

三大都市 テナント移転動向

2002年のオフィスマーケットは、全国的にほとんどの都市で空室率が上昇し、低迷を続けてきた。市況の回復のためには、テナント需要の動向が大きな鍵を握る訳だが、2002年における企業のオフィス移転の動向は、どのような状況だったのだろうか。

本稿では、生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた仲介依頼を分析することで、東京、大阪、名古屋の三大都市について、それぞれのテナント移転動向を考察する。

また、(株)住信基礎研究所がテナント企業を対象に行った「企業の立地動向に関するアンケート調査」に基づく、同社研究部・副主任研究員の山口光昭氏からのレポートを、併せて掲載させていただく。

凡例

※本稿で使用したデータは、1999年度および2000年度については、「OFFICE MARKET REPORT」(生駒シービー・リチャードエリス(株)発行)から引用。2001年度および2002年度については、生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた仲介依頼を、弊社編集部が独自に集計した結果に基づく。各グラフの期間は、前年9月～当年8月(例：2002年度=2001年9月～2002年8月)。なお、グラフの数値は、小数点第2位で端数調整を行っているために、合計値は必ずしも100%にはならない。

■事務所設置希望面積推移

「10坪未満」から「300坪以上」まで6段階に分け、全サンプル数に占める割合を示した。



■テナント移転理由推移

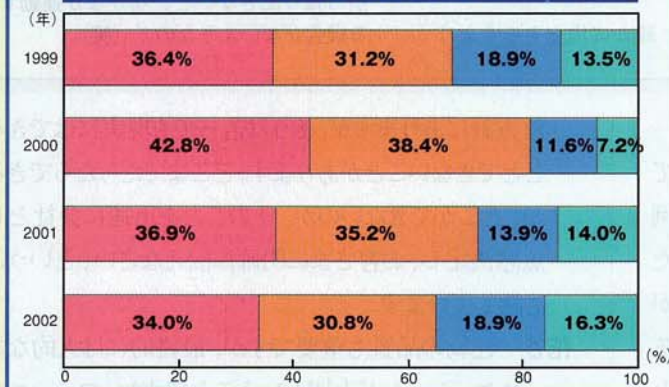
生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた仲介依頼のなかで、企業の移転理由について、「拡張」、「新設」、「縮小」、「その他」の4つに分類し、それぞれの割合を示した。

■ 拡張 ■ 新設 ■ 縮小 ■ その他

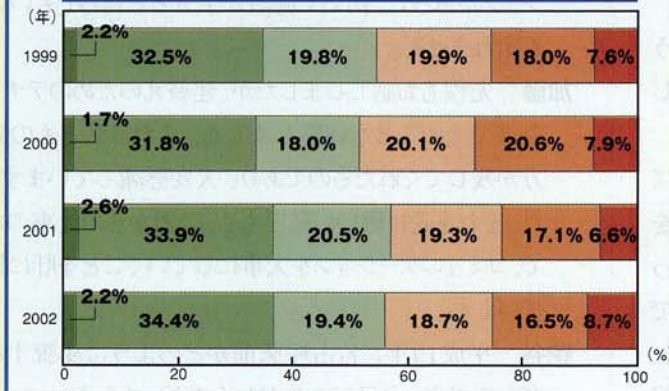
■ 10坪未満 ■ 10～30坪 ■ 30～50坪
■ 50～100坪 ■ 100～300坪 ■ 300坪以上

東京

テナント移転理由推移



事務所設置希望面積推移



2002年の「テナント移転理由推移」を見ると、2001年と比較して、「拡張」と「新設」の合計が7.3ポイント減の64.8%、一方、「縮小」は5.0ポイント増の18.9%となった。また、東京のオフィス市場が活況を呈していた2000年と比較すると、「拡張」+「新設」が全体に占める割合は、16.4ポイントと大幅に低下し、わずか2年でオフィス需要の傾向は一変した。業容の拡大を図る「拡張」、新たに事務所を構える「新設」といった、前向きな移転ニーズが低下する背景には、IT企業の失速や外資系企業の撤退という、2000年の好況を支えた2業種の需要の落ち込みによる影響があると考えられる。

