

オフィス賃料相場

時々のオフィス仲介営業マンが見た、

「あのビルはいくらで決まったの？」
「今、この辺りの相場はどれくらい？」
等々。はるか昔、賃貸ビルへのテナント仲介業が行われるようになってから現在に至るまで、日々営業現場のそこかしこで交わされてきたこれらの会話。今も昔もテナント・オーナー双方の最大の関心事は、賃料相場といっても過言ではない。

1978年(昭和53年)末に発刊した弊社誌季刊「オフィスジャパン」だが、その創刊号を紐解いても市場動向の記事がある。そして1988年夏季号から、東京の相場観を仲介営業マン自らが記す「東京都賃貸ビル動向表」では、現在とほぼ同一のフォームで賃料相場観が掲載されている(東京主要部の3区、都心部の7区、周辺部の13区、それぞれ大規模ビルと中・小規模ビルの賃料相場)。

もちろんこれらは、あくまで営業マン個々の相場観に基づく数値であり、さらに執筆する担当者は毎回異なる。エリアの別、規模の別も、きっちりと線引きされたものではなく、例えば1990年頃と

今とでは、「大規模ビル」という概念自体も大きく変わっているだろう。

元来、経年推移を計るべきものでないことは重々承知しているが、今号の特別企画では「オフィス賃料相場“温故知新”」と題して、あえてそのデータをグラフ化してご覧いただくことにした。先に記したよう毎回独立した数値であるにもかかわらず、その推移が如実にマーケットの変遷を示していることに、きっと驚かれるのではないだろうか。