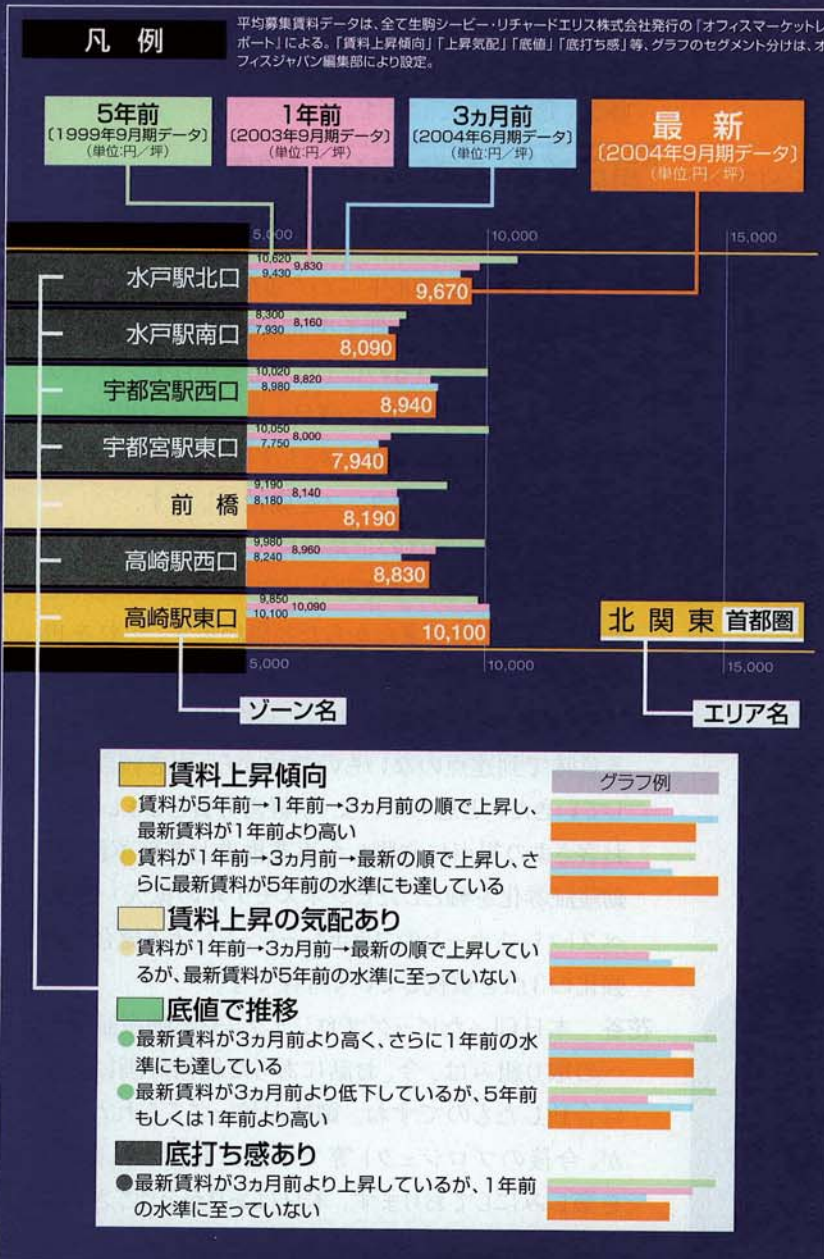


# オフィス市場動向調査

## 全国177ゾーン

### 最新 オフィス平均募集賃料

昨今、日本全国の各地において、市況回復の兆しが見え始めてきている。弊誌では、ブルーページの「賃貸不動産市場、その動向と相場」において、主要都市の市況を営業現場の視点で解説しているが、今号は特に明るい話題が多いように感じる。はたして、景気回復に合わせ、オフィス市況も変わってきているのか。全国177ゾーンの平均募集賃料推移をベースに、そのマーケット動向を探る。





