

# どうなる! 次

読者アンケートに見る、賃料改定のトレンド

強気

全国テナント

弱気



弱気

全国オーナー

強気



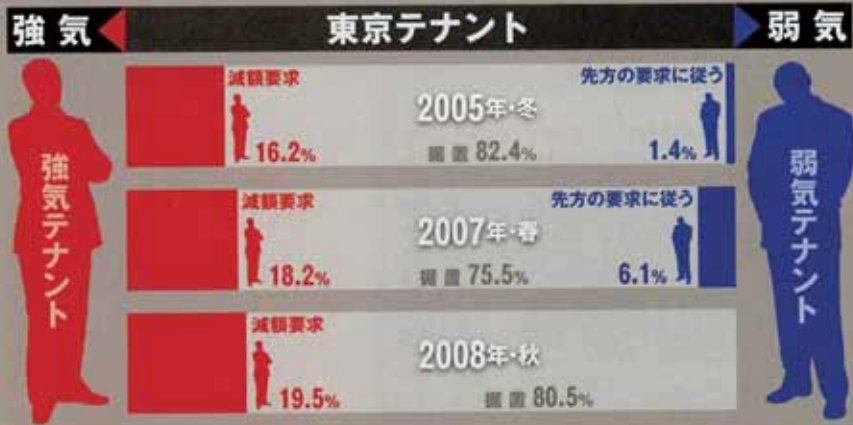
# の賃料改定

2006年から07年に向け、それまで停滞感の強かった賃料改定状況が大きく変化し、「増額改定ブーム」ともいえる事態に及んだことは、市場関係者にとっても記憶に新しいところではないだろうか。ところが08年に入り、市況は突然マイナスへとシフト。米国におけるサブプライム問題を発端に、金融不安は世界的な広がりを見せており、我が国でも不動産会社の大型倒産が相次ぐなど、不動産マーケットは一気に冷え切ってしまったといっても過言ではない。

そんな中、現在の賃料改定事情は、いったいどのような動向となっているのだろうか。左ページのグラフは、弊社に同梱した賃料改定に関する読者アンケートを実施号毎にまとめたもの。市況の二極化が叫ばれつつも回復の兆しが賃料改定にも表れ始めた05年末。その潮流が確実となり、新聞等のメディアにも「オフィス賃料値上げ」の記事が躍った07年春。そして08年秋は、米大手証券会社リーマン・ブラザーズの経営破綻とほぼ同時期と見てもらえれば、時々背景をおおよそ捉えてもらえるものと思う。

まず気が付くのは、どのような市況下でも変化の見られないテナントの態度と、市況により大きく揺れ動くビルオーナーの対応だろう。また地域を東京に限定すると、やはりテナントの傾向は全国とほぼ同じなのに対し、ビルオーナーの方は、全国のグラフとはまた違った結果が示されている。年毎、エリア毎で大きく変化するオーナーサイドの弱気度・強気度が、如実に表れているといえよう。

このようなマインドは、実際の賃料改定にどのように影響するのか。次ページ以降、シービー・リチャードエリス総合研究所(株)が毎年実施している全国各地の賃料改定状況調査を掲載する。同読者アンケートに加え、さらに詳細な動向分析をご覧いただきたい。



## アンケート質問内容

現在入居中、もしくはご所有のオフィスビルについて、次回(直近)の賃貸借契約更新時において、どのように賃料改定交渉をしようとお考えですか?(あくまで予定、または希望で結構です)。

- 貴社は ● テナントである ● オーナーである (どちらかに○をつけてください)
- 賃料は
- ① 据え置く
  - ② 減額(○○%程度)要求する
  - ③ 増額(○○%程度)要求する
  - ④ 先方の要求に従う
  - ⑤ その他

○アンケート有効回答数：2005年冬実施/テナント146・ビルオーナー150  
2007年春実施/テナント 81・ビルオーナー 86  
2008年秋実施/テナント104・ビルオーナー101

# 全国賃料改定動向とビルオーナーの景況感

シービー・リチャードエリス総合研究所(株)では、毎年、全国の賃貸ビルオーナーに対する賃料改定に関する調査を実施しており、その結果の一部を、シービー・リチャードエリス(株)発行の「オフィスマーケットレポート」にまとめている。弊誌では、そのデータを、平均改定率とビルオーナー景況感指数の推移、及び増額改定・減額改定・据置の割合の経年推移として、できるかぎり分かりやすいかたちで掲載。昨今の賃料改定の実態を分析した。今後の動向を予測する上での一助となれば幸いである。

東京  
TOKYO

大阪  
OSAKA

名古屋  
NAGOYA

札幌  
SAPPORO

仙台  
SENDAI

金沢  
KANAZAWA

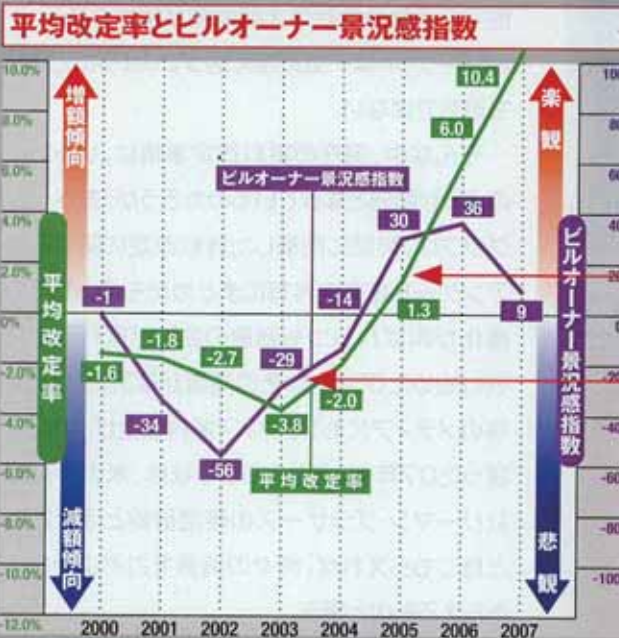
広島  
HIROSHIMA

高松  
TAKAMATSU

福岡  
FUKUOKA

## 凡例

●データ:シービー・リチャードエリス社発行「オフィスマーケットレポート」より



### 分析対象

1990年～2007年の18年間において、1990年～1995年については当該年5月～次年4月、1996年～2007年については各年1月～12月にそれぞれ賃料改定を実施したもの(契約更新を迎えたもの)。また、原則として改定期間が2年毎のもの。

