

2014年3月6日

報道各位

JLL

(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)

東京オフィス賃料 7 四半期連続で上昇、空室率は 2 四半期連続で改善

2013年第4四半期(10 - 12月)

アジア パシフィック プロパティ ダイジェスト 日本版

総合不動産サービス大手の JLL(本社: 東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信)は、不動産市場の需給、空室状況、賃料・価格動向を独自に分析し、12 ヶ月予測をまとめたアジア太平洋地域の不動産調査レポート「アジア パシフィック プロパティ ダイジェスト(APPD) 日本版 2013年第4四半期」を発表しました。東京・大阪マーケット及びアジア太平洋地域の概要は、以下の通りです。

東京のAグレードオフィス市場

➤ 賃料

7四半期連続の上昇

月額坪当たり31,812円(共益費込)となり、前期比0.2%上昇、前年比2.4%上昇。小幅ながら7四半期連続の上昇となった。

➤ 空室率

2四半期連続で改善

空室率は、3.4%(前期比0.9ポイント低下、前年比0.8ポイント低下)。2四半期連続の低下となった。大手町・丸の内では大幅な改善がみられた。

➤ ネット・アブゾープション¹

堅調に推移

第4四半期は58千㎡、健全な水準で推移。全体の40%以上が大手町・丸の内にて吸収。赤坂・六本木と新宿・渋谷では、情報通信産業の需要が引き続き旺盛となった。

➤ 供給

第4四半期に新規供給はなかった。2013年通年の新規供給は240千㎡となり、ストックは前年比3.8%増加。

➤ 12ヵ月見通し

空室率は一層低下、賃料は穏やかな回復を持続

賃貸市場では、経済の活性化が需要を下支えする一方で、過去 10 年平均を凌駕している新規供給の予約契約率は総じて 70%程度となっていることから、空室率は一層低下する見通し。したがって、今後 12 ヶ月にかけて、賃料は緩やかな回復を持続するとみられる。投資市場では、投資利回りに一層の低下圧力が加わることから、価格は賃料を上回るペースで回復する見通し。

¹ 当期中に新たに賃貸された床面積から当期中に退去した床面積を控除したネットの床面積の増減

大阪のAグレードオフィス市場

➤ 賃料

10四半期連続の下落、ただし下落幅は2四半期連続で縮小

月額坪当たり15,578円(共益費込)。前期比0.2%、前年比1.4%ともに下落。下落は10四半期連続となったものの、下落幅は2四半期連続で縮小。

➤ 空室率

大幅改善となったが、引き続き2桁台の高い水準

11.3%となり、前期比1.2ポイントの大幅改善となったものの、2桁台にとどまった。改善は梅田エリア、特に「グランフロント大阪」にみられた。

➤ ネット・アブゾープション

第4四半期に18千㎡となり、縮小がみられた前四半期と比較すると、需要の回復を示した。製造業、金融業、保険業等のテナントが、拡張、オフィス環境の整備、BCP強化等のため、梅田、中之島、御堂筋沿いのオフィススペースを吸収。

➤ 供給

第4四半期に新規供給は見られなかった。2013年通年では、新規供給は171千㎡となり、ストックは前年比11.9%増加。

➤ 12ヵ月見通し

空室率は大幅に改善、賃料は底入れし上昇基調へ

賃貸市場では、景気の回復と限定的な新規供給を背景に、空室率は大幅に低下する見通し。また、高い空室率の原因となってきた「グランフロント大阪」で、2014年に複数の大型移転が決定していることから、需給の改善が見込まれる。これを反映して、賃料は底入れし、緩やかな上昇基調に転じる見通し。投資市場では、今後12ヵ月にかけて、投資意欲の高まりに対して市場に供される投資物件が稀少であること等から価格は引き続き上昇し、投資利回りに一層の低下圧力が加わる見通し。

JLLリサーチ事業部長の赤城威志は、「東京Aグレードオフィスの賃料は改善が続いているものの、やや小康状態となっています。ただし、企業業績は好調であることから、今後も良好な需給関係が継続するとみています。一方の売買市場は非常に活発化しており、投資利回りも低下傾向にあります。今後の賃貸市場における更なる改善を背景に、2014年の売買取引総額は2013年からの上乗せが期待されます。」としています。

東京のリテール(商業施設)市場

➤ 賃料

5四半期連続上昇

月額坪当たり66,357円(共益費込)。前期比0.6%上昇、前年比4.9%上昇。前期比上昇は5四半期連続となり、逼迫した需給バランスや個人消費の持続的な回復を反映。

➤ 価格

前年比13.6%上昇

価格は前期比3.3%上昇、前年比13.6%の上昇。投資利回りは3.9%に低下し、投資家の関心の高まりを反映。市場に供される投資適対象物件は引き続き希少となっている。