## 札幌 北海道

札幌は、5年前の賃料水準と比較して大幅に低下しているゾーンがほとんどだが、ここ1年だけに着目すると、小康状態にある。

かねてから立地ステイタスが高く、高賃料を維持してきた「札幌中心部」は、ここ1年で一変し、継続して賃料は下落。ついに10,000円/坪を割り込み、最新の調査でもさらに低下した。しかし、空室率は継続して低下しており、賃料下落の理由の一つには、グレード・賃料とも比較的高いビルが空室を消化したことで、築年数を経た安価なビルが市場に残った影響とも考えられる。一方、他ゾーンと全く異なり、賃料上昇傾向が顕著なのは「札幌駅北口」。今期初めて10,000円/坪を超え、札幌で唯一、10,000円/坪以上の高額水準地域となった。ただ、先述した「札幌中心部」とは逆に、ゾーンの比較的新しいビルが多い中で、割安感のあるビルが需要を獲得し、高額なビルが残ったことが、平均募集賃料の引き上げに繋がったとも言える。

## 北海道

「函館五稜郭」は、8,000円/坪台の継続した推移から大きく低下して、今期ついに7,000円/坪台を記録した。

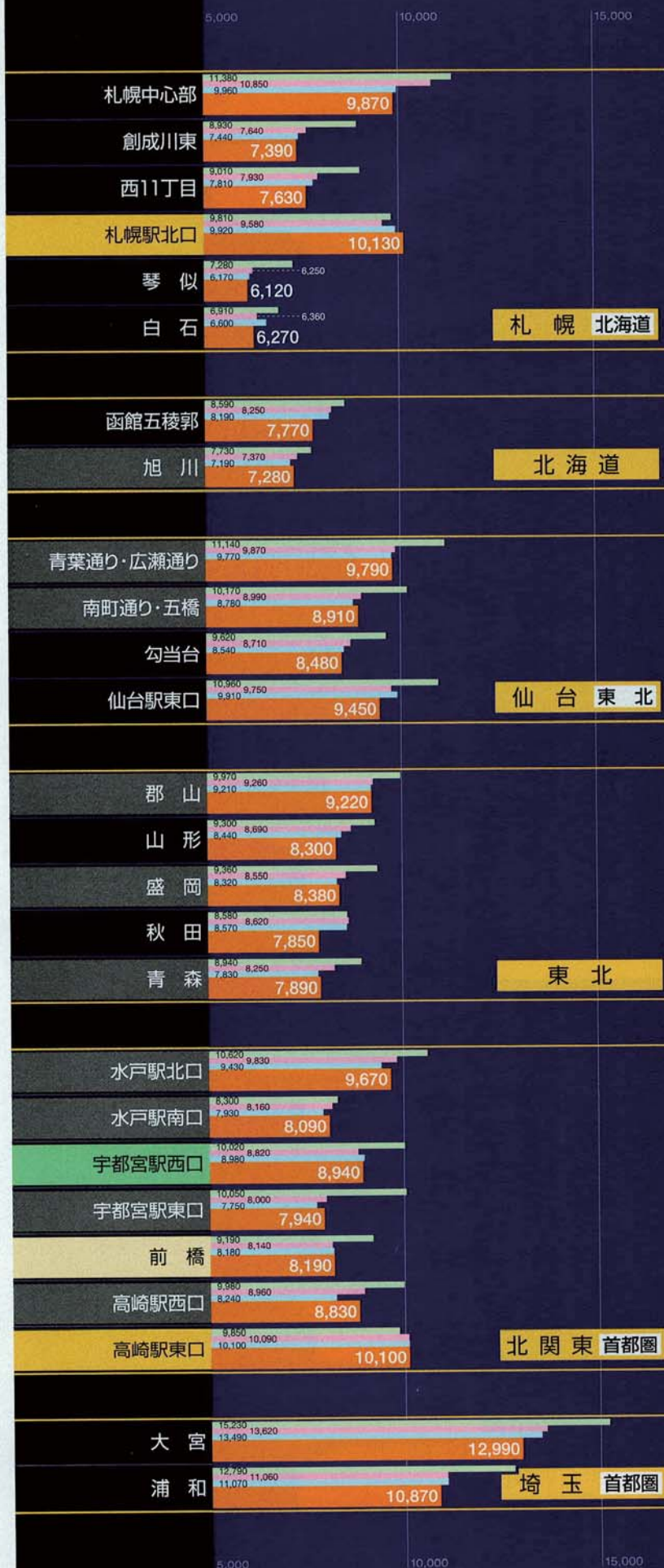
「旭川」は、最新データが1年前の水準に届かなかったため「底打ち感あり」と表示しているが、ここ5年間の推移は小幅で、実態は、ほぼ「底値で推移」と言える。

