

賃料改定

オフィス 市場動向 調査

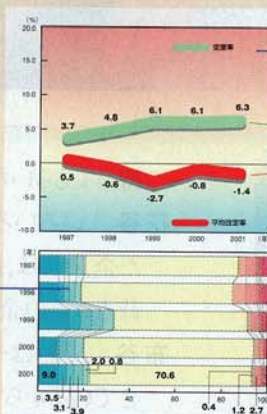
復調の兆しが見えず、足踏み状態が続く昨今の経済情勢。空室率の上昇、平均募集賃料の下落……と、オフィスを取り巻く状況もまた、低調に推移している。このことは、2年毎の賃料改定にどのような影響を与えたのか。今号では、賃貸ビルオーナーを対象に実施した、(株)生駒データサービスシステムの賃料改定に関するアンケート結果をもとに、この状況下でのオーナー、テナントの考え方と行動を考察した。

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。

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



分析対象

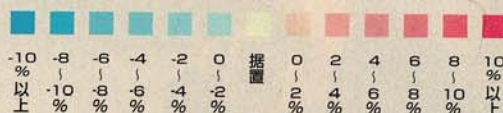
各年1~12月に賃料改定を実施したもの(契約更新を迎えたもの)で、原則として改定期間が2年毎のもの

平均改定率と空室率

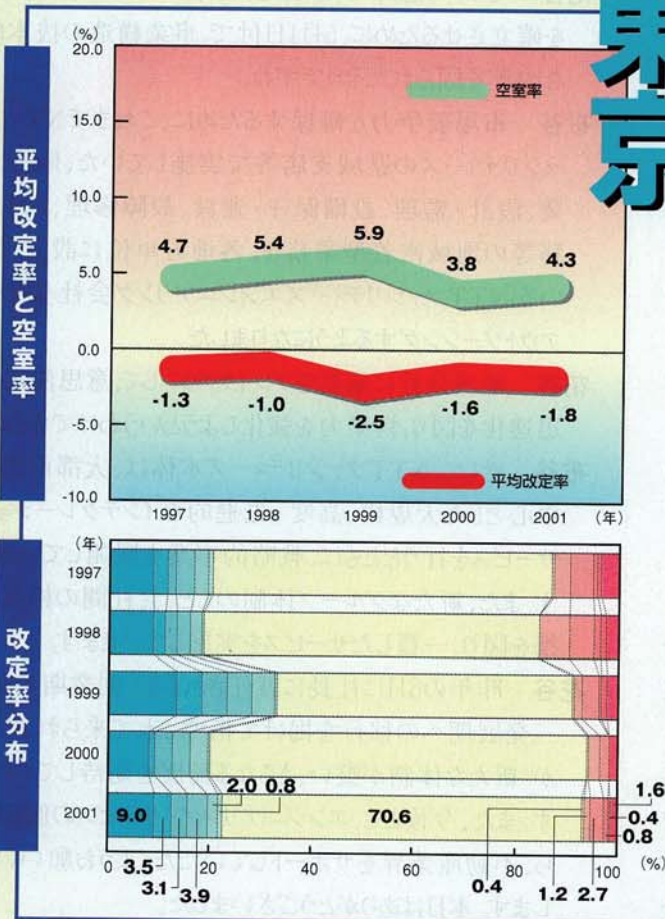
対象サンプルの改定率の平均値と各年12月時点の空室率

改定率(%)

