

オフィスビル賃料改定動向(2009年)をCBREが発表 ～ビルオーナーの経営環境、厳しい状況続く～

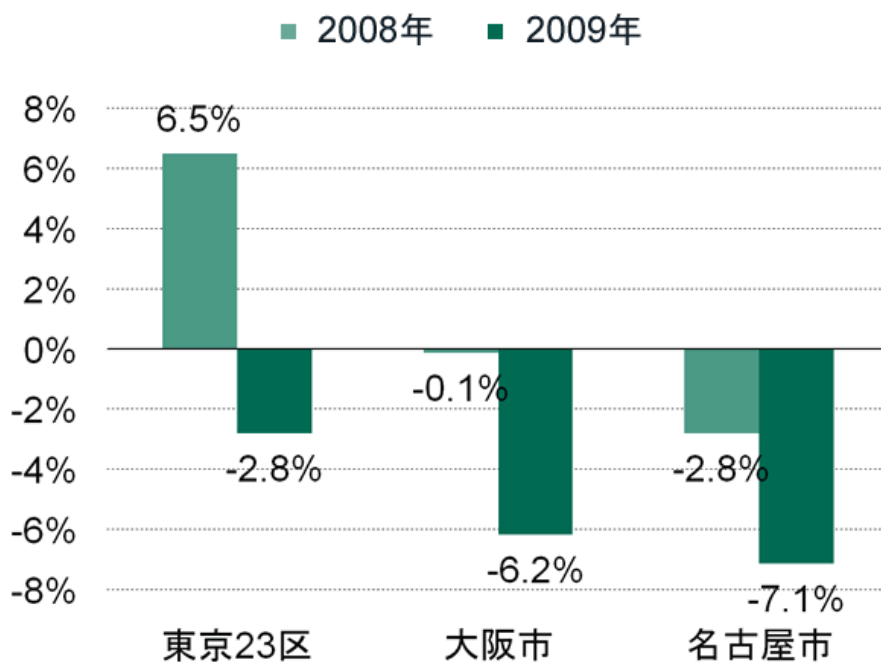
シービー・リチャードエリス株式会社(所在地：東京都港区、取締役社長：ロブ・ブレイン、代表取締役副社長：トニー・チャー、略称 CBRE)の関連会社であるシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社は、本日、アンケート調査による2009年の『全国オフィスビル賃料改定動向』レポートを発表しました。このレポートは、一般には公開されない継続賃料の状況を把握できる、貴重な集計資料です。このアンケートは、2009年1月から12月までに賃料改定が行われたオフィスビルの賃貸借契約について、全国のビルオーナー・テナントから約1,200件の回答を得て、2010年3月に集計したものです。

■三大都市の状況

東京23区、大阪市、名古屋市の各都市において、平均賃料改定率は揃ってマイナスとなった。

東京23区では2004年以来、5年振りとなるマイナスで-2.8%(対前年比9.3ポイント低下)、大阪市、名古屋市は2年連続でのマイナスとなり、それぞれ-6.2%(対前年比6.1ポイント低下)、-7.1%(対前年比4.3ポイント低下)となった。名古屋市については、2000年以降で最も低い水準となるなど3都市とも前年と比較して大幅低下となった。

