

Japan Office MarketView

シービー・リチャードエリス総合研究所

www.cbre.co.jp

2010/2/9

2010年オフィス市場の展望

2010年の年初にあたり、全国12都市について、2004～2009年の需給バランスの推移と、2010年のオフィス市場の展望をまとめた。

2010年の新規供給面積は、現時点で把握している竣工予定分を集計している。

各指標の定義は以下のとおり(推定値含む)

- 新規供給面積: 各年1～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計(坪)
- 新規需要面積: 各年における貸室総面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積(稼働床面積)を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、その年の新規需要面積とする。
- 空室率: (空室面積÷貸室総面積)×100により算出する。各年12月時点の数値を使用。

全国の動向

下記のグラフは、全国主要12都市13エリアにおける2008年、2009年のそれぞれ12月時点の空室率を比較したものである。

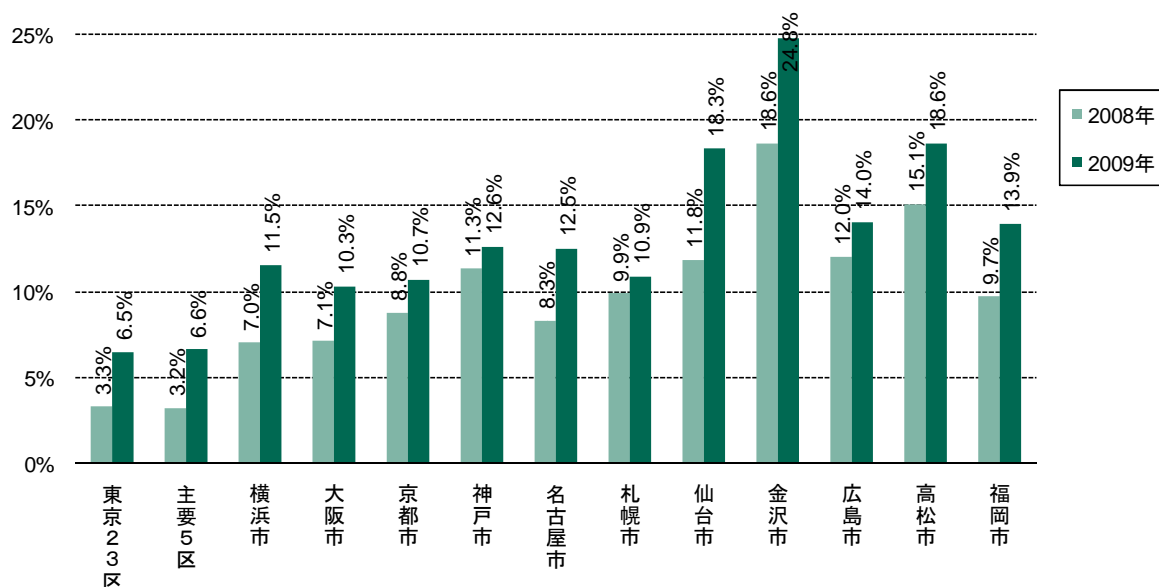
2008年から2009年にかけての空室率変動を見ると、12都市13エリア全てで空室率は上昇し、東京(「東京23区」、「主要5区」)を除く全都市において、10%を上回る水準となった。これは、何れの都市においても長引く不況の影響からテナントのコスト意識が強くなり、縮小、撤退、賃借床の一部返却などの需要減退に繋がる動きが数多くみられるようになったためである。

また、2008年と2009年の差異をみてみると、2008年には「横浜市」、「名古屋市」、「仙台市」、「福岡市」のように大量供給が行われた都市では、需要が喚起される側面もあり、新規供給面積には及ばないものの、新規需要面積はプラス値を示した。ところが、2009年については景気後退が進んだことから大量供給は需要喚起材料とならない都市も多く、大量供給の続いた前述の4都市においても新規需要面積がマイナス値を示している点が異なっている。

その結果、「広島市」を除くすべての都市で新規需要面積はマイナス値となった。

2010年については、「福岡市」では新規供給予定面積が抑制されるため、既存ビルの空室消化が期待される一方、「横浜市」、「名古屋市」、「大阪市」、「仙台市」では引き続き大量供給が続くことから、景気回復が進捗しないようであれば、暫くは厳しいマーケット環境が続くと考えられる。

