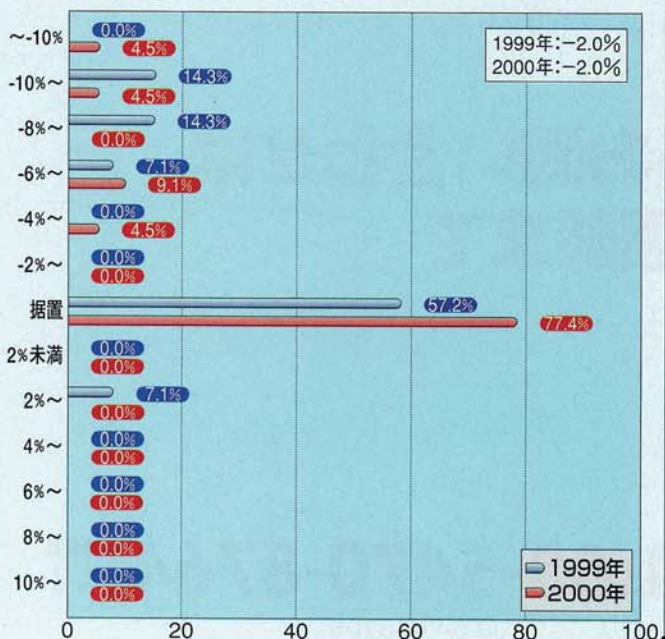
## 高松市

高松市における2000年の平均賃料改定率は、0.0%となった。これは、2000年の賃料改定事例として得られたサンプルがすべて「据置」改定であったためである。前年の平均賃料改定率-0.3%からは0.3ポイント改善されたということになるが、1999年も「据置」が89.5%を占め、減額改定の事例は僅かであった。2年続けて現状の賃料水準を維持しようとの動きが主流となっている。



## 岡山市

2000年の岡山市における平均賃料改定率は、前年の数値と変わらず-2.0%であった。1999年に7.1%あった増額改定の事例が、2000年には見受けられなかった。しかし、平均賃料改定率が前年同様だったのは、減額改定が前年の35.7%から22.6%と13.1ポイント減少したことと、「据置」は前年の57.2%から77.4%と20.2ポイント上昇したことが、要因として挙げられる。



## 福岡市

福岡市の2000年における賃料改定の状況は、「据置」が95.2%と前年の86.6%から8.6ポイント増え大半を占めている。増額改定は「4%~」に1.2%と若干見られるが、前年に比べ4.5ポイント減少しており、難しい状況といえる。減額改定も、前年に比べ4.1ポイント減少しているが、「~-10%」「-10%~」と減額幅の大きい項目に事例が見られ、減額改定もやむなしのところを現状維持で乗り切ったといえる。

