

# 賃料改定

## オフィス市場動向調査

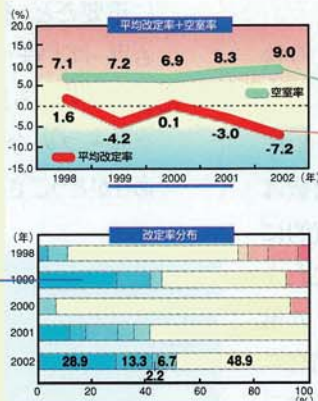
2002年に入り、悪化の度合いを強めたオフィス市況。東京や札幌など、2003年の大量供給をにらんでの賃料改定となった都市も少なくない。果たして全国の賃料改定は、何の影響によりどのように行われているのか。今号では、(株)生駒データサービスシステムが、賃貸ビルオーナーを対象に実施した、賃料改定に関するアンケート結果をもとに、2002年に行われた賃料改定の傾向について考察する。

### 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式会社発行>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、原則として改定時期が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



## TOKYO 東京

### 2003年問題波及で減額改定増

賃料改定全体に占める増額改定の割合は例年と同水準ながら、減額改定が年々増加している東京の賃料改定状況。平均改定率の推移は、例年、空室率の上下動ときっちり逆の傾向を示しているが、2002年もその例に漏れず、空室率の上昇とあいまって1ポイント近く低下した。折からの不況をまともに受けた格好となっている。

加えて、この動向に拍車をかけているのが、2003年をピークとするオフィスの大量供給、いわゆる

2003年の大量供給と、市況悪化により、「減額」の割合は増加。テナントはさらなる賃料減額を要求。

「2003年問題」であるのは言うまでもない。後述の“東京トピックス”でも触れるが、2002年の賃料改定では、大型ビルや比較的新しいビルにおいて、大幅な減額に応じた事例が数多く見受けられた。

近年の東京では、1999年に大幅な減額改定の増加が見られたが、同年は、大型・好立地・築浅のAクラスビルが空室率を下げ、逆に他の一般的なビル群が徐々に空室率を上げるという二極化が顕著になった年。賃料改定の動向も同様に、オーナーの強気、弱気がAクラスビルとそれ以外のビルとではっきりと分かれ、立地に劣ったり設備水準が低い中小規模ビルにお

いて、減額改定が多く行われた。一方同年と比較して、2002年の賃料改定状況は明らかに違う。端的に言えば、これから新たに供給される“スーパーAクラス”の存在に、既存Aクラスビルの賃料改定が左右された格好になったと言えるだろう。

### テナント主導の賃料改定

実際の市場において、賃料改定はどのような経緯・要因によって行われているのだろうか。右ページに掲載した「減額の経緯」のグラフは、今回のアンケート調査で減額改定がなされたビルについてまとめたもの。一目で明らかのように「テナントからの減額請求」

が大多数を占めていることが分かる。また、これは減額改定に限らず、賃料改定の中で最も大きな割合を占める「据置」の実状にも現われている。この内訳を見てみると、オーナーサイドが、賃料改定に対して何らかのアクションを行った上で「据置」となるケースは非常に少ない。一般に契約書の「契約期間及び更新」の条項に記載されている、「書面による意思表示のない場合はさらに2年間更新するものとする」の内容に準じて、更新時期がきているものの黙って見送ったために「据置」になった、というケースが大半だ。賃料改定に対する東京のビルオーナーのスタンスは、「テナントから要求がない限りは余計な行動を起こさない」のが主流である。同じ意味で、テナント流出を防ぐために、オーナー自らが先んじて減額改定を持ち出すケースは、まだ少数派のようである。

では、オーナーサイドが減額改定を容認した要因は何か。誌面にはデータを掲載していないが、この答えとして最も多かったのは、「テナントの退去を阻止するため」というもの。オフィス市場では空室率が上昇し、景気の回復も見込めない。その上、新しい大型ビルが大量に供給されるなど、新規のテナント募集が年々厳しさを増しているのは明らかだ。このため、ビルの入居率を維持するには、既存テナントからの賃料減額請求には、多少無理をしてでも応じざるを得ないところだろう。また、比較的多く見られた「周辺の相場に合わせる」も、背景は同じと思われる。

