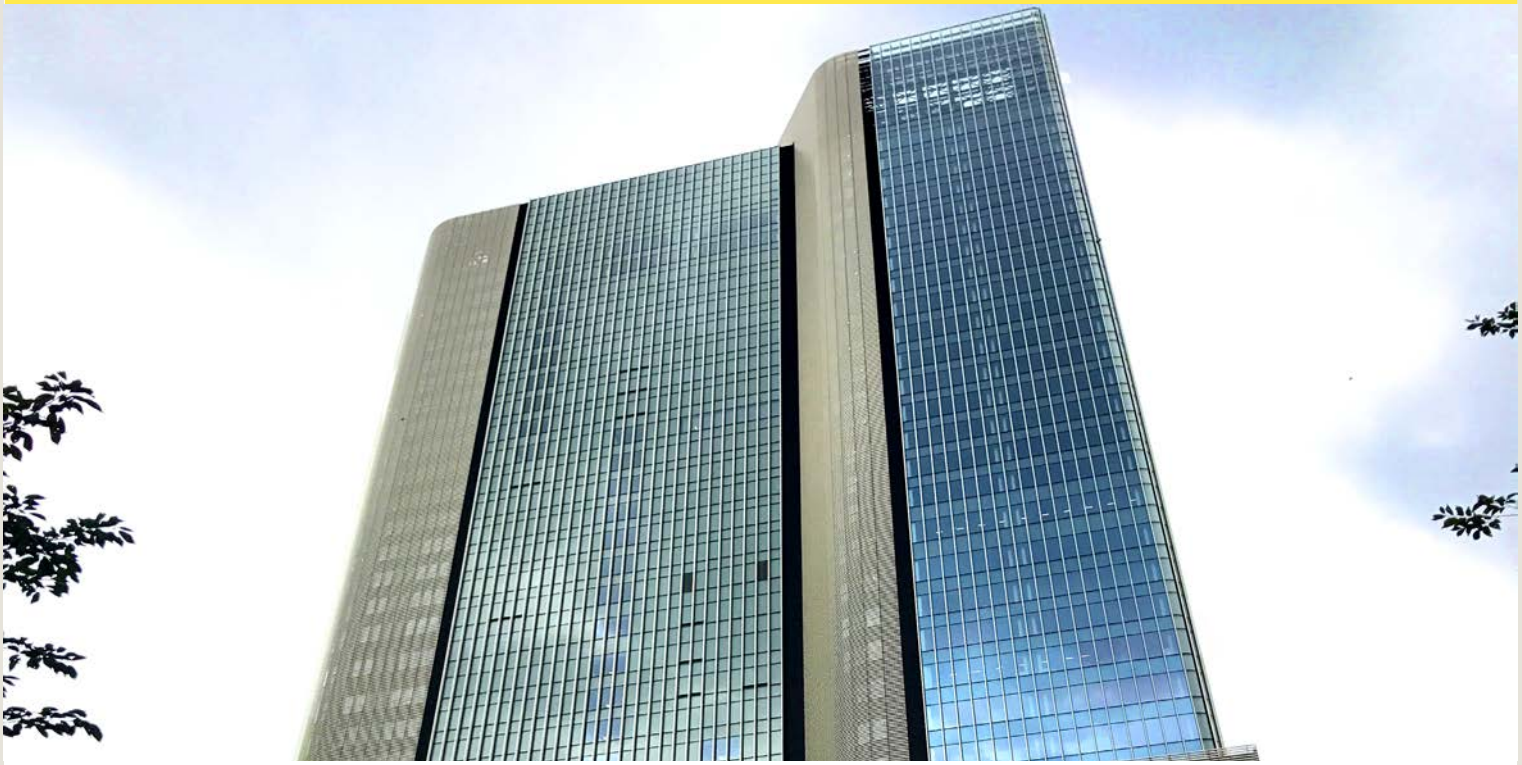
ブリーフィング
東京オフィス市場（要約版*）

2017年第3四半期



要旨

稼働率は予想を大きく上回り堅調である。第3四半期の主要5区の平均賃料は、底堅いオフィス需要を背景に上昇を続けた。

■ 新築物件の需要は堅調である。竣工前物件の賃貸成約率は依然として好調である。

■ 東京主要5区内グレードAの平均賃料は前四半期比0.7%増、前年同期比3.1%増の月坪32,612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0.6%減、前年同期比0.2%増の1.7%となり堅調さを保った。

