

オフィス市場動向調査

全国42都市の 収益力・賃料・地価動向

2005年、J-REIT市場は創設5年目を迎えた。各種不動産ファンドの動きも活発で、全国的に不動産投資マーケットが拡大する中、今や各エリアの賃料水準や空室率の数値を単純に比較するだけでなく、総合的に判断して、エリアのオフィス街としての収益性を見る目が求められている。今回は、各都市の稼働床面積と調査エリアの面積、平均募集賃料から、土地1坪当たりのオフィス収益力を算出し、1998年から2004年までの全国42都市における推移を示した。賃料水準や空室率の變動などとの関連を把握するとともに、直近では下げ止まりや上昇する地点が現れはじめた地価水準の動向も併記してみた。

- 札幌市 Sapporo
- 函館市 Hakodate
- 旭川市 Asahikawa
- 仙台市 Sendai
- 青森市 Aomori
- 盛岡市 Morioka
- 水戸市 Mito
- 宇都宮市 Utsunomiya
- 高崎市 Takasaki
- 東京23区 Tokyo 23-ku
- 主要5区 Main 5-ku
- 千葉市 Chiba
- 横浜市 Yokohama
- 新潟市 Niigata
- 甲府市 Kofu
- 長野市 Nagano
- 金沢市 Kanazawa
- 富山市 Toyama
- 福井市 Fukui
- 名古屋市 Nagoya
- 静岡市 Shizuoka
- 浜松市 Hamamatsu
- 岐阜市 Gifu
- 津市 Tsu
- 四日市市 Yokkaichi
- 大阪市 Osaka
- 京都市 Kyoto
- 神戸市 Kobe
- 和歌山市 Wakayama
- 大津市 Otsu
- 広島市 Hiroshima
- 岡山市 Okayama
- 高松市 Takamatsu
- 松山市 Matsuyama
- 徳島市 Tokushima
- 高知市 Kochi
- 福岡市 Fukuoka
- 北九州市 Kitakyusyu
- 長崎市 Nagasaki
- 熊本市 Kumamoto
- 宮崎市 Miyazaki
- 鹿児島市 Kagoshima

凡例

※ 株式会社データサービスシステム発行「不動産白書」及び
生駒シービー・リチャードエリスが発行「オフィスマーケットレポート」、
国土交通省「公示地価(商業地)」より編集部にて作成

●各都市の対象地

オフィス収益力及び平均募集賃料の推移は、株式会社データサービスシステム調査対象ゾーンによるもの。地価については、国土交通省「公示地価」における各都市商業地の増減率より算出している。

●土地1坪当たりのオフィス収益力

各年の総貸室面積×稼働率×同年の平均募集賃料÷調査対象ゾーン面積
各年の総貸室面積に同年12月の稼働率(1-空室率)を乗じることで、オフィス賃料により収益を生み出している貸室面積を算出。これに、同年の平均募集賃料を乗じ、調査対象ゾーンの土地面積で割ることにより1坪当たりのオフィス収益力としている。乗じている平均募集賃料は月額賃料の坪単価であり、収益力も月額の坪単価となる。

〈注意〉調査対象ゾーンの設定により、各都市におけるオフィスビルの集積度合いが大きく異なるため、1坪当たりのオフィス収益力の実数を都市間の比較に用いるには注意が必要である。各都市の調査対象ゾーンは、「オフィスマーケットレポート」もしくは「不動産白書」参照。

●収益力推移(グラフ黄線)

1998年の土地1坪当たりのオフィス収益力を100とし、2004年までの各年の水準を指数化したものの推移。

●賃料推移(グラフ赤線)

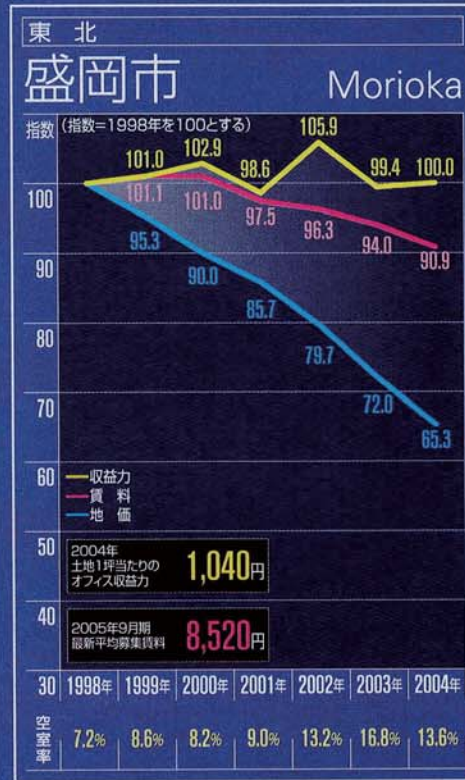
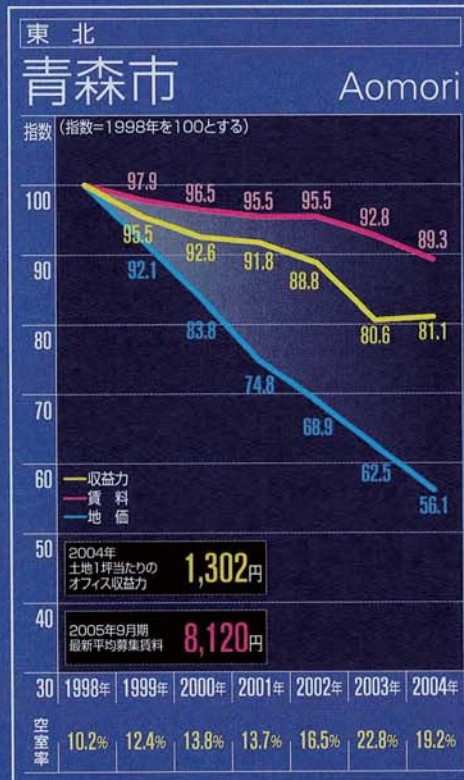
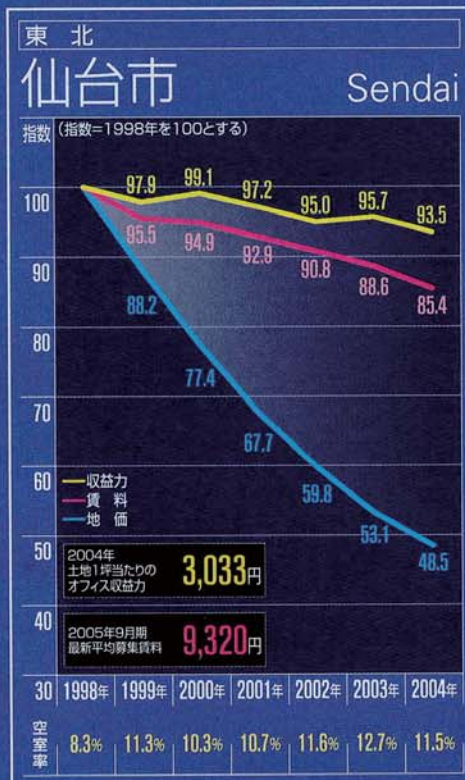
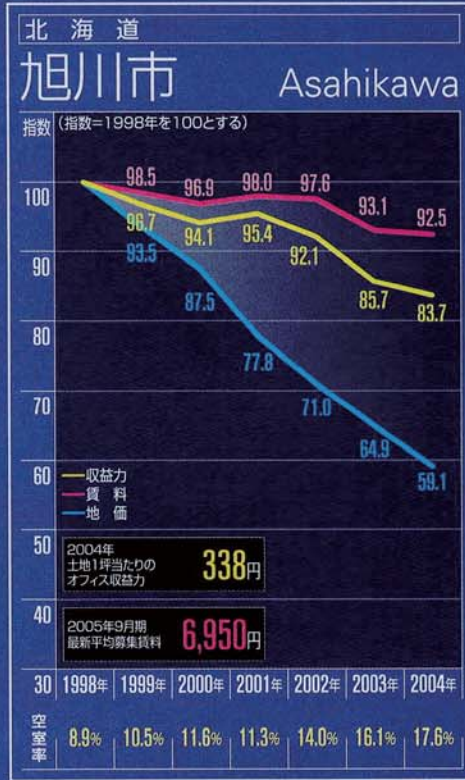
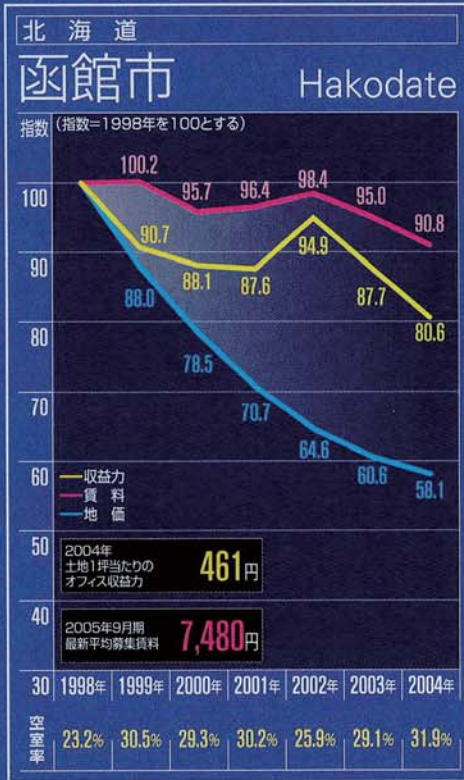
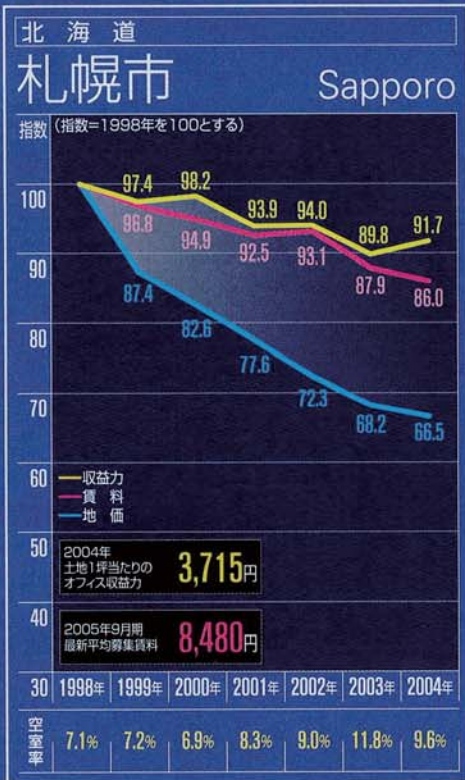
1998年の平均募集賃料を100とし、2004年までの各年の水準を指数化したものの推移。