### ■データで武装するテナント

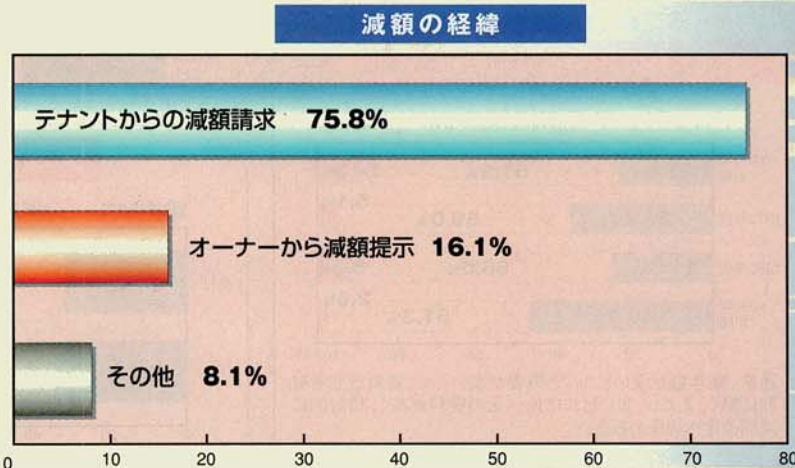
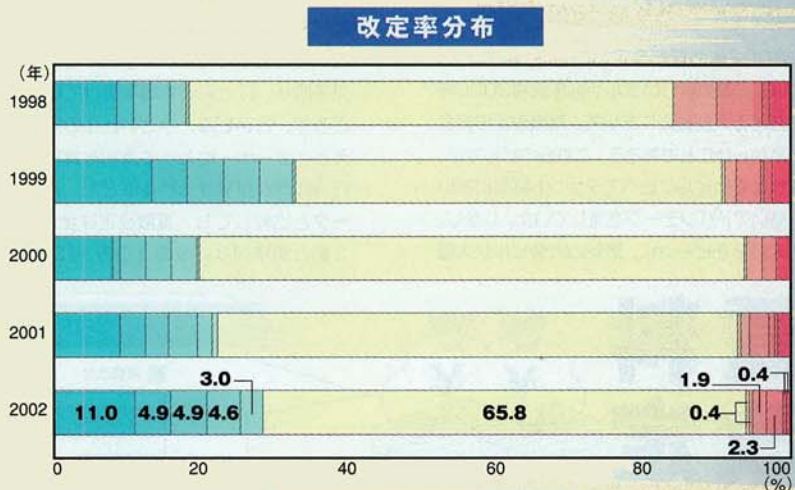
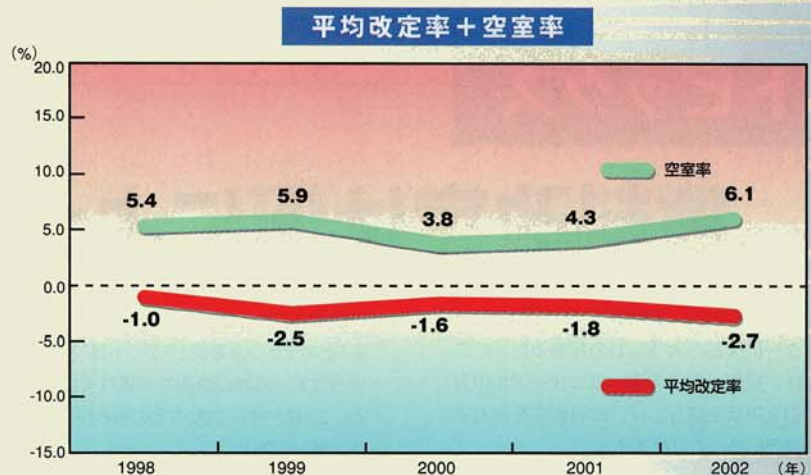
一方、ビルに入居するテナントには、2002年の賃料改定状況はどう映ったのか。(株)生駒データサービスシステムでは、今回、テナ