### 平均改定率とビルオーナー景況感指数グラフ (2000年～2007年の過去8年間)

- 「平均改定率(%)」  
改定率の平均についての経年推移。
- 「ビルオーナー景況感指数」  
「今後のオフィス市況が、現在と比較してどのように変化していくと考えられるか」につき質問し、回答があったものにつき集計。この回答のうち「良くなっていく」…①、「悪くなっていく」…②、「どちらとも言えない」…③という3つの選択肢から、①と②の割合の差分を求め指数とした。同指数の経年推移。

### ◆指数化の例:東京2007年のビルオーナー景況感指数

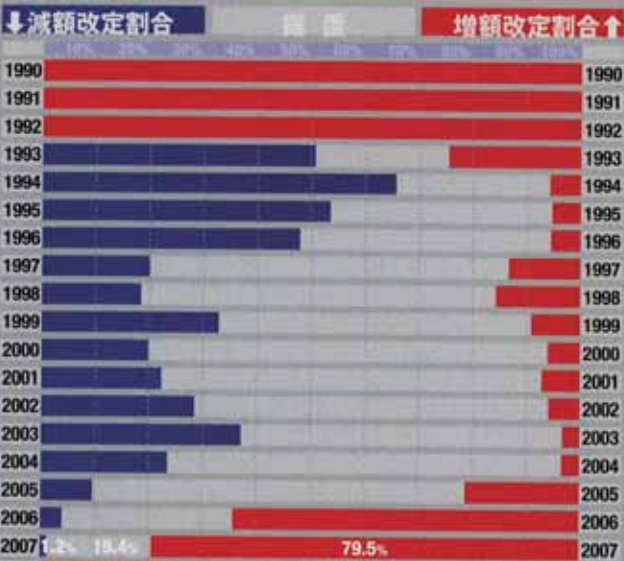
- 「良くなっていく」24%…①
  - 「悪くなっていく」15%…②
  - 「どちらとも言えない」61%…③
- ビルオーナー景況感指数=①-②=9

◎ビルオーナー景況感の指数算出にあたっては、日本銀行が発表する企業短期経済観測調査(短観)の景況判断指数(DI)の算出方法を参考とした。

### 増額・減額改定割合グラフ

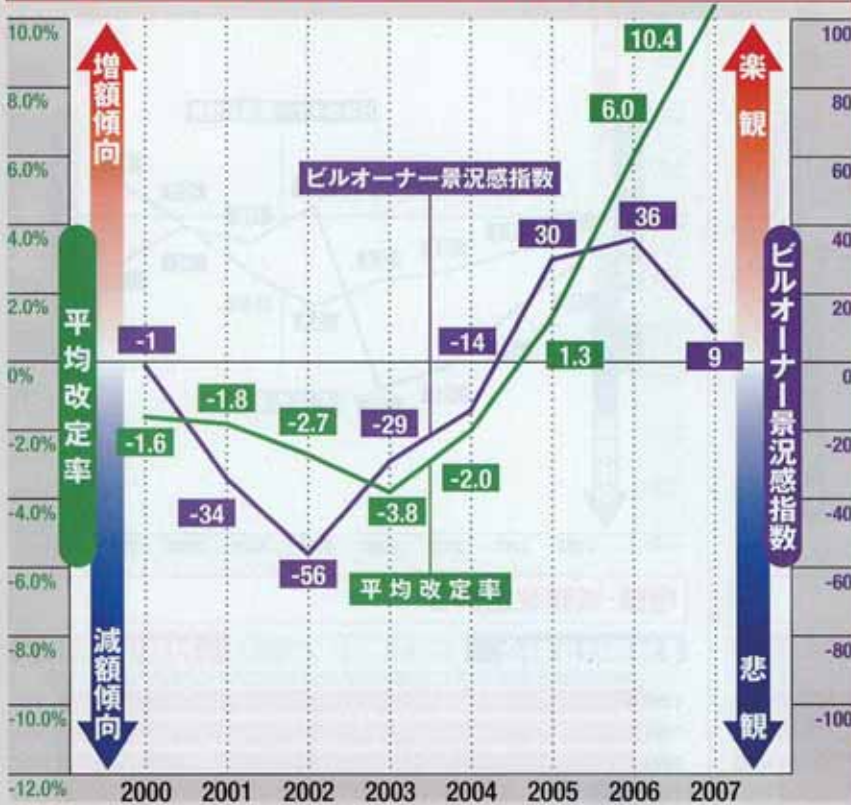
(1990年～2007年の過去18年間)  
毎年、全サンプルに占める増額改定、減額改定、据置の割合を、それぞれ赤色、青色、灰色の棒グラフにて表示。最新データの2007年のみ各数値(%)を併記した。

