

2012年11月28日

報道各位

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

東京オフィス
空室率 3.1%へ低下、賃料 2 四半期連続で小幅上昇
2012 年第 3 四半期 (7-9 月)
アジア・パシフィック・プロパティ・ダイジェスト日本版

ジョーンズ ラング ラサール株式会社 (本社: 東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信) はこのたび、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 ヶ月の予測をまとめたアジア・パシフィック地域の不動産調査レポート『2012 年第 3 四半期アジア・パシフィック・プロパティ・ダイジェスト日本版 (APPD)』を発表しました。東京・大阪市場のハイライト、ならびにアジア・パシフィック地域の概要は、以下の通りです。

東京Aグレードオフィス市場：

- 1) Aグレードオフィスビルの坪当たりの平均月額賃料 (共益費除く) は、第3四半期に前期比1.8%上昇、前年比2.1%上昇して月額坪当たり27,858円となり、2四半期連続の上昇となった。
- 2) 空室率は、第3四半期に3.1%となり、前期比0.4ポイント低下、前年比1.0ポイント低下した。5四半期連続で5%を下回り、2008年第1四半期とほぼ同じ水準を示した。ネット・アブゾープション^(※)は第3四半期に60千㎡となり、第1四半期からの累計は288千㎡となった。需要は金融・保険、専門業サービス、製造業などが多くなっており、業務効率を検討して新築・築浅のビルへ戦略的に移転を行っている。
- 3) 新規供給は第3四半期に43千㎡となり、ストックは前期比1.0%増加、前年比6.5%増加した。
- 4) 新規供給は過去10年平均の80%程度にとどまる一方で、業務効率の向上を検討して戦略的に移転を行う企業からの需要が引き続き期待できるため、空室率は均衡水準を若干下回って推移すると予想される。したがって、賃料は小幅ながらも堅調に上昇するであろう。賃料の上昇基調を反映して利回りは低下、価格は上昇すると予想する。ただし、外部環境の悪化や円高が輸出などに影響し、企業マインドを押し下げる可能性がある。

大阪Aグレードオフィス市場：

- 1) Aグレードオフィスビルの坪当たりの平均月額賃料 (共益費除く) は前期比0.3%下落、前年比1.3%下落して月額坪当たり10,809円となった。5四半期連続の下落となったものの、下落幅は小幅で前期比0.5%未満となっている。レントフリー期間は小幅ながら引き続き拡大し、実効賃料に下落圧力をかけた。
- 2) 空室率は前期比0.3ポイント低下、前年比2.0ポイント低下して5.0%となり、市場均衡の水準を示した。ネット・アブゾープションは第3四半期に4千㎡となり、ネガティブとなった第2四半期のマイナス3千㎡を含めた第1四半期からの累計は23千㎡となった。
- 3) 今後12ヶ月にかけて、大規模な新規供給が2012年第4四半期と2013年第1四半期の2四半期に集中する一方で、新規や拡張などの需要が抑制される見通しであることから、空室率は再び上昇、2013年中にピークを迎えるかと予想する。
- 4) 賃料は小幅ながら引き続き下落、2013年中に底を迎えるであろう。ただし、東京のオフィスマーケット市場と同様、弱い対外環境が企業マインドを押し下げる可能性が高くなっている。

(※) 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

東京のロジスティクスマーケット（物流市場）：

- 1) 賃料は第3四半期に前期比0.2%上昇、前年比0.5%上昇して月額坪当たり5,822円となった。5四半期連続で上昇傾向を維持した。
- 2) 今後12ヶ月にかけて、物流アウトソーシング化の流れの中、引き続きストックが限定的となる見通しであることから、需給は引き続き逼迫し、貸し手優位のもと、賃料は緩やかに上昇すると予想する。

本レポート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、港区、中央区

大阪 CBD（中心業務地区）：北区、中央区

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)

J-REIT市場：

- 1) 2012年第3四半期に新規上場はなく、上場銘柄数は35であった。時価総額は2012年年初以来概ね増加基調で推移しており、第3四半期に前期比8.2%増加、前年比20.5%増加して3.9兆円へと拡大した。売買高は前期比11.0%増の3.3兆円となった。9月末時点の平均分配金利回りは5.1%となった。
- 2) J-REIT指数は年初以来概ね回復傾向を維持しており、第3四半期は前期比6.7%上昇、前年比10.0%上昇して1021.46となった。
- 3) 今後12ヶ月の公募増資額は2010年以降回復傾向を示しており、2012年第1四半期から第3四半期の累積公募増資額は2461億円となった。これは、2011年通年の総額である2238億円を上回っている。

弊社リサーチ部門長の赤城威志は、「今期も引き続き賃料が上昇したことで、東京Aグレードオフィスの賃貸市場は底打ちが明確になったと考えている。売買市場においても、公募増資・新規上場といったJ-REITの活発な動きが目立ってきていることから回復を実感している。世界経済には複数の不安定要因があるものの、金融危機以降、未だ本格的回復がみられておらず、賃料・価格ともに割安感がきわめて強い日本市場には海外投資家からの注目度も高まっており、今後も着実な回復が続くと考えている」としている。