(改定後賃料÷改定前賃料-1)×100

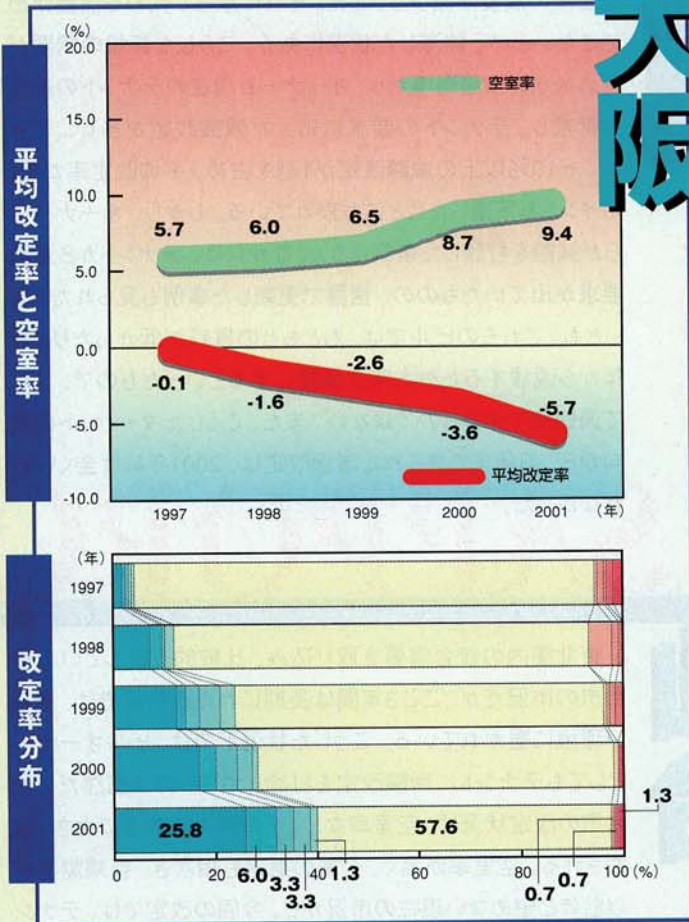


東京



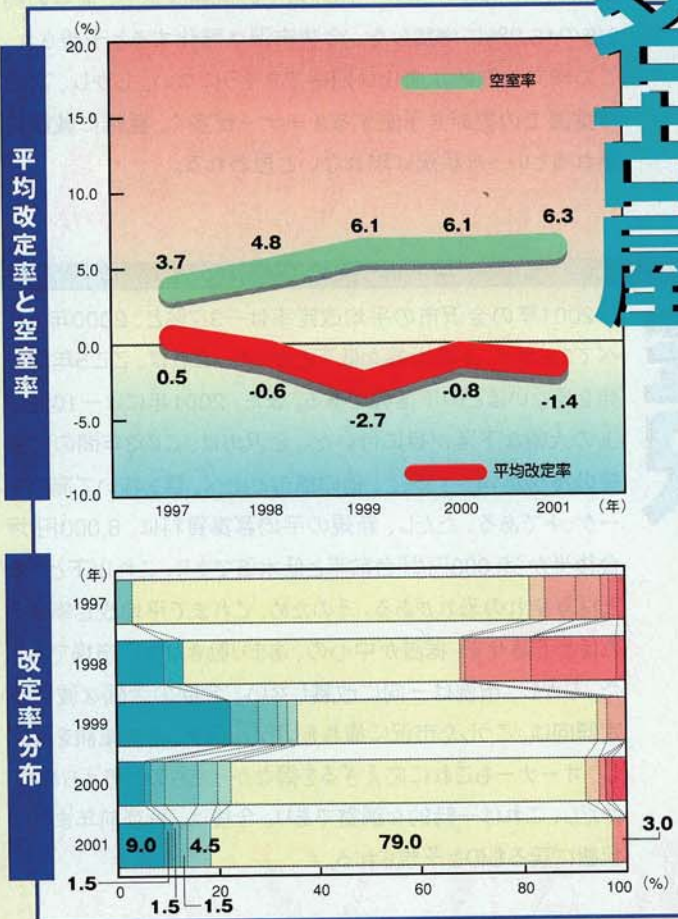
2001年の東京23区の平均改定率は-1.8%と、2000年と比較して、0.2ポイントと僅かに低下した。これは減額改定の割合、特に-8%~-10%や-10%以上といった大幅な減額改定が増加したことに起因する。増額改定も若干増加しているが、上昇幅が小さいものが多い。2000年に活発な動きを示したIT関連企業や外資系企業の需要が一段落し、マーケットの状況は落ち着いてきた。また、この分をカバーするほどの需要がなく、空室率は上昇。このためオーナーは賃料改定の際、強気に出ることができなかったといえるだろう。今回の減額改定の経緯として、「テナントからの要求」と答えるオーナーが多い。依然としてテナントのコスト削減への意識が強く、オーナーもこの動きを受け、テナント流出を防ぐため減額に応じたものである。経済情勢を鑑み、これから先、新規にテナントの誘致が難しくなるというオーナーの考えの表れだといえる。一方、増額改定では、もともと賃料が低く、周辺の相場に合わせるよう調整を図ったケースが大半であった。とはいえ、見々の通り据置のまま見送るケースが最も多い。今後の改定予定についても、据置や相場次第という回答がほとんどで、オフィス市場の動向の見通しがつかず、まだ様子を見ているオーナーが多いようだ。