## 増額・減額改定割合

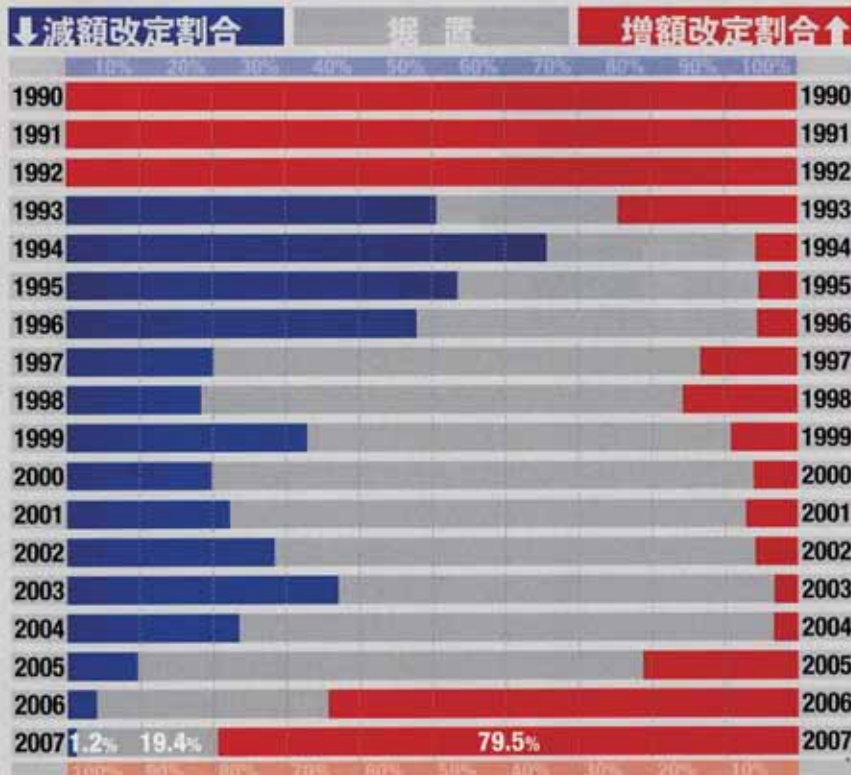


# 東京 TOKYO

## 平均改定率とビルオーナー景況感指数



## 増額・減額改定割合



03年から07年9月期まで、一貫して低下傾向を続けてきた東京23区の空室率。07年は、ボトムとなった9月期の1.7%をはじめ2%以下の低水準で推移し、都心部に限らず周辺部においても空室在庫の希少性が高まっていた。この市況を背景に、新規募集賃料は軒並み上昇。まずは、06年から07年にかけて空室がほとんど見られなかったSクラス・Aクラスビルを中心に、新規募集賃料を押し上げる動きが加速していき、07年はそれが市場全体に広がっていったものと考えられる。

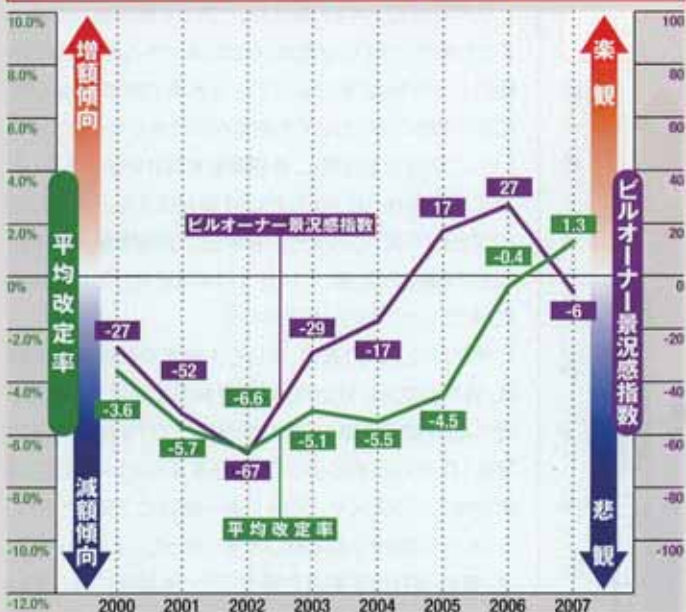
需給バランスの逼迫、そして上昇する新規募集賃料は、賃料改定時には当然、継続賃料の上昇圧力となって現れる。平均改定率のグラフを見ると、07年の平均改定率は10.4%と、前年の6.0%から4.4ポイント上昇し、3年連続のプラス水準。03年以降一直線に上昇しており、07年は10%を上回る高い水準に至った。またこの傾向は、増額・減額改定割合の棒グラフにも顕著に表れている。07年増額改定を行ったという割合は、8割に届こうかという79.5%。対して減額改定の割合はわずか1.2%と、市場において減額改定がほとんど見られなくなったことを示している。ここにはデータを記していないが、同調査の内容を詳細に見ると10%以上の増額改定が行われた割合が全体の約半数近くを占めており、また、主要5区のビルオーナーに限定すると、増額改定の割合は80.3%と8割を超える。同データは、ビルオーナーに対する任意のアンケート調査に基づいており、実勢よりもオーナー寄りとなる傾向があるのは確かだが、それを差し引いても、1990年代前半の「賃料改定といえば増額改定」といった状態に匹敵するかの様相を呈していたといえるだろう。

では、この状況はいつまで続くのか？ このまま賃手優位のマーケットが継続するとは考えにくいことは、当のビルオーナーの景況感指数にも表れている。06年、若干上昇に陰りの見えた同指数は、07年には下降に転じ、指数はプラスながらも9とかなり低い。これまで、平均改定率とほぼ似通ったグラフを示してきたが、ここに来て大きな乖離が見て取れる。