■ 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比0.8%増、前年同期比2.7%増の月坪24,700円となり強含んだ。

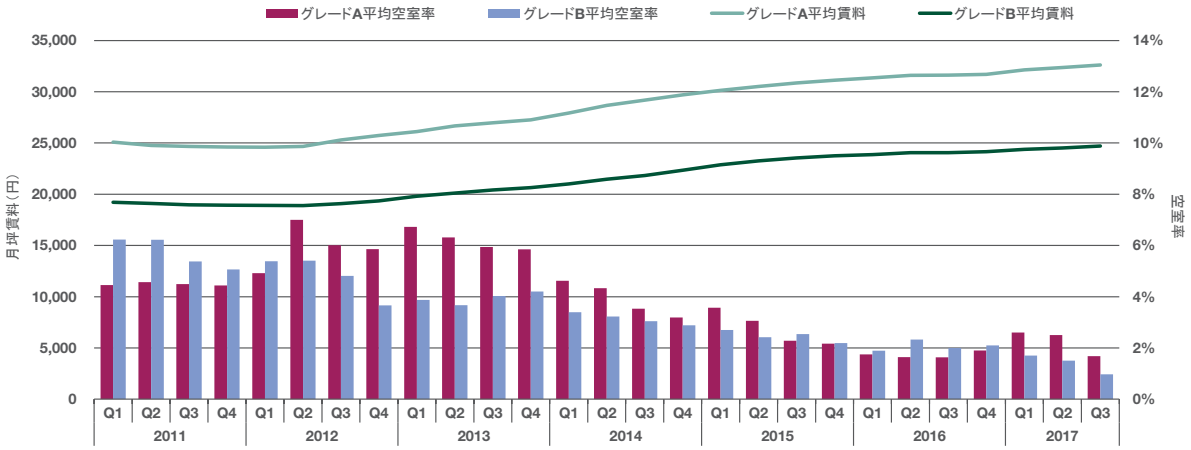
■ 大規模グレードBの平均空室率は前四半期比0.5%減、前年同期比1.1%減の1.0%となった。

“空室率は2%以下の水準に再度低下し、賃料上昇は今期も継続した。2018年の新規供給床は2017年以上であるが、竣工前成約率は依然として予想を上回り好調である。緩やかな賃料上昇は2018年末、あるいはそれ以降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

