

賃料改定実施状況ヒアリング2017

MIKI OFFICE REPORT

2017
01
january

MIKI

OFFICE REPORT

賃料改定実施状況ヒアリング2017

- I ヒアリングの概要 三鬼商事が発表する全国主要都市（東京・大阪・名古屋・札幌・仙台・横浜・福岡）の各ビジネス地区内において当社独自の調査対象となる主要貸事務所ビルを所有するオーナーへ賃料改定実施状況についてヒアリングをおこないました。
- II ヒアリングの目的 主要貸事務所ビルにおける賃料改定の状況を把握することを目的としました。
- III ヒアリングの対象 東京ビジネス地区：都心5区内で基準階面積100坪以上（2,452棟）のビルを所有するオーナー523社
大阪ビジネス地区：主要6地区内で延床面積1,000坪以上（707棟）のビルを所有するオーナー297社
名古屋ビジネス地区：主要4地区内で延床面積500坪以上（304棟）のビルを所有するオーナー91社
札幌ビジネス地区：主要6地区内で延床面積100坪以上（263棟）のビルを所有するオーナー106社
仙台ビジネス地区：主要5地区内で延床面積300坪以上（224棟）のビルを所有するオーナー119社
横浜ビジネス地区：主要4地区内で延床面積500坪以上（258棟）のビルを所有するオーナー142社
福岡ビジネス地区：主要6地区内で延床面積100坪以上（463棟）のビルを所有するオーナー214社
- IV ヒアリング期間 2016年10月3日～2016年12月9日
- V ヒアリング結果 ヒアリング対象の詳細および結果については、各地区のページをご覧ください。

本レポートのご利用にあたって

本レポートの作成にあたり信頼性の高い情報提供がおこなえるよう細心の注意を払っておりますが、当社は本レポートの内容を貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。

CONTENTS

全国ビジネス地区	P1
東京ビジネス地区	P3
大阪ビジネス地区	P5
名古屋ビジネス地区	P7
札幌ビジネス地区	P9
仙台ビジネス地区	P11
横浜ビジネス地区	P13
福岡ビジネス地区	P15
全国ビジネス地区の最新状況	P17

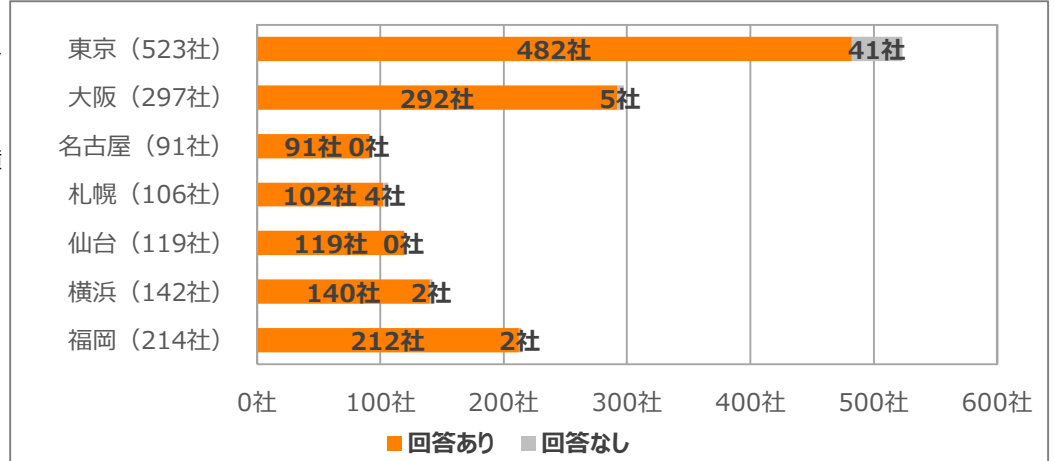
■ 調査概要

東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の各ビジネス地区内で主要貸事務所ビルを所有するオーナーに賃料改定の実施状況についてヒアリングをおこないました。対象オーナー数、ビル数、ヒアリング結果については、各地区のページをご覧ください。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

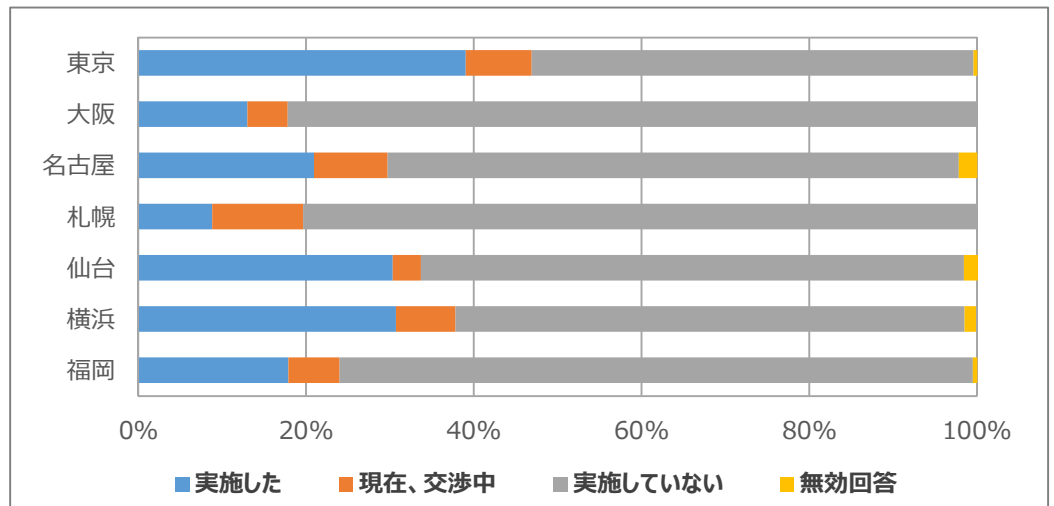
1.ヒアリング回答数

■（ ）内のオーナー数にヒアリングをおこなった結果、東京は92%、大阪は98%、名古屋、仙台は100%、札幌は96%、横浜、福岡は99%のオーナーに回答をいただきました。



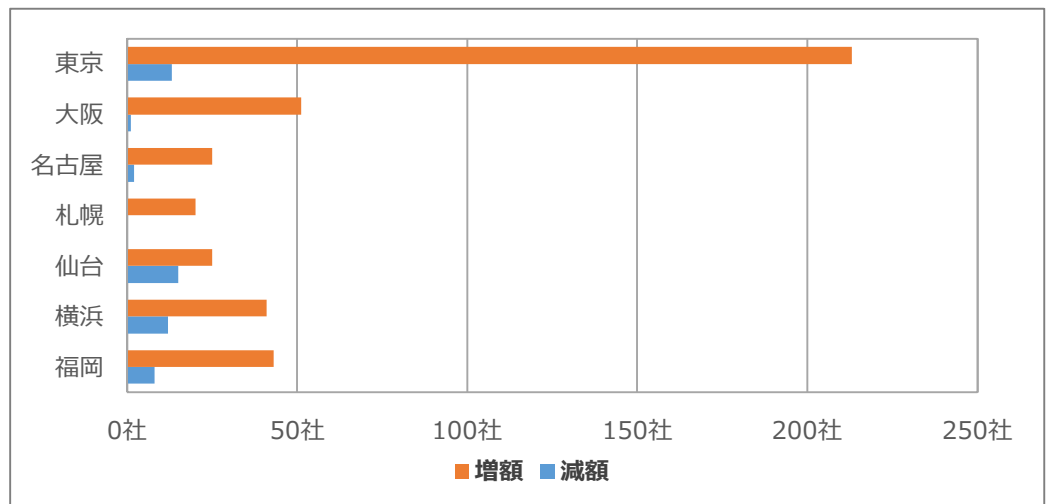
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■東京では「実施した」「現在、交渉中」が約半数となったが、その他の地区では賃料改定の動きは少なく、「実施していない」が多い結果となった。



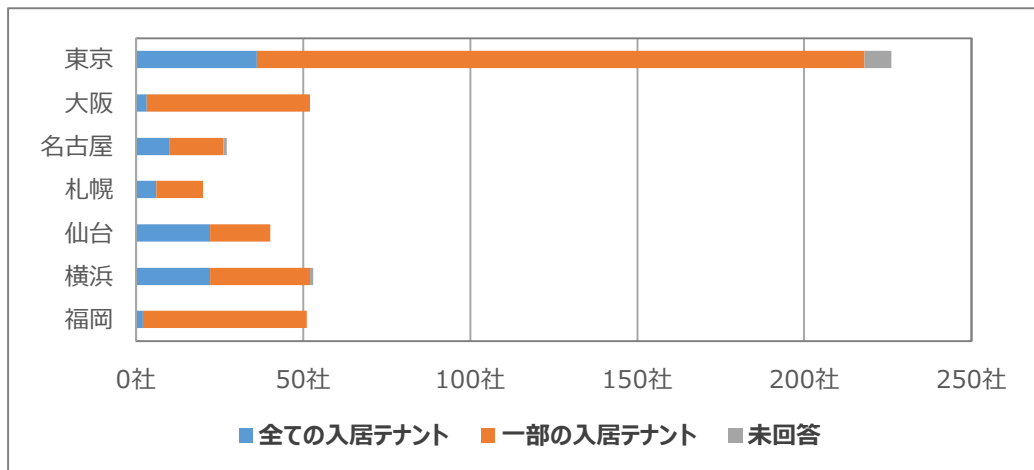
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の内容は全地区ともおおむね増額改定が多い結果となった。



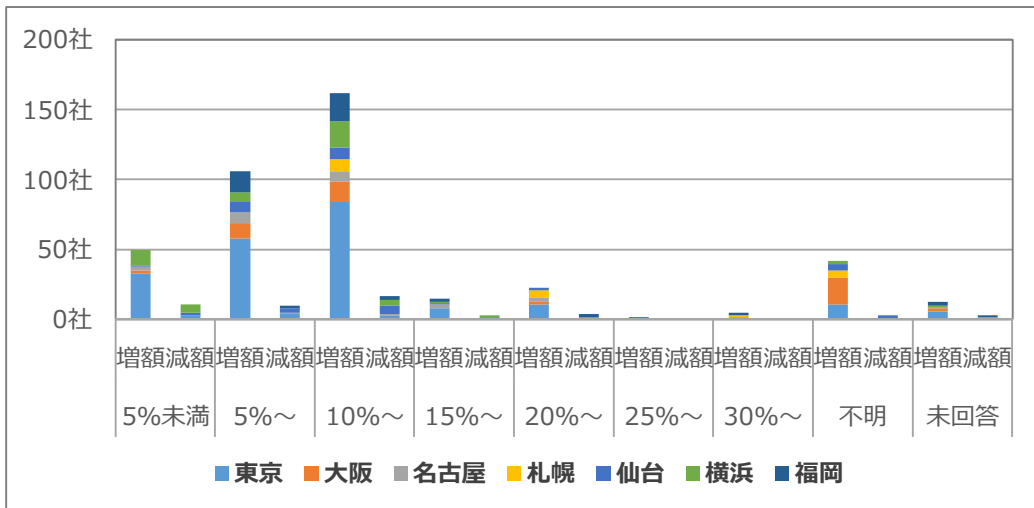
4. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは「一部の入居テナント」が多い。全国的に周辺相場やビルの基準賃料、他テナントよりも安値で入居しているテナントを対象としているケースが多く見られた。



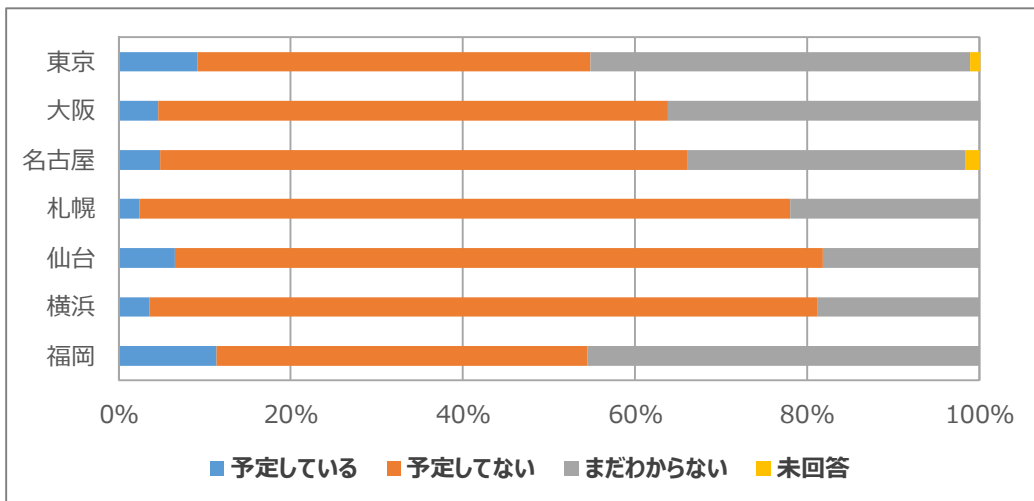
5. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は全国的に10%～15%未満の増額が多く、次いで5%～10%未満、5%未満という結果となった。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6. 賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■ 賃料改定を「実施していない」オーナーに今後の賃料改定の予定をヒアリングした結果、全国的に「予定していない」が多かった。「まだわからない」というオーナーは、相場や近隣ビルの状況を見てから検討したいという回答が多く見られた。