ントを対象としたアンケート調査も同時に行った。

固定費削減を進めるテナントにとって、オフィス賃料が「据置」もしくは「減額改定」となるのは、もちろん好都合な状況。オフィス市況を問うアンケートでは、「オフィス市況は良い」「これから良くなっていく」を選択するテナントが多く、圧倒的な借り手市場であることを如実に物語っていると

言える。

テナントサイドから見た減額改定要求の理由は、「周辺相場に合わせる」というものが多い。新規募集賃料そのものが下落していることもあり、賃料改定を迎えるに当たり、現入居ビルの賃料と周辺同クラスのビルの募集賃料とを比較するのは、もはや当然となっている。相場を見極めた上で、データ武装して値下げ交渉に臨むテナ



ントが多くなってきているのも、オーナーにとっては頭の痛いことかもしれない。

しかし、そうは言っても、交渉において、テナントからの要求がすべて受け入れられているわけではない。なかには、減額交渉は行ったものの「オーナーと折り合いがつかず据置止まり」という例も見受けられる。

### ■低廉な賃料では増額改定も

オーナーにとって厳しさばかりが伝えられる昨今の賃料改定だが、一概に暗い話ばかりでもない。今回減額改定を行ったなかには、「増床のための減額措置」という回答も若干見られた。これなどは、同じ「減額改定」でもポジティブな賃料改定だと言えるだろう。

また、わずかに存在する「増額

改定」の要因としては、「入居時の賃料が安かった」との理由が多い。このケースでは、テナントが入居したのは2年前の2000年と考えるのが妥当だろう。同年は、近年でも空室率が特に低水準で推移した時期。極端に低い賃料でテナントを集めたビルにおいて、今回の賃料改定で調整が図られたものと思われる。

## 東京トピックス

## アンケート結果から考察

# 賃料改定は何によって決まるか

東京において、賃料改定にかかわるファクターにはどのようなものがあるか。ここでは、規模、竣工年代、リニューアルの有無の3項目を取り上げ、賃料改定を左右する要因について分析する。

### キーワードは「2003年問題」

2002年の賃料改定動向で最も特徴的なのは、比較的新しいビルや延床面積3000坪を超える大型ビルにおいて、減額改定の割合が高かったことであろう。これらのビルでは、これまで他ビルに比べてテナント募集において高いアドバンテージを有していた。しかし、2003年をピークに、最新の大型ビルが大量

に供給されることから「スーパーAクラスビル」とのテナント募集(テナント維持)競争にさらされ、賃料の減額を余儀なくされている。これが今回、減額改定の割合が増加した主な要因である。

それでは、築年数を経たビルや小規模ビルにおいては、「2003年問題」の影響はどれほどあったのだろうか。下のグラフを見る限り、ほとんど影響を受けていないどころか、古いビル、小さいビルの方が、かえってオーナーにとって有利な賃料改定を行う傾向が見受けられるほどだ。過去のデータと比較しても、減額改定は全体の2~3割と例年通り。今のところ、「2003年

問題」の賃料改定への影響は大型ビルにとどまっていると考えられるが、今後の動向が注目されるどころだ。

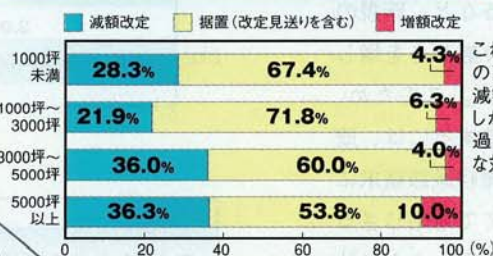
### リニューアルによる影響、特になし

リニューアルの有無によって、賃料改定の状況に差は見られるか。今回のデータからは、リニューアルが賃料改定状況に何らかの影響を与えたことを読み取ることはできない。以前は、投下した資金の回収などの思惑から、増額改定の要因の一つとして働いていたが、現在は、据置でとどめる、あるいはテナントを維持するための施策に過ぎなくなってきているようである。