●地価推移(グラフ青線)

1998年の地価水準として1999年1月1日時の各都市の公示地価を100とし、以降、各年の商業地増減率を乗じて指数化したものの推移。

●2005年9月期最新平均募集賃料
2005年6月～9月の1坪当たりの平均募集賃料、「オフィスマーケットレポート2005 Autumn Vol.35」より。





北海道

札幌市は、賃料よりも収益力が毎年若干上回って推移してきた都市である。これは6年間の賃料下落を、貸室面積増加によるオフィス街の成長度が補ってきたものである。収益力は98年以降03年まで、下降と上昇を緩やかに繰り返す。04年の収益力は、空室率が03年の11.8%から2.2ポイント減の9.6%まで低下した影響を受け、例年よりも明確な上昇傾向にある。04年は地価の下降も若干下げ止まりの様相。

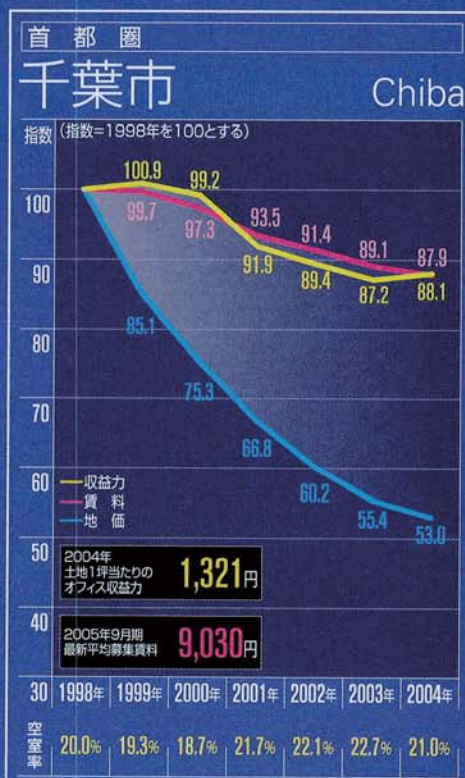
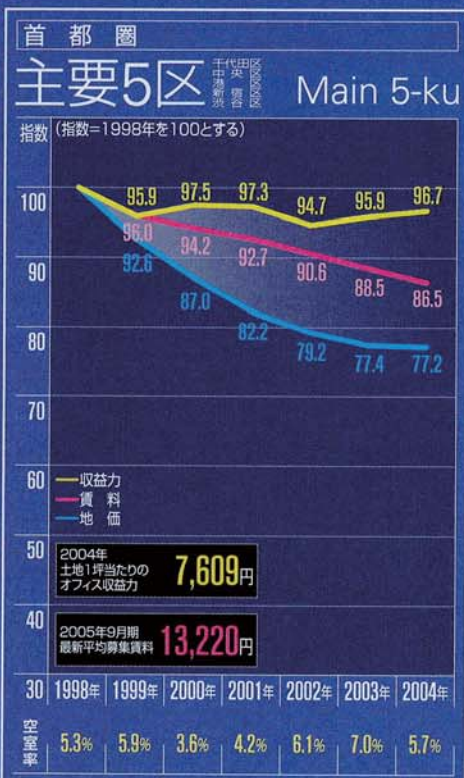
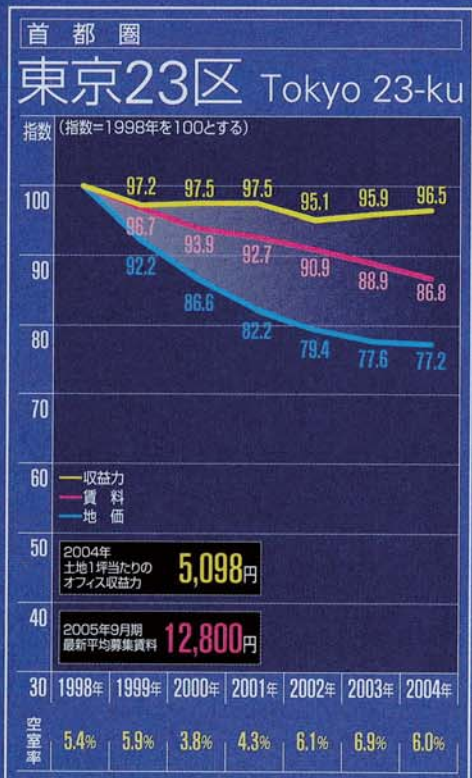
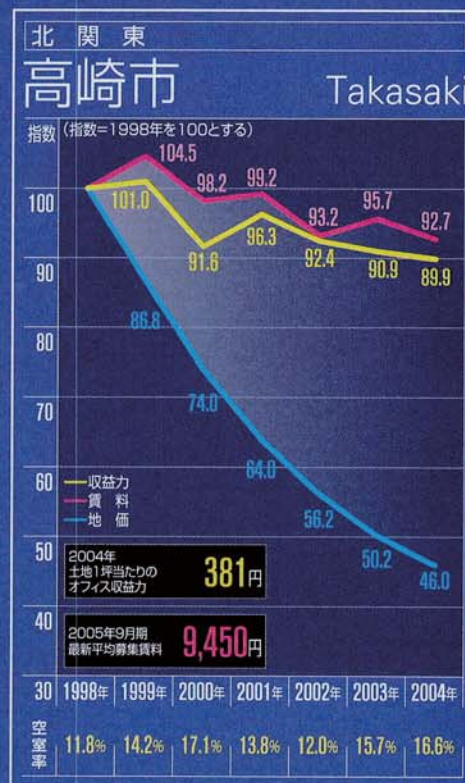
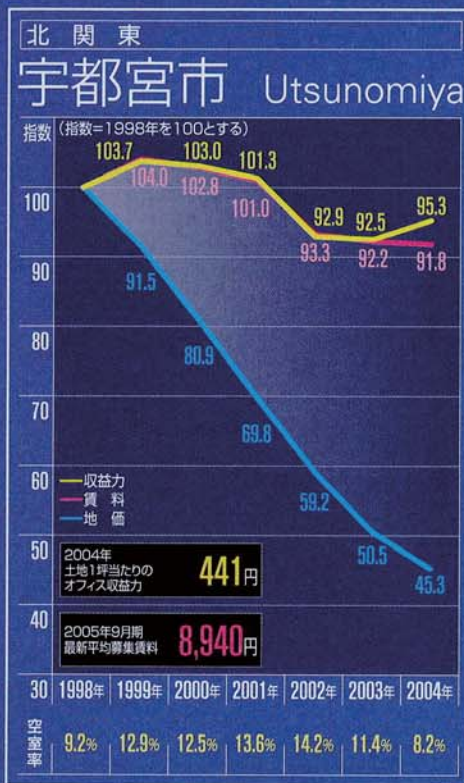
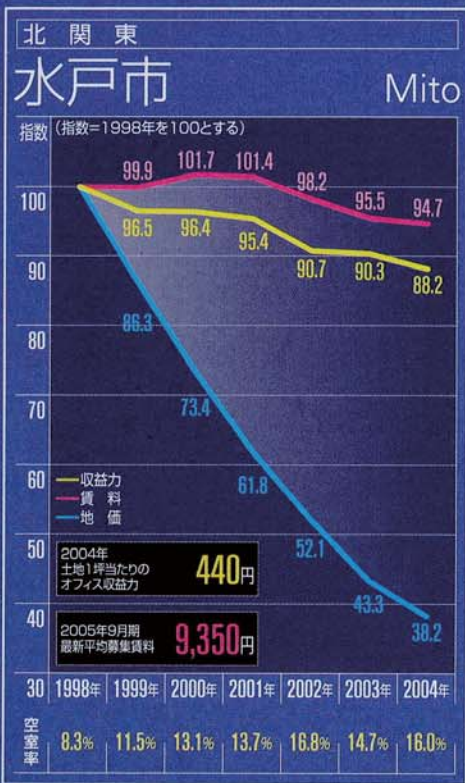
函館市は、札幌市とは異なり、賃料下落に収益力が連動して低下。総貸室面積は6年間10.418坪と変化がなく、オフィス街として成長要素となるものがなかった。函館市はもともと空室率が高く、98年にすでに23.2%という数値を示しており、全国的に見ても市況の厳しさが顕著な都市である。99年に30%台に乗せて以降、02年、一時大きく需要が回復し収益力も上向きになったものの、6年間では約20ポイントもの低下となっている。平均募集賃料は、