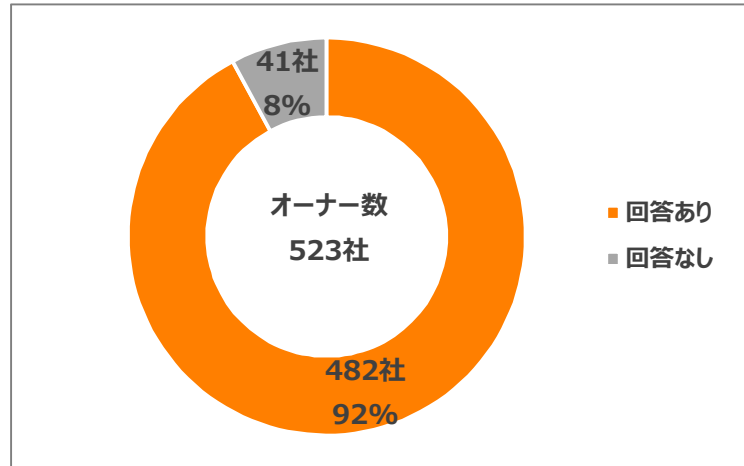
■調査概要

東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）内で基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー523社（ヒアリング対象2,452棟／※8月時点統計対象2,591棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

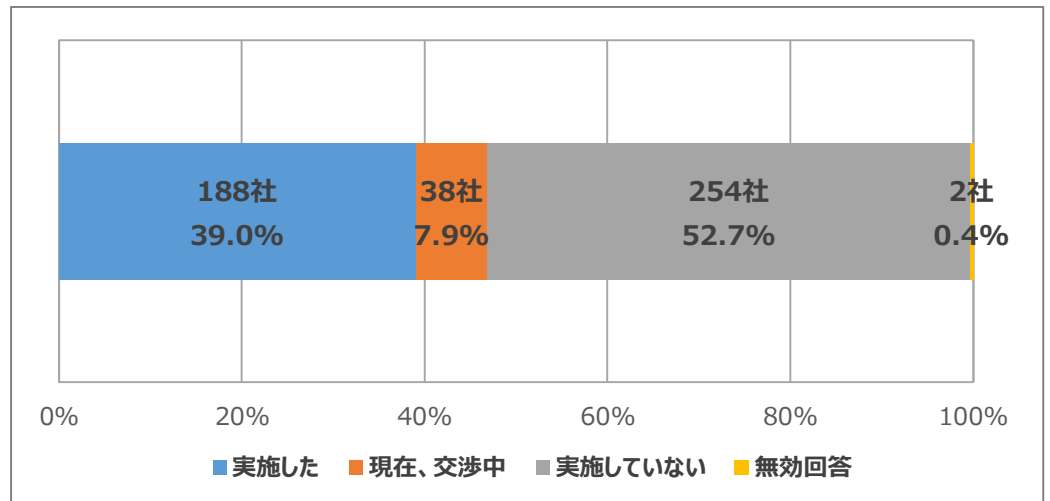
1.ヒアリング回答数

■ヒアリング実施対象オーナー523社のうち、482社（92%）から賃料改定の状況について回答をいただきました。



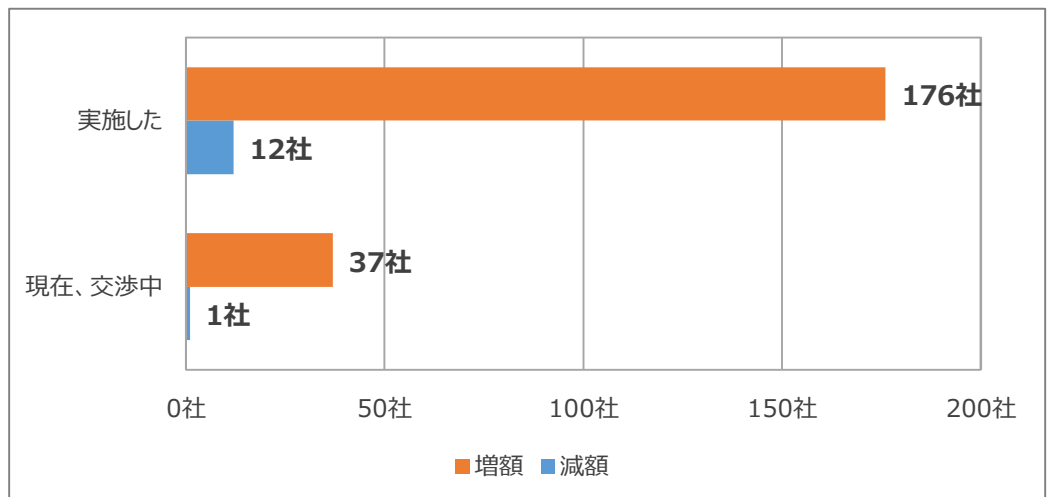
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■回答のあった482社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは188社（39.0%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは38社（7.9%）あった。約半数のオーナーは「実施していない」という結果となった。



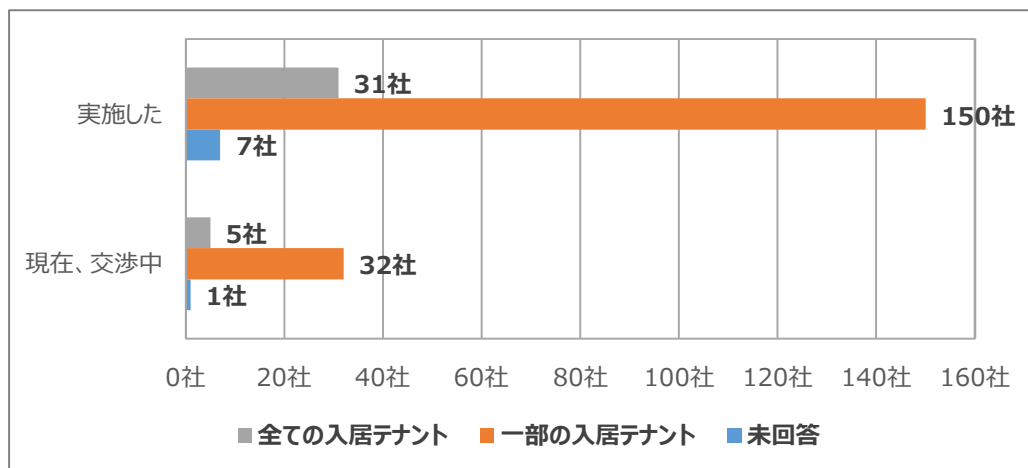
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は176社、減額改定は12社となった。「現在、交渉中」でも37社のオーナーが増額交渉、1社のみ減額となっている。



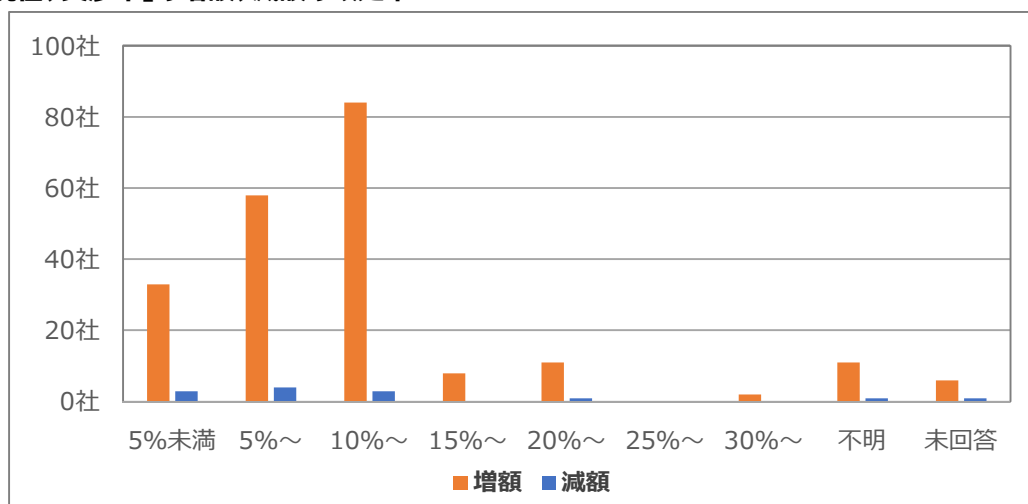
4. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」が多い。賃料が低い時期に契約したテナントの更新時に改定を打診するケースのほか、エリアの賃料相場やオーナーが定めた基準賃料よりも安値で入居しているテナントを対象としているケースも見られた。



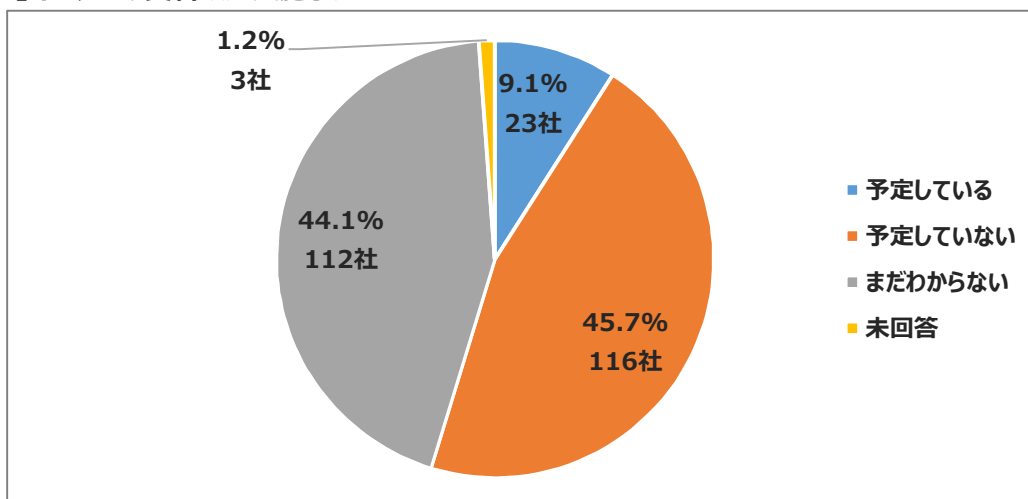
5. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は5%未満の増額が33社、5%～10%未満の増額が58社、10%～15%未満がもっとも多い84社となった。15%以上の改定率は21社あった。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6. 賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■ 今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定していない」がもっとも多い116社（45.7%）となった。空室は減少しているものの、テナントのコスト意識は依然として高いため、空室のあるビルなどでは賃料改定に対して足踏みをしている状況が見られる。相場並みの賃料で入居しているテナントが多い新築ビルなどでも「予定していない」という回答が多く見られた。



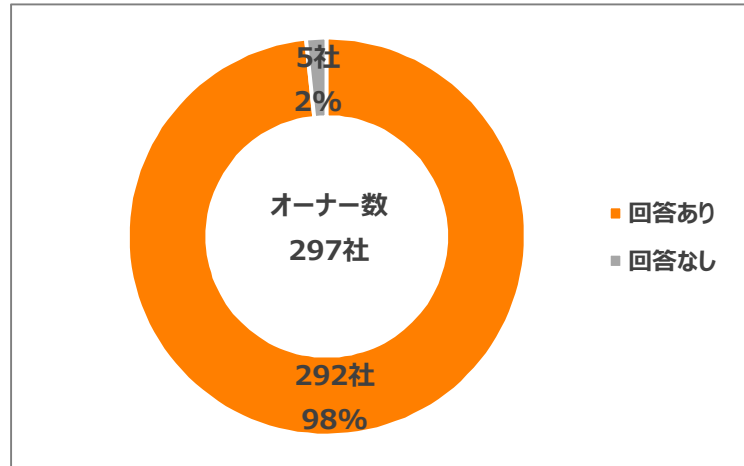
■調査概要

大阪ビジネス地区（主要6地区）内で延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー297社（ヒアリング対象707棟／※8月時点統計対象831棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

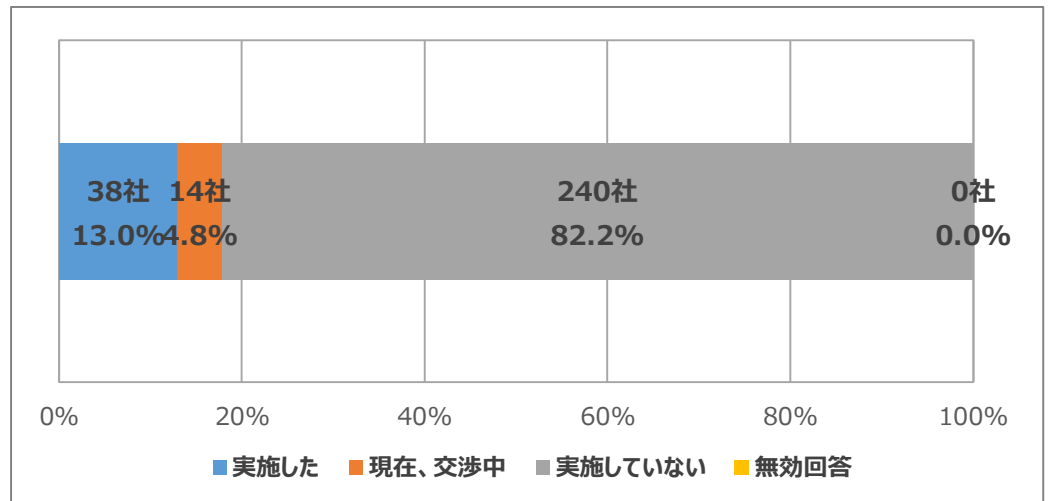
1.ヒアリング回答数

■ヒアリング実施対象オーナー
297社のうち、292社（98%）から賃料改定の状況について回答をいただきました。



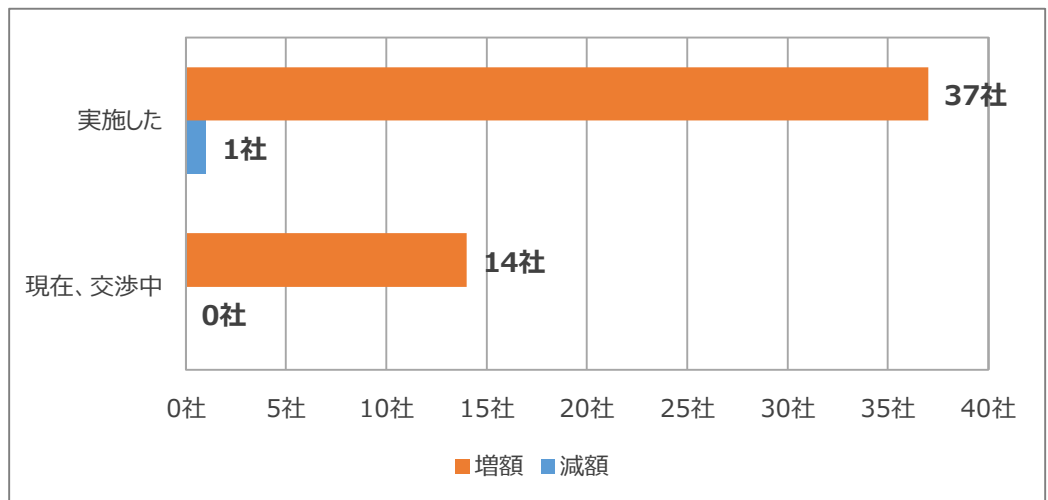
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■回答のあった292社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは38社（13.0%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは14社（4.8%）あった。約82%のオーナーは「実施していない」という結果となった。