## 仙台東北

全てのゾーンで、5年前からの大きな賃料低下が示されている仙台のオフィスマーケットであるが、ここ1年を見ると、データ上では賃料低下傾向の「仙台駅東口」「勾当台」、安定傾向に入った「青葉通り・広瀬通り」「南町通り・五橋」に2分されるように見受けられる。しかしながら、成約賃料等を加味した実際の市場感は、グラフで表示されたものとはかなり異なったものである。平均賃料が9,000円/坪を超え、仙台における高額賃料ゾーンとなっている仙台駅周辺の2ゾーンがマーケット的には安定しており、8,000円/坪台となっている「勾当台」「南町通り・五橋」が、やはり、若干弱含みで推移していると言える。いずれのゾーンについても、空室率の低下傾向は明らかなものとなっており、この市況回復の流れが、賃料動向にどのような影響を与えるのか、今後の動向が注目される。

## 東北

「秋田」は、今回初の7,000円/坪台を記録した。「底打ち感あり」の3都市の中では、「郡山」はほぼ「底値で推移」と同様の傾向にある。逆に「青森」は、この1年の推移を考





# オフィス市場動向調査



えると、今期は若干の例により一時的に上昇した様相で、底打ち感データ上のみの気配がある。

## 北関東 首都圏

北関東は、継続して賃料低下を示すゾーンが皆無という、全国的にも稀有なエリアとなった。「底打ち感あり」の4ゾーンは、平均賃料最新がほぼ1年前の水準と同程度なので、実際には「底値で推移」と言っていじらう。「前橋」は、「上昇の気配」ながら、若干の数値によるものなので、実際は「底値で推移」と見られる。また、「高崎駅東口」は「上昇傾向」ながら空室率は高く、需要が少ないことで賃料競争が行われず、高止まりしているといった感がある。今後、状況が一転する可能性はある。

## 埼玉 首都圏

「大宮」、「浦和」の2都市は、空室率や需要は大きく異なるが、賃料は、ともに5年前から似通った傾向で低下した。特に「浦和」は、さらなる需要の減衰も想定されており、オーナーの賃料下落への危機感が高い。

## 主要5区 首都圏

東京主要5区の特徴としてまず挙げられることは、千代田区、中央区において、ここ数年賃料調整が進み、募集賃料がこなれてきたことである。新宿区や渋谷区のグラフと比較すると、上記の2区では、5年前のグラフだけが高く飛び出しているゾーンが多い。特に、中央区の伝統的なオフィス街では、もともと賃料水準がさほど高額ではないにもかかわらず、さらに調整が図られているようである。一方、千代田区も同様に調整が行われたとは言え、もともとが高額賃料ゾーンであればあるほど、その調整幅は大きい。

千代田区以外の4区では、最新賃料が1年前の賃料を上回るゾーンが数カ所見受けられ、底値推移が明らかな地域が現れてきている。港区の「西麻布」や中央区の「月島・勝どき・晴海」など、5年前の賃料水準が低廉であったゾーンの一部では、平均賃料は上昇傾向を暗示しており、また、港区の「浜松町・芝公園」などは、上昇基調の賃料水準に加え需要も獲得し、空室率を低下させてきている。