98年の8,570円/坪から04年には7,780円/坪まで下落した。

旭川市の総貸室面積は、函館市と同様に6年間増加が全く見られなかった。加えて、空室率が98年の8.9%から04年17.6%に至るまでほぼ連続して上昇というマイナス要素が重なったため、収益力は賃料下落の推移を下回って低下を続けている。

東北

仙台市は、東京や福岡市と同様に、賃料よりも収益力の水準が上回り、かつその差が年々拡大傾向にある都市である。これは、賃料下落を補うように、稼働床面積が年々増加したことによるもので、オフィス街としての成長の持続を示している。仙台市の過去6年間を見ると、賃料が14.6ポイント低下したのに対し、収益力は6.5ポイント減に留まっている。空室率は概ね上昇傾向にあったが、03~04年は久々の低下となり、その傾向は05年に入っても続い



ている。今後の収益力に与える影響が注目される。

青森市は、賃料より収益力のグラフが下に位置する。02~03年は急降下して8.2ポイント減となったが、03~04年は0.5ポイントとわずかではあるが、上昇に転じた。これは賃料上昇や空室率低下によるものではなく、若干の総貸室面積増が影響したものだ。

盛岡市は、賃料よりも収益力が上回って推移。04年の収益力上昇は、空室率が03年の16.8%から13.6%にまで低下したことによる。

■北関東

水戸市は、6年間で唯一、00年に賃料が上昇したが、収益力は低下。以降、01年、02年と賃料よりも収益力の低下が大きかったが、03年には空室率が低下し、賃料2.7ポイント低下に対し、収益力は0.4ポイントの低下に留まった。需要減退は若干落ち着いたかに見えたが、04年は再び空室率が上昇したため、

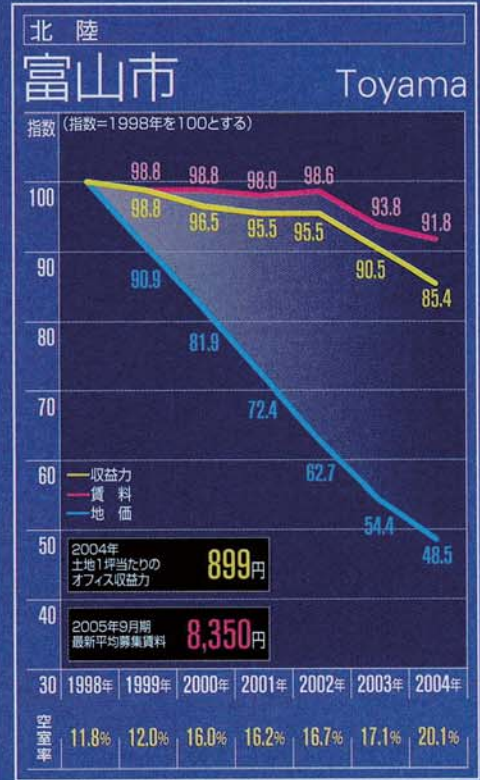
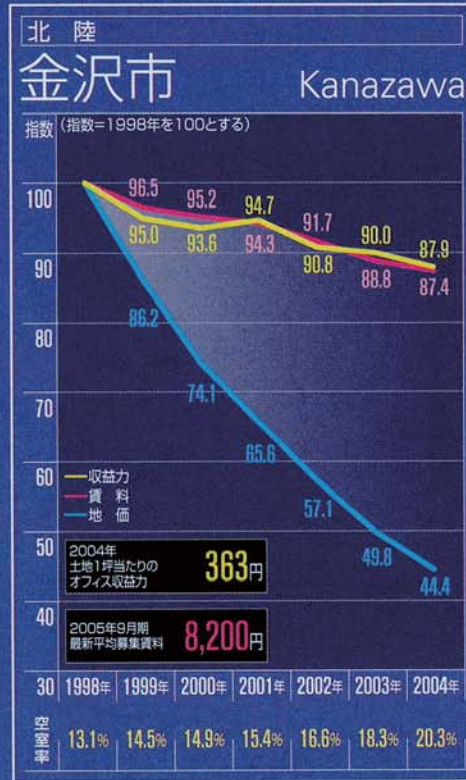
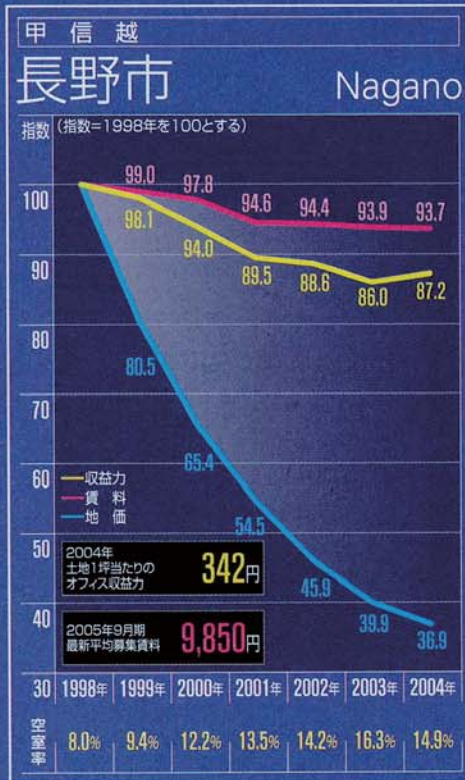
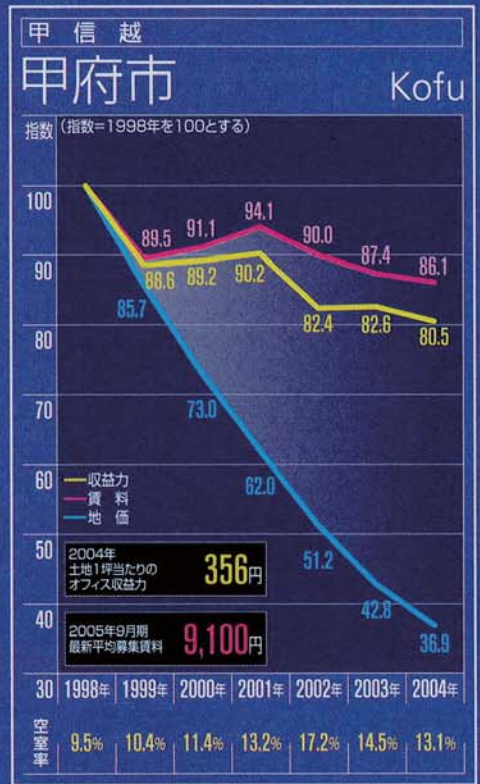
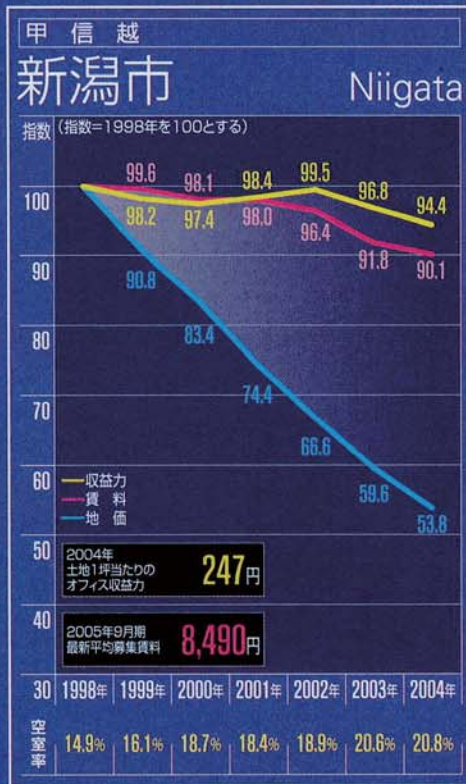
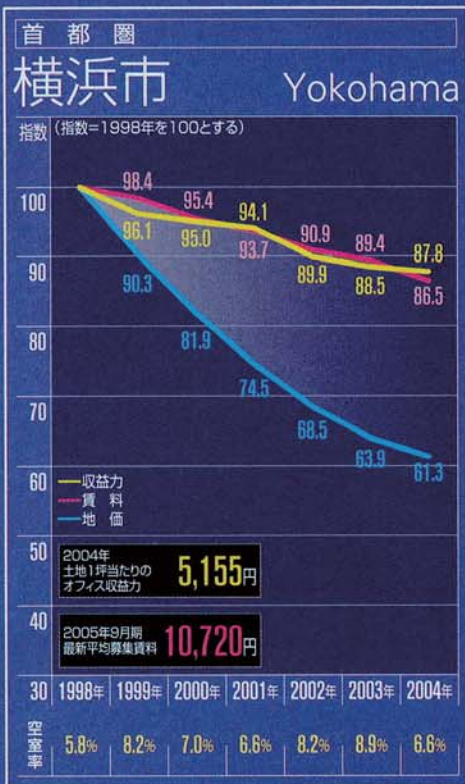
以前の傾向に戻った。地価の指数は30台まで著しく下落しているが、賃料水準の低下幅は全国的に見て非常に少ない都市である。