グラフ①:平均賃料改定率

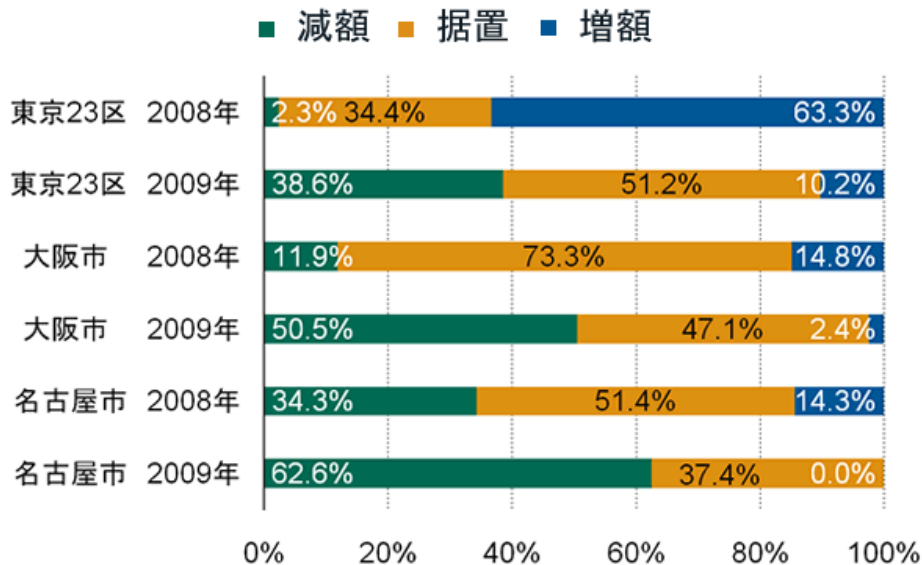


出所:シービー・リチャードエリス総合研究所

■足元のマーケット状況

賃料改定パターン構成比を見ると、東京23区では「据置」の割合は51.2%、「減額」改定は38.6%、「増額」改定は10.2%となり、2008年は「増額」改定が主流であったが、2009年は「据置」改定へとシフトした。大阪市では「据置」の割合は47.1%、「減額」改定は50.5%、「増額」改定は2.4%、名古屋市では「据置」の割合は37.4%、「減額」改定は62.6%、「増額」改定は0%となり、どちらも2008年は「据置」改定が主流であったが、2009年は「減額」改定へとシフトした。各都市で「減額」改定の割合は2000年以降で最も高い水準となっており、「増額」改定はほとんど見られなかったことから、オーナーにとっては厳しいマーケット環境へ転じた1年であったといえる。

グラフ②：賃料改定パターン構成比



出所：シービー・リチャードエリス総合研究所

2009年は景気後退の影響からコスト削減のためにテナントの縮小・撤退・統廃合移転などが進み、空室在庫が増加したことにより、テナント誘致のために新規賃料の下方調整を行う動きが強まった。そのため、割安な賃料水準のビルやまとまった面積を確保できるビルへ移転しようとする入居テナントの引止めのために賃料減額を行ったものと考えられる。また、企業収益の減退からテナントの賃料負担額が低下し、テナントから減額交渉を行うケースも多数見られた。2009年はテナント退去後の新規テナント誘致に苦戦するケース多かったことから、オーナーは空室保有期間が長期化することよりもテナント確保を優先し、減額交渉に応じたものと推察される。

■今後のオフィスマーケット見通し

今後のオフィス市況感については、各都市とも「良くなっていく」の割合はほぼ変わらないものの、「悪くなっていく」の割合が低くなっている。戦後最悪と言われた経済環境から脱し、2009年以上にマーケット環境が悪化することはないだろうと判断するオーナーが増えてきていることがうかがえる(グラフ(3)参照)。ただし、継続賃料の改定と空室率には高い相関関係がみられ、これらの推移を見ると、東京23区は空室率が5.0%を下回らないと継続賃料が増額基調へと転じ難く、これが大阪市、名古屋市では6.0~7.0%程度となっていることから、継続賃料が増額基調へと転じるには今後暫く時間を要するものと考えられる。(グラフ(4)~(6)参照)

『全国オフィスビル賃料改定動向』レポートはシービー・リチャードエリスのホームページに掲載されています。

<http://www.cbre.co.jp/>

【賃料改定アンケートについて】

賃料改定アンケート

全国12都市・13エリアの賃貸オフィスビルオーナーに対し、2009年の賃料改定における賃料改定期間、改定率・改定額、交渉の状況、今後の予定などについて、郵送またはヒアリングによるアンケート調査を実施し、その結果をまとめ2008年の調査結果と比較した。

分析については以下の通り

分析対象

各年1～12月に賃料改定を実施したもの

改定率(%)

$(\text{改定後賃料} \div \text{改定前賃料} - 1) \times 100$

平均改定率(%)