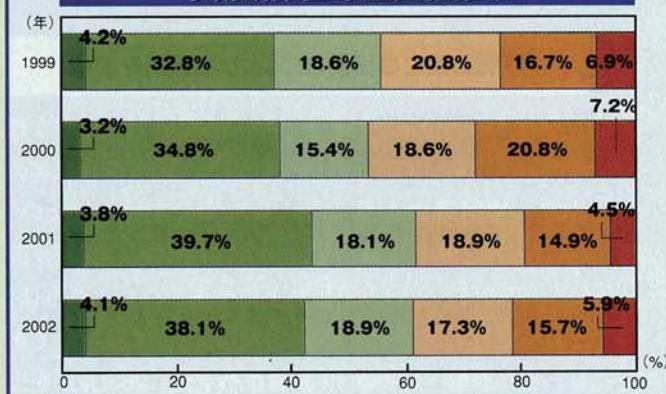
「事務所設置希望面積推移」を見ると、2002年は「10～30坪」のオフィスを希望する企業が34.4%と、最も多かった。「新設」ニーズでこの面積帯への希望が多く見られた。つまり、比較的小さな面積の需要は顕在化している。一方、企業を取り巻く環境が厳しさを増すなか、「300坪以上」のオフィスを希望する企業も割合が増加した。これは企業の統合・合併や、2003年の大規模オフィスの大量供給を目前に控え、拠点の統廃合などによる移転ニーズが多かったものと考えられる。このことから、オフィス需要の低迷は、中規模面積の移転ニーズが潜在化していることに起因していると推測される。

大阪

テナント移転理由推移



事務所設置希望面積推移



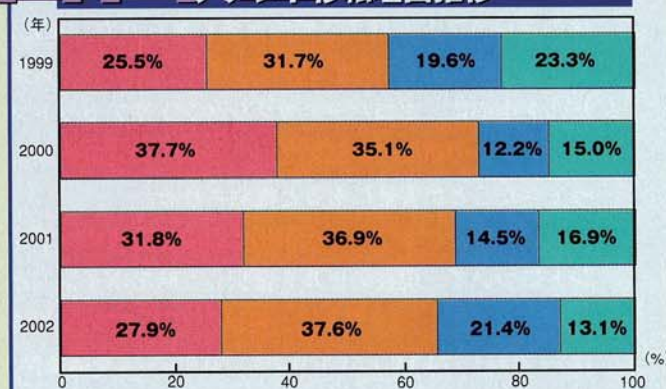
大阪市における2002年の「テナント移転理由推移」は、2001年と比べ、「拡張」と「新設」の合計が5.7ポイント減少する一方で、「縮小」は4.4ポイント増加した。また、企業のオフィス移転に関するニーズは、東京と同様2000年を境に、確実に縮小の一途を辿っており、2002年には「縮小」と答えた企業の割合が、全体の1/4を占めるに至った。大阪市では、2000年でも長引く景気低迷を反映し「縮小」の占める割合が大きかったが、ここに来てさらに深刻さが増してきている。

この背景には、製造業をはじめとして各業種とも、厳しい市場環境のなか、オフィス使用面積の縮小や撤退など、コスト削減型の需要が多かったことが挙げられる。大阪市の空室率は、2002年6月から10%の大台に乗り、また、2003年にはまとまった規模の供給が見込まれるなど、オフィス市況は悪化していくものと推測される。