賃料相場の上下動のみならず、近年になるにつれ広がっていくレンジ幅を見ても、昨今の捉えづらくなった賃料相場の一端を示しているのではないだろうか。

また、参考として、東京の空室率を主要ビジネス街の5区、比較的郊外である18区、そして23区全体と3本の折れ線グラフで併記した。これらの動きの差異、そして経済年表、加えて、その年の代表的なオフィスビルの竣工も合わせ、現在のオフィス市場の把握と、将来予測の一助としていただければ幸いである。

賃料相場



■グラフの見方、留意点



【賃料相場レンジ】
共益費込み賃料相場観のレンジ幅を赤色の帯グラフで表記。弊社2008年冬季号までは、賃料と共益費を別の相場で記していたが(共益費は単価)、下限額と上限額に共益費を加え「共込み賃料相場」に統一している。また、1988年夏季号～1993年夏季号は賃料相場も単価表示となっている。

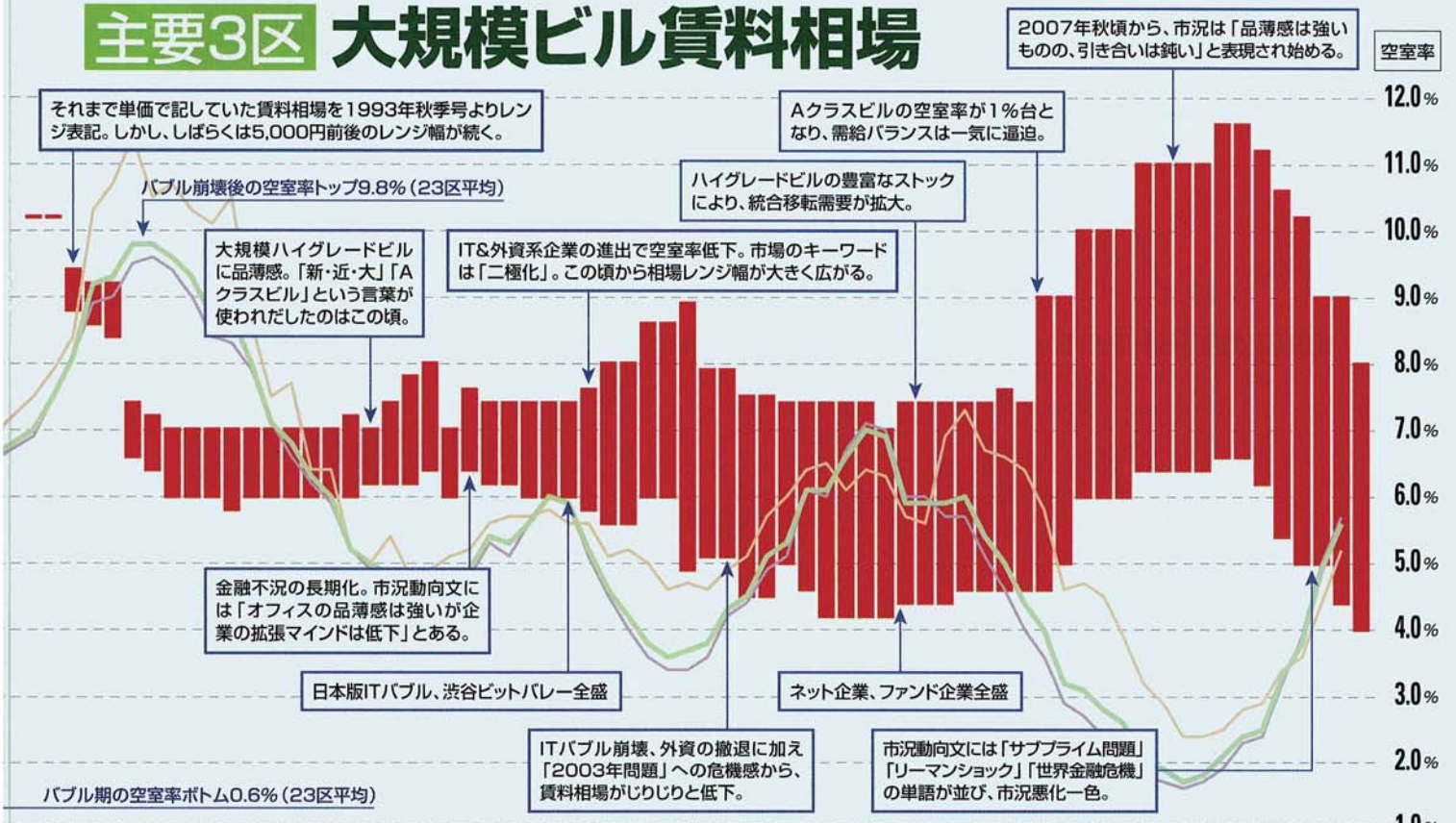
【空室率】
東京23区平均、千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区の5区平均、その他18区の平均を3本の折れ線グラフで表記。なお、年4回、3・6・9・12月期の空室率表記は1992年以降で、それ以前は年1～2回実施した調査値を、対象月の位置にプロットしている。

