

オフィス市場(要約版*)



新規オフィスに対する需要が賃料上昇を牽引

底堅い需要及び低水準の空室率が東京主要5区の賃料上昇を促す。

- 東京主要5区のグレードAオフィスは、拡張や集約を図る企業による成約が進んでいる。企業の需要に応える大型の基準階面積を誇る物件に対しての需要は底堅い。
- 東京主要5区内グレードAの平均賃料は前四半期比1.9%増、前年同期比5.6%増の月坪35,257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0.1%減、前年同期比0.4%減の0.4%となった。
- 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比1.7%増、前年同期比6.5%増の月坪26,827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では同水準、前年同期比では0.3%減の0.4%となった。
- トップレントの上昇は、空室率が最も低く、新規竣工オフィスの割合が既存市場において大きい渋谷において顕著であった。

- 2019年の展望は安定的だが、突発的な外的要因が需要を弱含ませるならば、賃料上昇は減速、あるいは終息し得る。

“東京主要5区の平均賃料は今期も底堅く推移し、渋谷の賃料上昇が特に顕著であった。今年の新規供給量及び堅調な竣工前成約動向を鑑みると、賃料上昇は2019年を通して継続すると見られる。”

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ください。

Savills Team

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

リサーチ

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長
+81 3 6777 5192
tkaneko@savills.co.jp

管野 吉洋

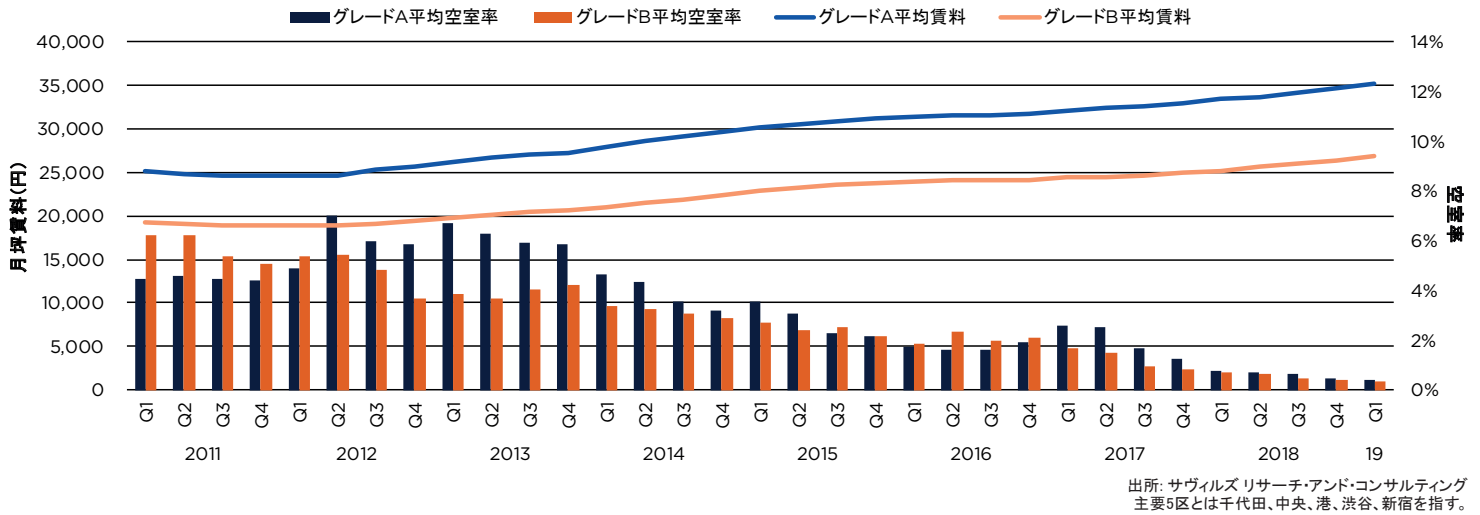
マネージャー、リサーチ・
アンド・コンサルティング部
+81 3 6777 5142
ykanno@savills.co.jp