宇都宮市は収益力と賃料がほぼ同等に揃って推移。総貸室面積が増加すれば空室率も上昇するという、需要量が大きく変化しない都市である。ただし04年は、空室率が03年の11.4%から8.2%まで低下したため、収益力は上昇した。

高崎市は賃料の上昇、下降を6年間繰り返してきた。収益力も02年まではその傾向にあったが、03年、04年は空室率の上昇に伴って、連続して低下している。

■首都圏

東京23区は、収益力の水準が賃料よりも高く、かつその差が年々拡大している都市で、稼働床面積が増加するオフィス街としての成長・成熟の様子が見て取れる。賃料下降をオフィス街の成長と需要増が補い、収益力の低下を支えてきたが、02年に一旦下降。2003年の大量供給直前の借り控えが



その要因といえる。03年は空室率が6.9%にまで上昇し、賃料も下落したものの大型需要が顕在化し収益力は上昇。04年は空室率が6.0%と若干低下したことにより、賃料低下に反して収益力は向上している。

全国で最も収益力が高い主要5区は、東京23区と酷似した形で推移しつつも、03年、04年は東京23区よりも収益力と賃料の指数差が若干広がった。04年の地価についても、地方都市のほとんどが下落を続ける中で、東京23区は対前年比0.4ポイント低下、主要5区は0.2ポイント低下と明らかに下げ止まり、直近の都道府県地価調査による基準地価(05年7月時点調査)は、東京23区対前年比0.6ポイント、区部都心部1.4ポイントの上昇を示している。