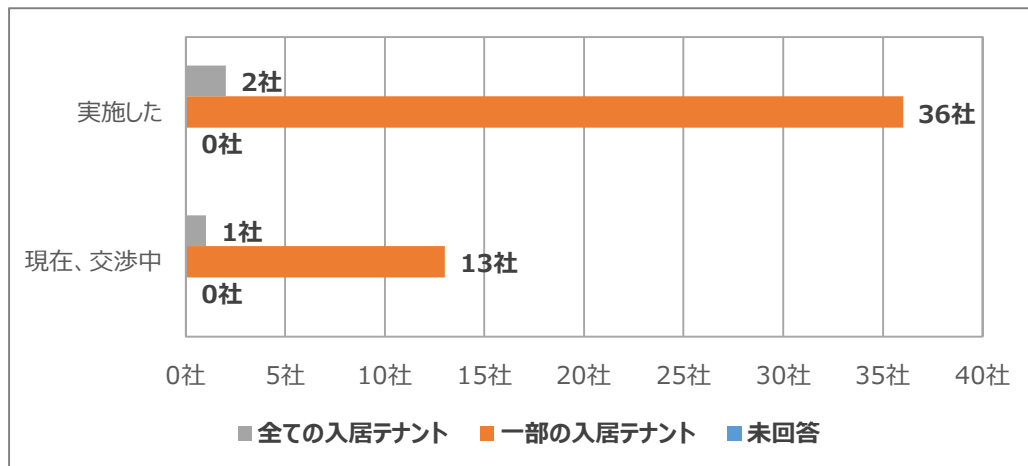
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は37社、減額改定は1社と少ない。「現在、交渉中」でも14社のオーナーが増額交渉、減額は0社となっている。



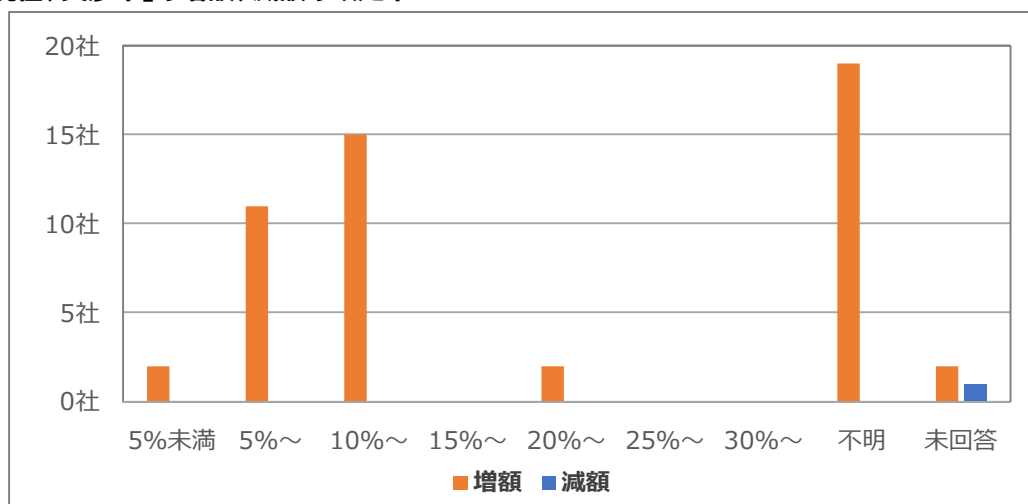
4.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」が多い。他入居テナントや相場よりも安値で入居するテナントを対象としているケースが多い。一部では人気エリアにある、入居率が高いなど、賃料を上げられそうなビルに入居しているテナントという回答も見られた。



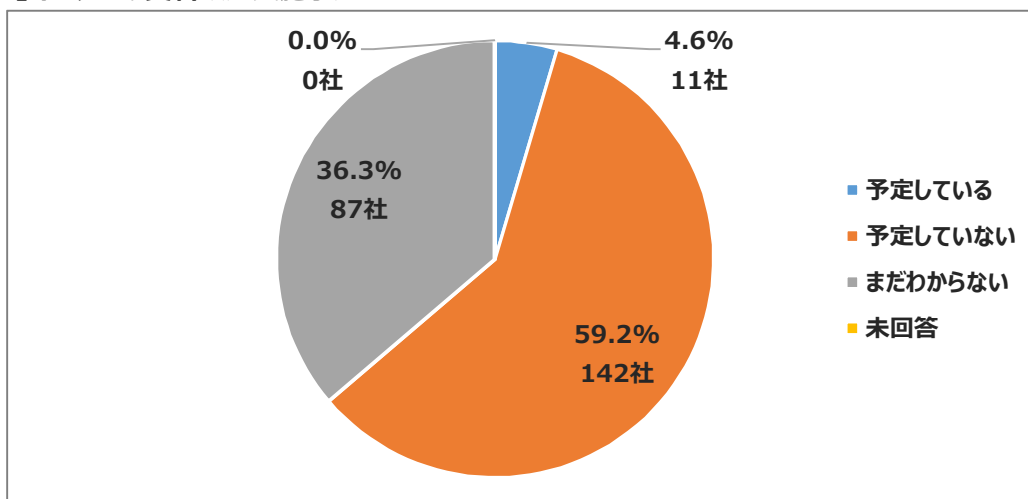
5.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は5%未満の増額が2社、5%～10%未満の増額が11社、10%～15%未満がもっとも多い15社となった。15%以上の改定率は2社あった。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6.賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは11社（4.6%）と少なく、「予定していない」がもっとも多い142社（59.2%）となった。新規のテナントは値上げをしたいというオーナーも一部では見られたが、大阪ビジネス地区では、賃料改定よりも空室解消が優先というオーナーが多いようだ。



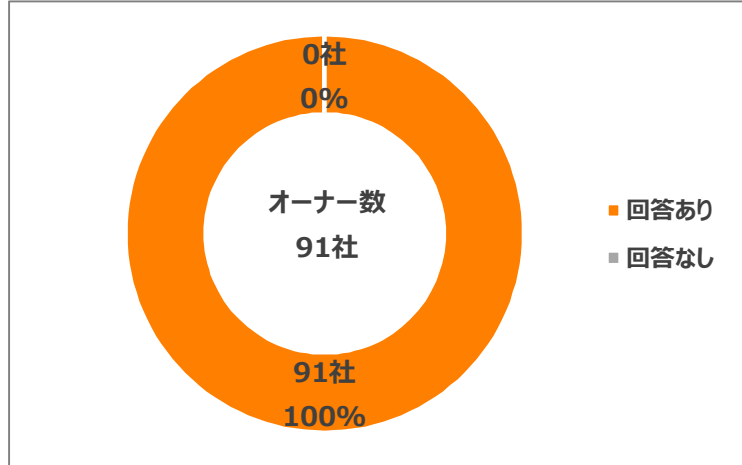
■調査概要

名古屋ビジネス地区（主要4地区）内で延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー91社（ヒアリング対象304棟／※8月時点統計対象486棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

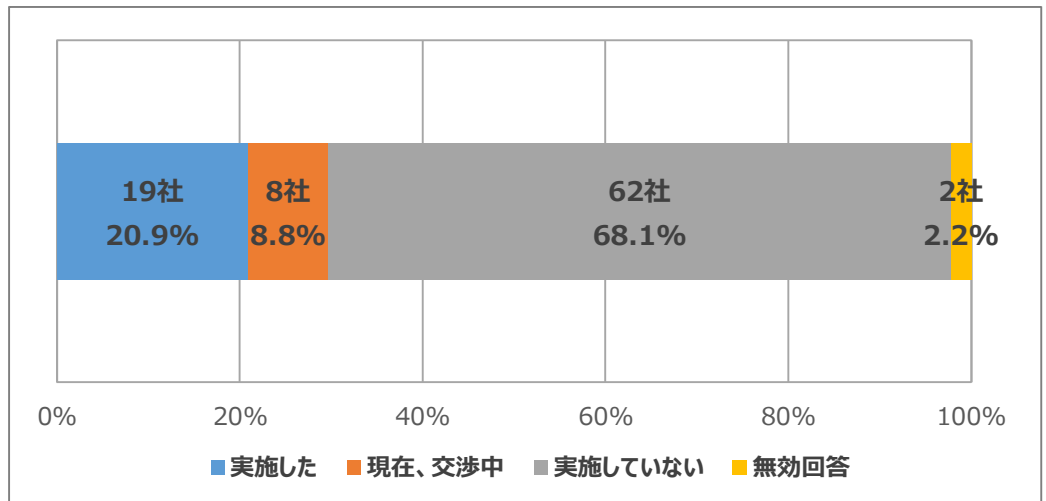
1.ヒアリング回答数

■ヒアリング実施対象オーナー91社から賃料改定の状況について回答をいただきました。



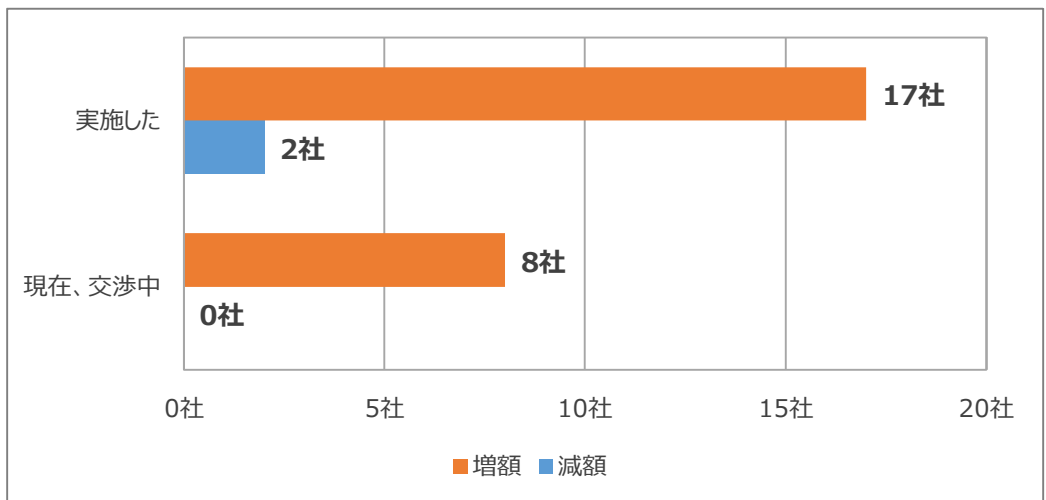
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■回答のあった91社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは19社（20.9%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは8社（8.8%）あった。一方、約68%のオーナーが「実施していない」という結果となった。



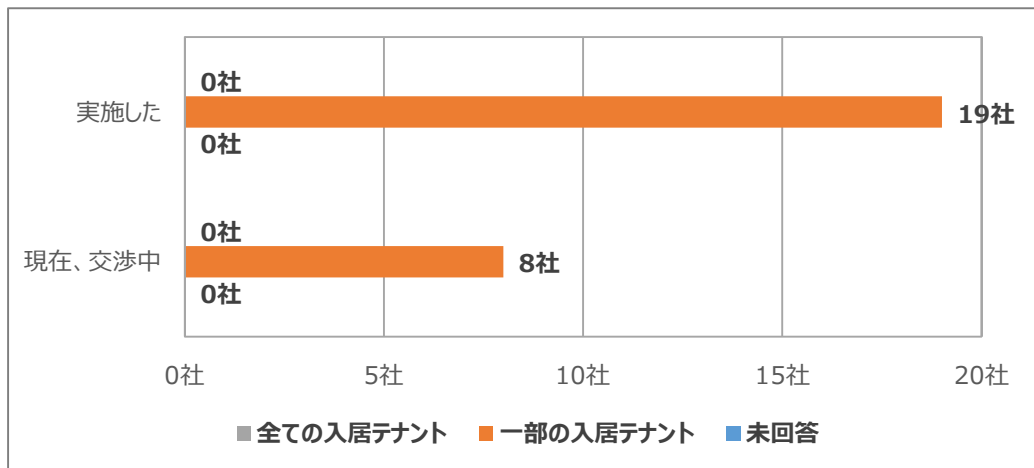
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は17社、減額改定は2社。「現在、交渉中」でも8社のオーナーが増額、減額は0社となっている。