【代表的なオフィスビル】
対象年竣工の賃貸ビルから、基本的に延床面積の大きい順に最大3棟をプロット。ただし立地が集中した場合はその限りではなく、できるだけ広域になるよう選択した。

場“温故知新”

賃料相場の変遷

主要3区 大規模ビル賃料相場

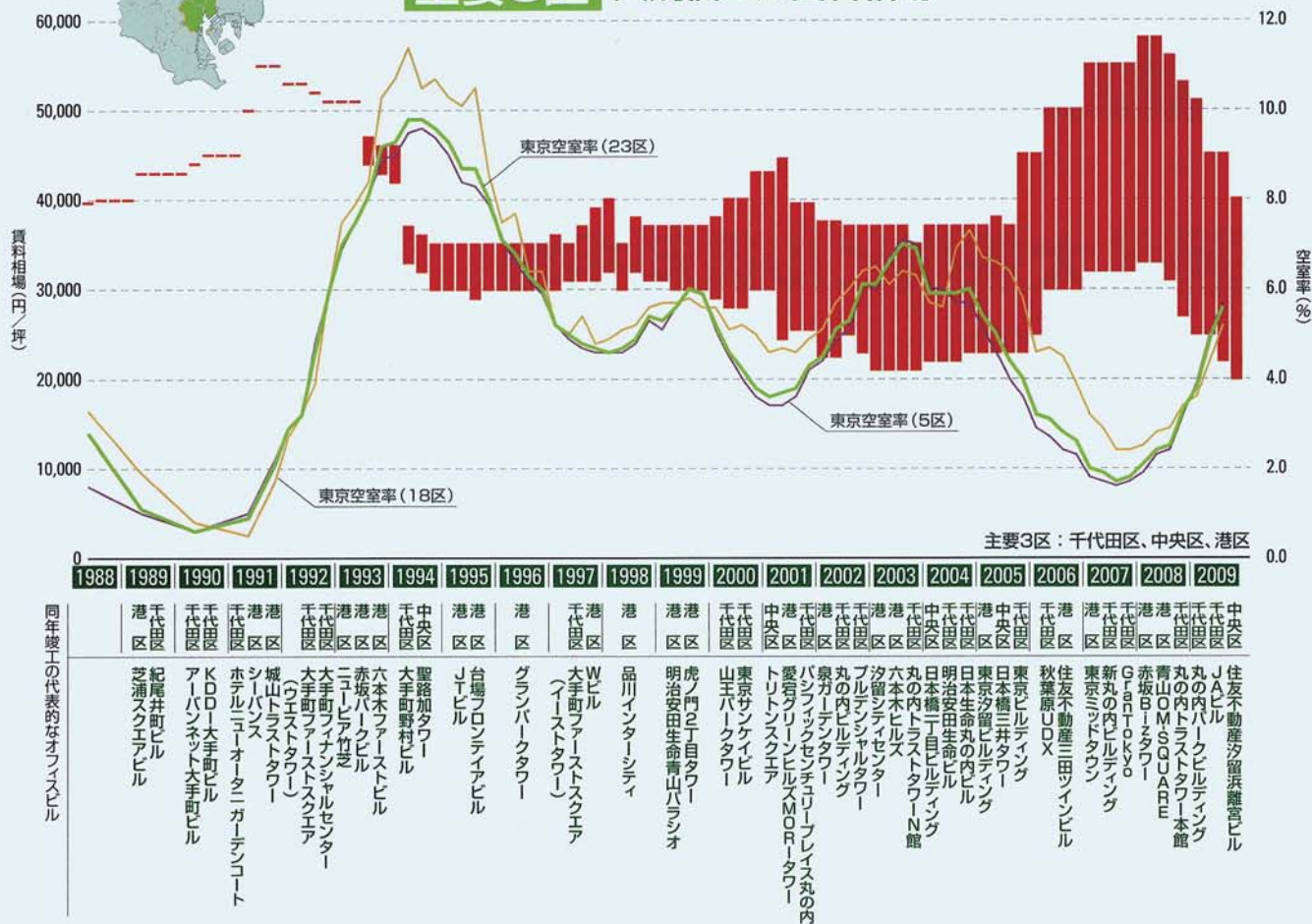


主要3区：千代田区、中央区、港区

春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬	春夏秋冬												
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009														
7月	10月	4月	8月	6月	4月	5月	11月	4月	6月	10月	6月	2月	4月	7月	9月	9月	1月	9月	4月	4月	5月	1月	12月	1月	1月	11月	3月	9月	9月	10月
「横浜ランドマークタワー」オープン	EU(欧州連合)発定	「恵比寿ガーデンプレイス」オープン	金融危機顕在化、兵庫銀行戦後初の銀行経営破綻	住専破綻処理に税金を投入する「住専特別措置法」施行	「護送船団方式」の終焉	超円高、初の1ドル80円割れを記録	消費税5%に	タイ発アジア通貨危機	金融危機深刻化、北海道拓殖銀行、山證券破綻	金融ビッグバン開始	資産流動化法(SPPC法)施行	日本長期信用銀行国有化	東邦生命破綻、以降第百・大正・千代田生命も破綻	日経平均株価2万円台に一時回復	米国内ITバブル崩壊	大手百貨店そごうグループ倒産	J・P・M・C上場スタート	アメリカ9・11同時多発テロ	欧州単一通貨「ユーロ」流通開始	「丸ビル」建替オープン	「二本木ビル」オープン	りそな銀行実質国有化	日経平均株価、底値7603円を記録	明治安田生命発定	日本人口初の自然減	景気拡大「いざなぎ景気」抜き戦後最長に	「東京ミッドタウン」オープン	金融商品取引法施行	日経平均株価大暴落7000円割れ	リーマンショック、世界金融危機勃発



主要3区 大規模ビル賃料相場



大規模ビル賃料相場

今回掲載の賃料相場グラフは、精緻なバックデータに基づきシンクタンクが発表したものではなく、あくまで営業マンの感覚値の積み重ねである。客観的データというより、当時の市況変動を把握する一材料。仲介営業マンのセンチメントを反映したものとしてご覧いただきたい。

一例を挙げてみよう。それは「注目すべきポイントは、相場レンジの下限額」ということ。テナントに対しても、オーナーに対しても、対象となる場所で「最低、いくらからなら借りられる(貸せる)のか」という問いに対し、仲介現場の営業マンがシリアスに捉えるのは当然だろう。その視点から、3区、7区、13区のグラフで昨今の相場下落期を見てみる。

