

株式会社オフィスビル総合研究所
本田広昭

「売り手市場」、「買い手市場」という言葉は、需要と供給のバランスの変化によって起こる「立場の違い」をわかりやすく表している。需要が供給を上回ると、売る側が強くなる。これが売り手市場といい、売り手が優位な市場である。需要が供給を下回ると、買い手が有利な市場に逆転するというわけだ。農家が、売り手市場を保つために、ブルドーザーを使って豊作に恵まれた農作物を踏み潰しているニュースの映像を覚えている方も多いのではないか。

一方、オフィスビルの分野ではこれを「貸し手市場」「借り手市場」と呼んでいる。この分野では、高度経済成長で拡大する需要を背景に、慢性的な貸し手市場が続いていた。一方的に貸し手の強かったこの市場は、バブルをピークにようやく崩壊した。経済の低迷、リストラによるオフィス需要の減退に加え、バブル期に着工したウォーターフロントエリアのビル竣工ラッシュが供給過剰に追いつけをかける。こうして戦後一貫して上がり続けたオフィス賃料は急な坂を転げ落ち、借り手市場へと立場が逆転したわけである。

しかし、ここに来てもう一度立場は逆転しそうなのである。東京が様変わりするほどのビル建設ラッシュで、さらに強い借り手市場突入かと思われていた「2003年問題」は、予想に反して逆の方向に。2004年以降の景気回復をきっかけに、新聞紙上で「空き室率改善で賃料上昇！」の文字が乱舞する。15年間続いた借り手市場も終わりを迎え、いつの間にか立場が逆転したようだ。