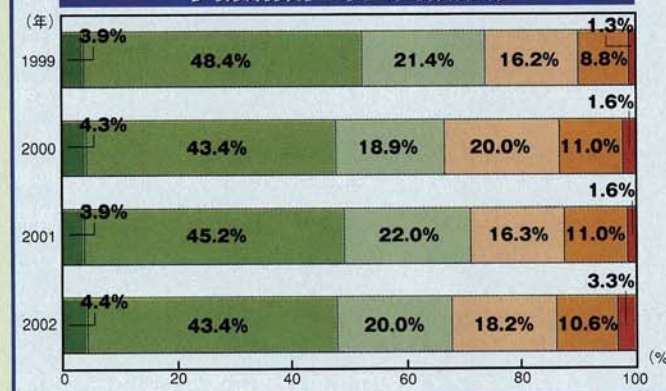
2002年の「事務所設置希望面積推移」を見ると、「10~30坪」のオフィスを希望する企業の割合が最も多く、全体の約40%を占めた。また、前年に比べ「100~300坪」、「300坪以上」といった大型の需要が若干ではあるが増加した。これは、業績好調な企業の拡張移転も一部にはあるが、大部分は拠点の統廃合に関する需要を取り込んだものと考えられる。

名古屋

テナント移転理由推移



事務所設置希望面積推移



2002年の名古屋市の「テナント移転理由推移」を見ると、「拡張」と「新設」の前向きな移転のニーズは65.5%と、2001年に比べ3.2ポイント低下した。人材派遣業など好調な業種で、新規開設の動きが見られたため、「新設」こそ0.7ポイントとわずかに増加したものの、「拡張」が前年に比べ3.9ポイント減少し、前向きな移転のニーズの割合は減少した。一方、「縮小」は、前年に比べ6.9ポイントも増加し、全体の2割を占めるようになった。また、これまで6%台で推移していた空室率が、2002年6月期に7.3%、翌9月期には8.2%と、ここに至り急上昇していることから、名古屋でもオフィスニーズの縮小傾向が加速的に進んでいるものと推測される。長引く不況から、企業のコスト削減意識が依然として強いことが主な要因である。いまだ景気が回復する兆候は見られず、オフィスニーズの縮小傾向はしばらく続くものと思われる。

2002年の「事務所設置希望面積推移」は、基本的に前年と同じような割合を示した。支店経済の側面が強い名古屋では、一部の大手企業を除き、大規模な面積をあまり必要としないため、その市場性が現れていると言えるだろう。

今後も、まとまった新規供給はしばらく予定されておらず、テナント移転理由、事務所設置希望面積ともに、2002年とほぼ同じような動向になると予測される。

企業が移転する際の具体的な動機と その特徴について

株式会社住信基礎研究所

副主任研究員 **山口 光昭氏**

オフィス移転の中心は、大規模ビルと大型テナント

汐留、六本木、品川といった都心部に残された低・未利用土地で進む大型開発や、丸の内に代表される既存のオフィス街での再開発など、大規模ビルの開発がかつてない規模で進行している。このような大量の新規供給が与える影響が危惧されるなか、世間ではオフィス市況の動向が注目されている。ビルオーナーにとっては正念場となる、いわゆる「2003年問題」であるが、テナント側にとっては、新たなオフィス展開を検討するまたとない機会であると言えるのではないだろうか。

ここでは、(株)住信基礎研究所が2002年9月に大規模ビルに入居するテナントを対象に行った、「企業の立地動向に関するアンケート調査」をもとに、企業がオフィスを移転する際の具体的な理由について考察を行う。なお、この調査は、都心6区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区）の延床面積3,000㎡以上のオフィスビルに入居するテナントを対象としている。

まず、グラフ1では専有面積別に今後の移転等（同一ビル内での増床・減床も含む、以下同様）の計画について示している。移転等が「決定」しているテナントは約11%、移転等を「検討中」が約14%と、実に1/4のテナントが2003年の大量供給をにらんで、すでに何らかのアクションを起こしていることがわかる。さらに、移転等の「検討が必要」と答えたテナントも約33%いることから、潜在需要は全体の約6割にまで及ぶ。