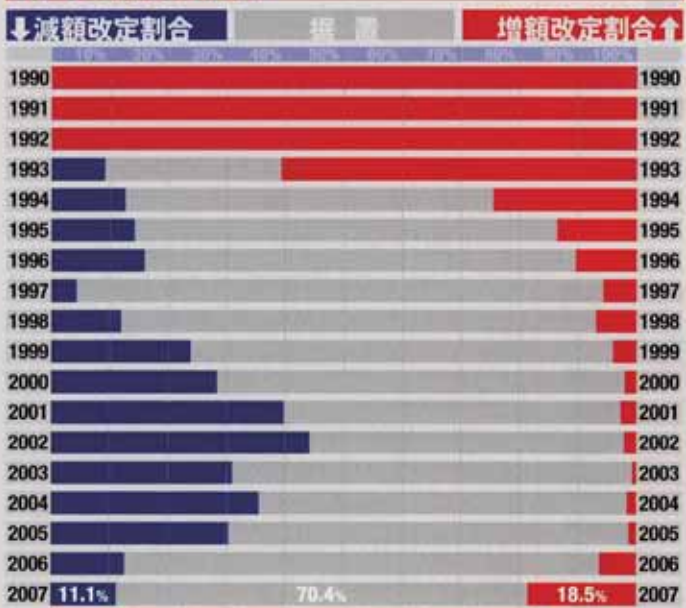
08年は、ご存知の通り日本経済は大きな転機を迎えることとなり、大多数の人が景気後退を実感するところとなっている。景気に対する先行き不安の声が賃料改定に影響を与えることは間違いない。空室率も上昇傾向となり、最新08年9月期の東京23区の空室率は2.5%。この数値だけ見ればまだ低水準といえるが、実際は新規募集においても、高額物件を中心に大幅に賃料を下げたテナント誘致を図るビルが出てきている。今後は、賃料改定においても、より難しい舵取りが求められることとなるだろう。

# 大阪 O S A K A

平均改定率とビルオーナー景況感指数



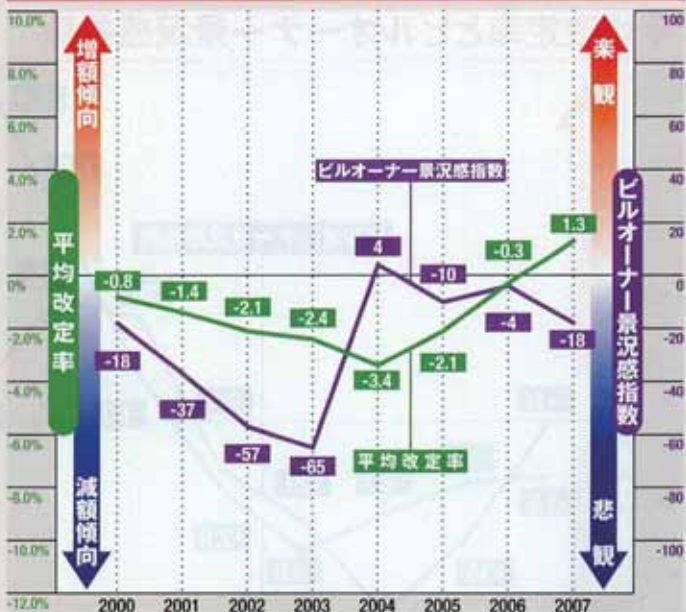
増額・減額改定割合



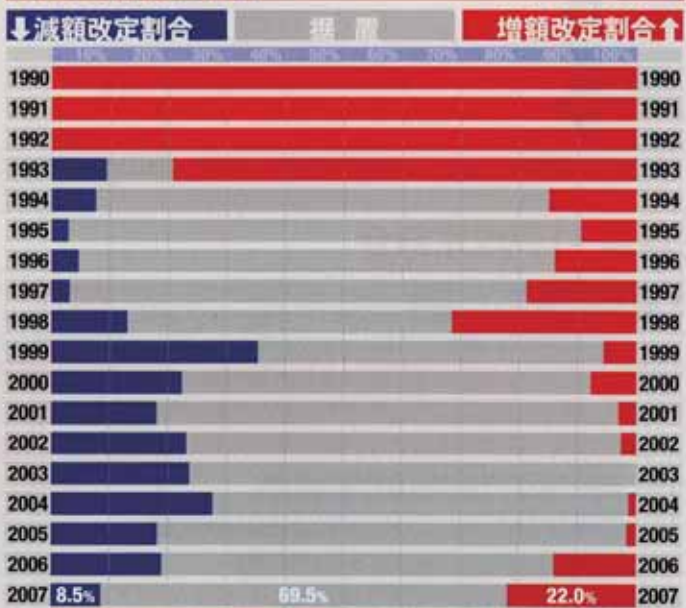
03年から06年にかけて急激に低下し、以降も、6%前後での推移を続けてきた大阪の空室率。この安定した市況を背景に、近年の平均改定率は着実に上昇。2006年の急上昇に続き07年も上昇し、久しぶりのプラス水準を記録した。増額・減額改定割合を見ても、同年は減額改定が11.1%に対して、増額改定したビルの割合は18.5%と、実に13年ぶりに、増額改定が減額改定を上回る結果を示している。しかしながら、オーナーサイドの意識の変化は明らか。これまで平均改定率を牽引するかのようには上昇してきたビルオーナーの景況感指数だが、一転してマイナスとなっている。08年に入り、空室率は下げ止まりから上昇に転じており、今後の大型新規供給、そして後退局面の景気動向と、オフィス市況への懸念材料は尽きない状況だ。