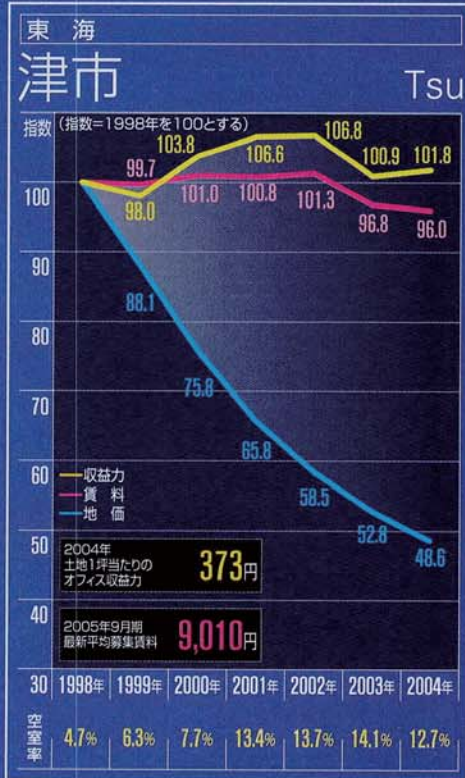
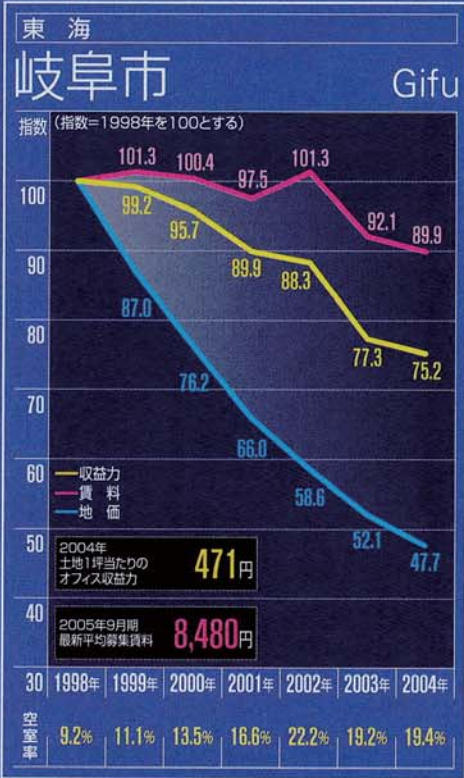
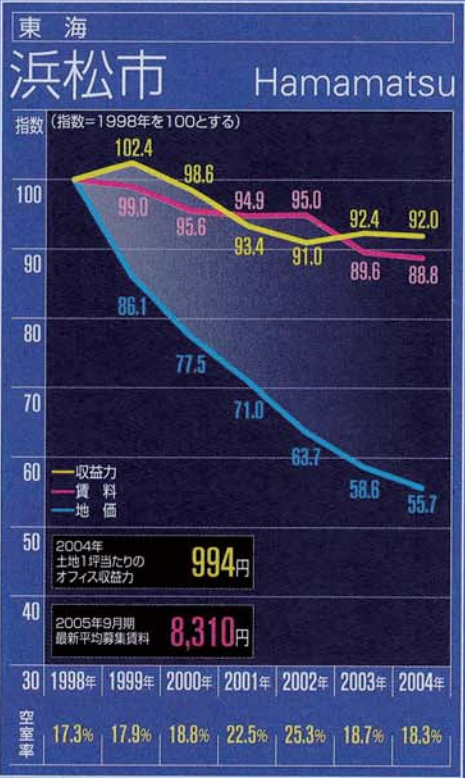
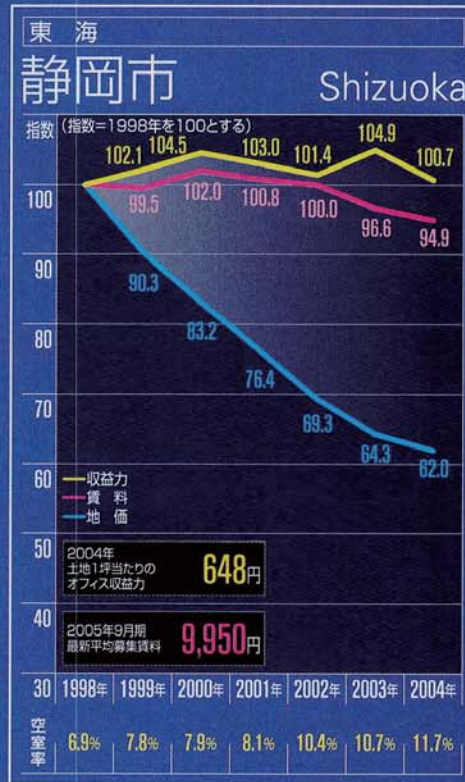
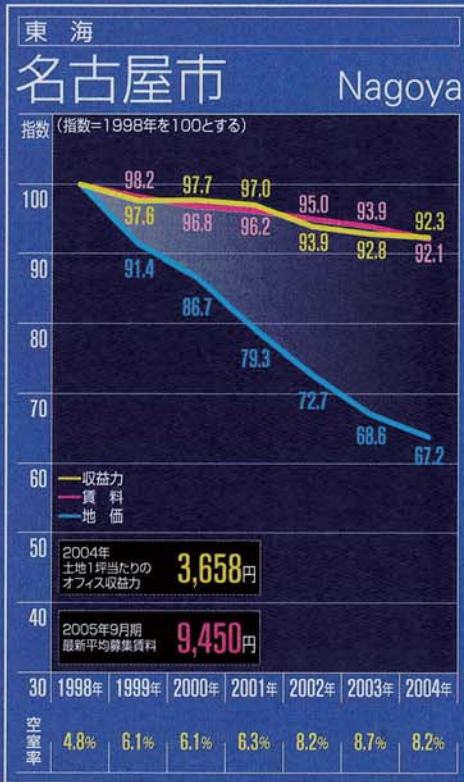
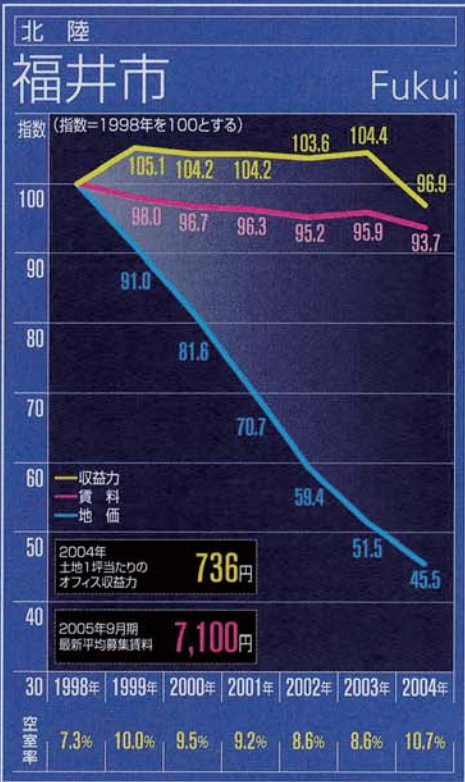
千葉市は、00年までは収益力が賃料を若干上回っていたが、01年空室率が20%台に乗り、その後も03年の22.7%まで上昇し続けるとともに、賃料よりも収益力が低下。04年は空室率が21.0%に低下し、少し需要が持ち直したため、収益力は徐々に上昇した。

昨今、好調な市況が伝えられる横浜市であるが、賃料と収益力は同等の推移で、需要変動がないように思える。ただ03~04年だけ見れば、空室率は8.9%から6.6%に低下しており、04年の賃料は3ポイント近く低下しているものの同年収益力は0.7ポイントの低下でしかない。さらに、今年に入っても空室率は低下を続けており、最新の05年9月期の調査では4.8%を示している。賃料は低下しているものの、収益力は上昇に転じたと思われる。

■甲信越

新潟市は、99年、00年は若干賃料よりも収益力が低いが、01年以降は収益力が賃料を上回って推移。空室率は98年から04年の間に5.9ポイント上昇しており、6年間賃料下落が続く中で、一時収益力の上昇が見られるが、これは、自社ビルの賃料化等による総貸室面積の増加によるものと考えられる。

甲府市、長野市は、いずれも賃料よりも収益力のグラフが下に位置しており、



都市の拡大、需要拡大が起こっていない様子が見取れる。また、目立つのは地価の下落で、全国的にもワーストクラスの水準となっており、6年間で指数は30台まで落ちた。ただし、それに伴って賃料水準が大きく低下しているわけではなく、特に長野市は、賃料下落は非常に少ない。

北陸

金沢市は賃料と収益力のグラフが上下しながら推移。98~04年の6年間の空室率は7.2ポイントの上昇を見せているものの、貸室面積の増加がほぼ毎年あったため、04年の収益力は賃料を上回るようになった。需要が停滞していた金沢市だが、05年に入ってから空室率が連続して低下しており、今後の収益力への影響が注目される。