空室率がボトムを過ぎ、また景気に陰

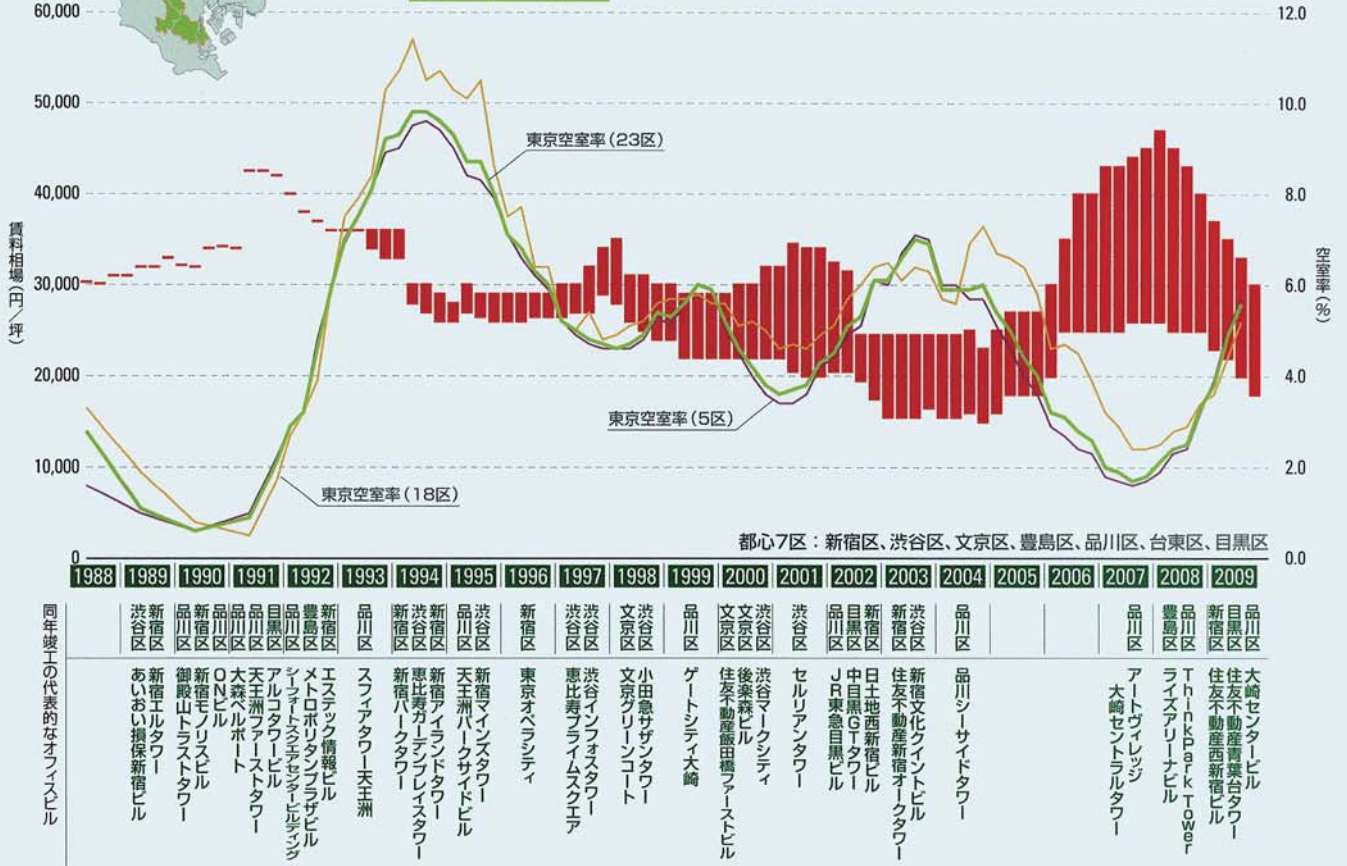
りが見え始めた2008年頃。最も早く相場の値崩れ基調が現れたのは、最低でも3万円/坪以上とそれまで高額域にシフトしていた主要ビジネス一等地の大規模ハイグレードビル群だ。上記主要3区のグラフでは、リーマンショックとほぼ同時の2008年秋(9月発刊)から、相場下落の傾向が示されている。対して都心7区、周辺13区では、レンジ上部の高額域の低下はすぐさま現れているものの、下限額には明らかに下支えが見られ、その低下は3区よりもワンテンポ遅いことが分かる。実はこの傾向、よく見てもらうと2001年頃のITバブル崩壊時にも、まったく同様に現れている。