都市別空室率比較



東京23区

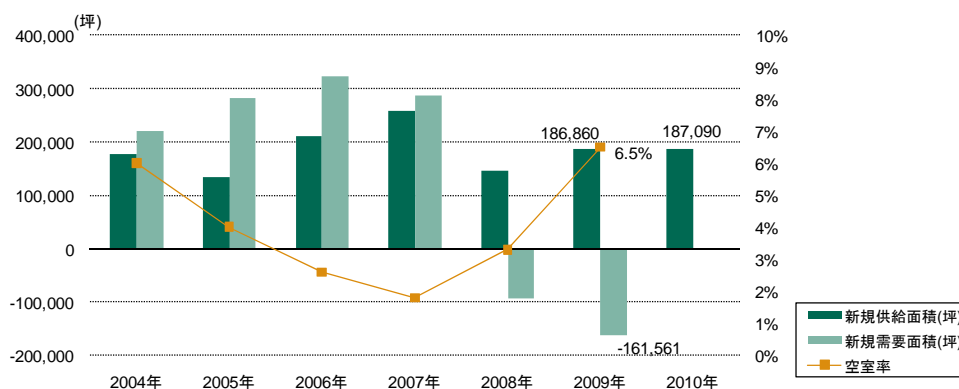
東京23区の2009年の新規供給面積は186,860坪となり、過去5年間の新規供給面積と比較すると、平均的な水準であった。一方、新規需要面積は集計開始以来最低水準となる-161,561坪を記録した。なお、2年連続で新規需要面積がマイナスの水準を示したのも集計開始以来初めてとなる。その結果、空室率も年間で3.2ポイントの大幅上昇を示し、今期6.5%となった。

2009年通年でみると、景気の後退による企業収益の悪化からテナントの賃料負担力は低下し、多くの企業が経費削減を目的としたオフィス戦略を採用したため、賃借床の一部返却や縮小・統合移転など需要の減退に繋がる動きが多くみられたことが需給ギャップの急速な拡大を招いたといえる。

また、コスト削減を目的に縮小・統合移転を行おうとするテナントに対し、現行ビルオーナーが後継テナントの誘致リスク回避のために賃料減額による引き留めを行うケースも多く、需要の流動性が低下したことも特徴である。このような動きによって、新築ビルは需要獲得が一層難しくなり、需要喚起のために一気に賃料調整が加速したといった側面がみられた。このようにまとまった面積の移転需要を必要とする新築ビルや空室を抱えた既存大型ビルを中心に賃料調整が進展した結果、夏ごろから需要の流動性が持ち直し始め、既存大型ビルへの需要流入もみられたが、その後、景気の二番底懸念などにより需要の動きが再び鈍化した。

2010年は、2009年と概ね同水準となる187,090坪の新規供給が予定されているが、需要の急拡大が見込めない以上、既存ビルとのテナント誘致競争の激化が予想される。

