

〒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 4 月 15 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

2020 年以降はビルの品質による差別化がより重要に

東京オフィスマーケット 2022 Q1 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、「2020 年以降はビルの品質による差別化がより重要に-東京オフィスマーケット 2022 Q1 レビュー & アウトルック (和訳版)」を発表しました。

コリアーズのインサイトと推奨

東京オフィス市場は、2020 年後半から景気後退の余波が続くが、2021 年内には段階的な市場回復を予想している。金融危機同様の需要消滅を仮定しても、吸収需要 (ネット・アブソープション) がマイナスに落ち込むことまでは見込まれない。過去の教訓から、貸主は危機対応への備えができており、今後の供給についても、2020 年は 92% 以上、2021 年は 52% 以上の高い内定率が維持されている。

テナントに対する弊社推奨は：

- 市況が回復する前にリース契約を早めに更改し、賃料の節約を実現させる

貸主に対する弊社推奨は：

- 小売・娯楽など影響甚大な業界のテナントからの賃料収入が不足する事態に備える

投資家に対する弊社推奨は：

- リスク・プレミアムは今後 6～9 ヶ月程度高止まりする見通し。
安定したテナントが確保できる質の高いオフィス・ビルに焦点を絞る。



		前期比/ 第1四半期終了時	前年比/ 2020年末予想	2019-24年 年平均上昇率/ 2024年末時
 賃料	大手の優良テナントによる高い内定率が当面の賃料動向を下支え。グリーン・ビル認証など高品質のビルの賃料にまだ影響はみられないが、差別化要因の少ないビルからコスト削減に伴う空室増加へ。	0.3%  39,900円	-0.8%  39,100円	0.0%  39,800円
 空室率	空室率は引き続き低水準。2020年第3四半期からは3%台を目途にした緩やかな上昇傾向が予想される。	0.0pp  1.0%	0.5 pp  1.5%	0.1pp  2.7%
 キャップレート	信用力、流動性、運営にかかるリスク・プレミアム上昇を反映し、キャップ・レートは拡大傾向。 前四半期対比で総取引量は60%減少し、より多くの投資家が「様子見」へ。	0.0pp  3.5%	0.2 pp  3.7%	0.0pp  3.6%

過去の危機から学んだ教訓とは

2020 年第 1 四半期の賃料の伸びは横ばい

最新の日本の GDP 成長予測 1 では、2020 年にはマイナス 4.8%、2021 年には、オリンピック延期も考慮したうえで 3.9% に修正された。但し、新型コロナウイルスのオフィス市場への影響はまだ明確ではない。多国籍企業などを含め、賃貸借契約にかかる遅れは増加傾向にある。しかし、グレード A ビルの賃料の上昇もほぼ横ばい。ソフトバンク移転に伴う空室増加を除けば、空室率にもほぼ変化はない。金融危機当時と比較すると、滅失を除いたネット供給は総床面積の 1% 以下、賃貸水準も約 35% 安い水準にとどまる。史上最低の空室率を鑑みても、東京オフィス市場は、今回の不況に対する耐性を相応に高めていると、弊社は判断している。ただし、世界同時多発的な景気後退の可能性は高まり、竣工前の内定面積（約 840,000 平方メートル）を考慮しない場合の 2020 年の吸収需要はマイナスであることに留意したい。

2023 年までの供給は抑制されており、市況悪化を緩和する要因に。

2020 年第一四半期の賃貸取引総額の約 34% は竣工前ビルにかかるものであり、市況を下支えた。今後は、年内の吸収需要（約 320,000 平方メートル）が減少していくため、グレード A ビルの空室率も 3.0% 台を目途に上昇へ転じる見通しである。しかし、来年以降は、2023 年初頭までは総供給量（約 350,000 平方メートル）には抑制されているため、空室増加も一時的であろう。引き続き市況は貸主に有利と弊社は予想している。賃料減額要請も、名目賃料ではなく 2016 年から変動のないフリーレントを含む販売奨励金拡大で対処されるであろう。大手貸主などは、現在の平均 3.2 か月前後から過去 10 年間平均の 4.5 か月を目途にフリーレント付与の期間を徐々に拡大していくと予想している。

「2020 年以降はビルの品質による差別化がより重要に-東京オフィスマーケット 2022 Q1 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 5,000 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資運用会社です。

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。か、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.