相場上昇期についても、最も早くその動向が現れるのは、需要の多い主要ビ

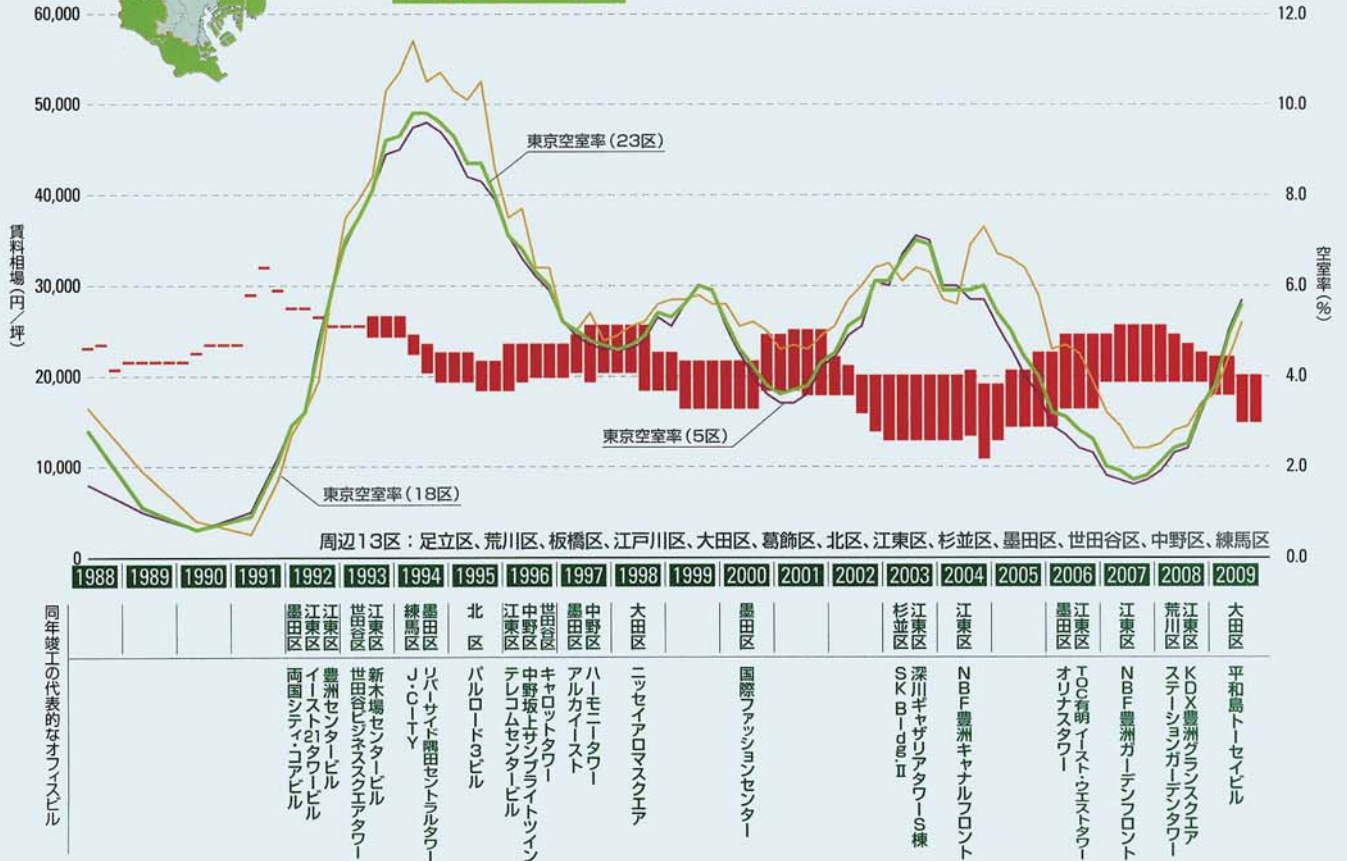
ネス街のハイグレードビルであることは想像に難くない。「2003年問題」を過ぎ、3区では翌2004年には底値がジリジリと上昇。7区、13区では、ご覧のように2005年に入ってからである。

相場レンジの上限額についても少し触れておくと、営業マンの本音として、この値はなかなか上げにくいものである。たとえ高額な契約を耳にしても、契約賃料には様々な要素が含まれるため、それを相場と捉えるにはかなりの決断を要する。レンジ上限額の上昇は、相場上昇がいよいよ誰の目にも明らかとなるまでは現れないと思った方がいいだろう。近年では2006年にその境が見られるが、実際のところ、それ以前からレンジ幅以上の上振れ余地があったものと思われる。