専有面積別の傾向を見てみると、「500～1,000坪」の階層を最大に、面積が大きくなるにつれて、「決定」、「検討中」、「検討が必要」と回答した、移転等を考えるテナントが増加している。「1,000坪以上」のテナントでは、「検討中」のテナントこそ少ないものの、移転等が「決定」している企業の割合は全階層のなかで最も高い。このことから、「1,000坪以上」の大型テナントは、2003年の大量供給をにらんで、すでにオフィススペースの変更を行っていると考えられる。そして、その移転により発生する空室へ、「500～1,000坪」の階層が移転を考え出していることが、「検討中」21.3%の

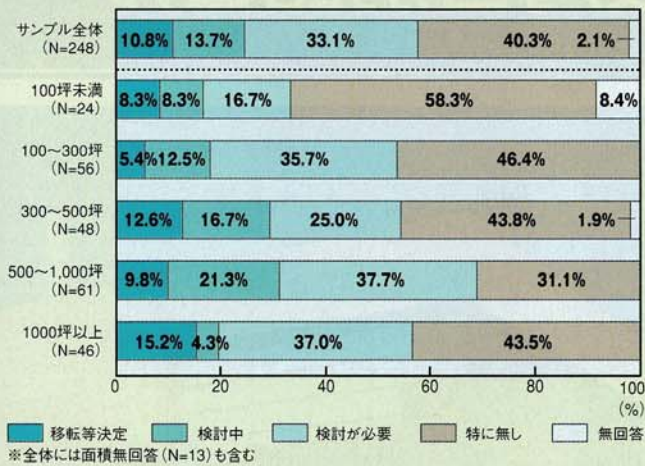
数字に表れていると推測される。さらに、この動きは「300～500坪」の階層に波及し、玉突き現象が起きるものと考えられる。

移転の際には設備、立地よりも賃料を重視

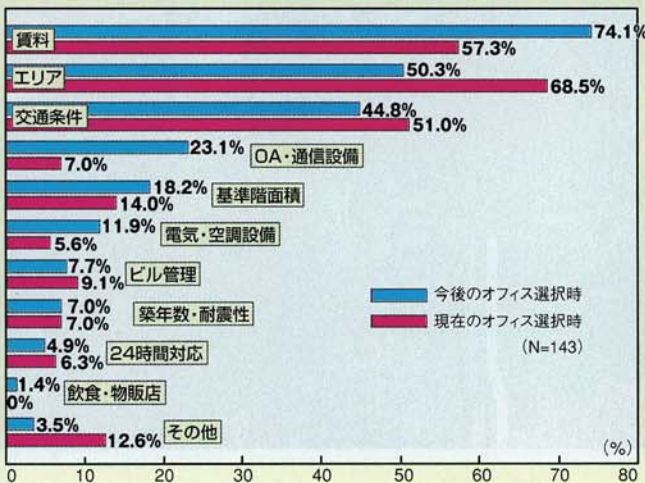
それでは、企業が移転を検討する際、どのような理由のもとに動いているのだろうか。グラフ2の移転等の決定・検討理由を見ると、「スペースがあわない」（40.6%）、「自社の業績等変化」（37.8%）、「賃料が高い」（35.0%）という項目が上位を占めた。これらは、どれも自社の環境を取り巻く変化に関係する項目であり、ビル設備への不満（「設備が不十分」26.6%）を上回っている。これは、調査対象のビルが延床面積3,000㎡以上なので、ある一定の水準以上に設備が整っていることが前提となった結果と捉えるのが妥当だろう。「自社の業績等変化」と回答した企業について詳しく見ると、使用面積を増加させながらも坪単価を下げ、全体の賃料コストを抑える傾向が多く見られた。また、ビル管理に対する不満が3.5%と少なかったのは、大型ビルを中心に、プロパティマネジメントやアセットマネジメントの重要性が認知され、管理への意識が高まってきたことが背景にあると推測される。