## 賃料改定

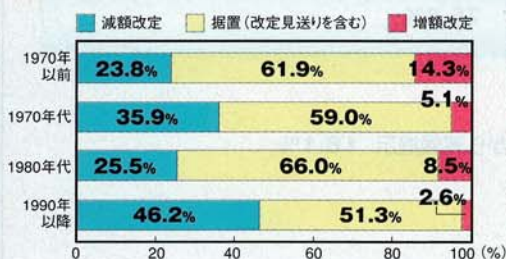


### 大型ビルだから「減額」を考える必要はない?



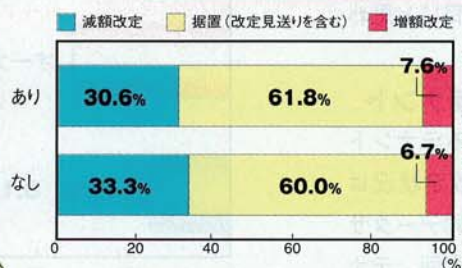
これまでは、その希少性の高さから需要を集め、減額改定は少なかった。しかし、大型ビルの供給過多により、今後は柔軟な対応が求められる。

### 新しいビルならば改定に有利?



通常、築年数が浅いビルほど需要が高いため、賃料改定も有利に働く。ただし、古いビルに比べ元の賃料が高く、相対的に減額改定への圧力も高い。

### リニューアルを理由に賃料を増額できるか?



よほど大がかりな改修でない限り、増額改定は難しいと思われる。ただし、賃料水準やテナントの維持、新規募集への効果は十分に見込むことができる。

# OSAKA 大阪

テナントの退去を防ぐため、  
オーナーの約3割は自ら減額を提示。厳しい状況が続く。

## ■改定状況は「減額」が中心

大阪では、ここ5年間、毎年減額改定の割合が増えている。特に問題なのが「10%以上の減額」という大幅な減額の割合が大きく増加していること。2002年には全体の30%以上を占めるに至っている。増額はもちろん、小幅な減額改定も少数で、極端な言い方をす

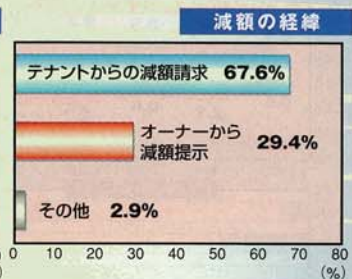
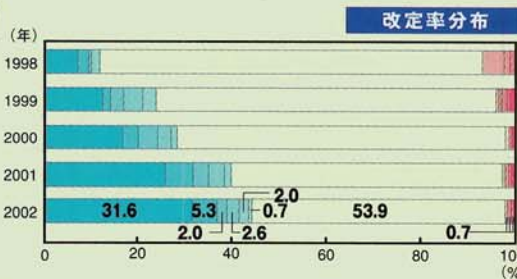
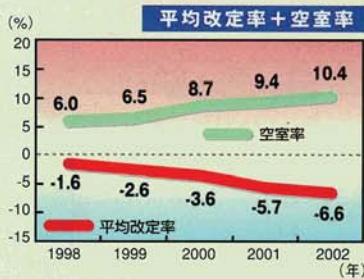
れば、大阪の賃料改定は「据置か、それであれば大幅減額か」といった状況になりつつある。

減額改定の割合は古いビルほど高く、1970年以前に竣工したビルでは約6割に達している。また、ごく少数の増額改定事例は、すべてがリニューアル済みのビルであった。今のところ、規模による傾向の違いは見られないが、古いビルや設備水準の劣ったビルは、確実に減額改定のターゲットになっ