大阪



2001年の大阪市の平均改定率は、2000年より2.1ポイント低下し-5.7%となった。ここ5年間の推移を見ると、減額改定の割合、特に、-10%以上の大幅な減額の割合が年々急激に増加しており、2001年には、今回の改定全体の4分の1にまで達している。今回減額改定に応じた理由としては、「テナントの流出防止」と「周辺相場との調整」との声が多く見られる。また、減額改定に至った経緯には、他の都市と異なり、テナントからの要求だけでなく、オーナーから打診するケースが多かった。近年の大阪市のオフィスマーケットは、空室率が上昇し続ける一方で、募集賃料が下落し続け、この両者がきれいに連動するという特徴が見られる。不景気によりテナントの経営状態が厳しい現在の環境では、より低い賃料を求めてテナントが流出することが考えられ、この流出を抑えるには、それ相応に賃料を下げなくてはならないだろう。減額改定が、まさに必然といえる状況が続いている。現在、極度に減額の方へ傾いており、テナント、オーナー双方のバランスが取れた市況(平均改定率が0に近づく)になるには、一刻も早い景気の回復が待たれる。しかし、しばらくはこの傾向が続くものと予想される。

名古屋

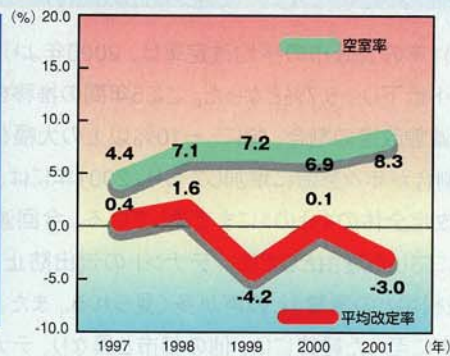


2001年の名古屋市の平均改定率は-1.4%で、2000年と比較して、0.6ポイントの低下となった。前年と比べて、減額改定、増額改定とも減少し、据置の割合が増えている。ただし、名古屋市でも-10%以上の減額改定の割合は多く、前年より平均改定率が低下した。また、名古屋市の場合、これまで年によって増額、減額のどちらかが極端に多いケースが見受けられたが、今回の改定では、こうした傾向は見られず、前年からの変化は少なかった。名古屋市でも減額改定の主な理由は「テナントの流出防止」であった。また、-10%以上の減額改定では、一部、「入居を促進させるため」という回答もあったが、大半はテナント側からの要求に応えたものであるようだ。2001年の市場動向は、事務所の統廃合などにより需要は減少したが、新規供給が抑制されたため、結果として、需給バランスに大きな変化が見られなかった。オーナーもこのような市場の動向から、現行賃料のまま改定を見送るケースが多いといえるだろう。今後の改定予定については、「据置」か「相場との兼ね合い」という回答が多く、現段階で「減額」と答えるオーナーは見られない。現在の市況から、今後も大きな動きはなく、据置が主流の状況は継続していくものと思われる。

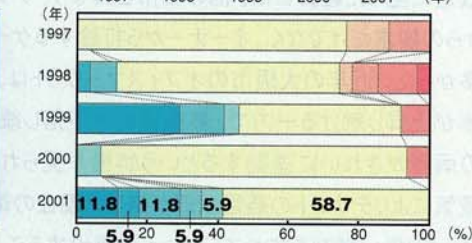
札幌

札幌のオフィス市場は、近年の道内経済を支えていたIT関連企業の需要が減少し、また、それにとって代わる需要が出てこないという停滞した状況にある。こうした新規の需要が見込めない市場環境から、オーナーも現在のテナントの退去を警戒し、テナントの要求に応えた減額改定が多い。これは、-10%以上の減額改定が1割を占め、平均改定率が3.1ポイントも下落したことにも表れている。しかし、オーナー自らが減額を打診した事例はなく、なかには、テナントから減額要求が出ていたものの、据置で更新した事例も見られた。もっとも、これらのビルでは、もともとの賃料が低かったり、翌年から減額するため本年は据置にするといったもので、決して楽観視できるものではない。また、こうしたマーケットの動向から、前年まで見られた増額改定は、2001年には全く行われなかった。

平均改定率と空室率



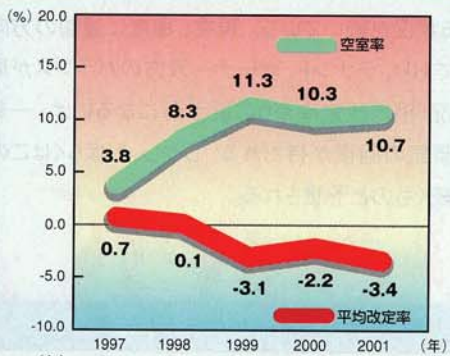
改定率分布



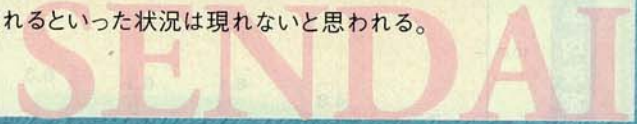
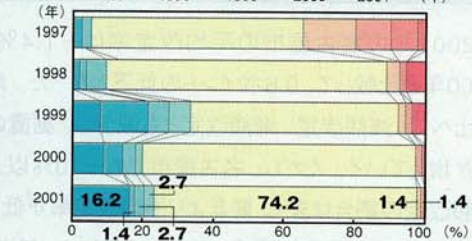
仙台