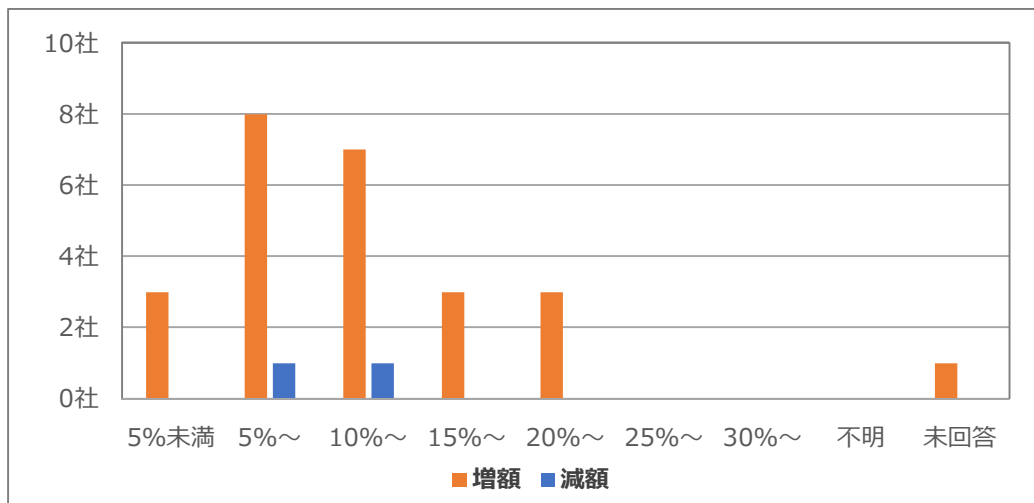
4. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」のみという結果となった。主にビルの下限賃料や他の入居テナントよりも安値で入居しているテナントを対象に賃料改定を実施し、相場やビルの適正賃料に戻すといった動きが見られた。



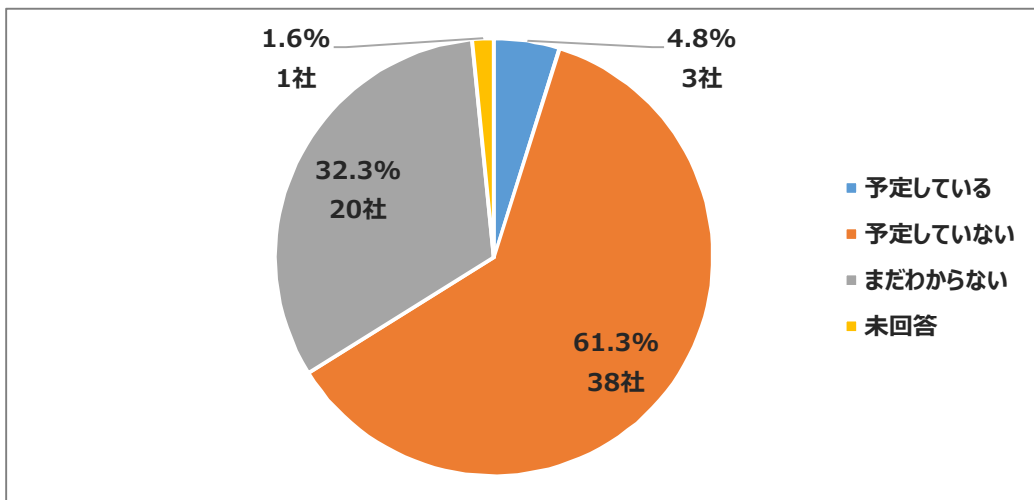
5. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は5%未満の増額が3社、5%～10%未満の増額がもっとも多い8社、次いで10%～15%未満が7社となった。15%以上の改定率も6社となっている。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6. 賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■ 今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは3社（4.8%）と少なく、「予定していない」がもっとも多い38社（61.3%）となった。一部では当初から高値であるという回答も見られたが、安値で入居しているテナントはあるが、賃料改定による解約を避けたいといったケースが多かった。今後の市況次第で検討したいというオーナーも一部に止まっていた。



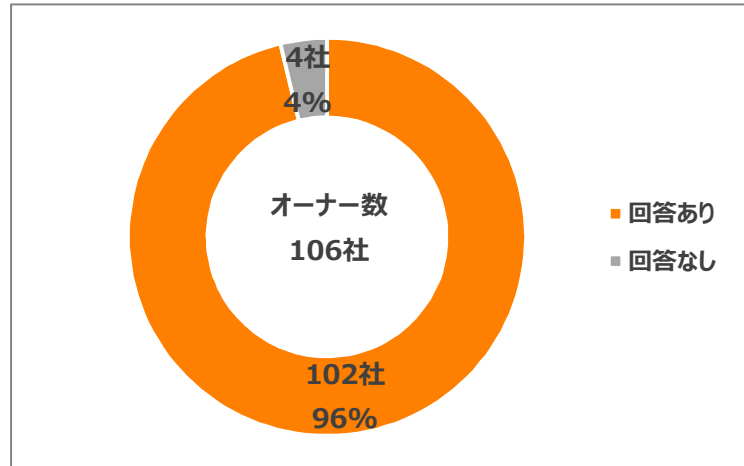
■調査概要

札幌ビジネス地区（主要6地区）内で延床面積100坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー106社（ヒアリング対象263棟／※8月時点統計対象399棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

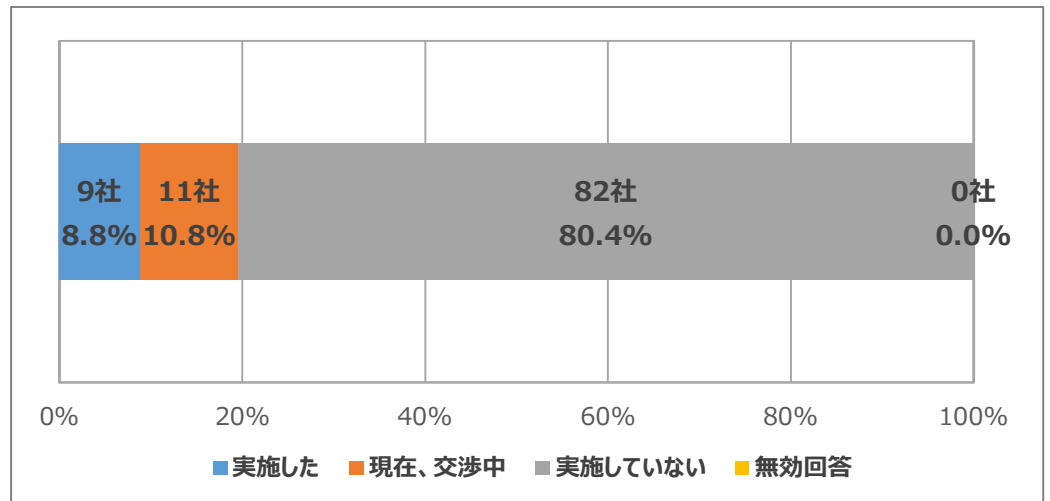
1.ヒアリング回答数

■ヒアリング実施対象オーナー106社のうち、102社（96%）から賃料改定の状況について回答をいただきました。



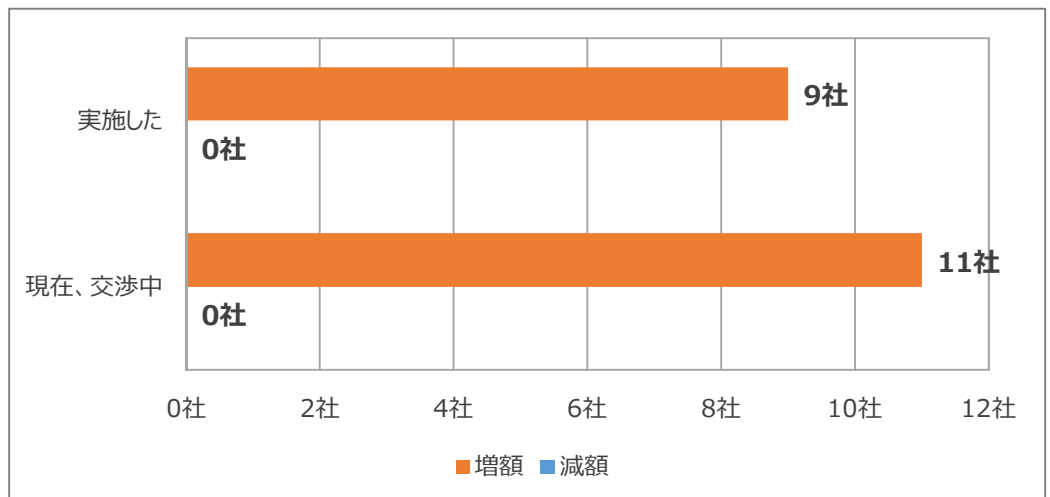
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■回答のあった102社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは9社（8.8%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは11社（10.8%）あった。一方、約80%のオーナーが賃料改定を「実施していない」という結果となった。



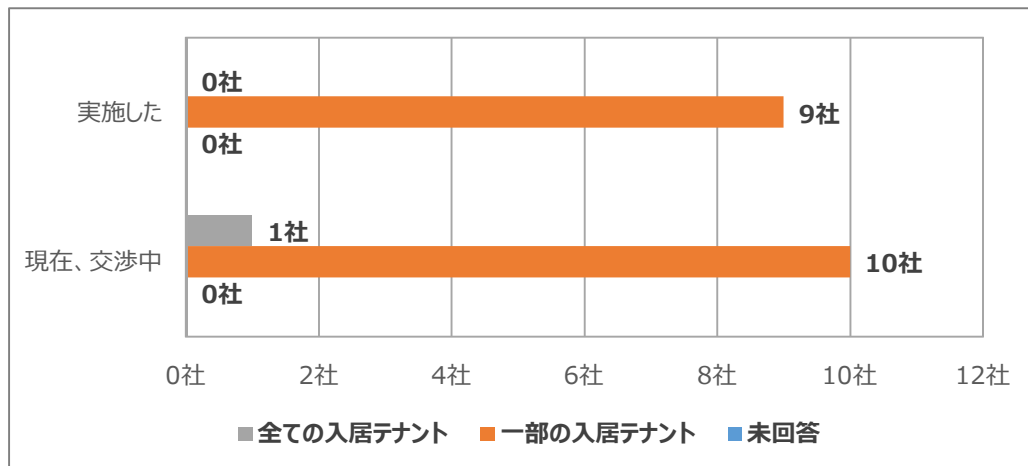
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」オーナー9社が増額、「現在、交渉中」オーナー11社も増額となった。



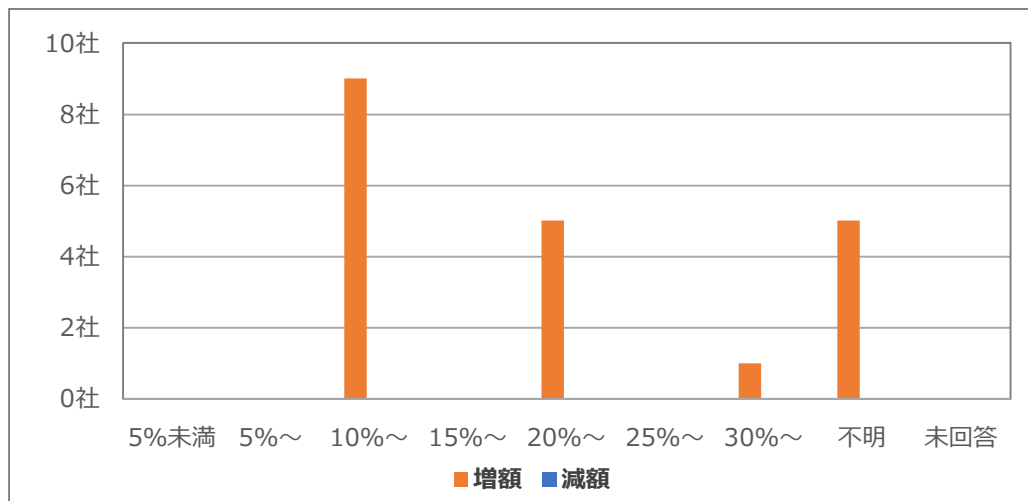
4.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」が多く、ビルの基準となる賃料よりも安値で入居しているテナントの契約更新時に増額改定をするオーナーが多く見られた。



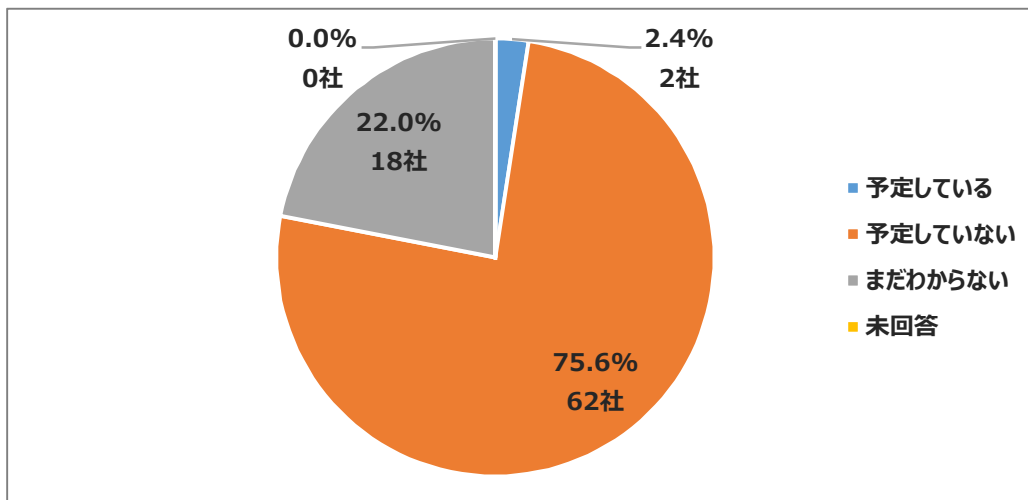
5.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は10%～15%未満がもっとも多く、9社という結果となった。次いで20%～25%未満が5社、30%以上が1社となった。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6.賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは2社（2.4%）に止まり、「予定していない」が62社（75.6%）となった。札幌ビジネス地区では空室在庫が減少しているが、賃料改定に対してはまだ積極的な動きが見られないようだ。