ていると言える。

## ■オーナーからの提示は約3割

減額改定の経緯で最も多いのは、東京同様テナントからの要求によるもの。しかし、目を引くのは約3割をも占める「オーナーからの減額提示」だろう。市況は悪化し続け、テナント誘致も困難。そのため、賃料改定には自ら大幅な減額を提示し、何とかテナントを引きとめようとする、なりふりかまわぬ現状がうかがわれる。



# NAGOYA 名古屋

平均改定率は3年ぶりの低水準。  
空室率も上昇し、今後、さらなる「減額」が懸念される。

## ■平均改定率は-2%台に突入

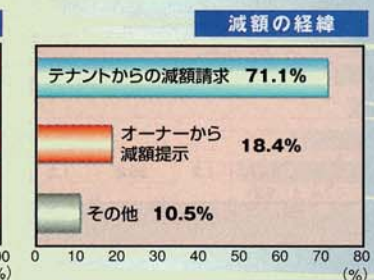
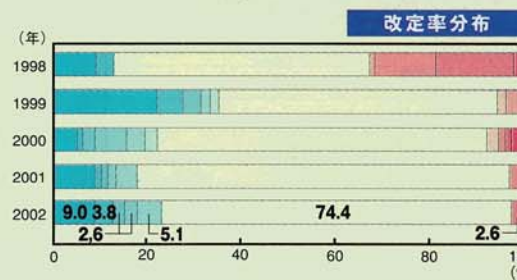
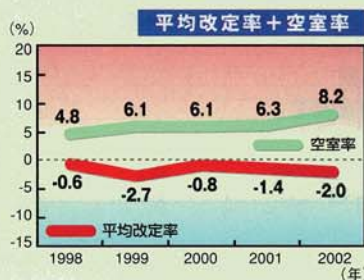
2002年の賃料改定状況は、減額の割合が前年よりやや増加している。しかし、10%以上の大幅な減額改定は前年とほぼ同水準であり、小幅な減額によって市場悪化をやりすごそうとする様子が見られる。結果、賃料改定率は3年ぶりに-2%台の水準となった。

かつて名古屋では、大型新規供給を見越し、1999年に平均改定率の大幅な下落が起こった。しかし好景気を背景に、翌年の賃料改定では、再び平均改定率0%近くにまで回復している。一方、2002年の減額改定は、新規供給への対応ではなく市況悪化がその主たる原因。回復の見込みは少なく、むしろ状況は、1999年より深刻と言えるかもしれない。

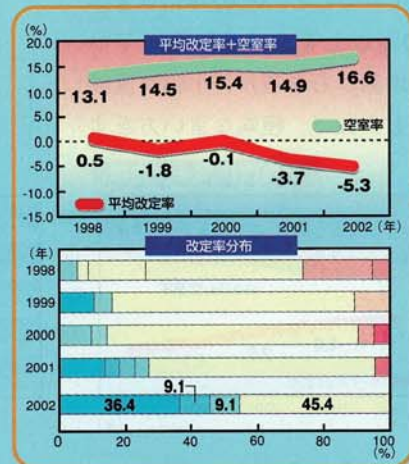
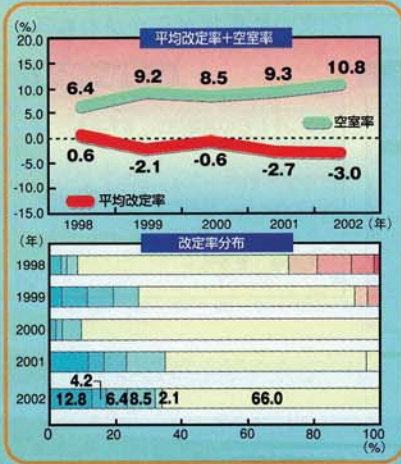
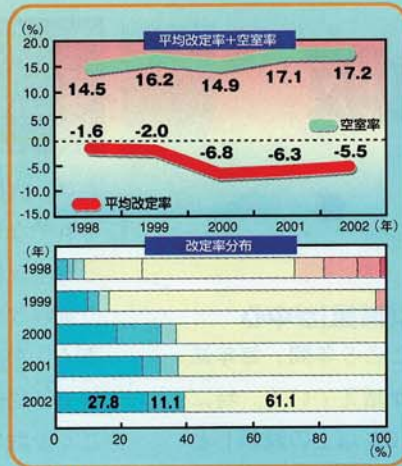
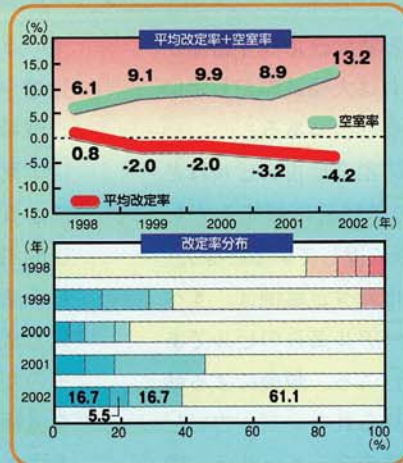
## ■改定交渉の大半はテナントから減額改定の経緯として多いの