サイモン・スミス

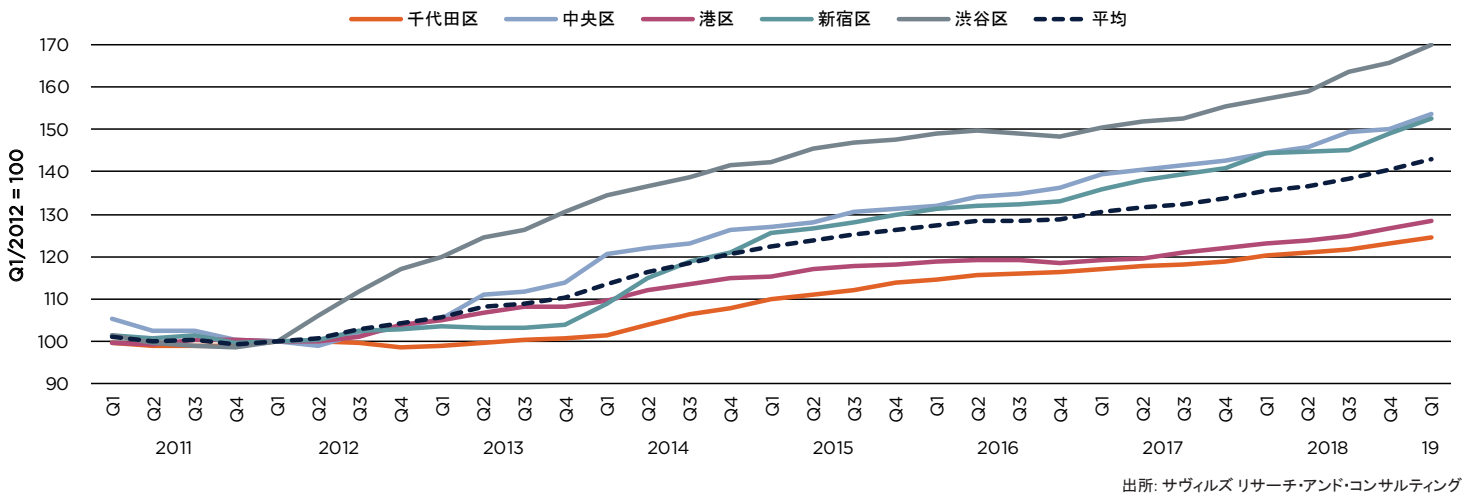
シニア・ディレクター
アジア・パシフィック
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