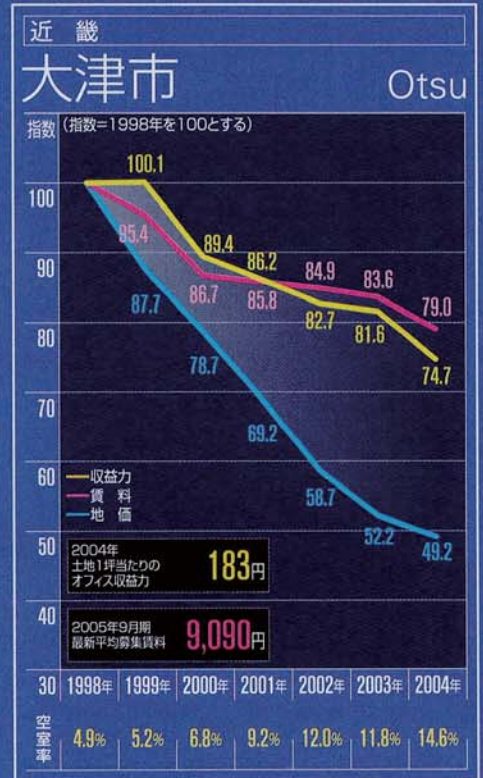
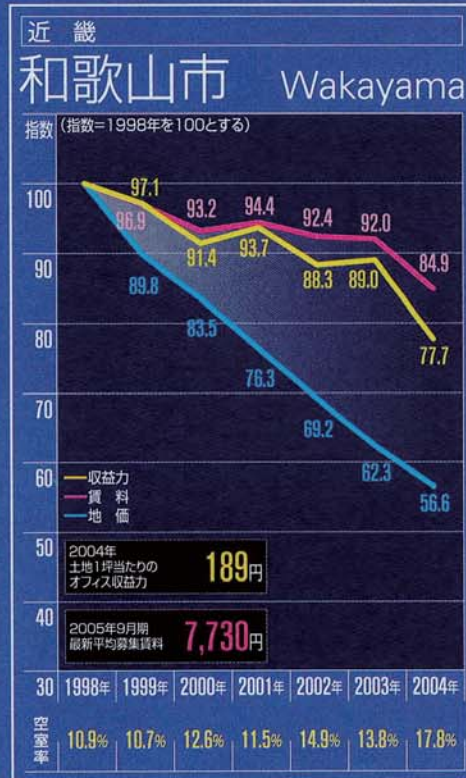
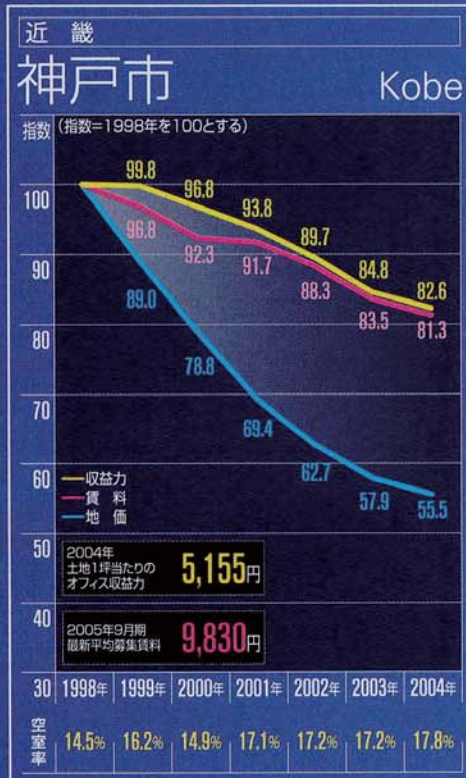
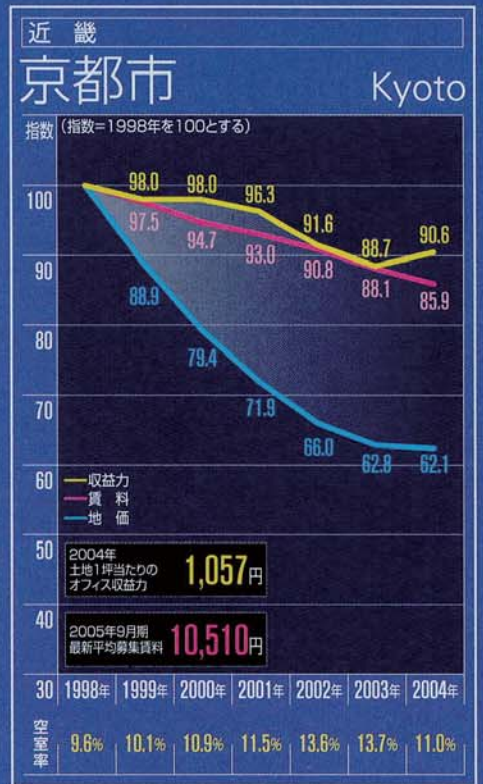
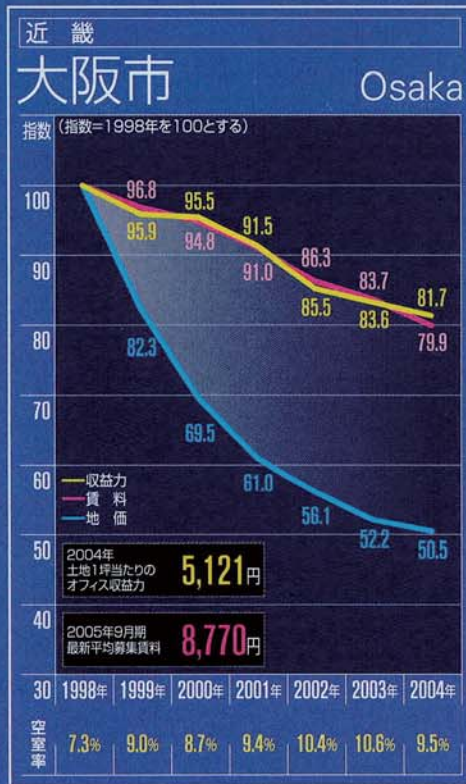
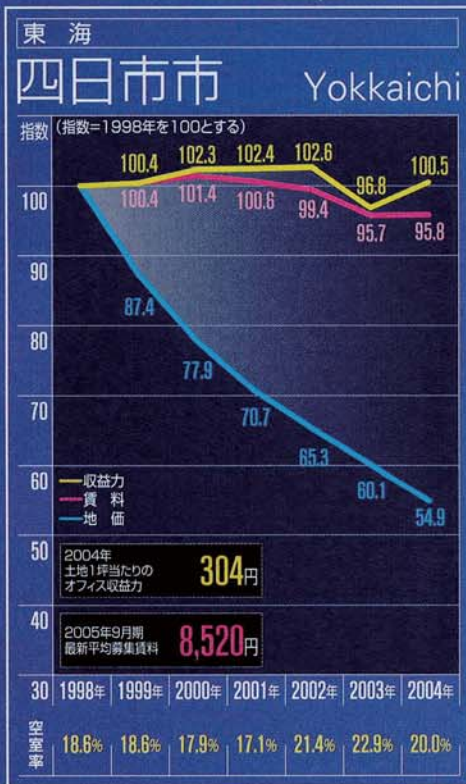
富山市は02年まで賃料が一定水準を保ってきたが、02~03年に4.8ポイント低下し、収益力も5ポイント低下した。さらに04年の賃料と収益力はその

差を広げて低下。空室率は6年間で8.3ポイント上昇し、需要は沈静化している。

福井市は収益力が賃料を上回り、98年以上の水準を維持していたが、03~04年は空室率2.1ポイント上昇、賃料下落のダブルパンチ。収益力は大きく7.5ポイント低下した。

東海

名古屋市は、賃料と収益力のグラフがほとんど重なった形で推移している。6年間で総貸室面積が3万坪強増加して、空室率は98年の4.8%から04年には3.4ポイント上昇の8.2%。都市としての需要量はほぼ一定で変化がない。地価については、04年は対前年比1.3ポイントと下落が緩やかになり、下げ止まり感が出始めた。事実、05年7月時点の都道府県地価調査の基準地価では、名古屋市は前年比0.6ポイントの上昇を見せ、全国の中でも下落を示さなかった5都市の中の1都市となった。



静岡市の収益力は99年、00年に2年連続して上昇した。その後下降していたが、03年には貸室面積増加のため再び上昇。04年は総貸室面積の減少という特殊事情と空室率の1ポイント増加により、収益力は下降に転じた。

浜松市は、00～02年は賃料水準にさほど変動がなかったものの、空室率が01年に20%台に至り、収益力は低下した。20%台を切った03年は収益力も上昇したが、04年は賃料低下が進み、収益力は0.4ポイント低下。

