

〒100-0011

東京都千代田区内幸町2丁目2番3号
日比谷国際ビル5F

2020年1月31日
お問い合わせ先
コリアーズ・インターナショナル
03-4572-1012

FADING NEW SUPPLY FROM MARKETS

東京オフィスマーケット 2019 Q4 レビュー & アウトルック

大手総合不動産サービス会社コリアーズ・インターナショナル(Colliers International)(NASDAQ: CIGI; TSX:CIGI)は本日、「FADING NEW SUPPLY FROM MARKETS 東京オフィスマーケット 2019 Q4 レビュー & アウトルック (和訳版)」を発表しました。

要約と推奨

東京オフィス市場に関する主な指標は貸手に優位な方向で改善が続いている。大量の新規供給に関する懸念は、2020年供給分については85%、2021年供給分については39%を超える内定率の上昇により概ね相殺されている。弊社では、2021年までの空室予測は2.0%未満、全グレードビルでの賃料成長率は3.0%と低調だが安定した市場の推移を引き続き予想する。

テナントに対する弊社推奨は：

- ・内定期間の中央値は11カ月を越えつつあり、長期介しているなか、できる限り早急に契約更新をする

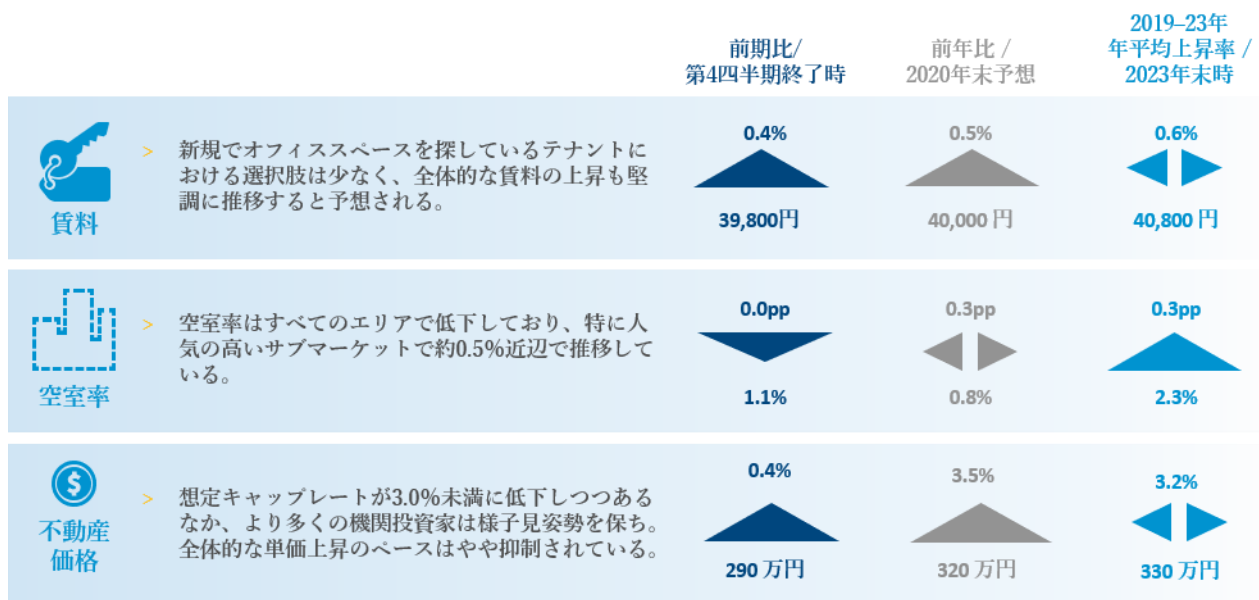
貸主に対する弊社推奨は：

- ・人気エリアの小規模ビルを改装して、早期の収益力の改善を図る。

投資家に対する弊社推奨は：

- ・グレードの低いビルにかかる再生案件では、今後の収益力改善の可能性が十分に織り込まれないため、キャップレートに関する想定を再確認する





地震危険度の高いエリアでも空室面積が減少

東京都心部のオフィス市場では、空室率の漸減と賃料の漸増が継続している。新規供給量の増加はこれまで蓄積してきた潜在需要の顕在化で、概ね相殺される見通しであり、少なくとも2021年後半までは堅調な市場の推移を弊社では予想している。サブマーケット別パフォーマンスも概ね改善しているが、地区別に、賃料引き上げ交渉に対するテナントの反応もさまざまである。記録的な大量供給を迎えている**渋谷**では賃料の値崩れは確認されず、テナントからの強い需要を背景に、地区内空室率も2.0%未満と低い水準に抑えられている。今後18か月間に大量の新規供給を迎える**丸の内**も引き続き堅調であり、引き続き上値を試していく展開が予想される。大型再開発物件が重なる**日本橋**ではエリア価値の上昇が続いており、**三越前**などの近隣エリアにもプラスの波及効果をもたらしつつある。グレードA オフィスを探しているテナントの場合、選択肢は少なくなってきたり、**晴海&勝どき**、六本木の空室面積はそれぞれ45,650平方メートルと8,690平方メートルまで減少した。

東京都では、建物の安全対策に関する意識を高めるため、[地震に関する地域危険度測定調査](#)を発表している。また、グレードAのオフィスを選好するテナントの場合、防災プログラムの一環として、そもそも地震危険度が高い地域は最初から避ける傾向があった。ただし、新規供給が再びピークを迎える2023年以降まで賃料上昇が見込まれるため、コスト感応度の高いテナントにおいては、よりリスクの高い立地条件(東京湾を囲むほぼ全域、右図参照)でも賃料の安い物件への移転に対する選好度を高めていることは注目される。