は、他都市と同じく「テナントからの減額要求」。オーナーサイドから提示するケースは18%強と東京よりやや多い。これも「小幅な減額提示で市場悪化に先んじて対応する」という、慎重な名古屋のビルオーナーの気質の表れとも読み取れる。

2007年まで大型の新規供給予定はなく、今後の賃料改定は景況との兼ね合いになる。市場の動向には注意が必要だろう。

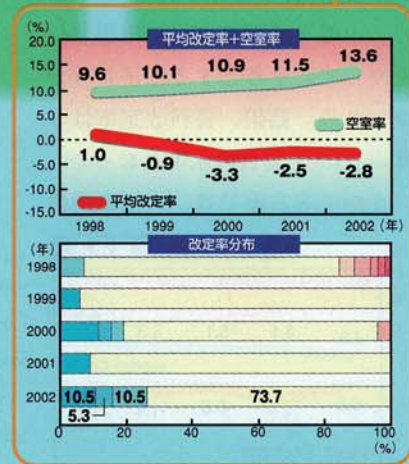
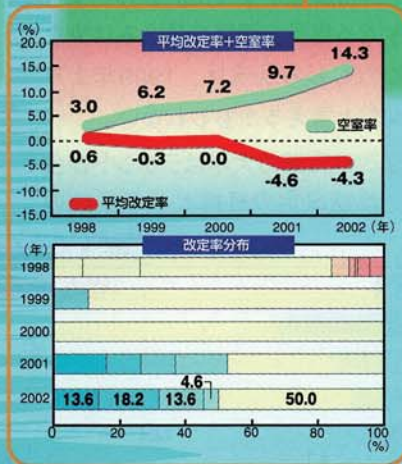
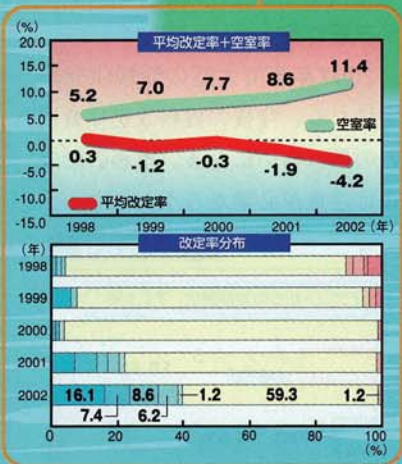