東京23区 需給バランスの推移



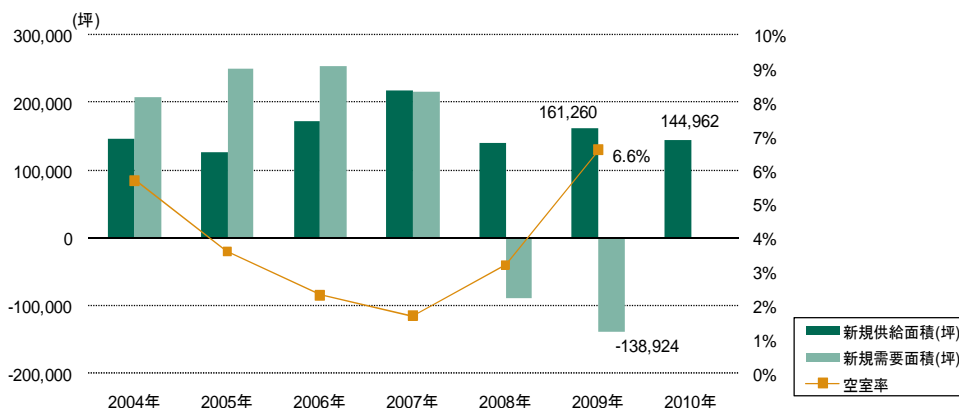
東京主要5区

東京主要5区の2009年の新規供給面積は161,260坪となった。一方、新規需要面積は-138,924坪と集計開始以来最低水準を示した。

主要5区の空室率は前年比3.4ポイント増の6.6%を記録しており、東京23区の6.5%を0.1ポイント上回る結果となった。主要5区の空室率が東京23区の水準を上回るのは、過去10年間で空室率が最も高い水準を示した2003年以来である。主要5区の需給ギャップが拡大した背景としては、企業がコスト重視のオフィス戦略を採る中、2009年前半を中心に都心部の高額賃料ビルを敬遠する動きが目立ったことがあげられる。テナントの移転動向は館内縮小や統合移転といった動きが中心となっており、賃料水準が割安な主要5区外のオフィスビルにテナントが流出するケースもみられた。このような状況の中、2009年後半になると移転促進に向けて賃料調整が進んだこともあり、Aクラスビルでは、新規供給には及ばないものの、2008年以上の需要伸長を見せている。Aクラスビルに代表される優良ビルへの需要回帰が進むほど本格的な需要回復時期は近いと考えられるため、さらなる需要流入が期待される。

2010年の新規供給面積は144,962坪と、2009年と比較すると主要5区への供給はやや抑制される見込みである。現状、都心部のオフィスビルの賃料水準は調整が進んだものの、急激な需要拡大も期待し難く、周辺18区での大型開発へのテナントの流出も懸念されることから、全体的には厳しい環境は続くと考えられる。

東京主要5区 需給バランスの推移



横浜市

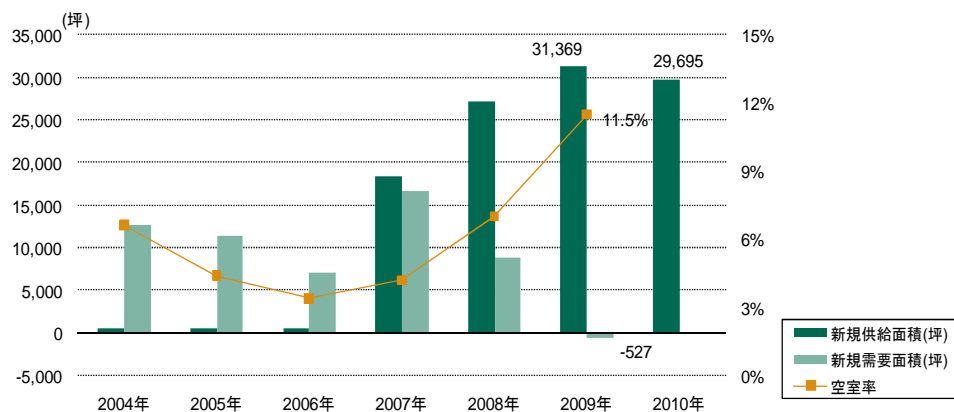
2009年の新規供給面積は1988年の集計開始以降、最高水準となる31,369坪を示した(「みなとみらい」ゾーンは2004年より集計を開始している)。一方で、新規需要面積を見ると、全国的に大幅なマイナス値を示している中、2009年の横浜市の新規需要面積は-527坪と若干のマイナス値に留まった。

2009年を振り返ると、2009年9月期までは需要喚起材料となる大型ビル供給が見られなかったこと、及び経済環境悪化の影響から撤退、縮小、賃借床の一部返却などの需要減退の動きが多かったことなどから、新規需要面積は1万坪以上のマイナスとなっていた。

しかし、2009年12月期に限定すると、引き続き需要減退の動きは見られたものの、需要喚起材料となる3棟の大型ビル供給が見られ、2棟については概ね満室での竣工となったことから、結果として新規需要面積は1万坪以上のプラス値を示した。通年でみると、空室率は上昇したものの、東京からの需要流入等もみられたことから需要減退については限定的であったと言える。

2010年の新規供給予定面積は29,695坪と引き続きまとまった面積の供給が予定されており、特に前半に供給が集中している。そのため、今年の横浜オフィス市場の動向を占う上でも供給予定ビルのテナント誘致動向が注目される。