➤ 12ヵ月見通し

賃料は上昇を維持、価格も上昇傾向で推移

消費者心理の改善に伴う個人消費の持ち直しを反映して、今後12ヵ月にかけて、小売業販売額は増加する見通し。訪日外客数の伸びと2014年4月の消費税率引き上げ前の駆け込み需要も売上を下支えするだろう。賃貸市場では、安定した需要と限定的な供給を背景に、賃料は上昇傾向を維持する見通し。投資市場では、投資対象物件の希少性と投資家の投資意欲の高まりが相まって、価格は上昇傾向で推移し、投資利回りに低下圧力が加えられる見通し。

東京のロジスティクス(物流)市場

➤ 賃料

10四半期連続上昇

月額坪当たり5,915円(共益費込)、前期比0.6%上昇。10四半期連続の上昇となり、力強い需要に対して供給が限定的である状況を反映。賃料は、2013年通年では前年比1.4%の上昇。

➤ 需要

通信販売業者や3PL業者の移転需要は引き続き旺盛であるものの、東京ベイエリアでは、空室がないことから賃貸事例はほとんど見られず、東京ベイエリア外の東京圏で大規模移転が散見された。主な賃貸事例には、ロジパルエクスプレスが神奈川県内陸部「横須賀物流センター」を賃借(賃貸面積: 13千㎡)、国内大手スポーツ用品企業が埼玉県内陸部「GLP桶川」を賃借(賃貸面積: 17千㎡)した事例が挙げられる。また、12月に神奈川県内陸部で竣工した「GLP厚木」を3PL業者バンテックが賃借(賃貸面積: 30千㎡)した。

➤ 供給

東京ベイエリアで新規供給はなかった一方で、東京圏で大規模な新規供給がみられた。東京湾岸で「市川塩浜物流センター」(延床面積: 57千㎡)、内陸部では「SGリアルティ柏B棟」(延床面積: 117千㎡)、「DPL相模原」(延床面積: 103千㎡)、「GLP厚木」(延床面積: 86千㎡)が挙げられる。また、当四半期は、東京圏における新規供給計画の発表が多く、「プロロジスパーク市川3」(延床面積: 60千㎡)、「GLP八千代」(延床面積: 72千㎡)、「GLP狭山日高II」(延床面積: 85千㎡)が挙げられる。竣工予定は3棟とも2015年。

➤ 12ヵ月見通し

力強い需要と限定的な供給で、賃料の上昇トレンドは持続

空室は、新型物流施設スペースに対する力強い需要と開発用地の不足による限定的な新規供給を背景に、引き続き限定的となる見通し。需要は、急速に拡大する通信販売市場と物流効率化を図る企業のニーズを背景に、引き続き通信販売業や3PL業が牽引する見通し。スペースの希少性と経済回復とが相まって、賃料の緩やかな上昇トレンドは持続するであろう。

東京のホテル市場

➤ 需要

訪日需要、日本人の宿泊需要、ともに震災後からの回復が好調

訪日外客数は2013年初来11月までの累計で前年比23.9%増の9.5百万人に達した。これは、台湾と香港からの訪日客が、年初来累計で前年比52.2%と54.2%それぞれ増加していることに起因。観光ビザの規制緩和により、タイとマレーシアからの訪日客も、年初来累計でそれぞれ前年比69.1%と31.1%の増加。

日本人の宿泊需要についても、2011年3月の震災後からの回復が好調。円安と格安航空会社の人気相まって日本人の国内旅行を促進。また、景況回復と株価上昇に支えられた消費意欲の高まりも、こうした国内旅行需要を牽引。

➤ **供給**

2013年第4四半期、4ツ星及び5ツ星ホテルの新規開業なし

2013年12月、客室数248室を有する御殿山ガーデンホテル ラフォーレ東京からリブランドされた東京マリオットホテルを除き、今四半期では主要な4ツ星また5ツ星ホテルの新規開業はなかった。

➤ **運営パフォーマンス**

引き続き順調に推移、客室稼働率は80%に達する勢い

東京ホテル運営パフォーマンスは引き続き順調に推移しており、RevPAR²は、年初来11月末までの累計で前年比17.7%増の31,370円。これは、好調な客室稼働率とADR³に起因。年初来11月末の累計はそれぞれ、客室稼働率が前年比8.4ポイント増の78.9%、ADRが5.2%増の39,765円となった。

今四半期、東京での4ツ星または5ツ星ホテルの売買取引はなかったが、地方では、アクティビア・プロパティーズ投資法人が、客室数116室を有する神戸オリエンタルホテル(複合ビル)と575室の札幌東急インをそれぞれ213億円、44億円で取得。

² 1日当たり販売可能客室数当り宿泊売上

³ 平均客室単価

➤ **12ヵ月見通し**

短期的にはADRの上昇がRevPARの成長を牽引

国内外からの需要は、2011年の落ち込みから堅調に回復し上向きに推移すると見込まれている。短期的にはADRの上昇がRevPARの成長を牽引することが予想される。2013年日本では26億米ドルを超える売買取引が公表されており、平均取引額は68百万米ドルとなった。東京は、アベノミクスにおける政策変更と2020年オリンピックの東京開催決定が相まって自信を深めた。国内REITとプライベート投資ファンドの投資意欲は依然旺盛だが、2014年は投資可能な案件が少なくなり、売買取引額は2013年を大きく下回る見通し。

