JONES LANG LASALLE®

Real value in a changing world

News Release

2013年2月21日

報道各位

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

東京オフィス賃料 3 四半期連続で上昇

2012 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　略称：JLL）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 ヵ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『アジア・パシフィック・プロパティ・ダイジェスト日本版（APPD） 2012 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・パシフィック地域の概要は、以下の通りです。

東京Aグレードオフィスマーケット：

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4四半期に前期比0.2%上昇、前年比2.4%上昇して月額坪当たり27,906円となり、3四半期連続の上昇となった。
2) 空室率は第4四半期に前期比1.0ポイント上昇、前年比0.5ポイント上昇して4.1%となった。ネット・アブゾープション(※)は21千㎡となり、前期比65%の減少となったものの、健全な水準を示した。2012年通年のネット・アブゾープションは前年比96%増加して309千㎡となり、2008年以降最高の結果となった。
3) 新規供給は71千㎡となり、ストックは前期比1.5%増加、2012年通年では前年比8.1%の増加となった。
4) 賃貸市場では、「質への回避」や事業継続性の強化に関連した需要は継続する見通しであるものの、新規供給は過去10年平均の8割程度となることなどから、ネット・アブゾープションは好調であった2012年比で若干減速する見通しである。この間、空室率は概ね現在の水準で推移、賃料は上昇を続けるであろう。

大阪Aグレードオフィスマーケット：

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0.1%下落、前年比1.1%下落して月額坪当たり10,798円となった。6四半期連続の下落となっているものの、下落幅は前期比0.5%以下と小幅となっている。
2) 空室率は第4四半期に6.0%となり、第3四半期の5.0%から上昇しているものの、2011年第4四半期の6.7%からは低下している。
3) 今後12ヶ月にかけて、賃貸市場では、事業継続性の強化を理由とした移転需要が継続すると見込まれるほか、第1四半期に予定されている大型の新規供給に喚起された需要の顕在化が期待されている。ただし、この新規供給によりストックは前年比約10%と大幅に増加することから、二次空室の発生が懸念となっている。したがって、空室率はいったん上昇、その後均衡水準へと緩やかに低下するであろう。賃料は、上半期にかけて引き続き弱含みで推移するものの、下半期以降は緩やかな上昇基調に転じる可能性がある。投資市場では、こうした賃料動向や投資機会が引き続き限定的となることなどを背景に、投資利回りは低下、価格は緩やかに上昇する見通しである。

(※) 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

弊社リサーチ事業部長の赤城威志は、「東京Aグレードオフィスは僅かながらも引き続き賃料が上昇し、３期連続の上昇となった。また売買市場においては、昨年末の新規J-REITの上場を含め活発な動きが目立ってきている。2013年は新政権による景気刺激策及び金融緩和策により更なる経済状況の改善が期待される状況にあることから、実物資産たる不動産の市場全体へもポジティブな影響が見込まれ、本格的回復への期待が高まります。」としています。

東京のリテールマーケット（商業施設市場）：

1) 賃料は第4四半期に前期比0.5%上昇、前年比0.7%下落して月額坪当たり63,243円となった。一部の上層階で賃料の上昇が見られた。
2) 2014年4月の消費税率アップを控えて一定程度の駆け込み需要が期待できるだけでなく、12月の衆議院選挙で自民党が大勝したことにより実現された大胆な景気刺激策の恩恵の享受が期待されている。この景気刺激策は経済活動に拍車をかけ60万人余の雇用を創出する見通しである。経済見通しの改善にともない、2013年にかけて賃料は緩やかに上昇する見通しである。

東京のロジスティクスマーケット（物流市場）：

1) 賃料は第4四半期に前期比0.2%上昇、前年比0.7%上昇した。6四半期連続の上昇となり、年末時点の前年比の賃料上昇は2008年以降初めてとなった。
2) 今期の投資市場は、新規上場したJ-REITが牽引した。GLP投資法人は全国に立地する30棟の物流施設を取得、このうち東京圏に立地する物件は合計13棟で1,252億円となった。
3) 今後12ヶ月にかけて、物流効率化推進の流れや通信販売小売業販売額の上昇傾向を受けて、3PL業者や通信販売業者の旺盛な需要が引き続きみられるであろう。一方、開発用地は引き続き稀少となることから、新規供給は引き続き限定的となる見通しである。したがって、東京ベイエリアの賃料は緩やかな上昇トレンドを継続すると予測する。

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、中央区、港区
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)