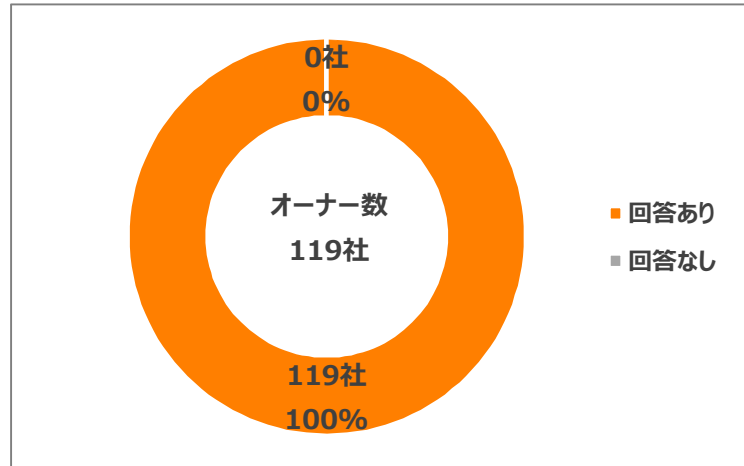
■調査概要

仙台ビジネス地区（主要5地区）内で延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー119社（ヒアリング対象224棟／※8月時点統計対象351棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

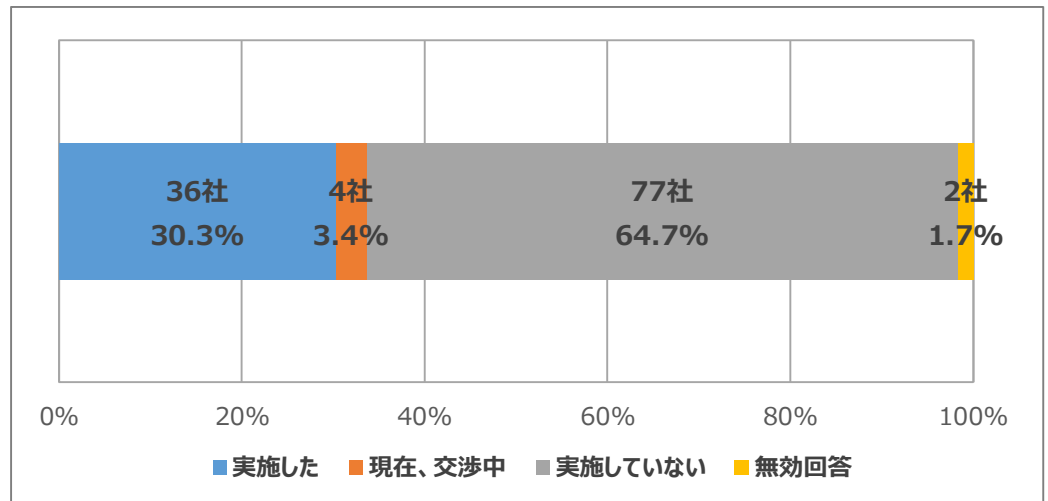
1.ヒアリング回答数

■ヒアリング実施対象オーナー
119社から賃料改定の状況について回答をいただきました。



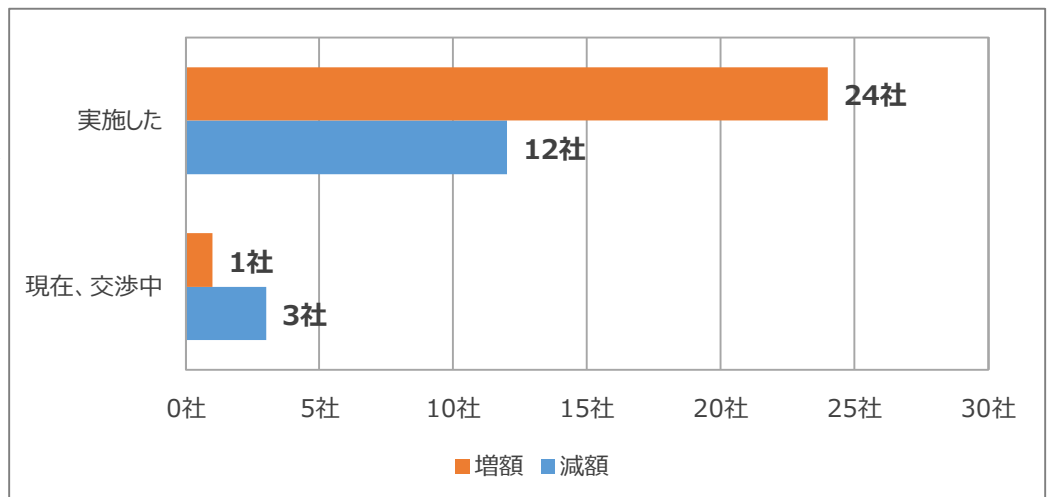
2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■回答のあった119社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは36社（30.3%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは4社（3.4%）あった。一方、約65%のオーナーは「実施していない」という結果となった。



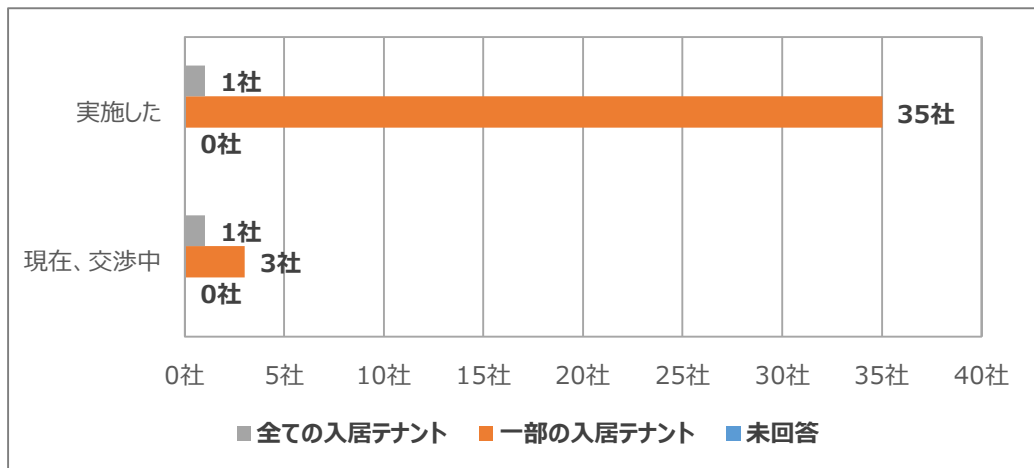
3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は24社あり、減額改定が12社あった。「現在、交渉中」は増額1社、減額が3社あった。



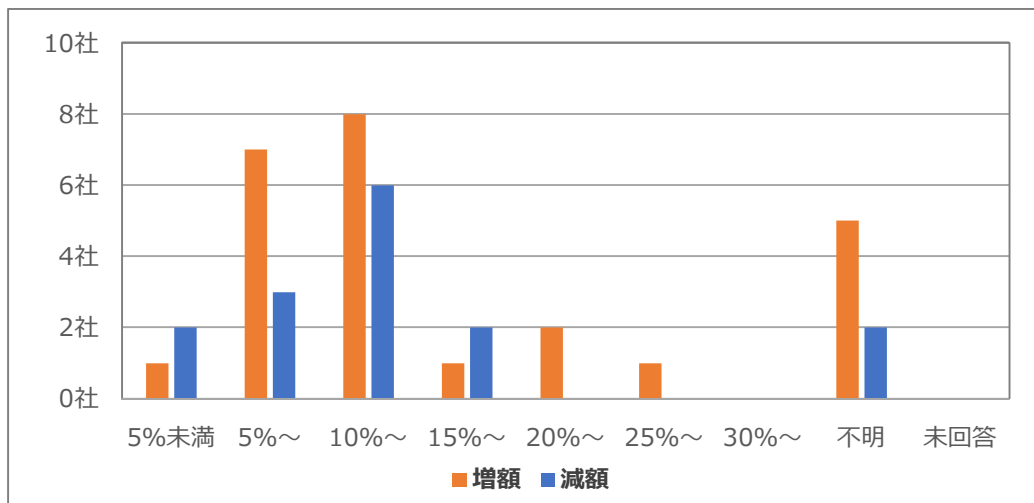
4.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」が多い。増額改定の対象は、相場や他入居テナントよりも安値のテナントというケースが多く見られた。



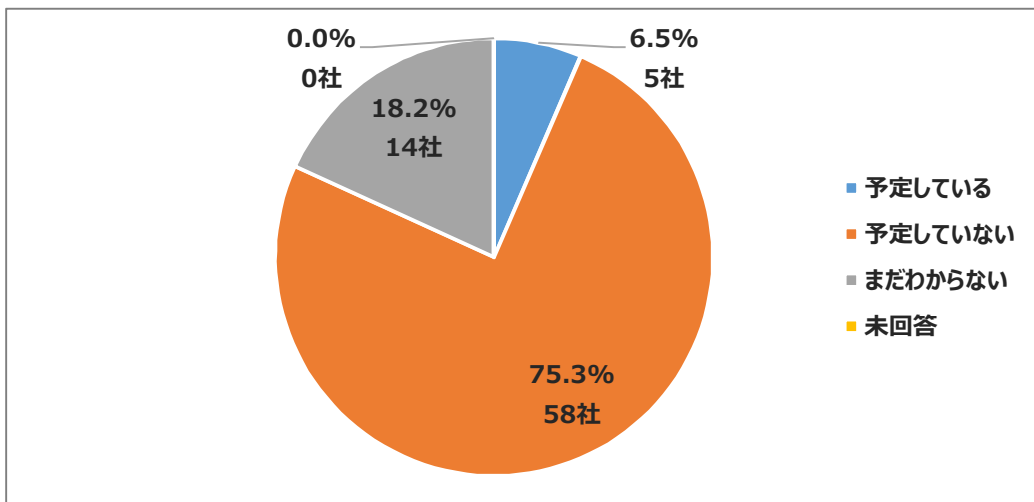
5.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定率は5%未満の増額は1社、5%～10%未満の増額が7社、10%～15%未満の増額がもっとも多い8社となった。15%以上の改定率は4社となっている。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6.賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは5社（6.5%）に止まった。一方、半数以上58社（75.3%）が「予定していない」という結果になった。



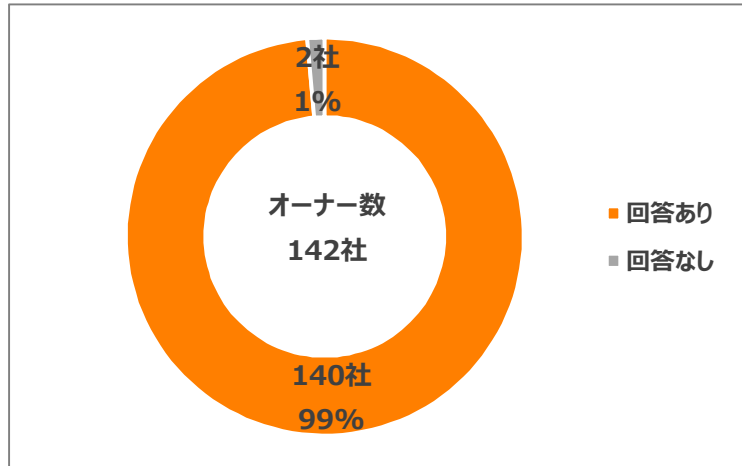
■ 調査概要

横浜ビジネス地区（主要4地区）内で延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー142社（ヒアリング対象258棟／※8月時点統計対象428棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

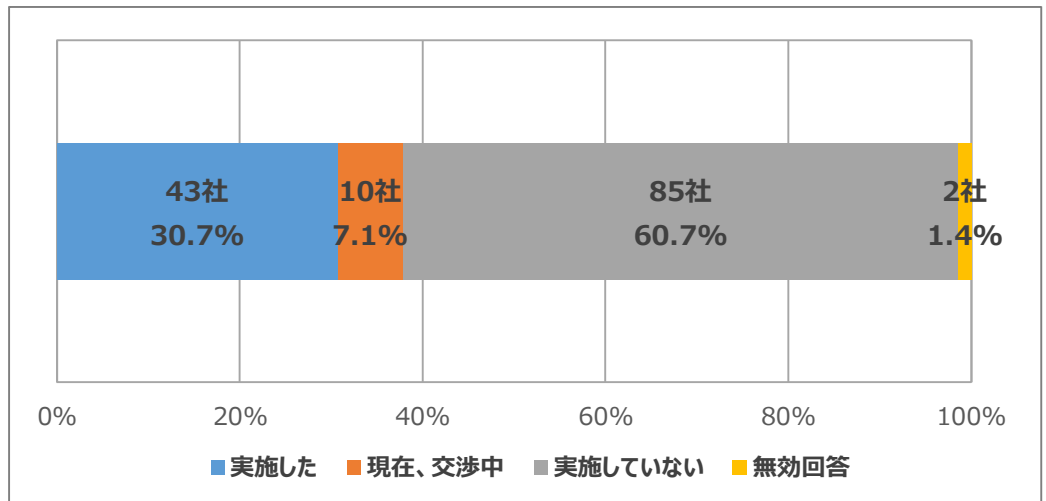
1. ヒアリング回答数

■ ヒアリング実施対象オーナー
142社のうち、140社（99%）から賃料改定の状況について回答をいただきました。



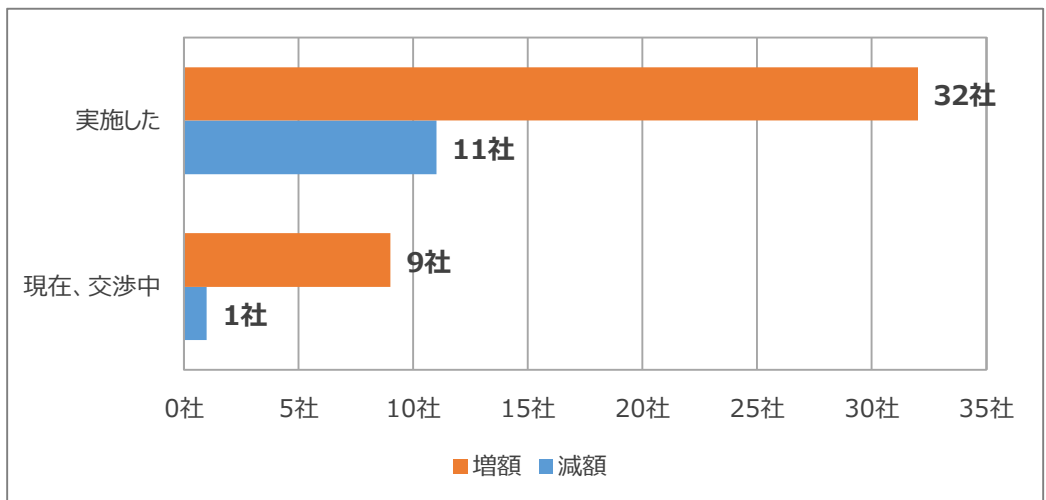
2. ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■ 回答のあった140社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは43社（30.7%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは10社（7.1%）あった。一方、約61%のオーナーは「実施していない」という結果となった。