# 名古屋 N A G O Y A

平均改定率とビルオーナー景況感指数



増額・減額改定割合

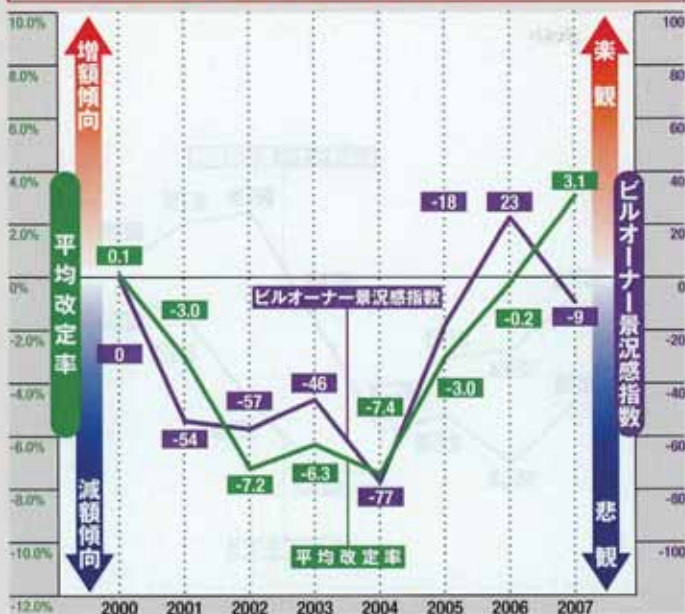


07年、名古屋の平均改定率は久しぶりのプラス。大阪とまったく同じ1.3%となった。しかしながら、これまでの経緯や背景は大阪とはかなり異なる。元々名古屋は、市況の底堅さとオーナーの慎重なスタンスが語られる土地柄。これまでマイナスで推移してきた平均改定率も、その変動は他の都市に比較して極めて少ない。また、増額・減額改定割合の青い帯を見ても、そのボリュームは小さく、減額改定割合が30%を超えた年は、「JRセントラルタワーズ」竣工を翌年に控え、既存ビルオーナーがその対応に追われた1999年の1年だけだ。にもかかわらず、景況感指数は絶してマイナスで推移。07年は-18で、「今後市況が良くなっていく」と答えたオーナーは僅か11%と全国一少ない。これは名古屋気質を示すだけでなく、近年、2万坪~4万坪の大量新規供給年が連続していることにも起因しているであろう。