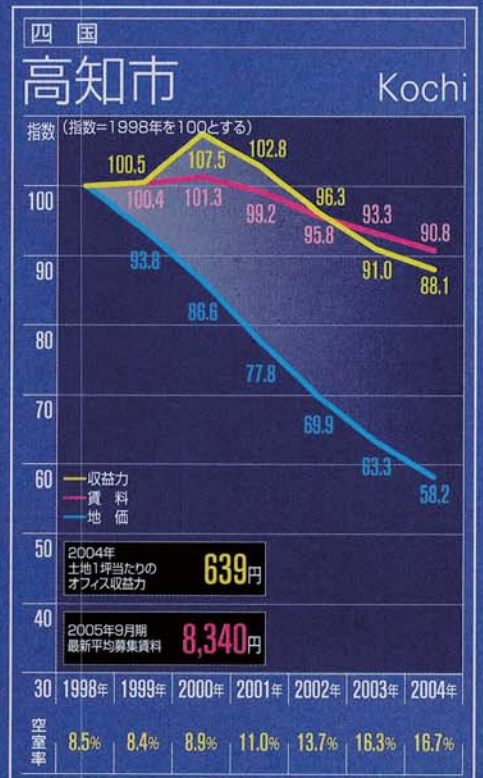
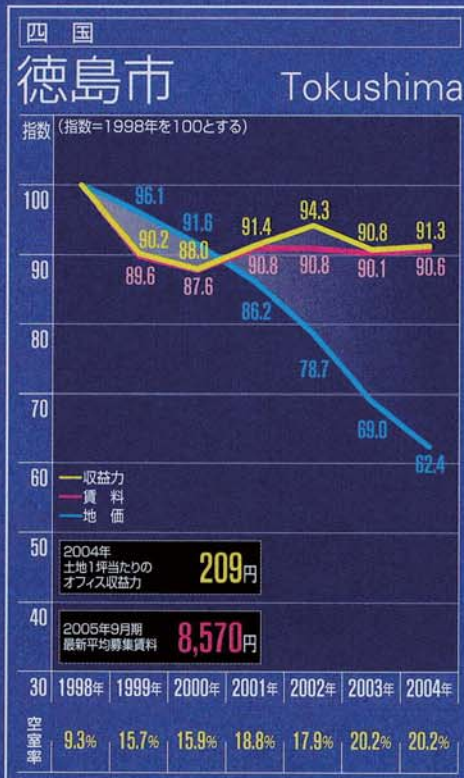
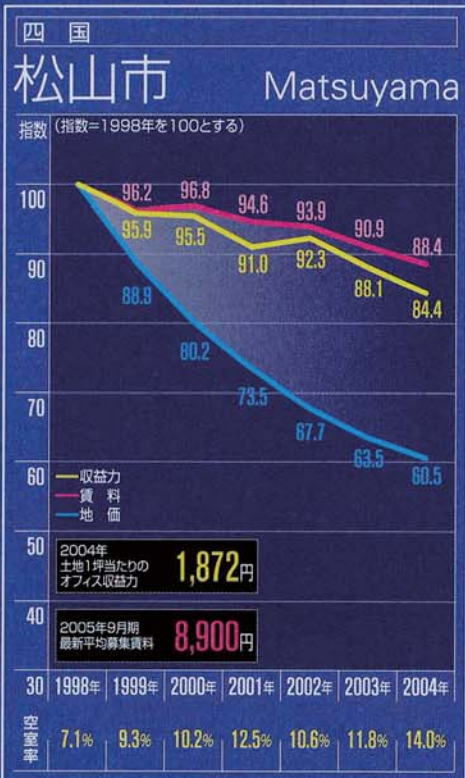
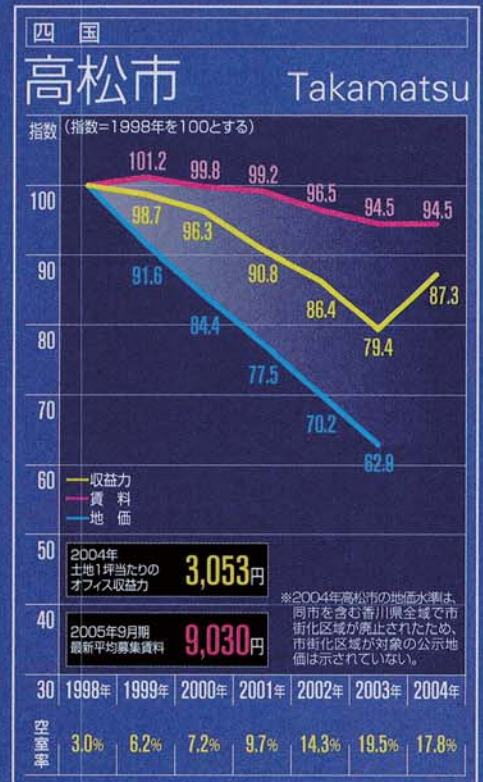
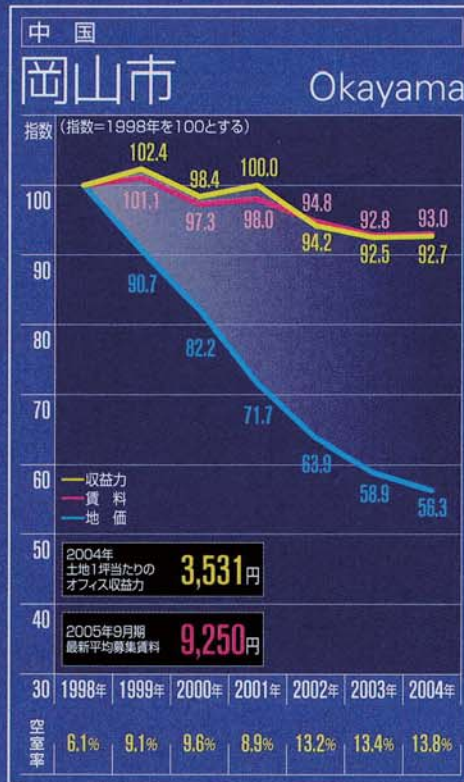
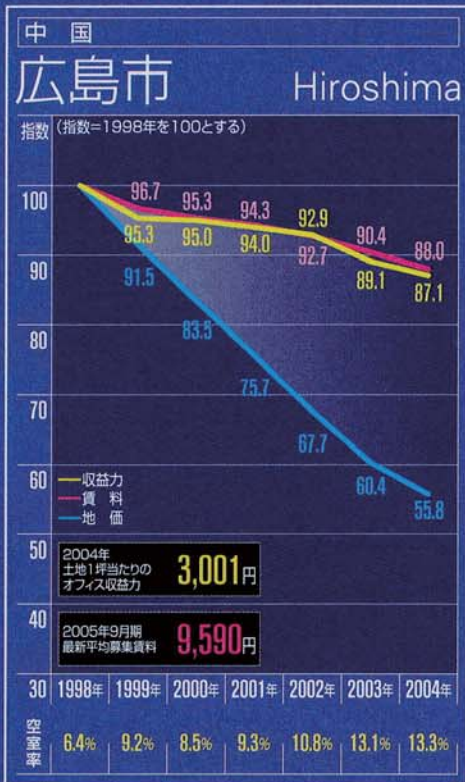
岐阜市の収益力は、02年に賃料水準が上昇した際にも、小幅な低下に留まった程度であった。04年の収益力は98年から24.8ポイント低下しており、全国的には大津市に次いで激しい下げ幅となった。

2年連続で収益力が上昇するのは全国的にも、かつどの年代においてもなかなか見られないが、津市の00～02年は、3年連続で上昇した稀なケースとなった。収益力は03年に一旦低下したが、04年は空室率が対前年比1.4ポイント低下した影響で0.9ポイント上昇した。

津市以上に、四日市市は99～02年に4年連続で収益力が上昇しており、収益力連続向上の最多となっている。03年に低下したが、04年は、03年の空室率22.9%から約3ポイント低下の20%となったのに連動し、収益力も再び上昇した。

■ 近 畿

大阪市は、収益力が賃料とほぼ重なって推移。この傾向が見られるのは、大阪市の他に宇都宮、横浜、金沢、名古屋、広島、岡山、徳島の各市であるが、いずれも総貸室面積が増加すれば空室率も上昇するといった6年間を通じて需要量の大きな変化がない都市といえる。98年から04年で空室率は2.2ポイント上昇し、収益力はじりじりと低下してきたが、昨今は大型ビルの供給による需要喚起で、空室率は久々の8%台にまで低下してきている。収益力に与える影響が注目されるところだ。



京都市の03~04年は収益力が対前年比1.9ポイント向上した。地価の下落については下げ止まり感が出はじめ、03~04年は0.7ポイントの低下に留まった。7月の都道府県地価調査による基準地価では、「京都市中心5区」が東京区部都心部の1.4ポイント上昇に次いで1.3という数値を示し上昇に転じている。