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～2019年第1四半期



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～2019年第1四半期



グラフ 3: 東京主要5区グレードA空室率、2017年第4四半期～2019年第1四半期

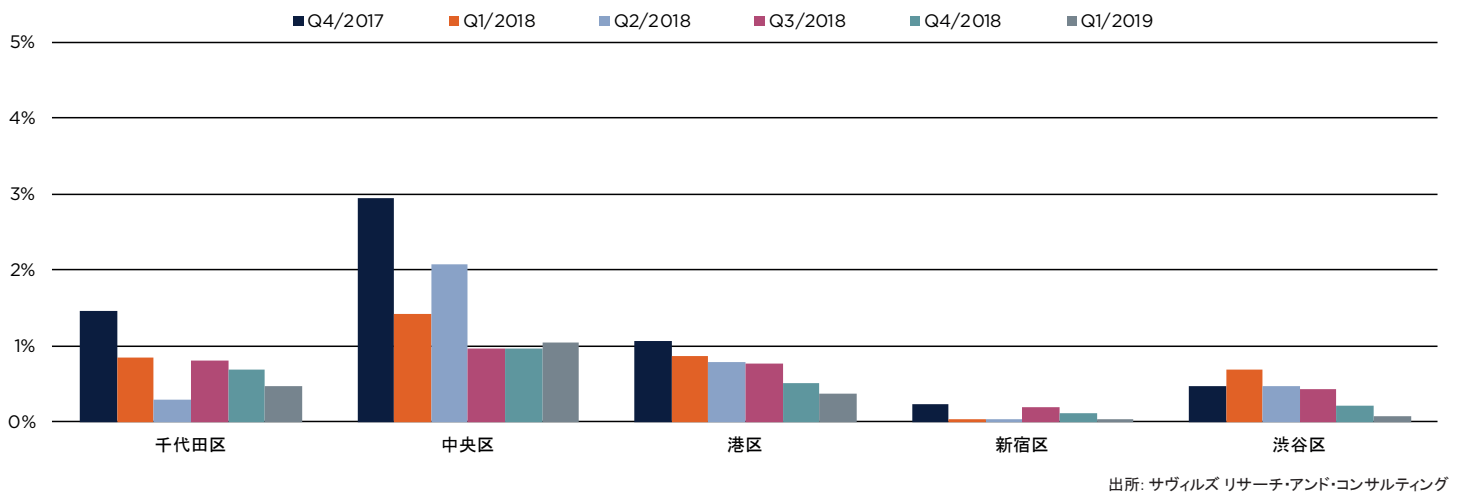
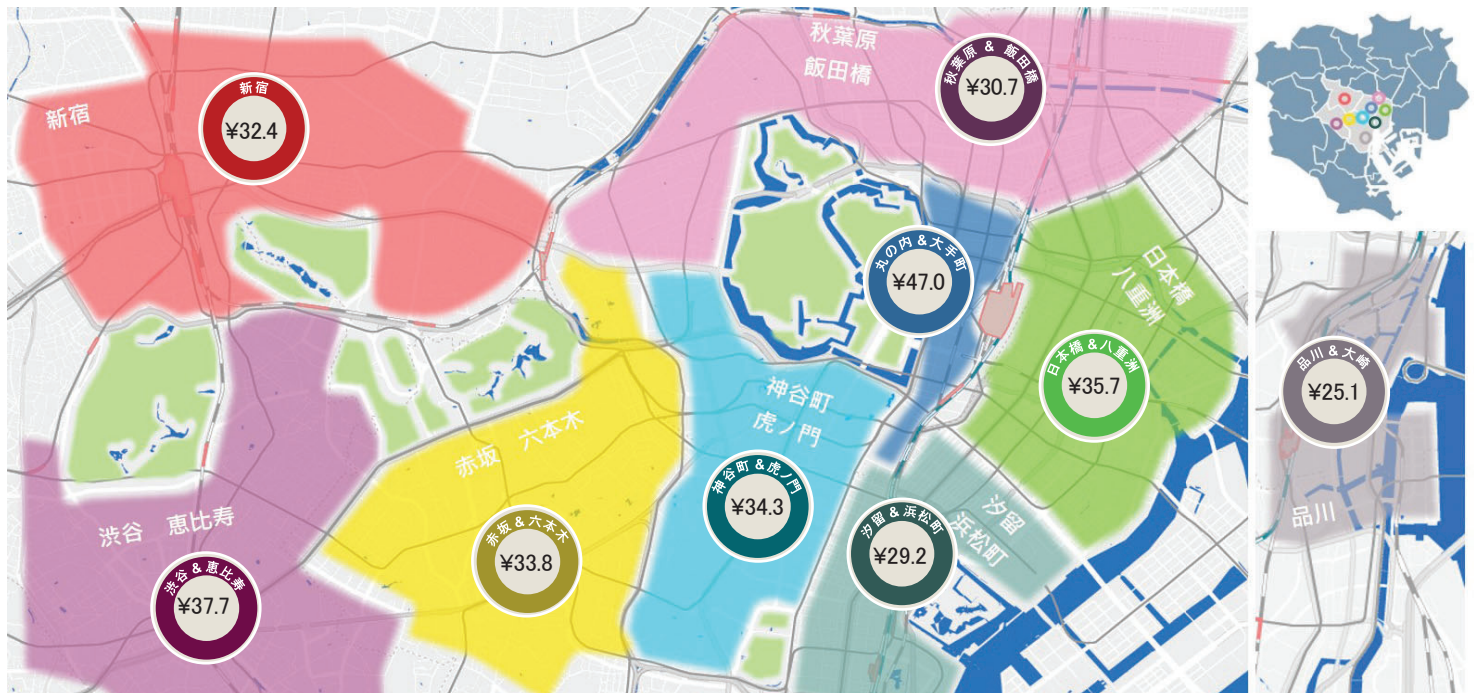


表 1: 主要なテナント移転、2019年第1四半期

移転元						移転先	
千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区	他		
6	6	6	3	2	10	7	千代田区
2	2	1		1	1	6	中央区
	4	1				10	港区
1		4	1	1	3	4	渋谷区
1			2		1	2	新宿区
2					4	4	他

出所: Nikkei RE, 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、2019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。

市場の見通し

東京オフィス市場は底堅い企業の需要に支えられ、堅調に推移している。低い空室率、2020年までに竣工するオフィスの順調な成約動向を鑑みると、楽観的な見通しが持てる。2018年は大量供給に見舞われたが、賃料上昇は予想を上回った。晴海トリトンのような大規模空室も短期間で成約する見込みである。短期的な懸念材料は少なく、現物不動産市場の見通しは明るい。そのため、2019年を通じて賃料上昇は続くと見られる。

一方、好況は長期化しており、企業心理も最近になりわずかとはいうものの弱含んだ。世界経済の不透明性は去年から高まっており、市況の急激な変化も起こり得る。欧州の主要国は容易ではない状態にあり、米国における長短金利の逆転、世界経済成長率の鈍化も懸念材料である。

他方で、世界経済は最悪期を脱しており、成長基調が本年後半に戻るという可能性もある。例えば、中国の与信量は増加の兆候を見せており、半導体産業も回復の兆候がある。米連邦準備理事会はハト派姿勢を示し、金利の引き上げをひとまず見送った。米中間の貿易戦争においても妥協の可能性が高まっている。

東京オフィス市場の展望は短期的には良好である。大手の貸主は注意深く、賃料増額よりも、信用力の高いテナントの確保に注力している。企業利益は最近になりやや弱含んだが、依然として高水準にあり、多くの日本企業は潤沢な現金を保有している。外的要因が突如として市況を悪化させない限り、賃料は上昇基調を維持すると見られる。