対象サンプルの改定率の平均

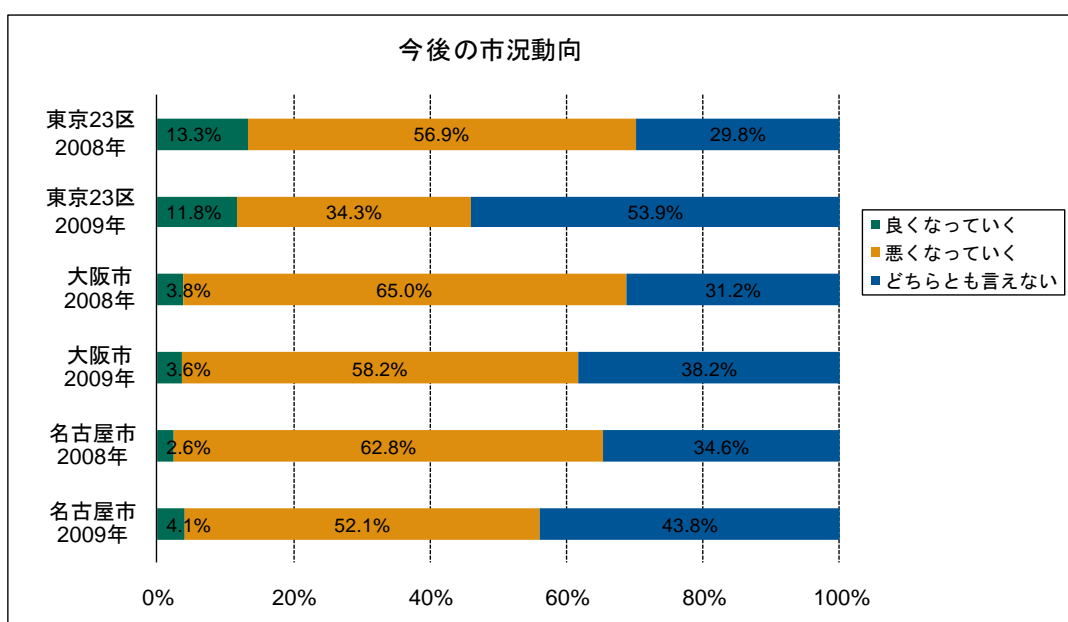
改定率分布比較

「～-10%」から「10%～」まで2%毎に全サンプル数に占める割合

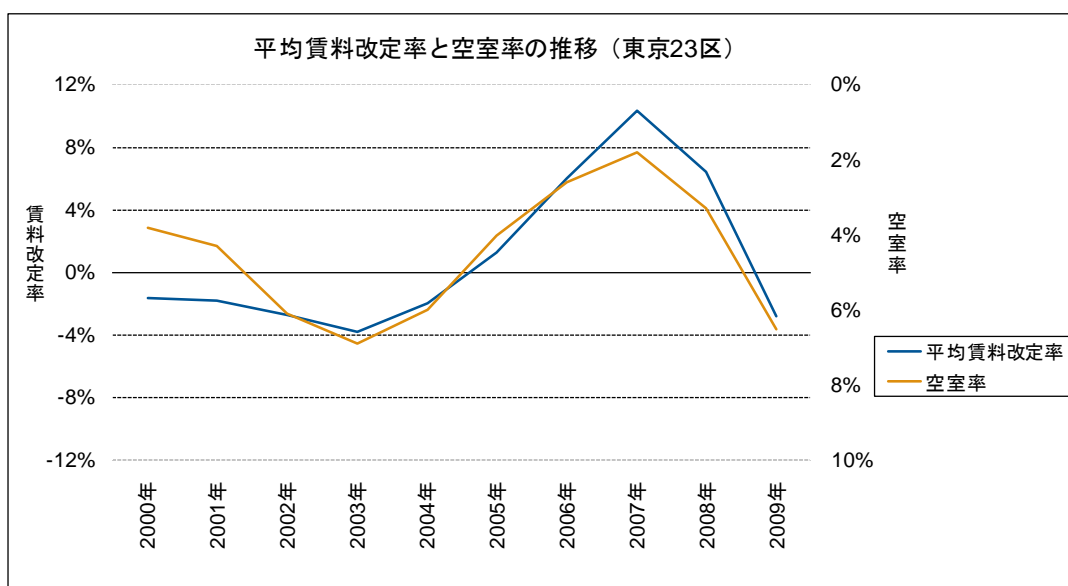
今後のオフィス市況景況判断

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を質問し、回答があったものにつき集計

グラフ③

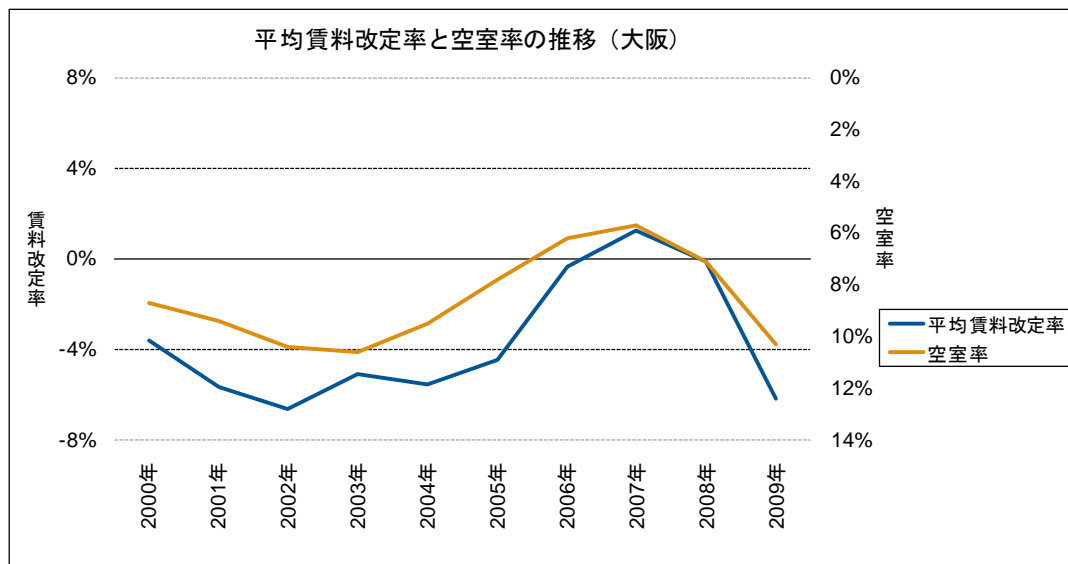


グラフ④

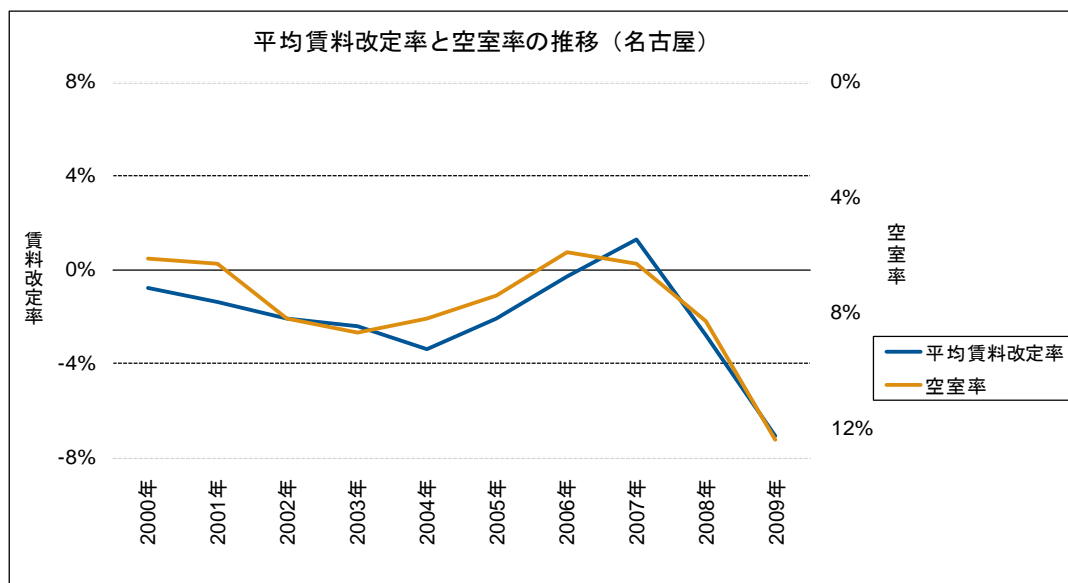


出所：シービー・リチャードエリス総合研究所

グラフ⑤



グラフ⑥



出所：シービー・リチャードエリス総合研究所

■CB Richard Ellis(シービー・リチャードエリス)について

シービー・リチャードエリスグループ(NYSE:CBG)は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスに本社を構える、世界最大の事業用不動産サービス会社です(2009年の収入ベース)。約 29,000 人の従業員を擁する当社は、世界 300 ヶ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を通して、不動産オーナー、投資家、テナントに対し、サービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の仲介、戦略的アドバイザー、コーポレートサービス、ファシリティマネジメント、プロパティマネジメント、プロジェクトマネジメント、住宅金融、不動産鑑定評価、調査・コンサルティングを主要業務としています。シービー・リチャードエリスはビジネスウィーク誌の「ベスト・イン・クラス」50 社に 3 年連続で選出されました。詳細につきましては日本国内ホームページ <http://www.cbre.co.jp/> をご覧ください。

■シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社について

1987 年創立のシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社(旧社名 株式会社生駒データサービスシステム)は、国内最大級の事業用不動産データベースを保有し、全国のおフィス・物流施設の賃貸条件やテナント誘致などのマーケット調査を行っています。また、20 年以上にわたり空室率・賃料水準などの指標公表(例:「オフィスマーケットレポート」年 4 回、「ウェアハウスマーケットレポート」年 2 回)や年鑑「不動産白書」・「オフィスマーケット中期予測」を発行するなど、日本国内における事業用不動産の研究・コンサルティングサービスを提供しています。データプロバイダサービス・CREIS Japan は <http://www.cbre-creis.jp/> をご覧ください。

※本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。

■付随資料

リリース本文：https://www.atpress.ne.jp/releases/14678/CBREPressRelease_100427_JP_5.pdf

レポート：https://www.atpress.ne.jp/releases/14678/CBREJPOfficeMarketView_JP_100427_6.pdf

【本件に関するお問い合わせ先】

シービー・リチャードエリス株式会社

コーポレートコミュニケーション部

担当：細田

TEL：03-5470-8718 / FAX：03-5470-8755

E-mail：iwao.hosoda@cbre.co.jp