アジア・パシフィック地域の不動産市場の現状：

- 1) 不確かな経済環境が2012年第3四半期の企業の景況感と地域内の賃貸活動を下押しし続けた。他方、投資家はアジア・パシフィック全域にわたり引き続き活発に取引を行っており、商業用不動産の投資総額は昨年同期と同水準を維持している。
- 2) 賃料と価格はほとんどの市場とセクターで上昇し続けているが、そのペースは緩やかになっている。
- 3) オフィス・セクターに関しては、2012年第3四半期に、オフィスの新規供給は前年同期比概ね横ばいの160万㎡となった。そのほとんどが中国とインドにおいて供給された。ネット・アブゾープションは前年同期比約30%減の約100万㎡となり、全体の70%を中国とインドが占めた。拡張需要は、企業の慎重姿勢と経済成長率の鈍化を背景に、域内全体で低迷している。賃料は、アジア・パシフィック地域の主要市場で2012年第3四半期に緩やかに上昇し、上昇率は第2四半期からやや上昇（全般的に前四半期比3%未満）か、緩やかに下落した。
- 4) リテール・セクターでは、需要は、小売業販売額と消費動向の低迷にも関わらず、2012年第3四半期を通じて全般的に健全な水準が維持された。
- 5) 住宅セクターでは、賃貸需要は、香港とシンガポールではオフィス・セクター同様依然低迷しているが、中国とほとんどの東南アジアの新興国市場では概ね健全な状態が続いた。賃料はほとんどの市場で上昇を続けており、最大4%となっている。

6) インダストリアル・セクターでは、賃貸需要は、従来型小売業者とオンライン小売業者の両方が（とりわけ中国に於いて）牽引し続けたものの、国際貿易にエクスポージャーを有する業者は低迷が続いた。調査対象となっているほとんどの市場で賃料が安定的に推移した。

アジア・パシフィック地域の投資市場：

1) 商業用不動産への直接投資活動は当四半期に安定して推移し、投資総額は前年同期比 5% 減の 224 億米ドルへと若干の下落となった。

2) 主要市場については、中国、香港、日本で取引が減速した（それぞれ前年同期比 15% 減、同 24% 減、同 38% 減）が、これはオーストラリア、シンガポール、韓国の取引の増加（それぞれ 17% 増、51% 増、53% 増）でほぼ相殺された。潤沢な資金を擁する国内投資家が、依然として域内の総取引高の約 70% を占めている。最近のトレンドとしては、域内の大手年金基金やソブリン・ウェルス・ファンドによる取引活動が増加していることが挙げられる。

3) 2012 年通年の投資総額は約 900 億米ドルと予想している。これは 2011 年を約 10% 下回る水準である。とりわけ現地投資家の関心がほとんどの市場やセクターで続くことで、価格は緩やかな上昇が続き、一方利回りは域内全域でほぼ安定するだろう。

4) 今年の世界経済環境は厳しい状況となったが、アジア・パシフィック地域の不動産市場は比較的健闘した。来年は、域内の賃貸と投資活動は少なくとも今年と同水準を達成し、世界経済の減速が大幅に改善した場合は上振れ余地があると予想している。

2013 年には、空室率の低さを背景に、ほとんどの市場とセクターで賃料と価格は上昇を続けると予想する。しかし、上昇率は比較的緩やかとなり、ほとんどの市場で 10% 未満となるであろう。住宅セクターでは多くの市場で規制措置が継続される可能性が高いため、一般的に住宅セクターよりもオフィスとリテール・セクターが高リターンをもたらすであろう。

『2012 年第 3 四半期アジア・パシフィック・プロパティ・ダイジェスト日本版 (APPD) 』の詳細は www.joneslanglasalle.co.jp をご覧ください。

ジョーンズ ラングラサールについて

ジョーンズ ラングラサール(ニューヨーク証券取引所上場：JLL)は、不動産に特化したプロフェッショナルサービス会社です。世界中に存在する専門家チームが、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、総合的なサービスを提供しています。2011 年度のグループ売上高は約 36 億ドルにのぼり、全世界 70 ヶ国、1,000 都市超の顧客に対し、200 の事業所でサービスを提供しています。当社はプロパティ・マネジメント・サービスならびに企業向けファシリティ・マネジメント・サービスのリーディングカンパニーとして、約 1 億 9,500 万平方メートル（約 5,900 万坪）の不動産を管理しています。ジョーンズ ラングラサール 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 マネージメントは総額 472 億ドルの資産を運用しています。

ジョーンズ ラングラサールのアジア・パシフィック地域での活動は 50 年超にわたり、現在 14 ヶ国、79 事業所で 22,200 名超のスタッフを擁しています。弊社は、2012 年国際プロパティ・アワード・アジア・パシフィック（スポンサー：HSBC）で「最優秀不動産コンサルタント賞（5 つ星賞）」を 9 ヶ国・地域で受賞、「Highly Commended（称賛に値する企業）賞」を 3 ヶ国・地域で受賞しました。詳細な情報はホームページをご覧ください。

www.joneslanglasalle.co.jp

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・石山 電話：03-3560-1289