次に、新たなオフィスを選択する際に重視するポイントについて、現在のビルを選択した時のポイントと比較する。グラフ3を見ると、今後のオフィスの選択時は、「賃料」（74.1%）、「エリア」（50.3%）、「交通条件」（44.8%）の順に回答が多かった。現在のオフィスの選択時も、順位の変動はあるが、上位3項目は同様であった。ただし、「賃料」の回答は、「現在」よりも「今後」のほうが16.8ポイント増えている。これは、自社を取り巻く環境の変化を移転理由に挙げるテナントが多いこととも呼応する。企業としては、賃料コストの抑制が大きな課題となっており、この動きがオフィス賃料の推移に大きな影響を与えるものと考えられる。また、「OA・通信設備」が、現在のオフィス選択時の7.0%から23.1%と16.1ポイント増えているのも特徴的だ。ここ数年、オフィスのIT化が急激に進んでいる一つの証

グラフ1 専有面積別今後の移転等の計画



グラフ3 オフィス選択時の重視ポイント



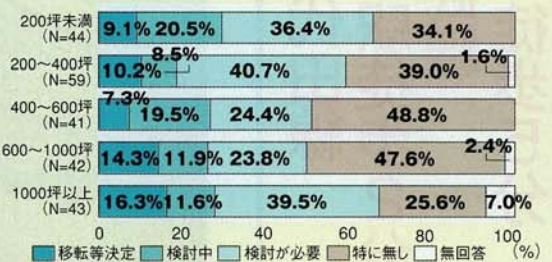
移転の対象は大規模ビルへ

オフィスの「2003年問題」では、現在どのような規模のビルに入居しているテナントが、どのような規模のビルに移転するのか、その動向が注目されている。グラフ4は、現在入居しているビルの基準階面積別に、今後の移転計画を見たものである。ここでは、「200坪未満」と「1,000坪以上」という、本調査のカテゴリーで最小と最大となる二つの面積階層において、他の階層よりも移転等のニーズ（「決定」、「検討中」、「検討が必要」）が高いという結果が現れた。「200坪未満」のテナントでは、現在複数階にまたがって借りているものを、ワンフロアに集約させるといったニーズにより、移転を検討するテナントが多かったものと推測される。ただし、実際に移転することを決めたテナントの比率は低く、まだ踏み切れていない状況である。「1,000坪以上」のテナントの場合については、移転を

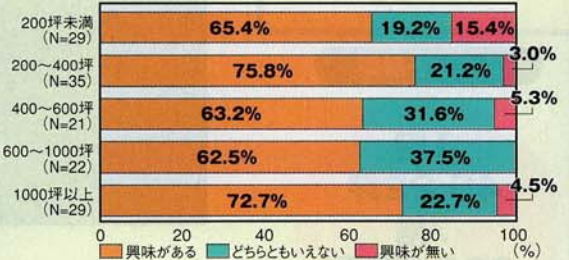
グラフ2 移転等の決定・検討理由



グラフ4 ビルの基準階面積別今後の移転等計画



グラフ5 大規模ビルへの興味度



【企業の立地動向に関するアンケート調査】(株)住信基礎研究所より

左と言えらる。設備の古いビルとしては、稼働率を高水準で維持するため、ますますIT化への対応が必要となってくる。

決定したビルの比率が他の面積帯に比べて高く、ワンフロアの面積が大きいビルに入居するテナントほど、すでに移転先を決めている傾向にある。

一方、グラフ5の基準階面積別大規模ビルへの興味度について見てみると、各階層とも60~70%の割合で興味があると答えた。このことから、現在入居しているビルの規模にかかわらず、多くのテナントは次の移転先として大規模ビルを希望していることが見て取れる。そのため、今後、大規模ビルの供給が急速に進むに従い、中小規模ビルでは、テナント誘致や維持に苦慮するような局面を迎える可能性が出てくる。

これらのアンケート結果から、移転の必要性があるテナントは、オフィスの集積地で、交通の便がよく、設備が整った大規模ビルをまず候補に考える傾向が見られる。しかしその反面、賃料や折からの経済不況による自社の業績の悪化などがネックとなり、こうした移転ニーズは潜在化しているのが現状である。ただし、今後、既存・新規を合わせた大型ビルの賃料が大幅に下落することがあれば、テナントの規模を問わず、企業のオフィス移転が活発になっていくものと考えられる。