東京都の公表する区市町村別地域危険度は各地区を1~5のレベルに割り当てた危険度評価であり、概ね5年毎に調査が行われる。以下、最も危険度の低いレベル1:総面積の45.2%、レベル2:総面積の31.8%、レベル3、総面積の15.8%、レベル4:総面積の5.6%に相当し、都心5区にレベル5に該当するエリアはない。上記調査対象総面積は東京都下の5,177町丁目、406.58km²である。

「[FADING NEW SUPPLY FROM MARKETS 東京オフィスマーケット 2019 Q4 レビュー & アウトルック \(和訳版\)](#)」の詳細レポート(PDF版)は、こちらから[ダウンロード](#)いただけます。

コリアーズ・インターナショナルについて

コリアーズ・インターナショナル(NASDAQ: CIGI; TSX: CIGI)は世界68カ国で展開し、主たるマーケットで1万4000人以上の企業家精神に富む従業員が協力し、テナント、オーナー、投資家のお客様の不動産価値を最大化するために専門家のアドバイスとサービスを提供している世界有数の大手総合不動産および投信運用会社です。

当社株式の約40%を保有する経験豊富な経営陣は、20年以上にわたり、業界をリードする投資収益率を株主に提供してきました。2018年の企業収益は28億ドル(関連会社を含む33億ドル)で管理している運用資産額は260億ドルを超えました。当社の成功を加速について詳細は弊社のWebサイトをご覧ください、LinkedIn、Twitter、YouTubeの当社公式ページよりご確認ください。

コリアーズ・インターナショナル日本法人について

日本においては、コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社(日本本社:東京都千代田区内幸町)にて、不動産投資仲介、テナント向けサービス、プロジェクト・マネジメント、オフィス・リーシング、鑑定およびアドバイザリー・サービスを中核事業として、法人向けの

総合不動産サービスを提供しています。コリアーズの専門家は、顧客の成功を第一に考え、ユニークな視点と革新的なアドバイスで顧客企業の取引を成功へと導きます。

<本資料に関してのお問合せ先>

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社

マーケティング&コミュニケーション本部: マーケティング・ディレクター

白倉 寛人 (しらくら ひろと)

電話番号: (03)4572-1012

E-Mail: hiroto.shirakura@colliers.com

住所: 〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビルディング 5F



©2020 Colliers International Japan KK.