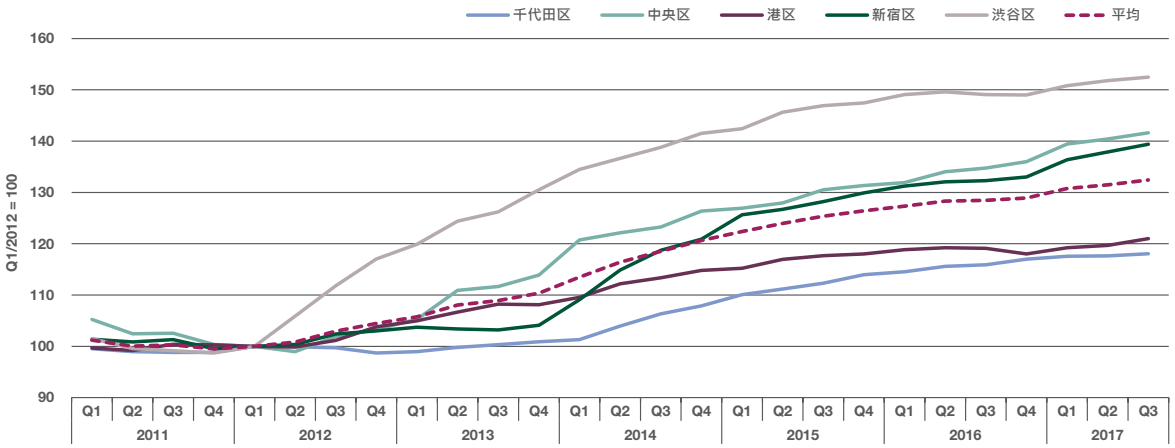
東京主要5区平均賃料及び空室率、2011年第1四半期～2017年第3四半期



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

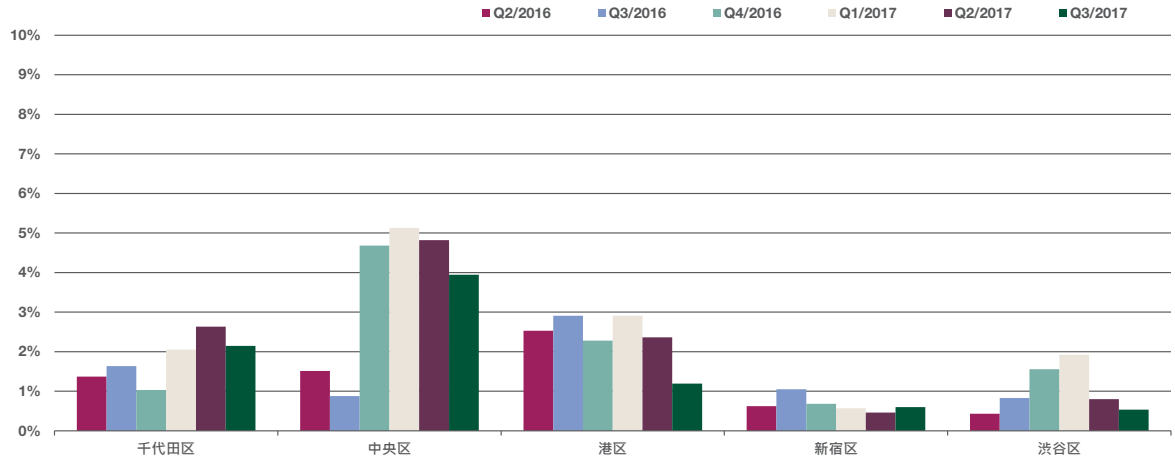
東京主要5区グレードA賃料指標、2011年第1四半期～2017年第3四半期



出所:サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

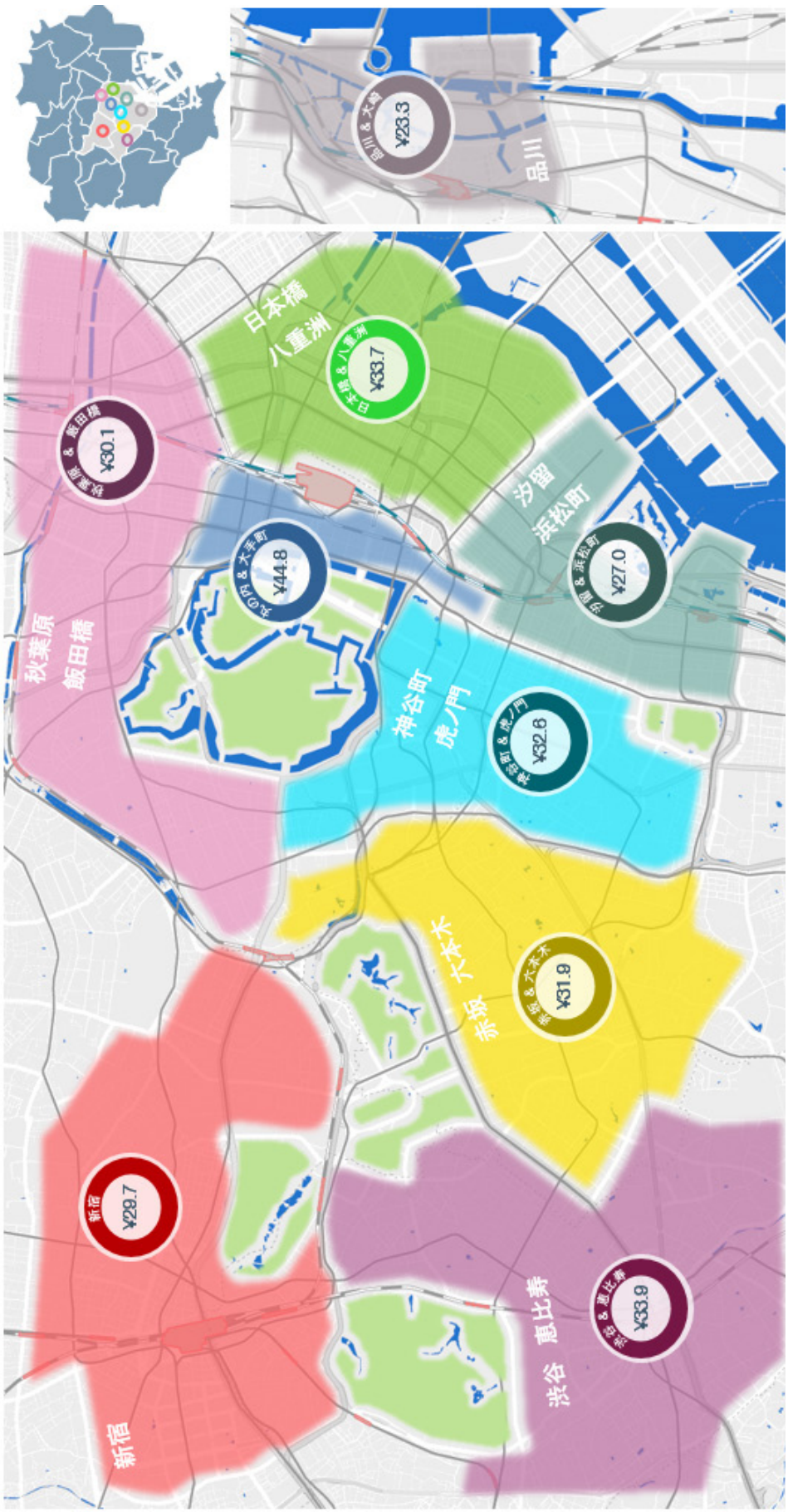
グラフ 3

東京主要5区グレードA空室率、2016年第2四半期～2017年第3四半期



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、2017年第3四半期



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

東京のグレードA及びグレードBオフィス市場は今期も上昇基調を示した。好調な新築物件の成約動向を背景に、空室率は低水準を維持した。新築物件の竣工と既存物件の賃料増額が賃料上昇を促している。

2018年から2020年の大規模供給は市場を弱含みさせると見られるが、竣工前成約動向は堅調である。築古の小規模オフィスでは競争の激化から第三次空室の懸念があるが、堅調な市場動向を鑑みると、緩やかな賃料上昇は2018年末、あるいはそれ以降まで継続し得る。

米国新大統領の動向、欧州の政治的迷走、中国の経済減速が懸念された2017年初頭の予想に反し、現在の市場は好調である。不確実性の減少により資本市場は上向き、不動産市場も改善したと見られる。一方で、今後の資本市場の急変は不動産市場の軟化も起こし得る。

新規供給の影響は地域ごとに異なる。例えば、虎ノ門は2019年からの急激な供給拡大を受け、新築の優良オフィスが求める賃料を負担できるテナント確保に苦戦する可能性がある。竣工前成約が進まなければ、虎ノ門は一時的に弱含みする可能性がある。

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

エリック・ハンセン
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 5179
ehansen@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 700 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.