## 周辺18区 首都圏

「目黒」と「大崎」を例外として、いずれのゾーンも5年前から大幅な賃料低下傾向にある。とりわけ、1年前からの下落が著しいのが、「北大塚・南大塚」と「臨海」。「西池袋・池袋」、「東陽町」などは、前期より上昇したため「底打ち感あり」になっているが、1年前と比較して5%ほどの賃料低下が見られる。しかしながら、周辺18区は、主要5区



と比較して元来賃料が低廉なため、今後の大幅な賃料低下は考えにくい。

### 三多摩 首都圏

前期における「吉祥寺」の高額な平均募集賃料は、特異な事例がデータに反映したものの。ここ1年は14,000円/坪台後半から15,000円/坪台前半にかけての一定した水準で推移している。「立川」や「八王子」と同様に「底値で推移」の様相である。

「立川」は多摩地区の主要拠点の地位を確立。多摩を消費マーケットとする企業にとっては欠かせない拠点性があり、需要は堅調で賃料も安定している。

「底値で推移」の「八王子」であるが、立川や新宿への統合・撤退の動きが著しく、成約賃料ベースでは、ここに表れた結果以上に「立川」との乖離がある。

### 千葉 首都圏

「柏」は、広く常磐線沿線を消費マーケットにする企業にとっては、代替性のない立地特性が優位に働いている。「千葉」は、20%前後の高い空室率が長期に渡って継続しており、賃料調整が進んでいる。そのため、かえって移転メリットが見出せない状況となり、移転需要自体が萎んでしまっている。「船橋」は、かつては千葉県全域の統括拠点として需要を集めていたが、昨今は自動車交通の利便性の悪さから需要を集めきれず、賃料も弱含みで推移。しかしながら、空室率は「千葉」ほど高くなく、今年に入って10%前後にまで回復しており、実際の成約ベースの賃料も「千葉」と比較して高い水準となっている。

### 神奈川 首都圏

「川崎」、「新横浜」を除くゾーンは、5年前から10%以上の賃料低下を示し、賃料調整が進行している。

横浜駅周辺は、駅の表と裏、つまり「横浜駅西口」と「横浜駅東口」とで賃料の逆転現象が起きているが、空室率は大きく異なる。「西口」は5%前後の空室率だが、古くグレードの低いビルが需要を集められないため、募集賃料が低下した。逆に、「東口」は13%前後の高い空室率の中で、駅の近くで割安感のあるビルが需要を集めた結果、立地優位性がないながらも賃料が高止まりしているビルが市場に残り、賃料が上昇していると想定される。

「関内」や「新横浜」においては、賃料調整はほぼ終了し、今後、大幅な賃料低下はないと思われる。

### 名古屋 東海

名古屋は、東京や大阪と比較して5年前から大きく賃料低下したゾーンが少ない。10%以上の賃料低下は「泉・





# オフィス市場動向調査



高岳」、「新栄」といった都心部から外れた地域である。また、「丸の内」や「伏見」、「金山」、「千種」といった一等地以外のオフィスゾーンでも、明らかな賃料下落の継続はない。全体的に、賃料水準が底堅いのが名古屋の大きな特徴である。札幌や横浜のように、駅を挟んだ賃料の逆転現象も起きておらず、ニーズが募集賃料に適正に反映する、健全な市場と言えるだろう。

目立った動きとしては、2005年の中部国際空港の開港を直前に控え、交通アクセスの利便性が向上し拠点性の増す「金山」へのニーズの高まりが挙げられる。空室率は5%前後とかなり低く、賃料水準も上昇傾向にある。

## 東海東海

「岐阜」は5年前から大きく賃料調整が行われており、ここ数年間は底値安定気味である。

静岡は、集客力の駅前、県庁近くの歴史あるビジネス街追手町、新築ビルと駐車場が確保しやすい駅南と、各地域それぞれニーズの違いが明確である。空室率では、「静岡追手町・常盤」がやや低いながらも、駅を挟んだ両ゾーンはともに12~13%と大差は見られない。募集賃料は、ビルのグレードの格差に起因するところが大きく、静岡も駅周辺にハイグレードなビルが多い。他の都市と違う点は、駅裏である「静岡駅南」が、既存オフィス街との企業立地上的競争力が充分あることであろう。近年「静岡駅南」には大型供給が相次ぎ、募集賃料を押し上げている。