都心7区 大規模ビル賃料相場

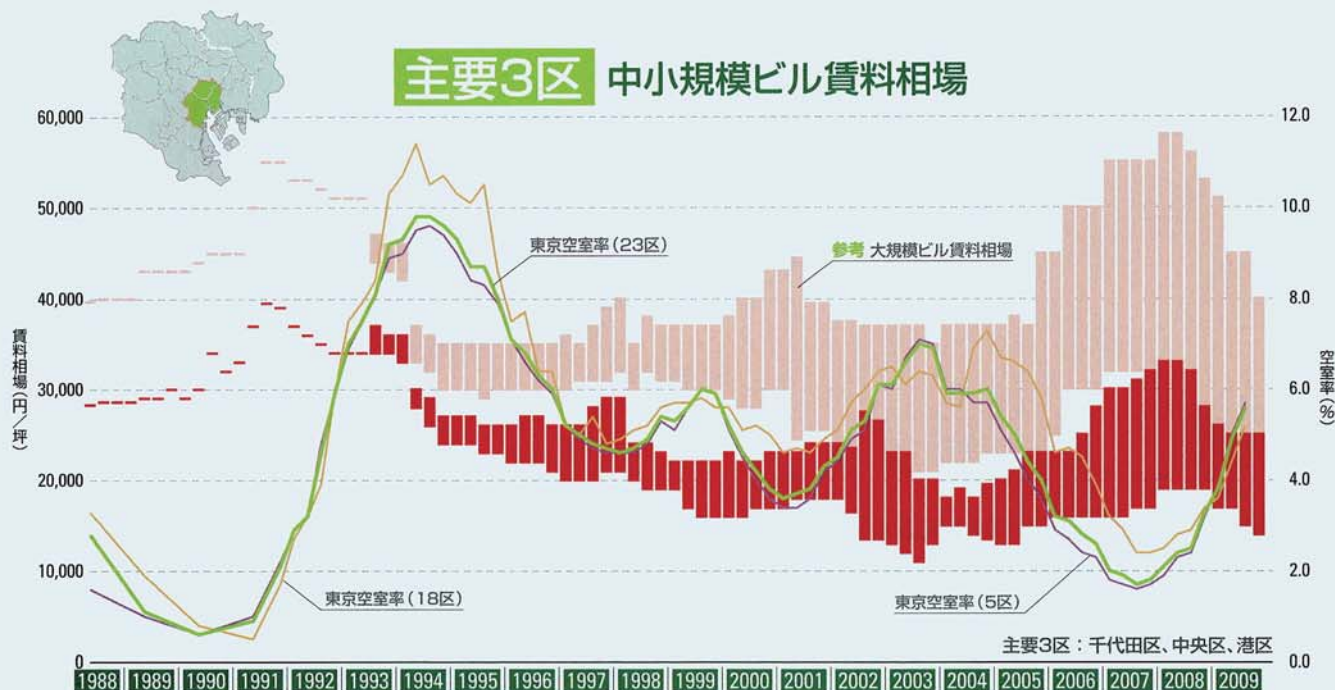


周辺13区 大規模ビル賃料相場



中小規模ビル賃料相場

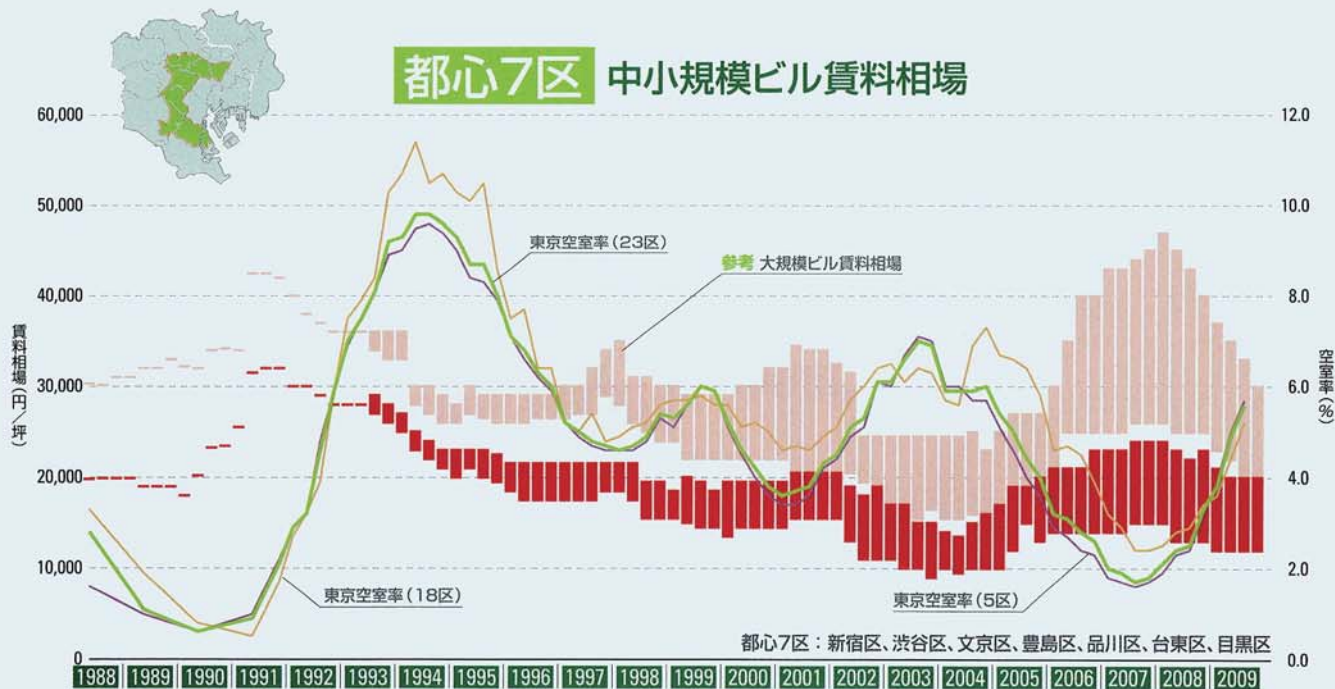
主要3区 中小規模ビル賃料相場



中小規模ビルの賃料相場観に加えて、参考に前ページの大規模ビルのグラフも合わせて薄く表記したが、この全体が対象エリアにおける賃貸オフィスビルの相場観と捉えられる。主要3区で、このレンジ幅が最も小さかった1994年夏は、中小規模ビルの下限額が28,000円/坪で大規模ビルの上限額が37,000円/坪と9,000円幅に収まって

いる。つまり、千代田・港・中央区の主要3区の立地特性により、大体この程度の相場観との捉え方が可能だったわけである。対して最大のレンジ幅となっている2008年春・夏は、同19,000円/坪～58,000円/坪と4万円近いレンジ幅で、これはもはや相場観とは言いがたい。立地以外のファクターによる賃料格差を、如実に物語る一例だろう。

都心7区 中小規模ビル賃料相場



新宿、渋谷、池袋といった副都心、また、品川や上野といった交通便利性に基づいて立地する中小規模ビルは、ハイグレードなオフィスを構築するというよりも、営業拠点や中心部からの流出需要の受け皿的な意味合いが強い。また、小規模な新興ベンチャー系企業が多く立地するのも、この辺りではないだろうか。全体的な賃料底上げとな

たかつてのバブル期こそ、3万円/坪以上と高額な相場観を残しているが、以降、近年の相場上昇期でも上限額は24,000円/坪と、大規模ビルはもとより、主要3区の中小規模ビルともまた違った相場観の推移となっている。これは、入居テナントのターゲットとなる客層の、賃料負担能力を鑑みたと考えられる。