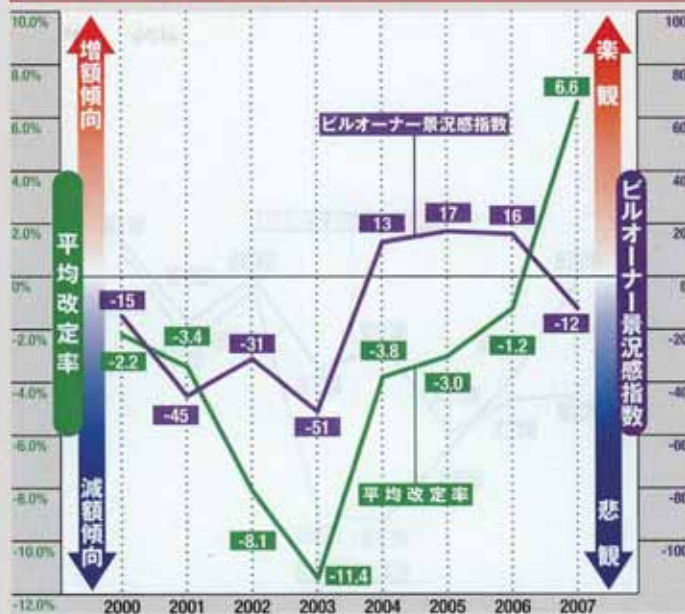
# 札幌 SAPPORO

# 仙台 SENDAI

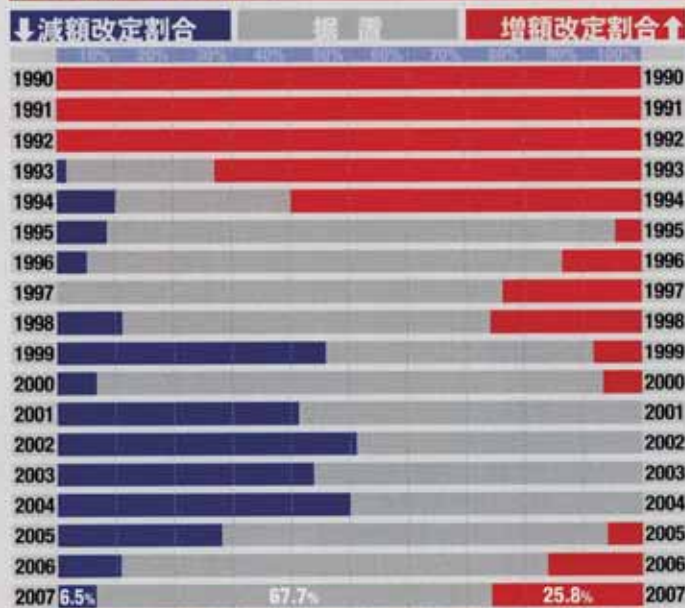
平均改定率とビルオーナー景況感指数



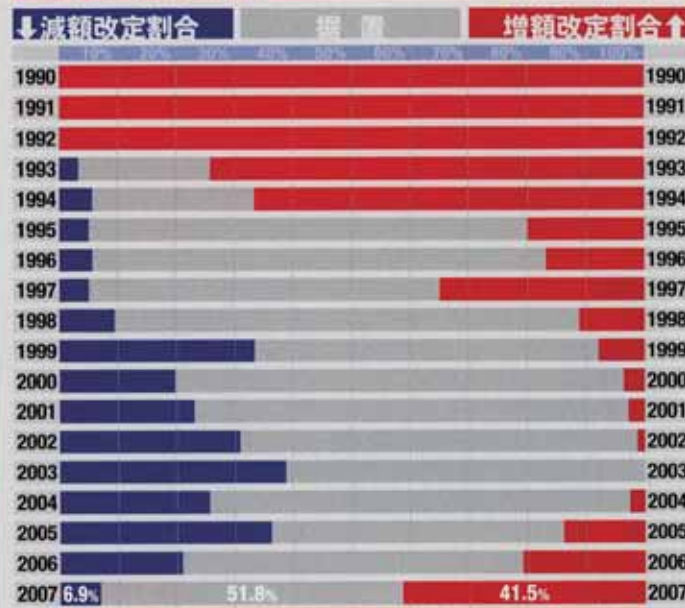
平均改定率とビルオーナー景況感指数



増額・減額改定割合



増額・減額改定割合

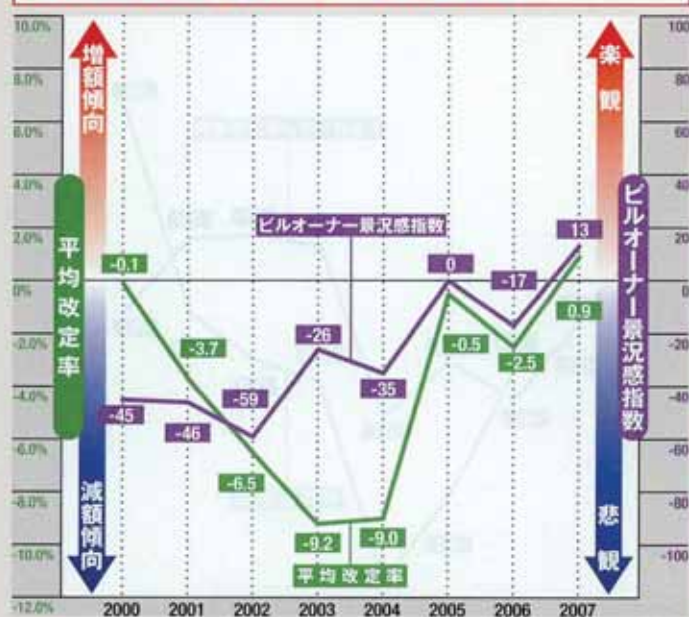


06年まで、平均改定率とビルオーナー景況感指数とが連動してきた札幌の賃料改定だが、07年は初めてその傾向が崩れた。大きく上昇した平均改定率とマイナスに振れた景況感指数の乖離には、いったい何があるのか。07年の増額改定は25.8%となっているが、そのほとんどが10%以上の増額改定。これは、市況が厳しかった時期に当時としても廉価な賃料でテナントを誘致した事例に対して、賃料をある程度標準的な水準にまで引き上げたケースや、全国型のオーナーが、本拠地である東京を基準に一律増額改定を提示したことによると思われる。この背景に、07年末にかけ低下してきた空室率に示される市況改善の兆しがあったことは間違いないが、08年に入ると市況は一転、空室率は上昇に転じている。景況感指数の低下がはたして杞憂に終わるのか。今後の動向に注目したい。

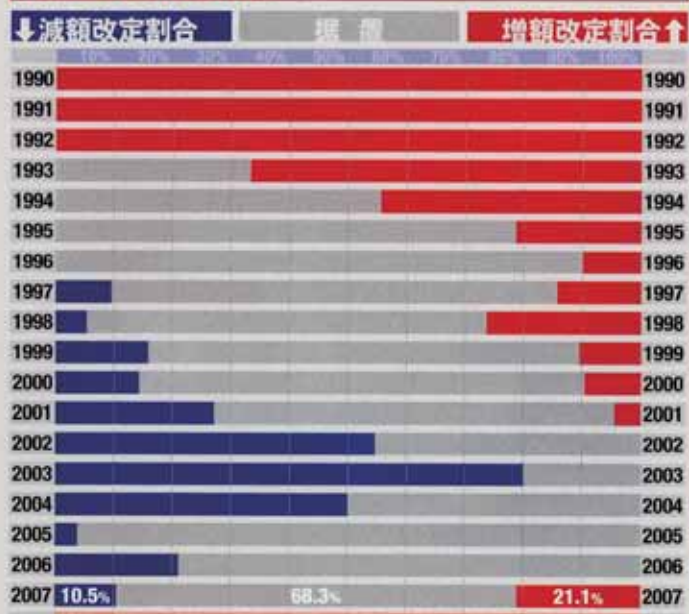
06年の-1.2%から07年は6.6%と、実に7.8ポイントの急上昇を示した仙台の平均改定率。07年は、全国各都市で平均改定率の上昇が示されているが、ここまでの急上昇は例がない。増額・減額改定割合でも、実に41.5%が増額改定を実施したことを示しており、これは東京に次ぐ全国で2番目に多い水準である。仙台は00年から06年にかけて、徹底した供給抑制が続いてきた都市であり、空室率も昨今は安定。04年、05年、06年と、ビルオーナーの景況感指数が3年連続でプラス水準であった背景は、このような市況に起因するものであり、その結果が、07年の賃料改定状況につながったと思われる。しかしながら、08年に入るとこの状況は一転、すでに大型の新規供給ラッシュが始まっている。テナント流出予防策としての今後の継続賃料の動向が注目される。