横浜市 需給バランスの推移



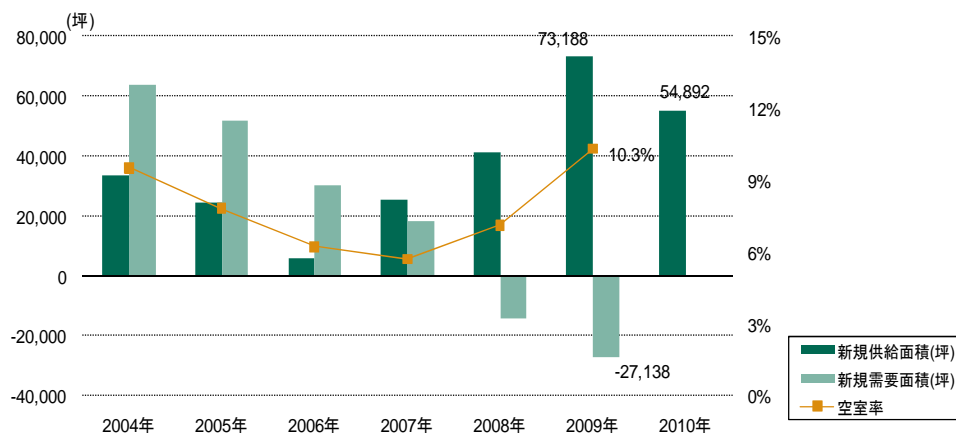
大阪市

2009年における大阪の新規供給面積は73,188坪となり、ここ数年では最大規模の供給面積となった。これら新築ビルのうち、立地優位性や規模的優位性を備えた一部のビルは比較的堅調に需要を吸引したものの、多くのビルは景気悪化の影響を受け、空室消化に時間を要している。

新規需要面積は-27,138坪と、2年連続マイナスを示すこととなった。マイナス幅は2008年の2倍近い水準となっており、大量供給が需要喚起要因として機能しにくいマーケットであったと推察される。長引く景気の後退を受けて、テナントの動きは依然として経費削減を目的とした縮小、撤退等マーケットの縮小に繋がる動きが多くを占めており、空室率についても2009年末は10.3%と対前年同期比3.2ポイントの大幅上昇となった。

2010年の新規供給予定面積は54,892坪と推計されている。2009年の4分の3程度ではあるものの、大阪のマーケットにおいては大量供給と言える。現在の引き合いの状況はビルによって異なっているが、全般的には楽観視できる状況とは言い難い。現在の景況感が変わらなければ、全体として大幅な需要の伸張は期待できず、既存の需要を奪い合うマーケットとなり、更に需給ギャップが拡大する懸念がある。

大阪市 需給バランスの推移



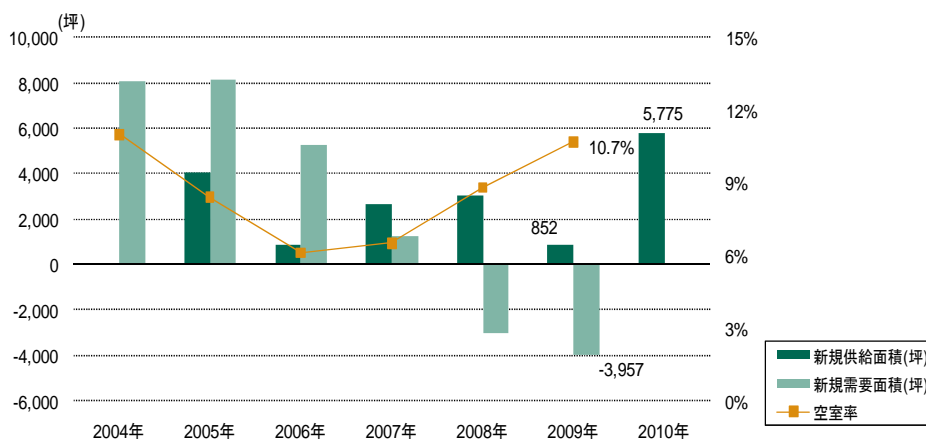
京都市

京都市における2009年の新規供給面積は、前年の3,058坪から大幅に減少し、852坪となった。

一方、新規需要面積は-3,957坪と大幅な減少を示し、2年連続3,000坪超のマイナスとなった。その要因としては、新規供給が抑制されたことにより需要が十分に喚起されなかったことに加えて、2008年後半以降の歴史的不況に伴い、撤退や縮小、集約移転等マーケットの縮小に繋がる動きが増加したことが挙げられる。また、需給バランスについては、一部好立地の優良ビルにおいて潜在化していた大型需要の確保が見られたものの、新築ビルにおける空室面積や、テナントの撤退や縮小といった動きにより発生した空室面積が増加したことで、空室率は対前年同期比1.9ポイント上昇の10.7%となった。

2010年の新規供給予定面積は5,775坪と、近年では比較的まとまった面積となる見込みである。潜在化しているテナント需要の喚起が期待される一方で、現在の景況感が続けば、需給緩和が更に進行するものと考えられる。