オフィス 賃料検証の 道しるべ

CREIS Japan
CREIS Japan は事業用不動産のマーケットデータをご提供するサービスです。

最新エリアマーケットデータ
Pick up 東京23区 / オフィスビル エリアマーケットデータ 空室率

エリア	空室率 (%)	平均賃料 (円/坪)
東京都	5.8 % (0.7 ポイント)	13,500/坪 (-4.3 %)
全国	10.4 % (1.0 ポイント)	2,800/坪 (-4.5 %)



シービー・リチャードエリス
総合研究所株式会社

専務取締役
前澤 威夫

賃料水準を一つの尺度として移転などの判断を行う方々にとって、客観性は重要です。個別ビルの賃料を判断する際には、様々な方法で客観性を高める必要があります。

解決策の一つはマーケットデータです。ビルやエリアには見えない賃料の序列がありますが、データを使えば説明することができます。例えば、複数の移転候補ビルが異なるエリアにある場合、賃料水準の妥当性の参考として、まず、平均募集賃料をエリアでランキング化したものを確認すると良いでしょう。規模別ランキングもあれば、より具体的に比較することが可能です。データ上の序列との相違が見られれば、その原因を探ることが重要といえ、これは初期段階のチェックに最適です。

弊社が提供しているWEBサービス「CREIS Japan (クレイス・ジャパン)」は、上記のような指標をエリア別・セグメント別に把握することができる便利なツールです。市場検証の“道しるべ”として、ぜひご活用ください。

<http://www.cbre-creis.jp> お問い合わせ：tel.03-5651-1039 (平日/9:00~17:00)