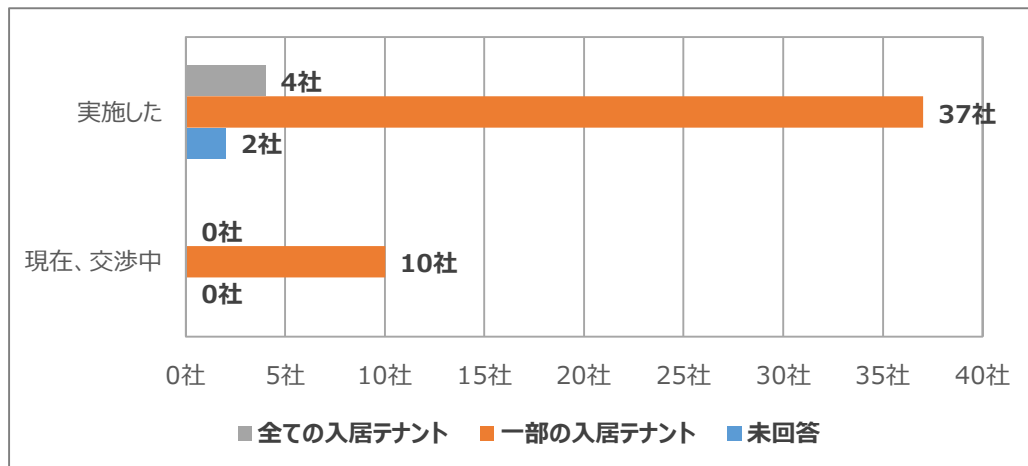
3. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■ 賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は32社、減額改定は11社となった。「現在、交渉中」では、9社のオーナーが増額交渉、減額は1社のみとなっている。



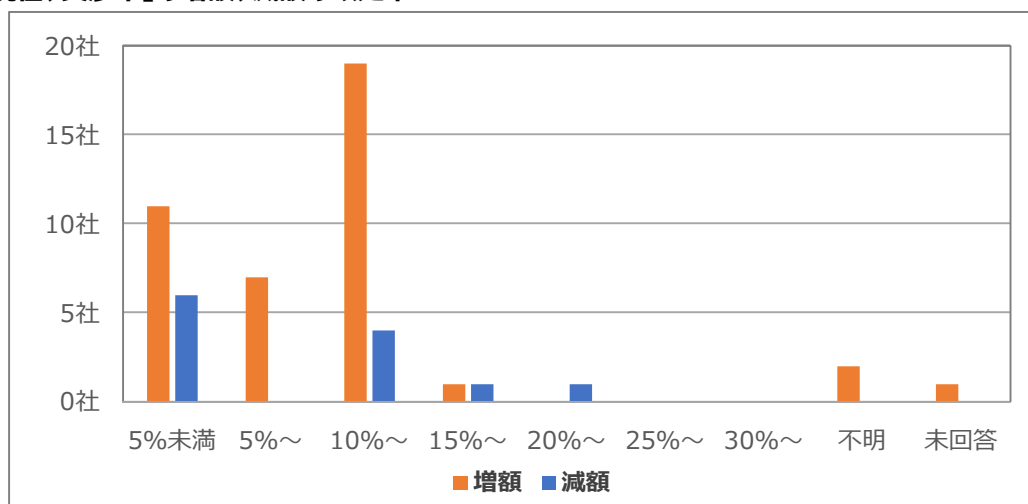
4. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントでは、「全ての入居テナント」という回答は4社に止まっており、「一部の入居テナント」という回答が最も多くなった。周辺相場よりも安値で入居しているテナントに対して増額改定をおこなうオーナーが多く見られた。



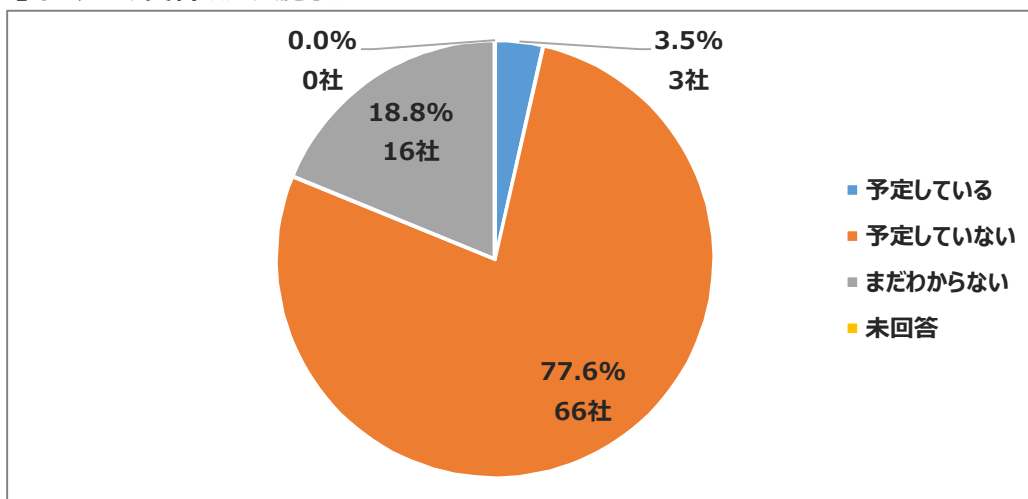
5. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額改定率を見ると、5%未満が11社、5%～10%未満が7社、10%～15%未満がもっとも多い19社となった。15%以上は増額が1社、減額が2社という結果となった。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6. 賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■ 今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは3社（3.5%）に止まり、「予定していない」が66社（77.6%）と多数を占める結果となった。横浜ビジネス地区では平均空室率の低下とともに、募集賃料は上昇傾向になっているものの、既存入居テナントの賃料改定の動きには至っていないようだ。



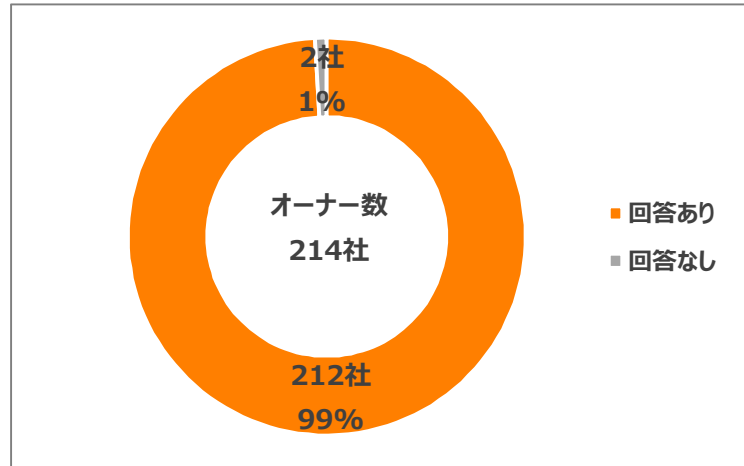
■ 調査概要

福岡ビジネス地区（主要6地区）内で延床面積100坪以上の主要貸事務所ビルを所有するオーナー214社（ヒアリング対象463棟／※8月時点統計対象587棟）に賃料改定の実施状況についてヒアリングを実施いたしました。※統計対象棟数は、三鬼商事発行のオフィスレポート等の調査対象となるビル棟数を指す。

■ ヒアリング実施期間：2016年10月3日～12月9日

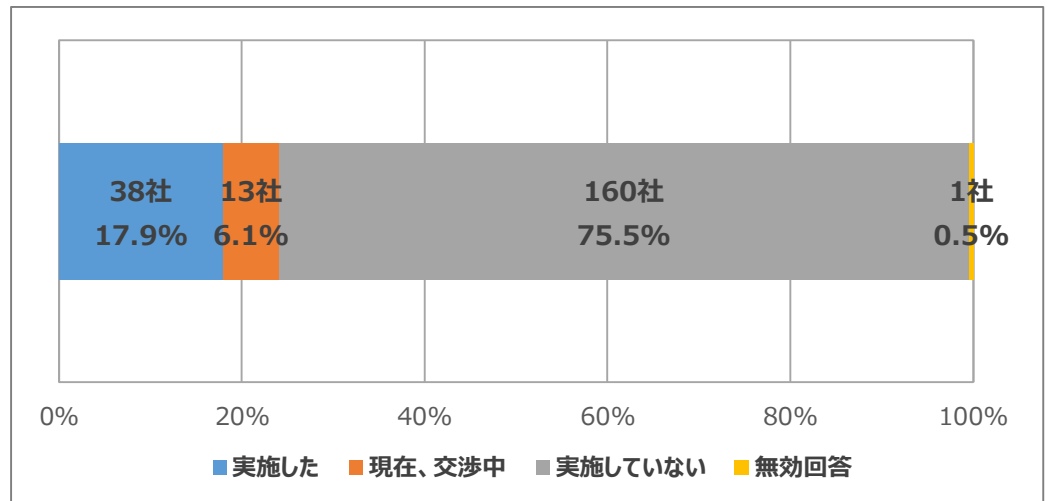
1. ヒアリング回答数

■ ヒアリング実施対象オーナー
214社のうち、212社（99%）から賃料改定の状況について回答をいただきました。



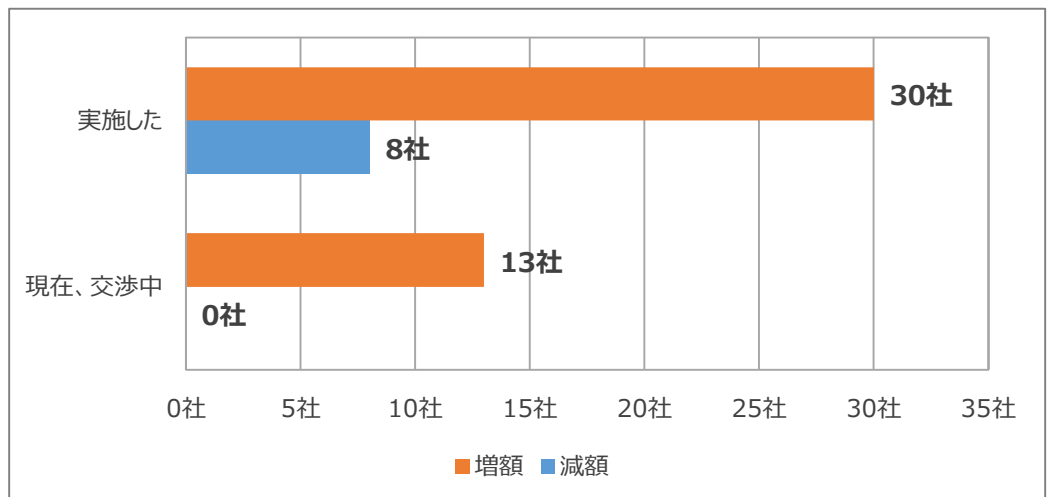
2. ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

■ 回答のあった212社のうち、1年以内に賃料改定を「実施した」オーナーは38社（17.9%）、ヒアリング期間内において「現在、交渉中」のオーナーは13社（6.1%）あった。約76%のオーナーは「実施していない」という結果となった。



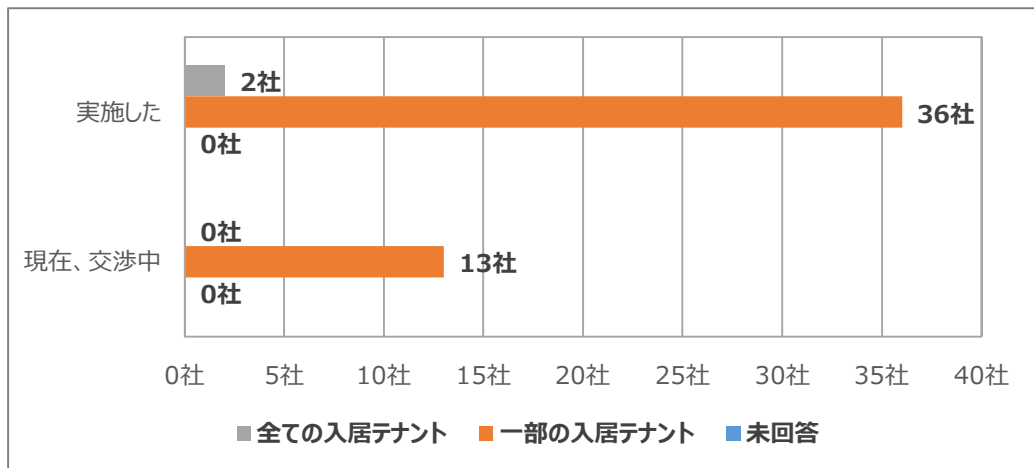
3. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容