京都市 需給バランスの推移



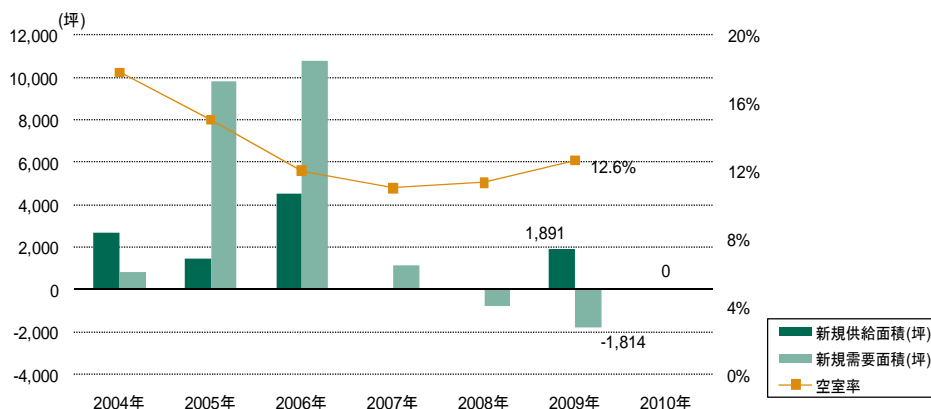
神戸市

2009年の神戸市においては、中規模ビル1棟が竣工し、2006年の「明治安田生命神戸ビル」、「ミント神戸」以来3年振りの新規供給となった。当該新築ビルは、柔軟な賃料設定により周辺既存ビルからのテナント需要を吸引して、比較的高い入居率を確保している。

一方、需要面においては依然として景気後退の影響を受けた館内縮小、撤退等の需要減退に繋がるマイナスの動きが主流となっており、新規需要面積は-1,814坪と2年連続マイナスを示すこととなった。マイナス幅は2008年の2倍以上となっており、結果として、2009年末の空室率は対前年同期比1.3ポイント上昇の12.6%となった。

2010年には神戸の新規供給は今のところ把握されておらず、需要の流動性は抑制されることが予想される。また本年の新築ビル供給に伴う二次空室発生及び既存ビルにおける空室予定も来期以降顕在化する可能性があることから、現在の景況感が続けば、今後更なる需給ギャップの拡大が懸念される。

神戸市 需給バランスの推移

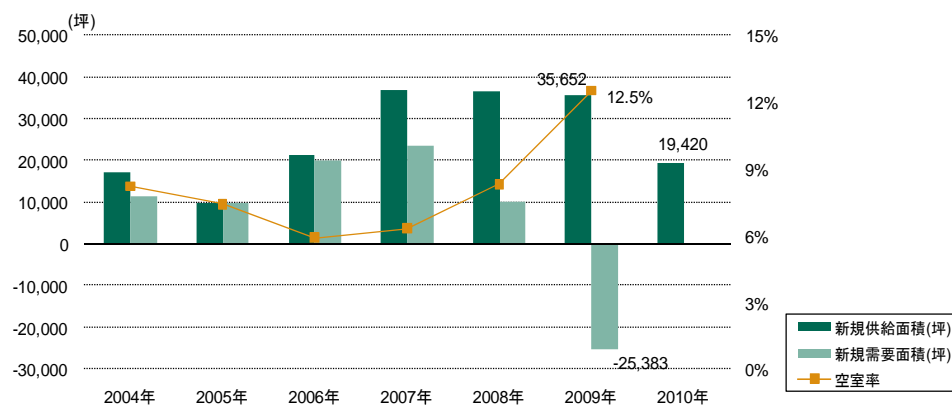


名古屋市

2009年における名古屋市の新規供給面積は35,652坪となった。一部で竣工が遅延となったビルも見られたが、2007年以降3年連続で3.5万坪を上回る大量供給となった。一方、新規需要面積は-25,383坪と2002年以来7年ぶりのマイナスとなり、調査開始以来の最低水準を記録した。景気後退の影響からテナントの縮小や統合など稼働床面積の減少に繋がる動きが多く、需要が喚起されにくい状況において大量供給が行われたことから、空室率は対前年同期比で4.2ポイント上昇の12.5%となった。

2010年の新規供給予定面積は19,420坪と、2009年を大幅に下回る規模となる見通しである。2007年以降続いた大量供給が抑制されるかたちとなるが、供給過剰感のある現在のマーケットにおいてこの供給面積は少ないとはいえず、オフィス需要の減少が続く現状から、今後更なる需給バランスの悪化が懸念される。