東北圏内の統合需要を取り込み、比較的安定していた仙台市の市況だが、ここ3年間は長期にわたる不況では、厳しい環境に置かれている。こうした状況下では、ビルオーナーとしてもテナントに増額改定を打診しづらいのは当然だ。仙台市の改定状況は、空室率など、その時々市況に大きく左右される。空室率が高く、企業の撤退も相次ぎ、新規需要が以前ほど望めない現在の市況から、今回の改定では、テナントの要求通りに、大幅な減額改定に応じるオーナーも多かった。事実、2001年の平均改定率は-3.4ポイントで、前年に比べ1.2ポイント下落。-10%以上の減額改定も、前年の約2倍の16.2%に増加した。今後市況は悪化すると予想され、この傾向の劇的な変化は期待できそうにない。しかし、今回は据置での更新を予定するオーナーが多く、極端に減額に振れるといった状況は現れないと思われる。

平均改定率と空室率



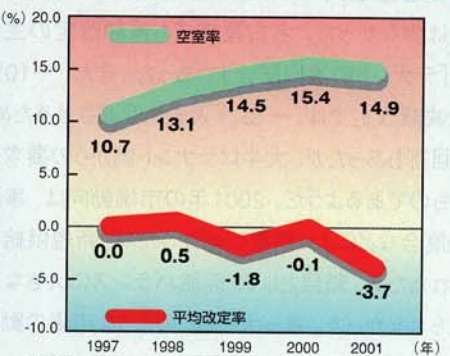
改定率分布



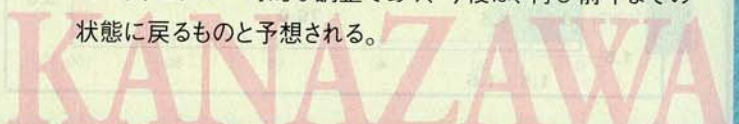
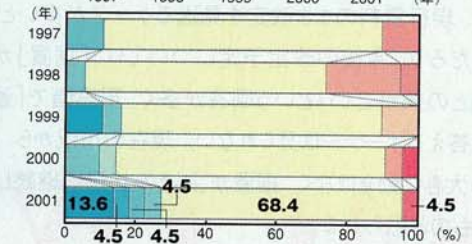
金沢

2001年の金沢市の平均改定率は-3.7%と、2000年と比べて3.6ポイントの大幅な低下となった。これは、ここ5年間で類を見ないほどの下落幅である。また、2001年には-10%以上の大幅な下落が目についた。金沢市は、この3年間の空室率の推移が14~15%と、他の都市と比べ、群を抜いて高いマーケットである。ただし、新規の平均募集賃料は、8,000円/坪後半から9,000円/坪前半と低水準であり、これ以下となると採算割れの恐れがある。そのため、これまで平均改定率はそれほど下落せず、据置が中心の、あまり動きがない市場であった。しかし、市況は一向に改善しない。今回の大幅な減額改定傾向は、こうした市況に痺れを切らし、テナントが減額を要求し、オーナーもこれに応えざるを得なかったものと考えられる。ただし、これは一時的な調整であり、今後は、再び前年までの状態に戻るものと予想される。