## 甲信越

新潟は、「新潟駅南」を除き、22~24%という高い空室率で推移しており、9,000円/坪台を割り込んだ以降も賃料の底打ち感がない。新潟の中では空室率が10%以下と低い「新潟駅南」も、駐車場とオフィスがともに低コストであることがニーズ獲得の主要因であるため、底値で安定することはあっても、上昇の気運となることは、まず考えにくい。

「甲府」、「長野」は賃料調整が図られ、ここ1年は底値安定の様相である。

## 北陸

全体として20%近い空室率を示す金沢において、最も空室率の低い「金沢駅周辺」のみが9,000円/坪台の水準で、他はいずれも9,000円/坪台を割り込んでいる。特に「金沢武蔵ヶ辻」は、全調査177ゾーンの内、札幌の「琴似」、「白石」と並び、6,000円/坪台である。

「金沢駅周辺」は、前期、8,000円/坪台に低下したが、今期は持ち直した。ここ1年の動向や5年前からも変化が少なく、9,000円/坪前後で底値安定している。03年に



移転した県庁の周辺に位置する新興オフィス街の「金沢駅西」は、北陸自動車道へのアクセスもよく、賃料は着々と上昇。既存オフィス街とのニーズや賃料水準のバランスが、今後どうなるのか興味深い。

### 大阪市近畿

大阪では、5年前からの大幅な賃料調整が、全ゾーンで顕著に表れている。唯一の例外は「天王寺・阿倍野」で、商業地区としてのニーズが根強く、しかも商圈自体が大阪中心部から単独で存在しているゾーン。代替性がない立地特性であり、物件自体も少なく新規供給もないため、他ゾーンとは全く異なる賃料動向を示している。

ここ1年、底値で推移しているのが、「四つ橋」、「心斎橋」。加えて、最新データが1年前の水準に僅かに届いていないため無印であるが、「難波」が挙げられる。「北浜」は、前期から僅かに上昇しているため「底打ち感あり」となっているが、まだ底値を確実視できるものではないだろう。

大阪全体の最新賃料データは、11,000～12,000円/坪台の高額賃料ゾーンと、8,000円/坪台以下の低額賃料ゾーンとに大きく二分される。中間域は数少なく、先に挙げた「天王寺・阿倍野」と、「淀屋橋」、「本町」程度である。5年前のマーケットでは、様々な価格帯が見られたが、賃料調整が続く中で、ビルグレードや築年数のみならず、立地ポテンシャルにおいても二極化が進行していると言えよう。

### 近畿

大阪近郊の拠点都市では、「奈良」がここ1年、底堅い賃料推移を見せている。一方、5年前から比較すると、「江坂」の賃料下落が著しい。新規供給はないものの、ニーズの減衰が激しく、南の「天王寺・阿倍野」とは対照的な状況である。また、南大阪地方の総括拠点として位置付けられていた「堺」も、営業所ニーズが主であるため、大阪への統廃合の傾向が強く需要は弱い。賃料も弱含みだが、もともとが低廉な賃料水準であったため、今期も大幅かつ急激な下落はないだろう。