# 金沢 KANAZAWA

平均改定率とビルオーナー景況感指数



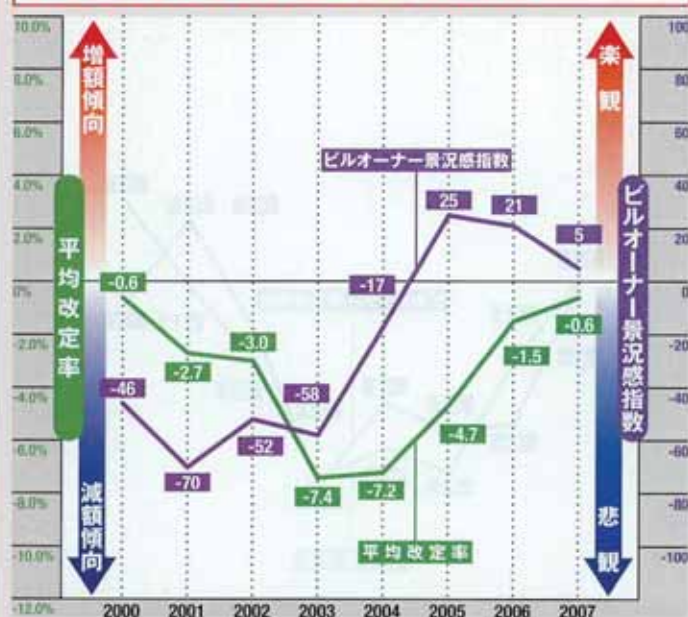
増額・減額改定割合



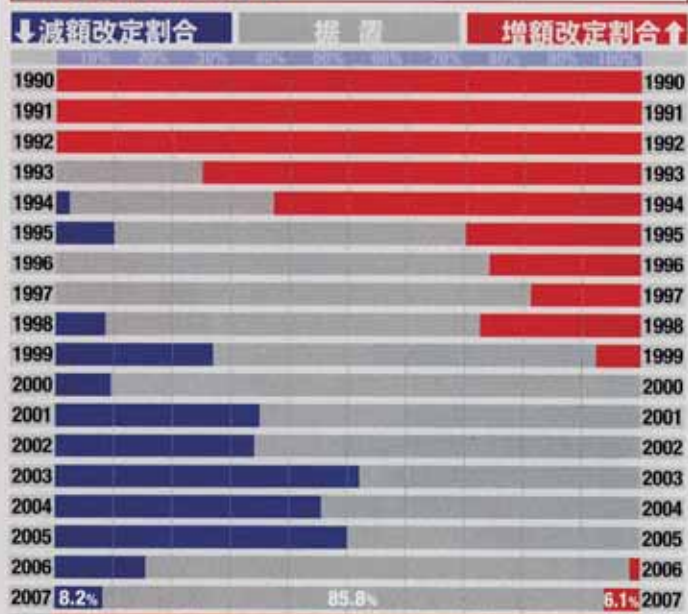
01年以降、06年までの5年間、増額改定が1事例もカウントされてこなかった金沢の賃料改定事情。07年には21.1%の事例が増額改定であり、平均改定率もわずか1%程度ではあるものの、9年ぶりにプラスの水準となった。金沢の空室率は04年をピークに07年末まで低下傾向にあったため、この市況が賃料改定にも反映されたと言えよう。また、これまで、マイナスで推移してきた景況感指数も、07年はプラス13。06年から07年にかけて同指数が上昇したのは、全国都市の中でもここ金沢だけである。ただ、この景況感指数の具体的な数値を見ると、「良くなっていく」が20%、「悪くなっていく」が7%、残りの73%、大半が「どちらともいえない」で、この73%という数値も、全国都市で群を抜いて高い。オーナーサイドも、決して楽観視しているわけではないようだ。

# 広島 HIROSHIMA

平均改定率とビルオーナー景況感指数



増額・減額改定割合

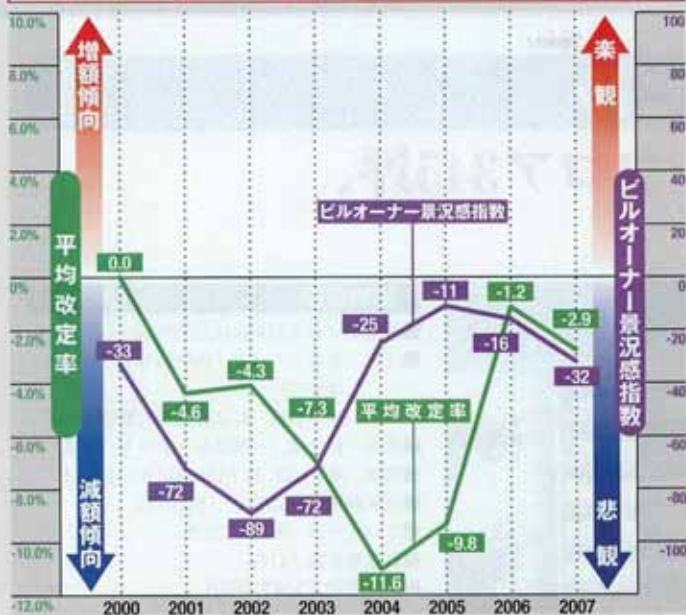


広島の平均改定率は、03年以降着実に上昇してきてはいるものの、07年もマイナス水準で、依然として継続賃料の下方調整が続いているといえる。ただ、06年に7年ぶりにカウントされた増額改定は07年にも見られ、全体の6.1%が増額改定。減額改定をした事例の8.2%との差は確実に減少した。ビルオーナーの景況感指数の推移を見ると、近年は低下傾向にあるものの、05年、06年、07年と、いずれもプラスであり、これは、東京を除くとここ広島だけの傾向だ。近年、空室率が11%前後で安定しており、高止まりとはいうものの急激な悪化材料も見られなかったことから、このような結果を示したのだろう。しかし、昨今の景況感の悪化に加え、広島では今後新築ビル竣工が控えており、賃料減額による既存テナントの引き止めも目立つようになってきている。

