# ブリーフィング
# 東京オフィス市場（要約版*）

2018第1四半期

## 要旨

竣工前成約動向は依然として好調であり、地域によってはほぼ満室稼働である。主要5区の平均賃料は2018年第1四半期も上昇を続けた。

■ 東京主要5区内の新築物件の需要は依然堅調であり、グレードA及びグレードBの空室率は弊社調査開始以来の低水準にある。

■ 竣工前成約の動向は好調であり、需要の底堅さが窺われる。

■ 東京主要5区内グレードAの平均賃料は前四半期比1.3%増、前年同期比3.9%増の月坪33,400円となり強含んだ。

■ 東京主要5区内グレードAの平均空室率は前四半期比0.5%減、前年同期比1.8%減の0.8%となり堅調に推移した。

■ 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比1.0%増、前年同期比3.4%増の月坪25,200円となり強含んだ。

■ 大規模グレードBの平均空室率は前四半期比0.2%減、前年同期比0.8%減の0.7%となった。

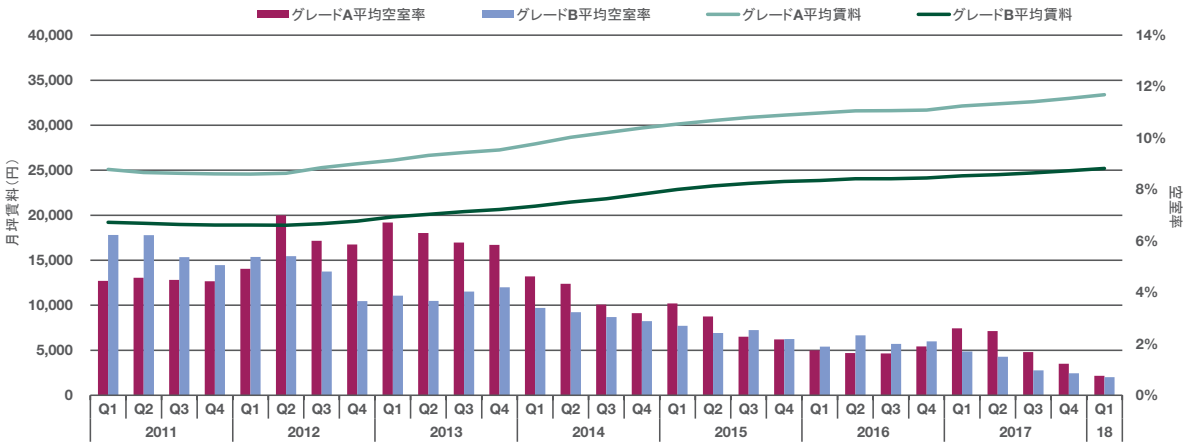
“極めて低い空室率を背景に、東京オフィス市場の賃料上昇は今四半期も継続した。労働市場の逼迫及び健全な企業利益が新築物件の需要を牽引し、この勢いは2018年末まで続きそうである。”

サヴィルズ リサーチ&コンサルティング

＊ 全文は英語版をご覧下さい。

グラフ 1

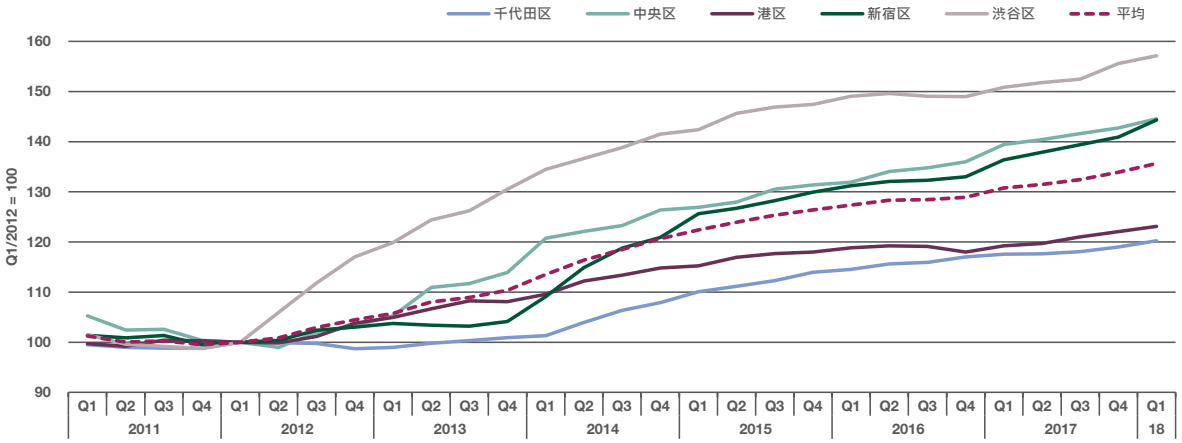
## 東京主要5区平均賃料及び空室率、2011年第1四半期～2018年第1四半期