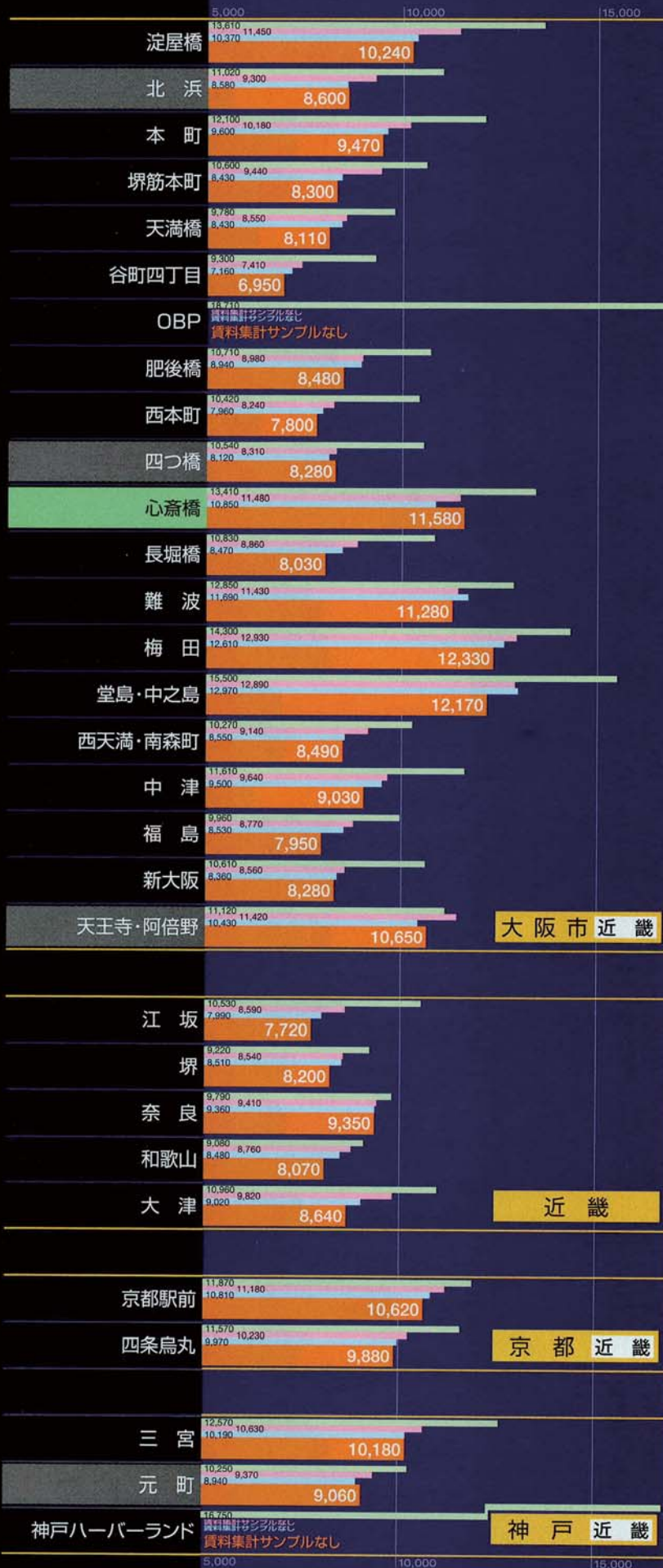
### 京都近畿

ゾーン規模が小さく、また新規供給が望めない「京都駅前」は、従来から低い空室率を維持してきた。現在でも依然として大型の空室がなく、需給バランスは逼迫している。それゆえ、大阪の低額賃料ゾーンよりはワンランク上の、10,000円/坪台をキープしている。グラフには示されていないが、現在の大型空室の決定状況を見ると、市況回復の気配が見受けられ、合わせて賃料動向も一転する可能





# オフィス市場動向調査



性がある。また「四条烏丸」は、一貫して「京都駅前」よりも高い空室率が続き、募集賃料も常に1,000円/坪程度低い水準で推移している。

## 神戸近畿

震災後に建築された新しいビルが多い神戸は、これまで、大阪や京都と比較して賃料は高めであった。しかしながら、新規参入ニーズは少なく、限られたパイの取り合いから賃料調整が大きく進んでいる。大型ビルや比較的新しいビルは、そろそろ底値の兆しが見え始めているが、中小規模のビルについては、新たなニーズが生まれ空室率が低下しない限り、賃料の下落傾向は続くだろう。大型の新規供給が5年前から1棟もないということが、逆に、新規ニーズの発生を阻害する面があるということとは否めない。