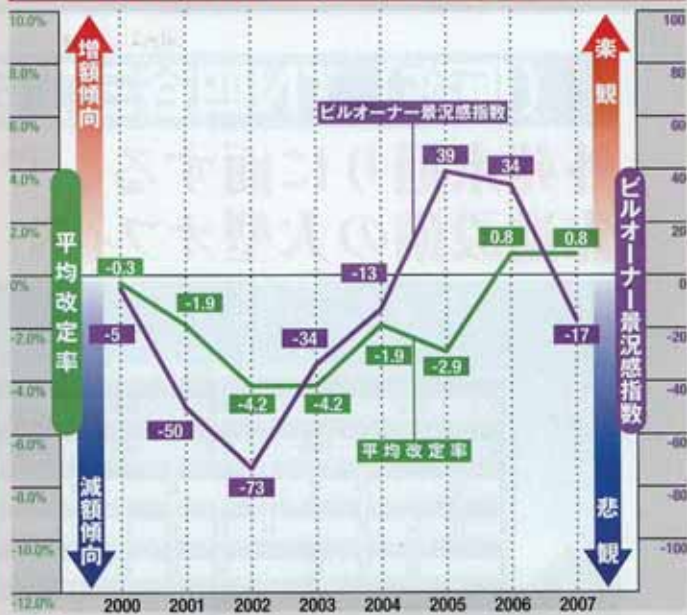
# 高松 TAKAMATSU

# 福岡 FUKUOKA

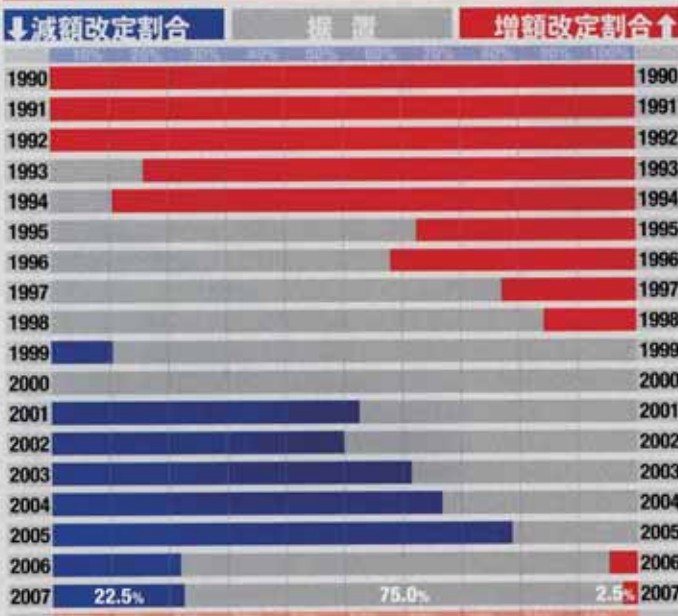
平均改定率とビルオーナー景況感指数



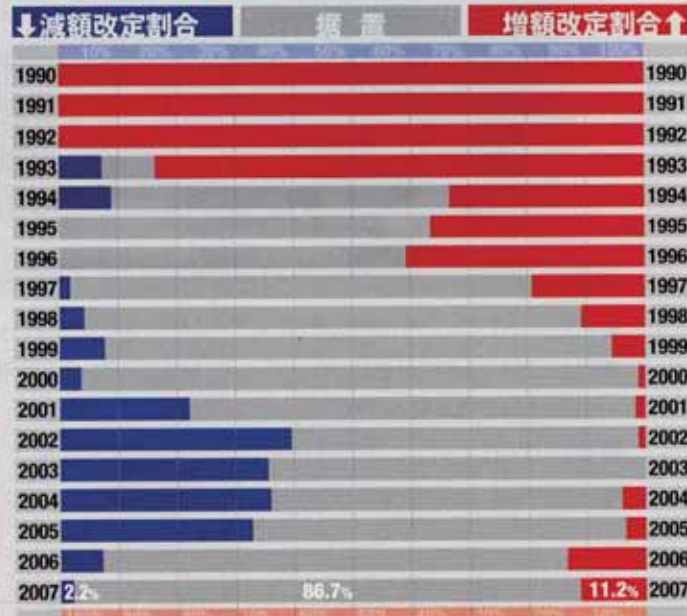
平均改定率とビルオーナー景況感指数



増額・減額改定割合



増額・減額改定割合



増額・減額改定割合の棒グラフを見れば一目瞭然であるが、1998年まで「改定といえば増額」であった高松の賃料改定事情。以降05年までは、一転して「改定といえば減額のみ」という状況が続いていた。増額改定が1事例もカウントされない時期が7年間。中でも01年以降は半数以上が減額という状況に、再び転機が訪れたのが06年。8年ぶりに増額改定がカウントされ、平均改定率も一気に-1.2%まで上昇した。この勢いが07年まで継続するか否かが注目されていたが、結果は、オーナーサイドにとって厳しい状況が如実に示されている。06年から07年にかけて平均改定率が低下したのは、全国都市の中でも唯一高松のみ。また、ビルオーナー景況感指数の-32、「市況が悪くなっていく」とするオーナーが全体の46%という状況も、先行きを示す指標として挙げられるだろう。

07年における福岡の賃料改定は、06年に対して減額改定割合が低下、増額改定割合も低下し、据置の占める割合が7.4ポイント増加し86.7%となった。全国的に据置が主流を占める昨今の賃料改定事情だが、中でも福岡が、最もその傾向が強かったことを示している。増額改定の割合は、他の都市と比較してさほど突出したものではないものの、特筆すべきは減額改定事例の少なさだろう。05年から06年にかけて急激に減少した減額改定が、07年もさらに減少し、全体の2.2%しか行われなかったという結果となっている。このような状況下にもかかわらず、ビルオーナーの景況感指数は大きく低下し-17。06年から07年で、実に51ポイントも下げたことになる。今後予定される大量の新規供給への警戒感と、市況の先行き不透明感が如実に示されたものといえるだろう。