出所:サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
主要5区とは千代田、中央、港、渋谷、新宿を指す。

グラフ 2

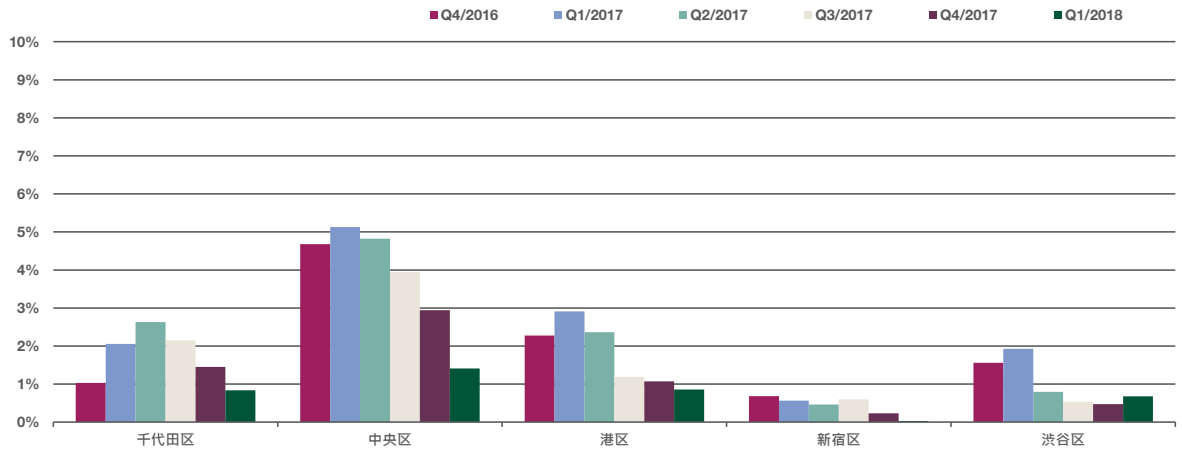
## 東京主要5区グレードA賃料指標、2011年第1四半期～2018年第1四半期




出所:サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 3

## 東京主要5区グレードA空室率、2016年第4四半期～2018年第1四半期




出所:サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

地図 1

## 東京主要地区の平均月坪賃料、2018年第1四半期

グレードAの共益費を含む平均月坪賃料（単位は千円）。色は図示目的。
出所:サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

# 市場の見通し

2018年の竣工前成約動向は2017年よりも好調である。賃料上昇は堅調で、空室率の低下も継続している。企業は、従業員の生産性改善及び優秀な人材の確保をオフィス移転の要因としてますます掲げている。移転を検討する企業は、今後も従業員の利便性を念頭に置くことを欠かさないであろう。

大規模供給の想定にもかかわらず、東京のグレードA及びグレードBオフィス市場は2018年第1四半期も堅調に推移した。新築物件の空室推移も底堅く、賃料は前四半期比、前年同期比ともに上昇し、2017年に見られた成長が継続した。GDPや企業収益等、堅調な経済見通しを鑑みると、オフィス市場は順調に推移すると見られる。

これまで力強い需要は大規模な供給を上回り続けて来た。世界銀行及び国際通貨基金は、2018年及び2019年の日本の経済見通しを上方修正する一方、企業の業績も順調である。東京五輪に向けた準備を代表とする開発案件・インフラ案件が、今後数年間の市場を牽引すると見られる。

一方で、これまでの堅調な推移が逆回転する懸念もある。世界におけるリスク要因、国内の政治的混乱、そして円高は、経済の出鼻を挫き、現在の底堅いオフィス需要を損なう可能性がある。また、2019年に利用可能となる二次空室の募集が開始し、市場は軟化する可能性もある。そして、好調な市場が長期間に及んだという懸念もある。貸主側は、従前賃料上昇より稼働率に注力してきたと言える。市況変化の兆候が現れた際に、この姿勢が継続するならば市場の安定材料となるだろう。オフィス市場は年初来、堅調に推移してきたが、慎重姿勢を崩さず、市況の微かな変化も見逃すべきではないと思われる。

# 連絡先

## サヴィルズ・ジャパン

クリスチャン・マンシーニ
アジア太平洋地区最高経営責任者
+81 3 6777 5150
cmancini@savills.co.jp


## サヴィルズ・リサーチ・アンド・コンサルティング

金子 哲也
ディレクター、リサーチ・アンド・コンサルティング部　部長
+81 3 6777 5192
tkaneko@savills.co.jp

管野 吉洋
アソシエイト、リサーチ・アンド・コンサルティング部
+81 3 6777 5142
ykanno@savills.co.jp

サイモン・スミス
シニア・ディレクター
アジア・パシフィック
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



**Savills plc**
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.