JLL ホテルズ&ホスピタリティ事業部 マネージングディレクターの沢柳知彦は、「年初来の円安傾向が持続しており、日本人レジャー需要の海外旅行から国内旅行へのシフトおよびインバウンド需要拡大が継続中です。また、ホテル投資マーケットも、運営パフォーマンス改善期待と金融緩和によるより良いローン条件を背景に活況を呈しています。」としています。

補足:本レポートの日本での調査対象地区は次の通りです。

東京 CBD(中心業務地区):千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

大阪 CBD(中心業務地区):中央区、北区

東京リテール:銀座と表参道のプライムリテールマーケット

東京ロジスティクス:主に東京都のベイエリア(品川区、大田区、江東区)

東京ホテル:特段の説明がない限り東京所在の5ツ星ホテルマーケット

アジア・パシフィック地域の不動産市場

➤ **概況**

賃貸市場が減速、投資市場は記録的水準

2013年の域内不動産市場の特徴は、商業用不動産についての意思決定が企業と投資家とで対照的であったことだ。企業が依然としてコスト節減を重視していたため、オフィス需要は低迷が続いた。対照的に、投資家は非常に活発となり、2013年はアジア・パシフィック地域の投資市場にとって記録的な年となった。賃料と価格はほとんどの市場とセクターで若干上昇、域内を通じて価格がより上昇したため、利回りは全般的に低下。

➤ **オフィス**

賃貸活動は引き続き低迷

2013年第4四半期中、域内のTier I市場におけるAグレードオフィスの新規供給は前年比15%減の110万㎡となった。通期の新規供給500万㎡はほぼ2012年並みであり、全体の40%がインド、25%が中国、残りは主に東南アジアと日本で供給。第4四半期の合計ネット・アブゾープションは前年比12%減、また、通期のネット・アブゾープションは前年比約15%減となり、2009年以降最も低い水準となった。

2013年第4四半期に実効賃料が上昇したアジア・パシフィック地域の市場は全体の3分の1に留まり、全体の平均賃料は前四半期比でわずか0.2%の上昇。

➤ **リテール**

賃料安定的に推移

域内を通じて、小売業販売額はまちまちであったにも関わらず、2013年第4四半期の小売業者の需要は健全であった。賃貸借活動はインドで低調であったものの東南アジアは健全、オーストラリアでは限定的ながら改善がみられた。今後12ヵ月については、小売業者の需要はほとんどの地域で比較的健全となる見込みで、多くの市場で緩やかながらも賃料上昇が続く見通し。

➤ **インダストリアル**

小売業販売額が需要を下支え

小売業者は2013年第4四半期もインダストリアル・スペースの賃貸借需要を牽引し続けたが、輸出関連セグメントは依然として低迷。賃料はアジアで引き続き緩やかなペースで上昇(前四半期比約1.0%上昇)。輸出と小売業販売額の段階的な回復を受けて、賃料は、テナントのコスト意識の高さに抑制されるものの、ほとんどのセンターで緩やかな上昇が予想される。

➤ **投資市場**

記録的な1年となった商業用不動産投資総額

2013年の域内の投資額は前年比29%増の1,270億米ドルへと急増し、2007年の記録を超えた。上位3位の市場となった日本、中国、オーストラリアが、投資総額の70%という驚くべき割合を占めている。2013年第4四半期の取引額は370億米ドル(前年比38%増)に達し、2007年第3四半期来、四半期ベースでは最高となった。日本は2013年も域内最大の市場となり、内外の投資家からの旺盛な需要から総投資額は前年比67%増(円ベースでは2012年の倍以上)。

➤ **見通し**

2014年は賃貸借活動が活発化、投資もますます好調に

大きなショックがない限り、オフィスの賃貸借活動は企業の景況感改善を受けて相応に拡大する見通しである。一方、投資市場は主に日本と中国で活発な投資が行われることを受けて2014年に昨年の記録的な水準を超える見通し。賃料と価格はほとんどの市場とセクターで今年も緩やかな上昇が続く見込みであり、オフィス・セクターではシンガポールと東京、リテール・セクターでは北京がアウトパフォーマーに含まれる可能性が高い。

「アジア パシフィック プロパティ ダイジェスト 日本版 (APPD) 2013 年第 4 四半期」の詳細は www.joneslanglasalle.co.jp をご覧ください。

この件に関する問い合わせ先:

広報担当 (エイレックス) 吉岡・平野 電話:03-3560-1289

JLLについて

JLL(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)は、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。世界 75 ヶ国、1,000 都市に展開し、売上高は約 40 億ドルに上ります。2013 年度は、プロパティ・マネジメント及び企業向けファシリティ・マネジメントにおいて、約 2 億 7,900 万㎡(約 8,370 万坪)の不動産ポートフォリオを管理し、990 億ドルの取引を完了しました。JLLグループで不動産投資・運用を担当するラサールインベストメントは、総額 476 億ドルの資産を運用しています。