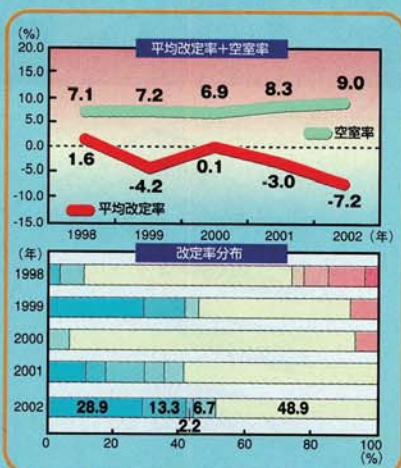
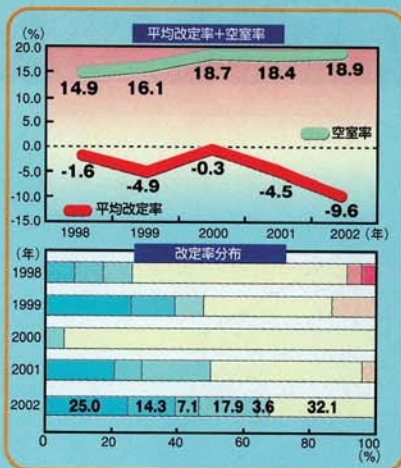
# 全国各都市の 改定状況



福岡

広島  
岡山  
神戸  
京都  
大阪  
高松





札幌

仙台

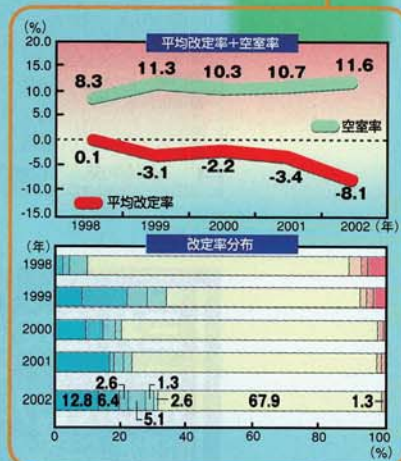
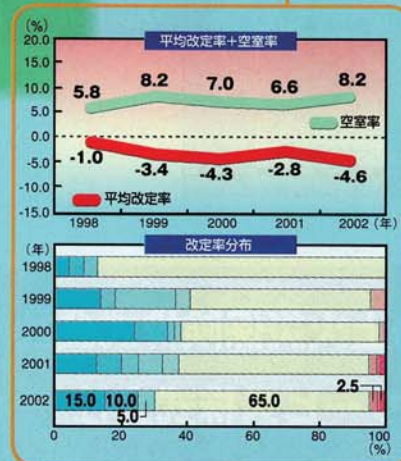
金沢

新潟

名古屋

横浜

東京



### 地方都市でも減額改定が中心

地方都市における2002年の賃料改定率分布を見ると、グラフ内で赤色に示される増額改定のケースが極端に少ないことがわかる。わずかながら増額改定が見受けられた都市は、仙台、横浜、福岡の3都市のみ。ただし、同地でオーナー有利の賃料改定が行われているかと言うと、もちろんそんなことはない。福岡は減額改定が前年の約2倍に。仙台では減額改定の割合は微増程度ながら、減額改定の中に30%近い大幅な減額改定事例が数件存在し、平均改定率は前年から4.7ポイント低下し-8.1と、全国でも最悪に近い水準を記録。かろうじて、横浜は前年より減額改定が減少しているが、やはり大幅な減額改定の事例があり平均改定率は低下している。結局のところ、全国において増額改定に起因する好調エリアは皆無で、地方都市の賃料改定は、据置と減額改定の割合、もしくは、減額改定の中でも、大幅な減額か小幅な減額かで判断されるという、オーナーにとってかなりネガティブな状況であると言わざるを得ない。

### オーナー有利な都市は

平均改定率が前年より上昇したのは、神戸と高松の2都市。減額改定の割合が前年より減少したのは、広島、高松、岡山、加えて前述の横浜の4都市。データ上で見て、比較的オーナー有利に賃料改定を進められたのがこれらの都市である。とは言え、これはあくまで前年比に過ぎない。平均改定率が上昇し減額改定が減少した唯一の都市高松でも、その減額改定は全体の半分を占める。他の都市も似たような状況だ。そんな中で、最も減額改定の割合が低いのが京都。ここ5年間の推移を見ても変動が少なく、比較的安定した市場を形成していると言えるだろう。