平均改定率と空室率

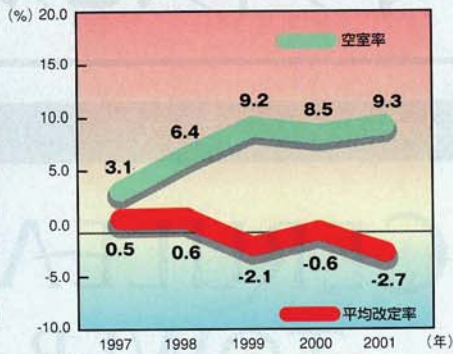


改定率分布

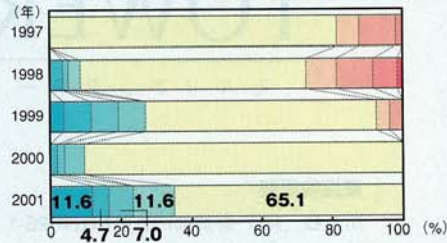


広島

平均改定率と空室率



改定率分布

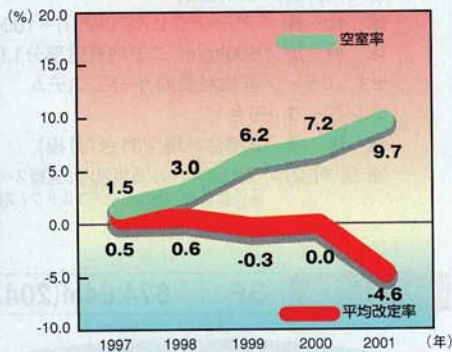


2001年の広島市の平均改定率は-2.7%。前年に比べて大きく低下した。この2年間、増額改定は全く見られず、2001年には、-10%以上の減額改定が1割を占めた。減額改定に至る経緯としては、テナントから要求があるか、市況やテナントの状況を踏まえ自ら打診するかの2通りがあるが、今回の改定では、ほぼ全てがテナントからの要求によるもの。それも、テナントの退去を防止するためとしたものが大半であった。現状では、新規にテナントを誘致することが難しく、「既存テナントが退去しないためには、賃料の減額もやむを得ない」とする、オーナーの置かれた状況の表れといえる。今後も市況は厳しくなると感じるオーナーは多いが、次回の改定予定となると、「据置」や「相場との兼ね合い」と答えるオーナーが多い。そのため、今回のような大幅な下落とはならないと、予測できそうである。

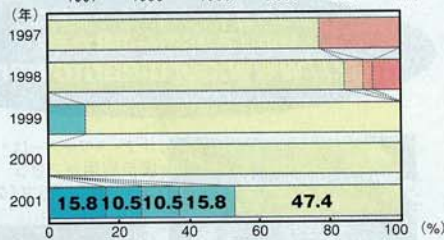
HIROSHIMA

高松

平均改定率と空室率



改定率分布

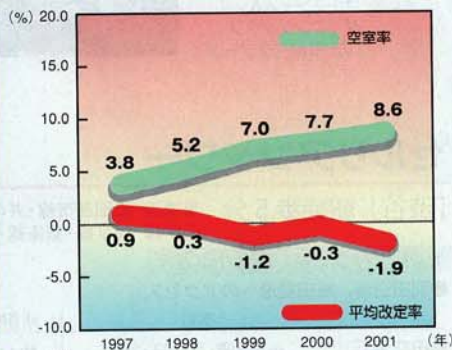


高松市は、これまで四国の拠点都市として安定した市場を形成していた。募集賃料が低いことも手伝って、改定状況は増額とはいかないまでも、ほぼ据置で推移し、マイナスになることもほとんどなかった。しかし、折からの不況により、高松自体からのテナントの流出が止まらず、新規需要も顕在化しづらい市場環境に置かれている。オーナーとしては、据置で踏みとどまっていた賃料が、とうとう持ちこたえられなくなり、今回テナントの減額要求に応えたものと考えられる。この結果、2001年の平均改定率は-4.6%と、全サンプルが据置を示した前年に比べ、過去に例を見ないほど大幅に下落している。ただし、次回の改定予定に関しては「予定しない」、「据置」という答えが多い。今回はあくまで調整局面と考えられ、今後は、これほどの大幅な減額改定にはならず、前年までの状態に戻るものと思われる。

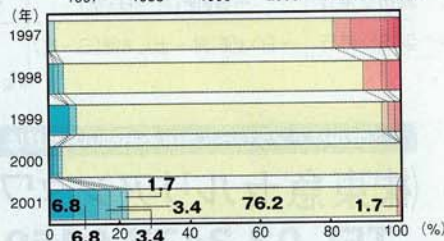
TAKAMATSU

福岡

平均改定率と空室率



改定率分布



2001年の平均改定率は-1.9%と、前年に比べて1.6ポイントの低下となった。-8%~-10%、-10%以上の大幅な減額改定がここ数年に比べて多かったことが、特徴として挙げられる。減額改定のは半は、テナントからの減額要求に応えたもの。新規のテナントが獲得しづらい現状から考えて、テナントに歩み寄る姿勢を見せるものの、自ら減額を提案するまでには至っていないようだ。また、テナントの流出防止だけでなく、改定前の賃料が高く、市場の相場に合わせて調整した例も多い。他の都市と比較して、さほど切実な状況とはいえないのかもしれない。次回の改定予定については、「予定しない」、「据置」、「相場との兼ね合い」という回答が多かった。今後も市況は悪化すると予測され、次回も据置か減額改定が主流になるだろう。

FUKUOKA