■ 賃料改定を「実施した」オーナーのうち、増額改定は30社、減額改定は8社となった。「現在、交渉中」では、13社のオーナーが増額交渉、減額は0社となっている。



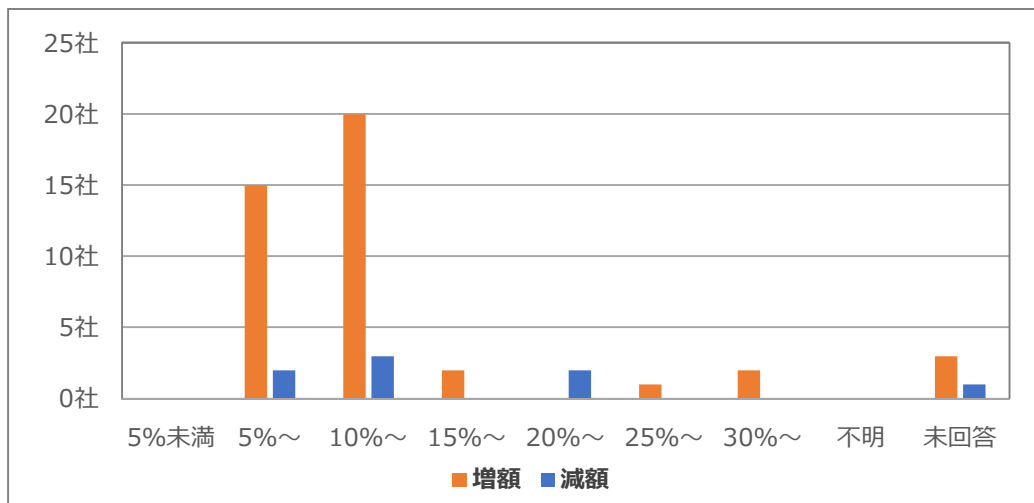
4. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナント

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の対象テナントは、「一部の入居テナント」が多く、「全ての入居テナント」は2社という結果となった。賃料が安い時期に契約したテナントを対象とするケースが多いようだ。一部では、過去に減額したテナントの賃料を戻すという回答も見られた。



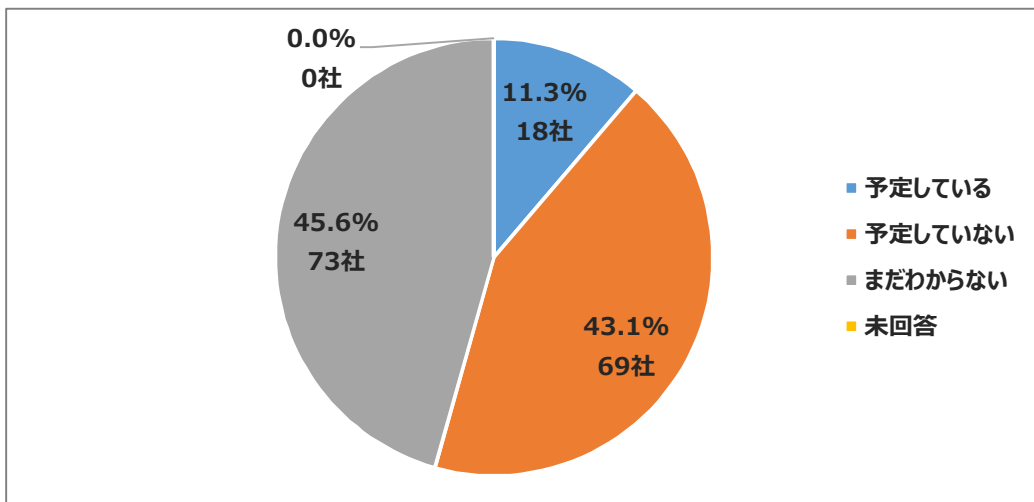
5. 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率

■ 賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額改定率は、5%～10%未満は15社、10%～15%未満がもっとも多い20社となった。15%以上は5社となっている。※改定率は提示した率であり、実際の改定率とは異なる場合があります。



6. 賃料改定を「実施していない」オーナーの賃料改定実施予定

■ 今後の賃料改定の予定についてヒアリングした結果、「予定している」オーナーは18社（11.3%）あり、「予定していない」が69社（43.1%）となった。空室の品薄感が強まる福岡ビジネス地区では今後の市況次第で検討したいというオーナーが73社（45.6%）あるため、賃料改定の動きは増加傾向にあると言えるだろう。



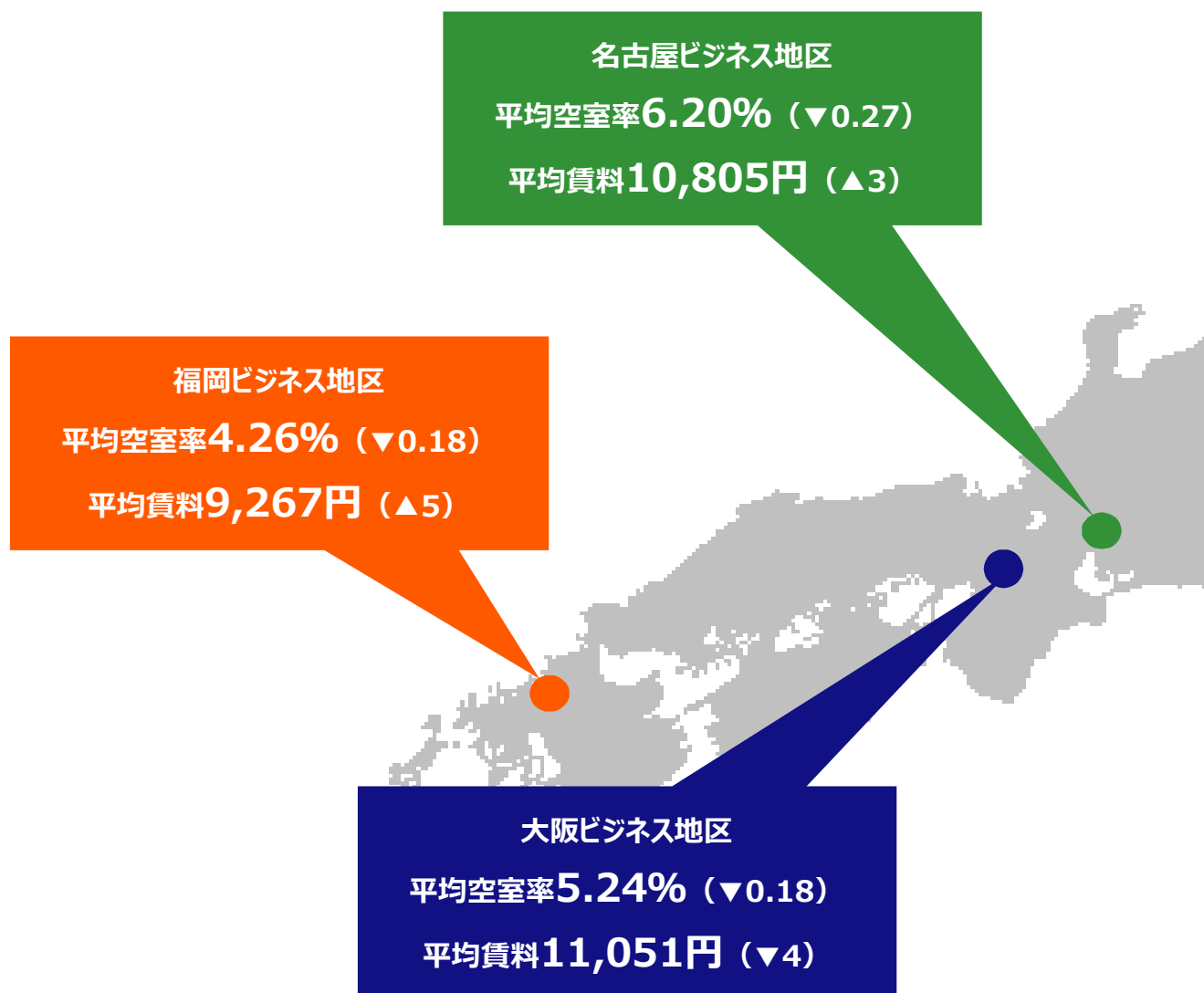
■調査概要

各地区のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。※平均賃料は原則、共益費を含みません。平均賃料には消費税を含みません。

■調査対象時期：2016年12月時点

() 前月比

▲：上昇、▼：下落

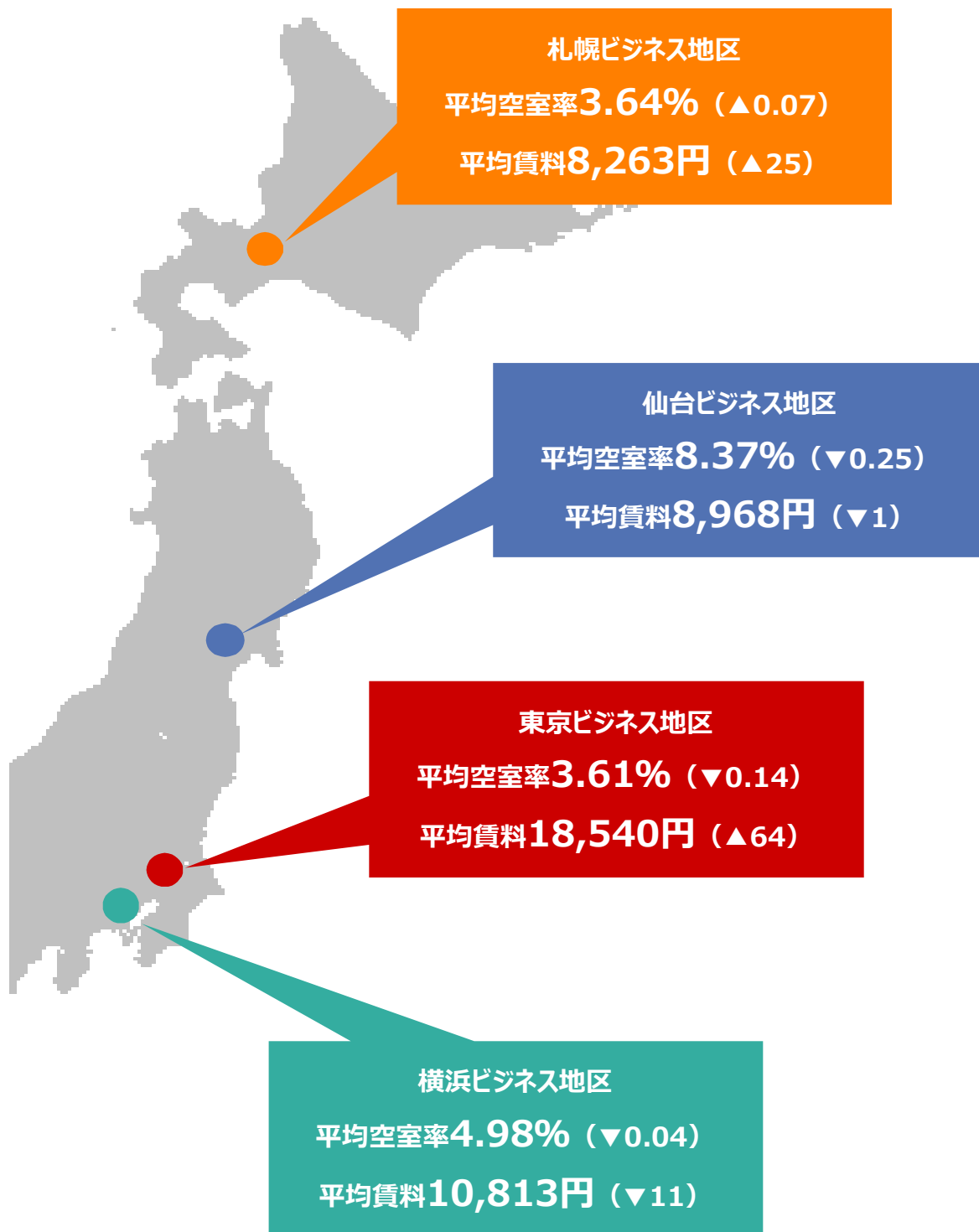


■各地区の調査対象面積／調査対象ビル数

東京ビジネス地区 (都心5区) 基準階面積100坪以上/2,586棟
大阪ビジネス地区 (主要6地区) 延床面積1,000坪以上/829棟
名古屋ビジネス地区 (主要4地区) 延床面積500坪以上/483棟
札幌ビジネス地区 (主要5地区) 延床面積100坪以上/398棟

仙台ビジネス地区 (主要5地区) 延床面積300坪以上/350棟
横浜ビジネス地区 (主要4地区) 延床面積500坪以上/425棟
福岡ビジネス地区 (主要6地区) 延床面積100坪以上/587棟

(2016年12月時点)