アジア・パシフィック地域の不動産市場：

1) 不動産市場は 2012 年にまちまちなトレンドを示した。とりわけ多国籍企業等の法人が慎重姿勢を強めたことで、オフィスの賃貸借活動の水準は記録的な 2011 年から 30%減少した。一方、商業用不動産投資は依然として比較的安定的に推移しており、通年の総投資額は 950 億米ドルとなった。
2) 多くの市場で賃料が価格よりも大きく減速したため、利回りの若干の低下がみられた。
3) オフィス・セクターに関しては、2012 年第 4 四半期に Tier 1 市場の A グレードオフィスの新規供給は前年同期比ほぼ横ばいの 130 万㎡となり、その約半分が中国とインドに供給された。2012 年通年では新規供給は 500 万㎡となり、前年比 15%減となった。当四半期までの累計ネット・アブゾープションは前年同期比 25% 減の 100 万㎡となり、全体の 50%は中国とインドが占めた。企業の慎重姿勢を受けて、拡張需要は低迷している。
正味実効賃料は、法人テナントが高額賃料の支払いに対する抵抗感を強める中、2012 年第 4 四半期に一部市場で上昇率が鈍化、多くの市場で下落した。2012 年通年では、最も好調となった市場はジャカルタ（前年同期比 36.5%上昇）と北京（同 20.2%上昇）で、両市場とも空室率は低い。2013 年には賃料上昇率は全般的に一桁台になると予想しており、香港とシンガポールで 2013 年下半期に上昇に転じ、ジャカルタで最大の上昇がみられよう。
4) リテール・セクターでは、2012 年域内全域で比較的堅調であり、とりわけ中華圏における国際的小売業者の拡大路線の継続に活気づけられた。賃料上昇率は第 4 四半期も緩やかなペースが継続し（前四半期比 0.5~4.0%上昇）、例外は比較的厳しい環境下で賃料が横ばいとなったオーストラリア、シンガポール、インドであった。2013 年については、小売業者の需要

はほとんどの地域で引き続き比較的堅調となる見込みで、多くの市場で緩やかながら賃料の上昇が続くだろう。
5) 住宅セクターでは、第 4 四半期、高級賃貸住宅の需要は香港とシンガポールで低迷が続いたが、中国や新興東南アジア諸国では全般的に好調を維持した。2013 年の高級賃貸住宅の稼働面積は、オフィス・セクターのトレンドに伴って推移する見通しであり、賃料は多くの市場で横ばいないし小幅上昇するであろう。
6) インダストリアル・セクターでは、小売業の好調が 2012 年第 4 四半期も引き続き賃貸借需要を牽引したが、多くのアジア・パシフィック諸国の購買担当者指数（PMI） は製造業セクターの安定化を示唆しており、輸出関連セグメントは前四半期比若干改善した。多くの市場で今年は緩やかな賃料上昇が予想されている。

アジア・パシフィック地域の投資市場：
1) 商業用不動産の直接投資総額は 2012 年第 4 四半期に 230 億米ドルとなった。通年の投資総額は 950 億米ドルと、2011 年の 980 億米ドルを若干下回っている。
2) 日本は投資総額の第 1 位を維持し、オーストラリアが中国を凌いで第 2 位となった。投資総額の 80%を占めるのは現地投資家による投資である。オーストラリアは、クロス・ボーダー投資では首位に立った（65 億米ドル）。2013 年の投資総額は健全な前年比 10~15%の増加となり、年金基金やソブリン・ウェルス・ファンドによる物件取得を含むクロス・ボーダー取引の増加がその牽引要素の一つとなろう。
3) 地域内の企業はより楽観的になっているものの、今年初めにみられたような需要拡大にはつながらないだろう。多くの市場とセクターで、賃料と価格は 2013 年も上昇を続けるものの、上昇率は 10%未満となろう。商業用不動産への投資ウェイト移行により、利回りが更に若干低下、価格は賃料よりも早いペースで上昇するであろう。オフィスとリテール・セクターは一般的に住宅セクターよりも高リターンをもたらすはずであり、住宅セクターでは多くの市場で規制政策が継続されるだろう。

『アジア・パシフィック・プロパティ・ダイジェスト日本版（APPD） 2012 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・石山　電話：03-3560-1289

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。2012 年度のグループ売上高は約 39 億ドルにのぼり、全世界 70 ヵ国、1,000 都市超の顧客に対し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 2 億 4,150 万平方メートル（約 7,305 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 マネジメントは総額 470 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 ヵ国、78 事業所で 25,100 名超のスタッフを擁しています。弊社は、2012 年インターナショナル・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 ヵ国・地域で受賞、 「Highly Commended（称賛に値する企業）賞」を 3 ヵ国・地域で受賞、また、2012 年ユーロマネー・リアルエステート・アワードにおいてアジア太平洋地域の最優秀不動産アドバイザリー部門賞を受賞しました。
詳細な情報はホームページをご覧下さい。www.joneslanglasalle.co.jp