周辺13区 中小規模ビル賃料相場



いまさら語るまでもないが、都心部のビジネス街より郊外部の方が、また大規模ビルより中小規模ビルの方が、賃料相場レンジの変動が少なくレンジの幅自体も小さい。空室率の変動については、5区よりも18区の方が振幅が激しいが、逆に賃料水準は長期に安定し、比較的相場を見切りやすい市場といえる。テナントの立場からすると入

居時の賃料と現況を比較して一喜一憂する必要がなく、オーナーや投資家の立場からすると、好不況による賃料変動よりも所有ビルの稼働率維持に傾注すべきマーケット特性といえるだろう。むしろ、東京都心部の動向の方が特異なケースで、全国の大部分のオフィスマーケットでは、上記周辺13区のような動向を示すのが一般的と思われる。

オフィス賃料相場

名古屋編

これまで東京の相場観を詳細に見てきたが、弊社「賃貸不動産市場、その動向と相場」では、現在、全国15エリアにおいてオフィス市場動向を掲載している。これら地方都市の市場変動の一例として、本稿の最後に名古屋を取り上げてみる。各エリア空室率の上下動は大きいものの、東京と比べ相場観の変動が少ない安定した市場形成が見て取れる。また参考までに、年別に代表的なオフィスの竣工を記した。では、各ゾーンの市況のポイントを見ていくことにしよう。

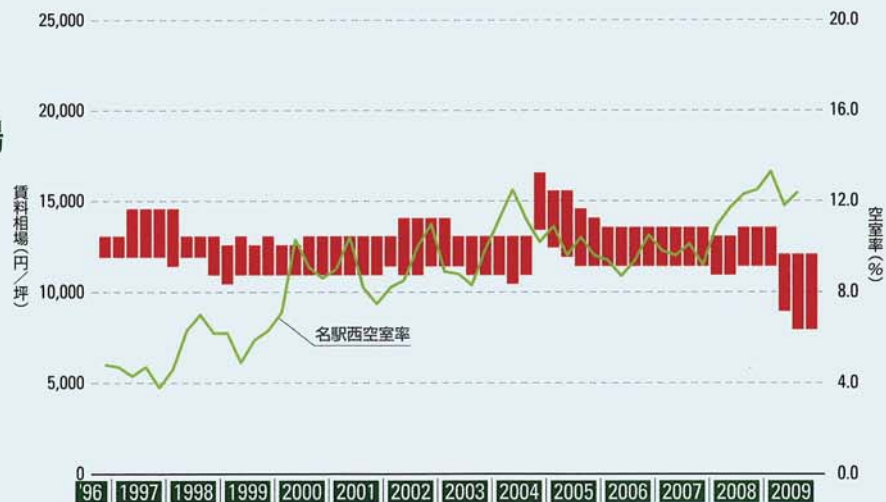


NAGOYA AREA MAP

名駅 賃料相場



名駅西 賃料相場



名駅

同地の象徴的な出来事であるJRセントラルタワーズ竣工。その規模から近隣市場への影響が危惧され、事実、1999年にかけて一時的に賃料相場が低下したが、結果的に同供給は新規需要を喚起し、地域ポテンシャルは大きく高まった。その後も、ミッドランドスクエアやルーセントタワー等の大型供給が需要を牽引し「元気な名古屋」の象徴として相場を押し上げていった。ただし、比較的高額賃料のビルが多いからか、昨今の相

場下落は、最も早く訪れていることが読み取れる。

名駅西

名駅西で目を引く2004年末の相場上昇だが、当時は有効求人倍率の上昇とともに駅前立地へ人材派遣系の出店が相次いでいた。昨今は、名古屋全体の空室増と値ごろ感から名駅志向が復活。駅裏の名駅西は苦戦し大きく相場を落としている。

丸の内

2002年前後の不況時に、同地の大手商社数社の集約、再

丸の内 賃料相場



伏見 賃料相場



栄 賃料相場



編が進み空室率が上昇。以降、20～30坪程度の営業所や、郊外からの出店が主流のエリアへと業務集積が大きくシフトした。近年は供給抑制が続いたが、突然大量供給がなされたため、上記グラフのような空室率の急上昇を示す結果となっている。

伏見

2004年を底に相場観の上昇が見られるが、下限値はほとんど動いておらず、全体的な底上げというより、新築ビル群による一方的な相場の押し上げと考えられるだろう。

栄

年々商業色が強くなるエリア。オフィスとしては人材派遣系の事務所（登録所）が多く、相場観の動きは名駅西同様、有効求人倍率の増減に連動している感がある。

* * *

名古屋の相場観は、ほとんどのエリアで過去13年中最低値を更新。供給ラッシュと景気低迷が主な原因だが、テナント側としては、今が借り時であることに間違いはない。