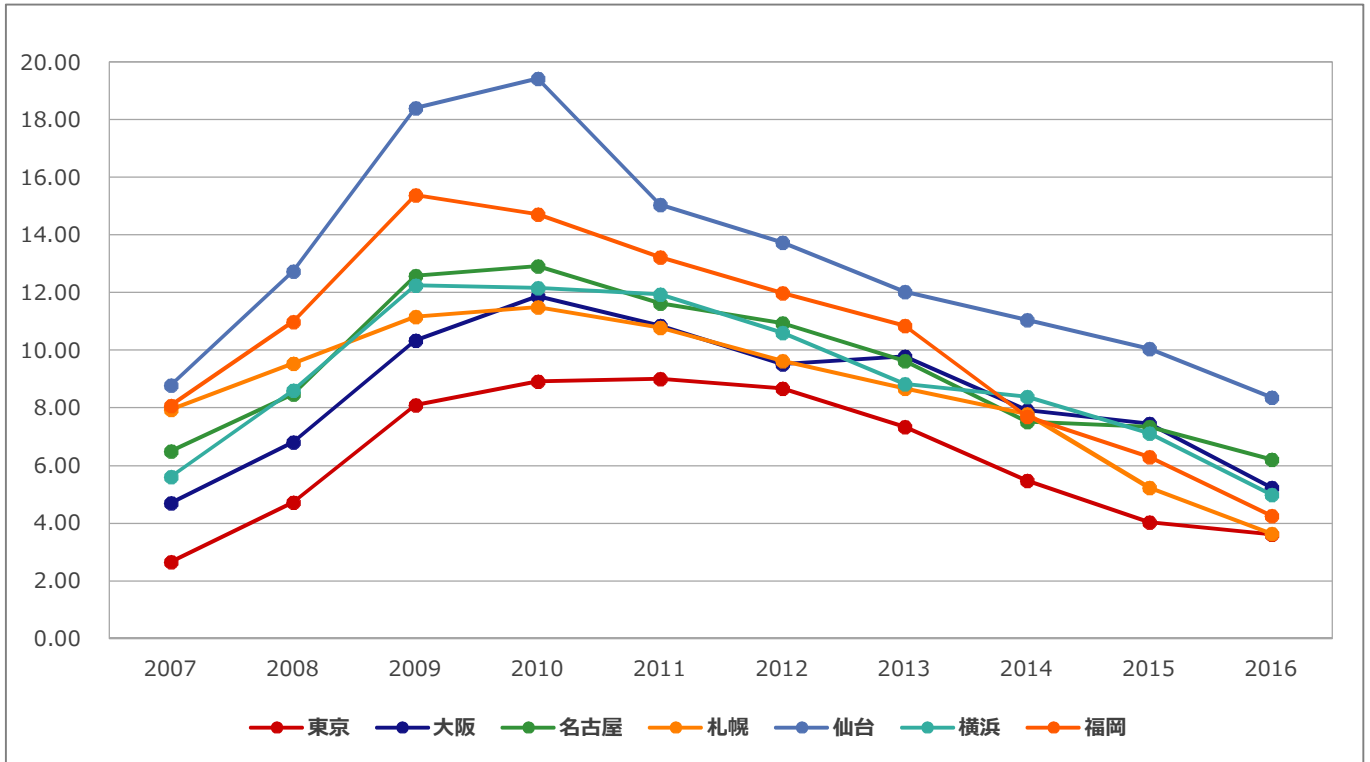
■ 調査概要

各地区のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。※平均賃料は原則、共益費を含みません。平均賃料には消費税を含みません。

■ 調査対象時期：各年12月時点

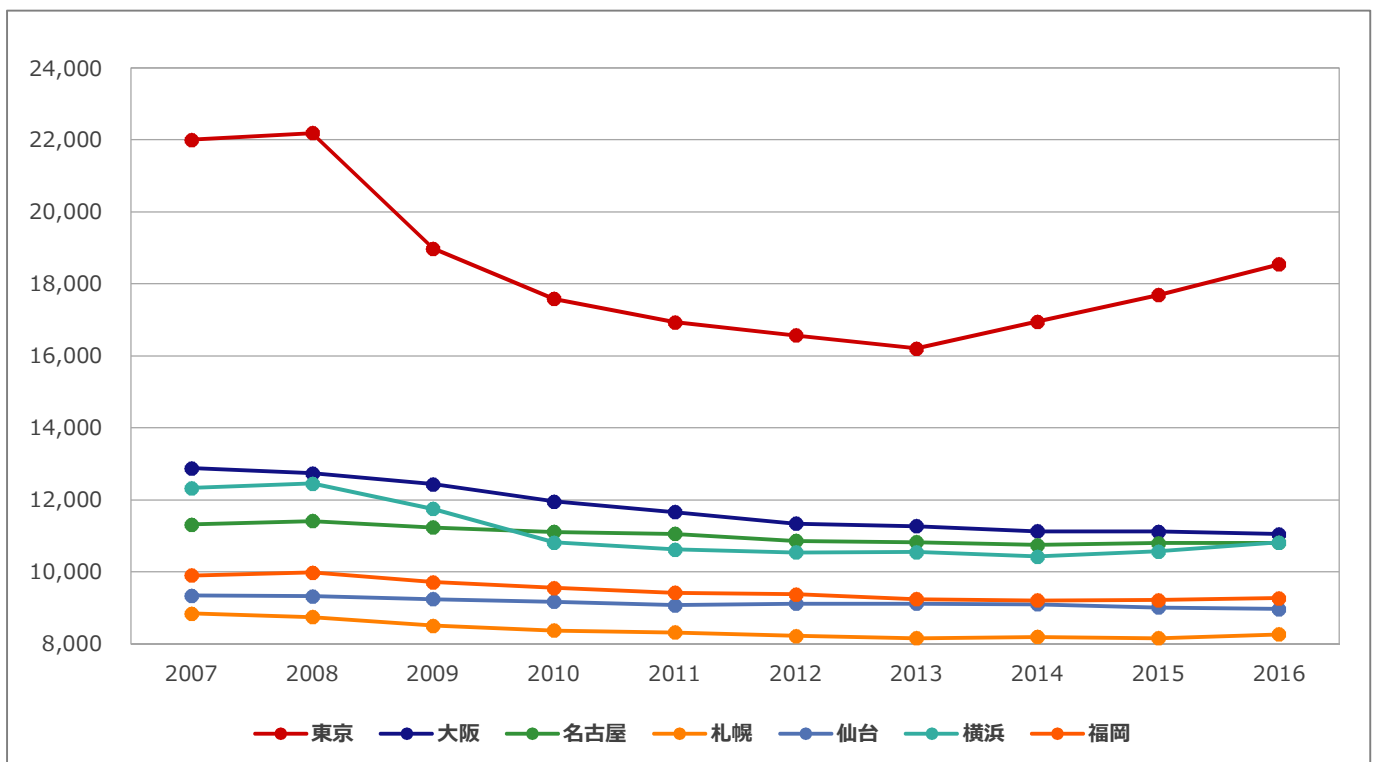
1. 平均空室率の推移

(%)



2. 平均（募集）賃料の推移

(円/坪)



■各地区の調査対象面積／調査対象ビル数

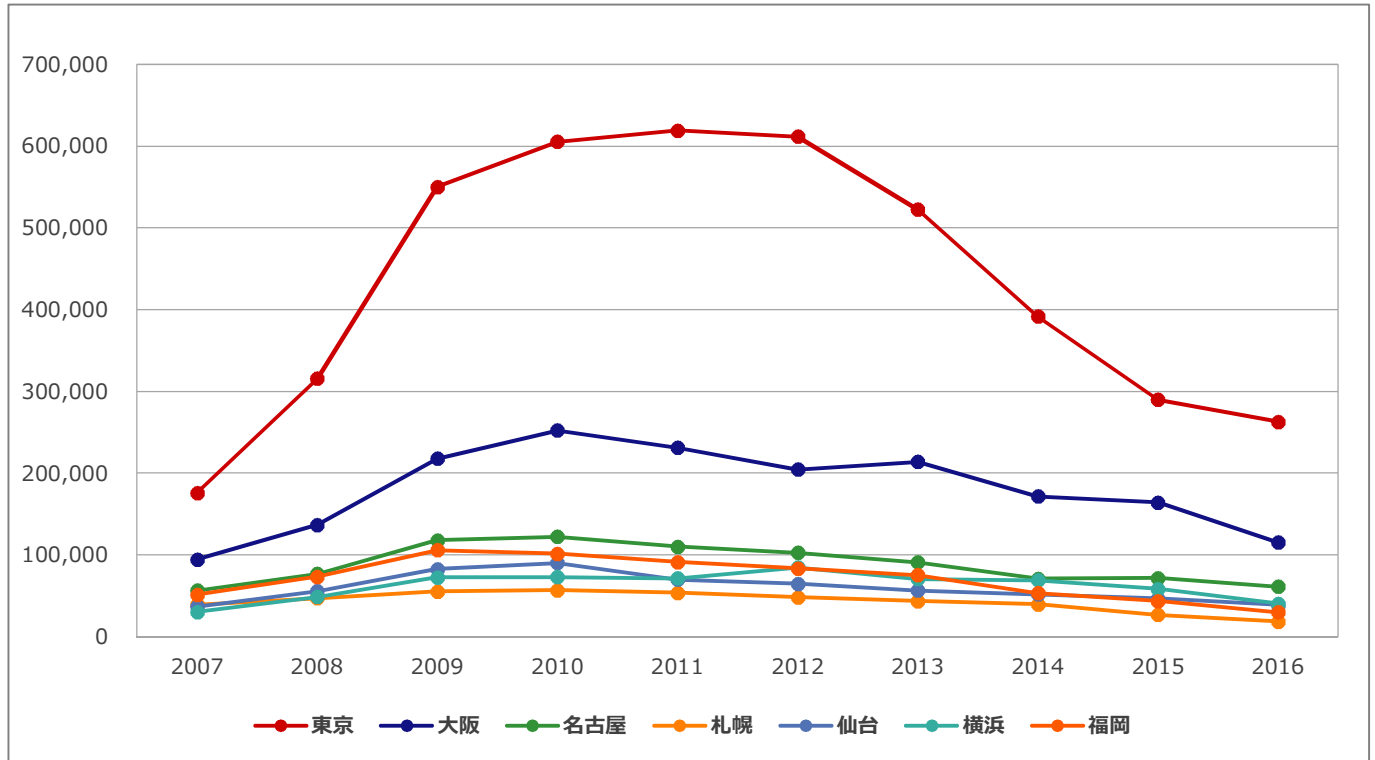
東京ビジネス地区（都心5区）基準階面積100坪以上/2,586棟
 大阪ビジネス地区（主要6地区）延床面積1,000坪以上/829棟
 名古屋ビジネス地区（主要4地区）延床面積500坪以上/483棟
 札幌ビジネス地区（主要5地区）延床面積100坪以上/398棟

仙台ビジネス地区（主要5地区）延床面積300坪以上/350棟
 横浜ビジネス地区（主要4地区）延床面積500坪以上/425棟
 福岡ビジネス地区（主要6地区）延床面積100坪以上/587棟

（2016年12月時点）

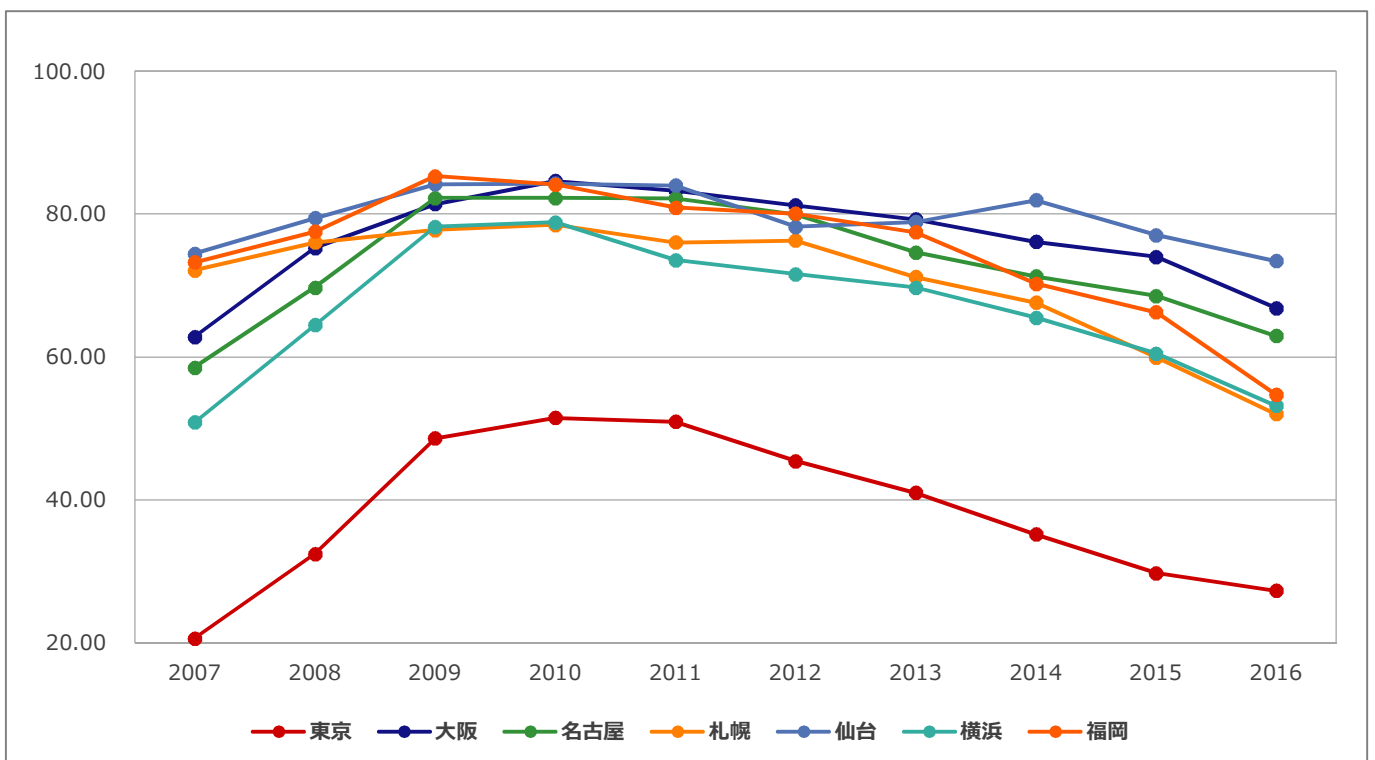
3.空室（貸室）面積の推移

（坪）



4.空室のあるビル比率

（%）





ビルと人、私たちは
信頼でつながります。

■全国ネットワーク

京橋支店

東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階

新橋支店

東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8階

神田支店

東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4階

新宿支店

東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階

札幌支店

札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19階

仙台支店

仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19階

横浜支店

横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階

名古屋支店

名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12階

大阪支店

大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10階

福岡支店

福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社