## 広島中国

最新データでは、駅裏にあたる「広島駅北」を除き、全てのエリアが10,000円/坪前後となっている広島。ゾーンによる賃料格差は、他の都市に比べ極端に少なく、空室率も、各ゾーンともおおよそ13%を基準に上下する動きである。ゾーン間の差異がないだけに、逆にビル間の競争は激しく、市場に現れない成約賃料や、既存ビルのテナント退去防止策である賃料改定時の減額改定により、賃料水準はグラフ以上に低下傾向にある。しかし、広島駅周辺の2ゾーンについては、もともと低廉な賃料であるため、実際の市場においても、底を打った感が見受けられる。

## 岡山中国

岡山の募集賃料は、「市役所筋」、「桃太郎大通り周辺」とも、底値での推移から上昇の気運が示されている。今年の新規供給はないが、来年は岡山としては超大型とも言える「(仮称)岡山Litビル」が駅北に竣工する。供給面積は岡山の総オフィス面積の4%近くにのぼる2,700坪。他の都市では、このような大型ビルの竣工直前には、賃料改定の減額や募集賃料低下などでテナントの囲い込みが行われたが、岡山では今のところ、そのような動きに至っていない。今後の動向に注目したい。

## 高松四国

04年初めに、高松の全オフィス市場の7%にも及ぶ「高松シンボルタワー」が竣工。5年前までは11,000円/坪前後で推移していた高松駅前を含む「寿町」の賃料は、一時10,000円/坪を割り込み、同タワー竣工前の03年12月には9,500円/坪以下の水準にまで低下した。しかし、超大規模ビルの竣工で心配された空室率の上昇は



# 最新 オフィス平均募集賃料

さほどでもなく、17~18%の横ばいである。需要においても、経費削減一辺倒であった移転ニーズから、高機能設備を求めるニーズ等、積極的な動きが散見されており、賃料水準も底を打った感がある。一方、駅やシンポルタワーから離れた既存オフィス街「番町」は、今期20%以上の空室率を示した。賃料も「寿町」に比べ1,000円/坪安の水準となっている。

## 四 国

5年前と比較して、大きく平均募集賃料を下げるゾーンが多い中、「徳島」はこの傾向が表れていない数少ない都市である。同地では、撤退する企業は、既に明石海峡大橋や高速道路が完成した5年以上前に撤退を済ませており市場は安定。賃料も同様の傾向となっている。

四国の中で大きく値を下げているのは高知市の「高知はりまや・県庁」だが、空室率はこの1年間12%前後で推移し、四国では比較的安定している。「松山市」は、最新データでは対前期比1.1%の上昇。とは言え、企業の移転時におけるコスト削減意識は強く、実際の契約賃料は、弱含みな状態が続いている。

## 福 岡 九 州

00年こそ5,000坪台の水準であったが、それを除けば過去5年間にわたり、毎年10,000~15,000坪の大量供給が続く福岡。しかしながら、空室率はそれほど高くなっていない。募集賃料は、どのゾーンにおいても5年前から軒並み10%前後低下しており、この賃料低下が新規需要を創出しているといった一面もある。ここ1年間について、データ上では底打ち感が見られるゾーンが現れてきているが、新規供給が継続しているだけに、当面、賃料水準は弱含みで推移していくものと思われる。ただし、福岡進出やオフィス拡張のニーズは根強いことから、空室率の低下傾向がさらに確実なものとなれば、賃料上昇の可能性も生まれてくるものと言えるだろう。

## 九 州

5年前から新規供給が全くない「長崎」は、需要が徐々に流出し、空室率は上昇傾向にある。とは言え、極端な上昇ではなく、賃料も底値で安定している。「大分」も、ほぼ同様の状況。「宮崎」は「上昇の気配あり」と記されているが、1年前に記録した8,000円/坪を割り込んだ水準から、昨今やや回復したといった状況。九州最安値ゾーンであることには変わりが無い。「鹿児島」は、九州新幹線の開業前に心配されていた統合による撤退の動きもなく、グレードが高く、比較的賃料水準の高いビルが需要を集めたことで、賃料水準が低下したものと思われる。