名古屋市 需給バランスの推移



札幌市

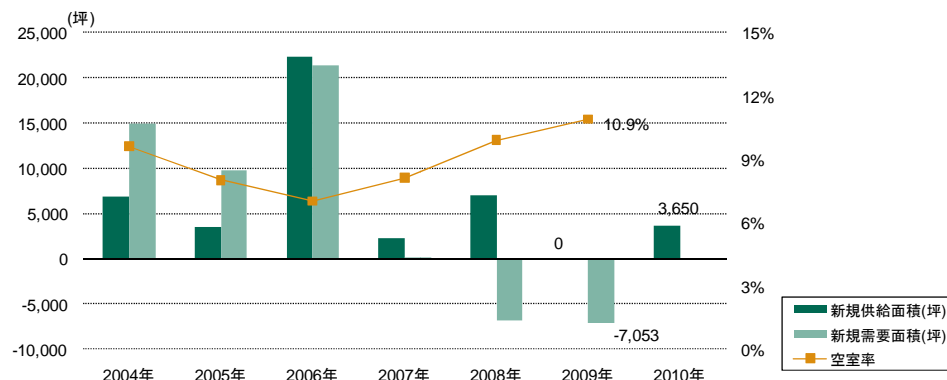
札幌市における2009年の新規供給は認められなかった。一方、年間の新規需要面積は-7,053坪と、2008年に続き大幅なマイナス成長となった。

その結果、需要の縮小によって2009年12月時点の空室率は10.9%と、2008年12月時点の9.9%から1.0ポイント上昇している。過去3年間を振り返ると、2006年の2万坪を超える大型供給によって創出された2万坪以上の需要が、需要縮小により7割程度(14,000坪程度)消失した計算となる。

2009年は前年に続きテナントの撤退や面積縮小が多く見られ、厳しいマーケット事情となった。コールセンターや行政関係テナント等の大型需要による空室消化は見られたものの、一般事務所については移転よりも賃借床の一部返却や賃料の減額対応を迫られるケースが多く、ビルオーナーとしては入居テナントへの賃貸条件について柔軟な対応を強いられるケースが多く見られた。

2010年は「北洋大通センター」、「(仮称)北4西2ビル」による3,650坪の新規供給が予定されている。需要の大幅な伸長が期待しにくい中、更なる空室率の上昇も懸念されており、ビルオーナーにとっては賃貸条件等について、より柔軟な対応を求められる可能性が高いと考えられる。

札幌市 需給バランスの推移

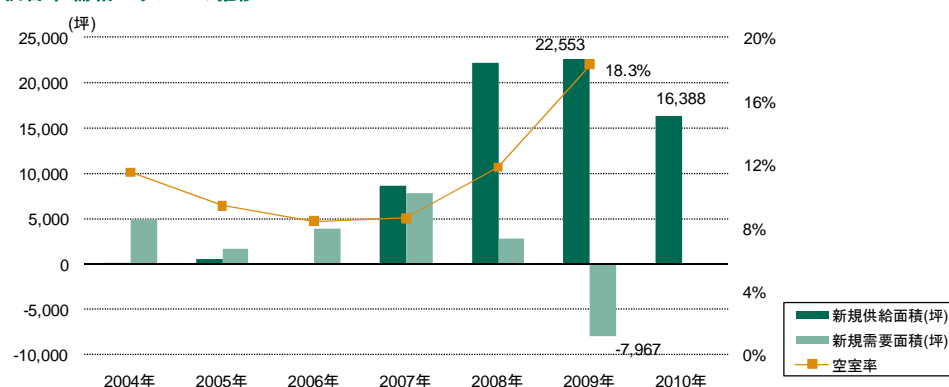


仙台市

2009年の仙台市における新規需要面積は-7,967坪となり、2008年の2,815坪から大幅に減少した。その結果、2009年12月時点の空室率は18.3%（対前年同期比+6.5ポイント）と過去最高値を更新し、マーケットの悪化が顕著となっている。2007年から続く大型新築ビルの供給による賃貸床面積の増加により、仙台のマーケット規模は急速に拡大した。しかしながら、経済情勢の調整局面により、企業の増床ニーズや新規出店等の需要が停滞しているため、既存空室の消化が進まず、空室率の上昇に歯止めがかからない状況となっている。新築ビルや賃貸条件面で柔軟な競争力の高い既存ビルへの引合いは比較的強いものの、仙台市内全体の賃貸マーケットの改善にはまだ時間を要するとの見方が強い。

2010年は、4月竣工の「仙台トラストタワー」他、16,388坪の新規供給が見込まれている。新築ビルにおける空室消化が今後の仙台のマーケットを左右する。潜在化したテナント企業の需要をいかに掘り起こせるかがマーケット改善の鍵となると言える。