神戸市は、賃料よりも収益力が上回って推移してきたが、01年以降はその差は縮まり、オフィス街としての成長が停滞する様子が見え始める。

和歌山市は、99年以外は収益力が賃料よりも低く推移。03~04年は賃料の7.1ポイント低下に対し、収益力は11.3ポイントと急激に低下した。

大津市の収益力は99年に上昇した後、00年に急降下。以降低下を続け、04年は98年から25.3ポイント低下し、全国ワースト1となった。

中国

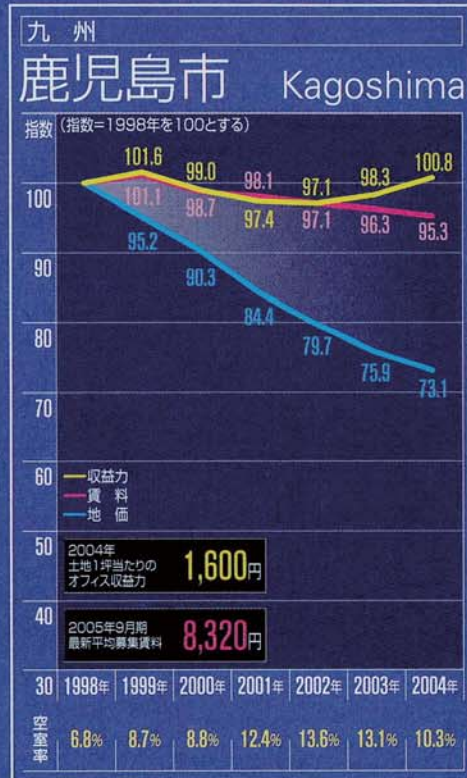
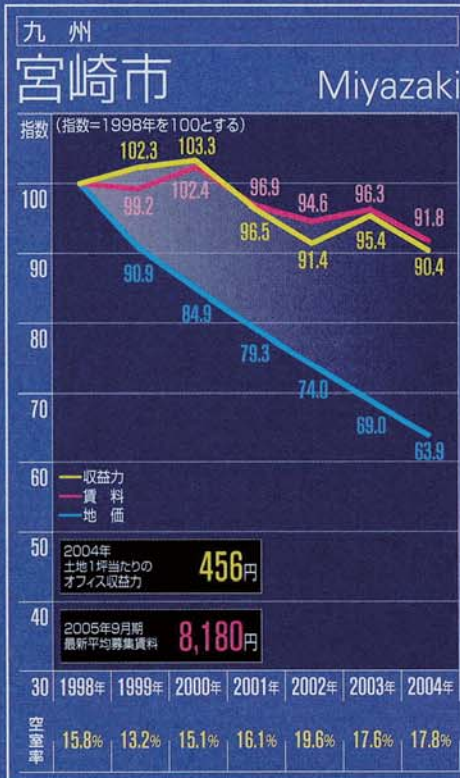
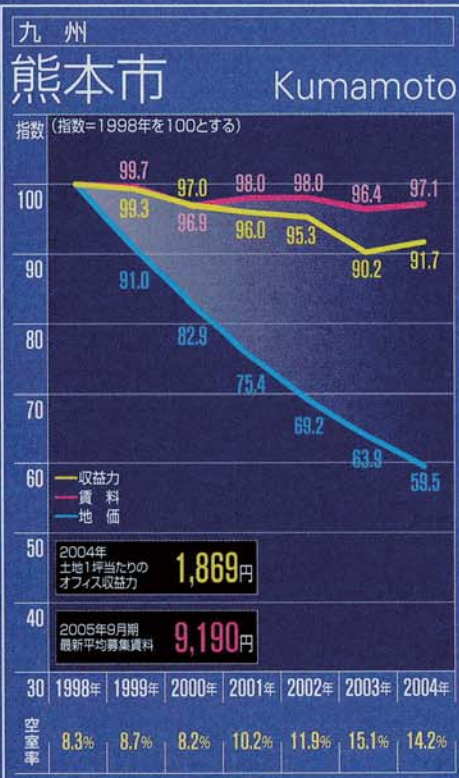
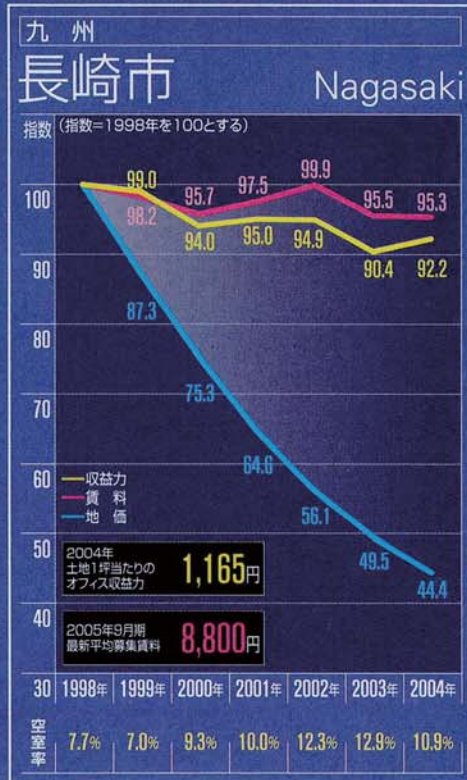
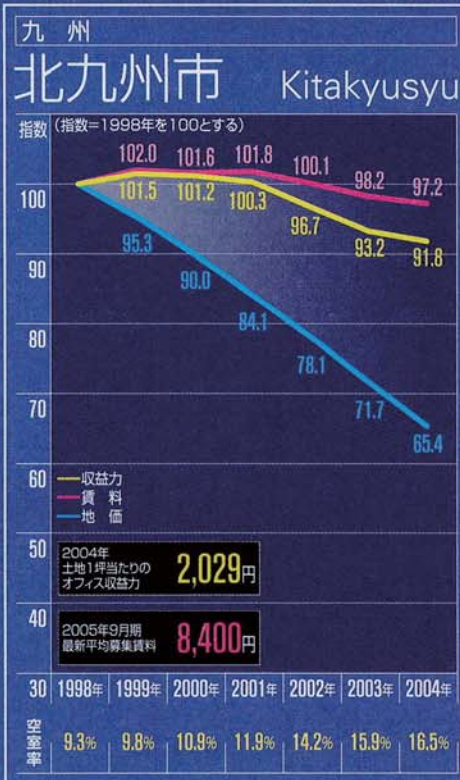
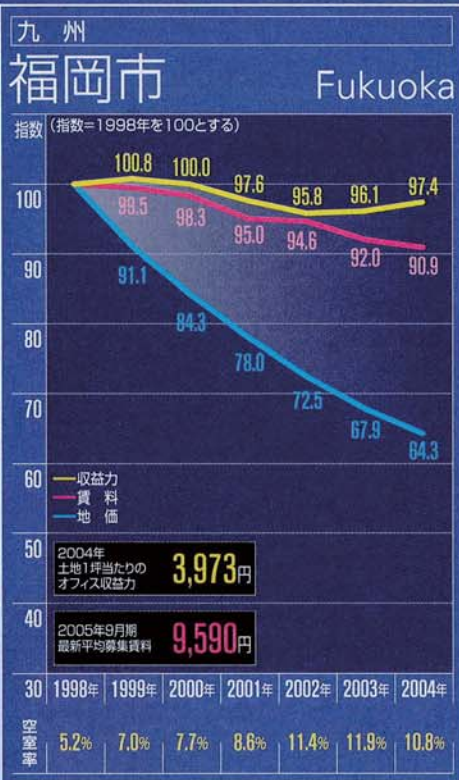
広島市と岡山市は賃料の動きに収益力がほぼ重なって推移していることが

ら、両市とも貸室面積の拡大に伴って空室率が上昇し、需要量はさほど増加しない様子が見え始める。広島市は00年に対前年比0.7ポイントの空室率低下があったものの、賃料が低下し収益力には影響が見られなかった。6年間賃料低下が進行する中で、収益力も毎年低下している。

一方、岡山市は02年に空室率が対前年比4.3ポイント上昇し13.2%となった時点で、収益力は5.8ポイントもの低下を見た。その後も空室率は徐々に上昇しているが、03年の収益力の低下は小幅に留まり、04年は0.2ポイントの賃料上昇に連動して、収益力も同ポイント上昇した。

四国

高松市は空室率が上昇し賃料が下落し続ける中で、収益力も99年対前年比-1.3ポイント、00年は-2.4、01年-5.5と低下。マイナス幅も年々増加してきた。02年は-4.4と低下幅は一旦減少したものの、収益力低下傾向は



止まらず、03年には-7ポイントの大幅低下となった。しかし04年は大型ビルの竣工により、需要が活性化して収益力も7.9ポイント増と急上昇している。

松山市と徳島市の02年の収益力向上は、両市とも空室率の低下によるもの。徳島市は01年、02年と連続して向上しており、一旦低下後、04年は賃料上昇に連動して再び上昇した。

高知市は99年、00年と連続して収益力が向上したが、その後は低下が続く。

九州

福岡市は、賃料水準が継続して低下している中で03年以降は収益力が向上。03年は空室率が対前年比0.5ポイント上昇したものの、それを上回る都市拡大があり、収益力は0.3ポイント上昇した。04年は総賃料面積が増加した上に、空室率が03年の11.9%から10.8%と低下した影響で、収益力は1.3ポイント上昇している。

北九州市は緩やかな賃料低下と空室率の上昇を受けて、00年以降収益力は低下を続けている。

長崎市は、00年以降空室率の上昇を続けていたが、04年に対前年比2ポイント低下したことにより、収益力は1.8ポイント上昇した。

熊本市は03~04年に、賃料水準が9,320円/坪から9,390円/坪とわずかに上昇しており、それに連動して収益力是对前年比1.5ポイント上昇した。

宮崎市は99年、00年と連続して収益力が向上した。99年是对前年比2.6ポイントの空室率低下、00年は3.2ポイントの賃料水準上昇によるものである。

鹿児島市は、東京23区と主要5区、福岡市と同様に収益力が03年、04年連続で上昇した数少ない都市のひとつである。賃料面積の増加はわずかであるが、空室率が2年連続で低下した影響によるもので、特に04年是对前年比で2.8ポイントも空室率が低下し、収益力のさらなる上昇をもたらしている。