仙台市 需給バランスの推移

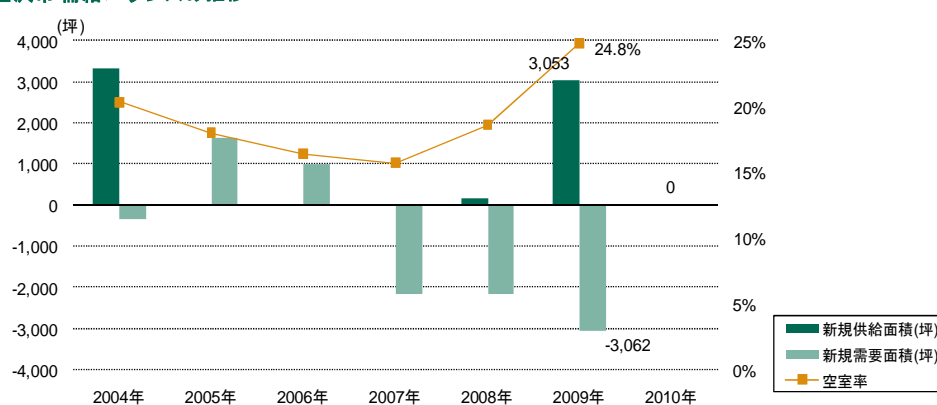


金沢市

2009年は「西念・鞍月」、「南町」ゾーンに各1棟のビルが竣工し、新規供給面積は3,053坪と、2004年以来のまとまった規模の供給となった。一方、新規需要面積は-3,062坪と3年連続のマイナスとなり、調査開始以来で最低水準となった。景気悪化の影響からコスト削減を目的として使用面積を縮小するテナントが多く、金沢市からの企業の撤退も継続しており、需要減退に歯止めがかかっていない。その結果、空室率は対前年同期比6.2ポイントと大幅に上昇し24.8%となった。

2010年の新規供給は現在のところ把握されていない。このため今後需給バランスが急速に悪化する可能性は低いと考えられるが、オフィス需要を喚起する要因も見当たらず、今後も空室率は引き続き高水準で推移するものと考えられる。

金沢市 需給バランスの推移



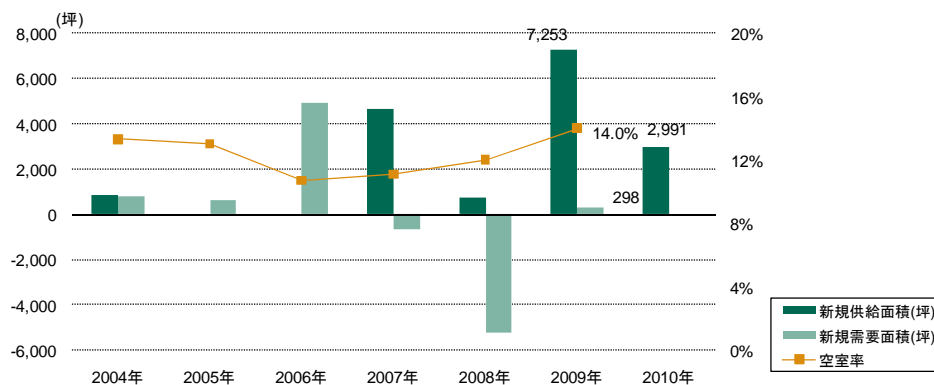
広島市

広島市における2009年の新規供給面積は7,253坪と2003年以降初めて3,000坪を超える大型供給となった。

一方、新規需要面積は、298坪となり、2007・2008年と継続したマイナス需要から3年ぶりにプラス値を示した。郊外からの集約移転が複数散見されたこと、新規供給による需要喚起効果でプラス成長を維持したが、新規供給面積の7,253坪には遠く及ばず、結果として空室率は対前年同期比2.0ポイント上昇の14.0%となった。

2010年の新規供給予定面積は2,991坪と、2009年の半分以下程度の規模であるものの近年では比較的多まった面積となる見込みである。供給が抑制されていた「広島駅北」ゾーンでの目玉の開発となるため、一定の需要創出効果が期待されるが、現在の低調な広島のおフィス需要を考慮すると供給過剰感は否めず、さらに空室率が上昇する可能性があると考えられる。

広島市 需給バランスの推移



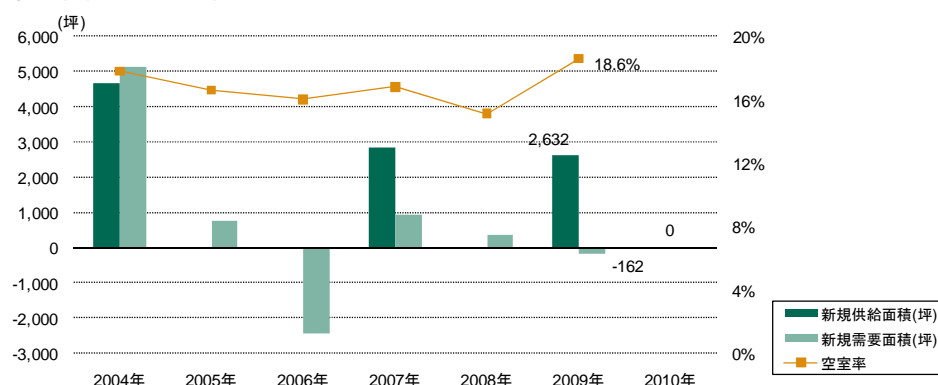
高松市

2009年における高松の新規供給は約2,600坪と、比較的多まった面積が供給された。高松の新規供給は、2007年竣工の「東明ビル」、「COI高松ビル」以来、2年振りのこととなる。

その一方で、新規需要面積は-162坪となった。高松において新規需要面積がマイナスを示すのは2006年以来3年振りのこととなる。長引く景気後退の影響を受けて、テナントの縮小・撤退等、マーケットの縮小に繋がる動きが多くを占めていたこと、さらに大型新築ビルが空室を抱えて竣工したことにより、空室率についても2009年12月時点は18.6%と対前年同期比3.5ポイントもの大幅上昇となった。

2010年には高松の新規供給は今のところ把握されておらず、需要の流動性は抑制されることが予想される。また本年の新築ビル供給に伴う二次空室発生も、2010年に入り顕在化する可能性が高いことから、更なる需給ギャップの拡大が懸念される。

高松市 需給バランスの推移



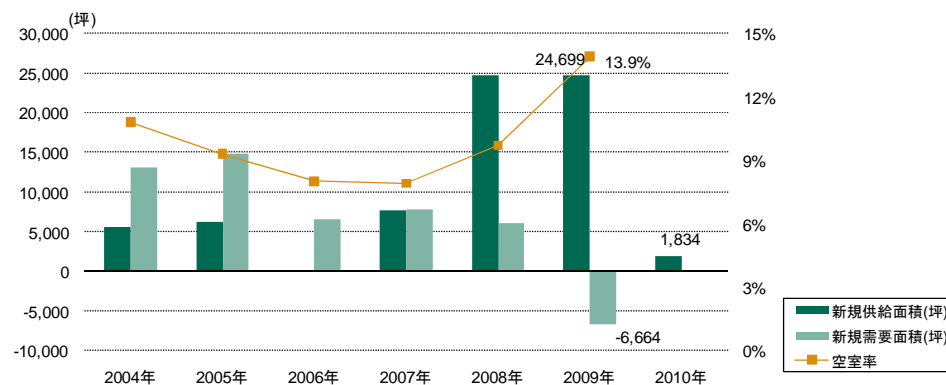
福岡市

福岡市における2009年の新規供給面積は24,699坪となり、2008年に引き続き2万坪を超える大量供給となった。これら新築ビルのうち、立地優位性や規模的優位性を備えたビルは比較的堅調に需要を吸引した。その一方で、新築でもやや利便性に劣る立地の場合は空室消化に時間を要している。

2009年の新規需要面積は-6,664坪となった。福岡において新規需要面積がマイナスを示すのは2002年以来7年振りのことである。長引く景気後退の影響を受けて、経費削減を目的とした館内減床・縮小移転・撤退等、マーケットの縮小に繋がる動きが多くを占めたこと、2008年からの大量供給に伴い、新築ビルへの移転元で空室が顕在化したこと等により、空室率についても2009年末は13.9%と対前年同期比4.2ポイントもの大幅上昇となった。

2010年の新規供給予定面積は1,843坪と2009年の1割にも満たない予定である。今後新規供給が落ち着きを見せるなかで、2009年竣工の築浅ビルのうち、まとまった空室を保有しているビルがどこまで需要を伸長できるかが、福岡オフィスマーケット全体の需給バランス改善の鍵になると考えられる。

福岡市 需給バランスの推移



FOR MORE INFORMATION PLEASE CONTACT:

シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社
 リサーチセンター
 03.5470.8941
info-soken@cbre.co.jp