

2019年10月21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

〒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

## 東京の賃料はすでに頭打ちになっているのか？ 東京オフィスマーケット 2019 Q3 レビュー & アウトルック

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン(日本本社:東京都千代田区内幸町)は本日、「東京の賃料はすでに頭打ちになっているのか? 東京オフィスマーケット 2019 Q3 レビュー & アウトルック」を発表しました。当レポートは、2019年第三四半期の東京オフィスマーケットのレビューならびに今後の市場動向についてコリアーズの予測をまとめたものです。

### 概要と推奨

景況感の先行き不透明感が高まる中、東京オフィス市場の先行きを示す指標は概ねピークに近い状態にある。供給の増加は、内定率の大幅な上昇によって概ね相殺されており、年度別内定率は、2020年竣工予定ビルでは82%、2021年竣工予定ビルでは25%を既に上回っている。当面、弊社予想の2.0%を下回る空室率、その結果として全グレードの賃料上昇率は3.0%と低水準ながらも安定的に推移するメイン・シナリオに変更はない。

テナントに対する弊社推奨は:

■不動産関連コスト総額を最小限に抑制するためにも、新たに生まれつつある様々な不動産の利用方法を前向きに検討する。

貸主に対する弊社推奨は:

■中小型ビルのリニューアルに注力し、市場平均を上回る賃料上昇を実現する。

投資家に対する弊社推奨は:

■サブマーケット毎のパフォーマンスが更に多様化していることから、すでに明確となりつつあるエリア・プレミアムに重点を置いた投資の検討を行う。



		前期比/ 第3四半期終了時	前年比/ 2019年終了時	2018-23年 年平均上昇率/ 2023年終了時
 <b>賃料</b>	> 全体としての平均賃料の年初来上昇率2.4%と引き続き堅調に推移するものと予想される。しかしながら、最大手のフレキシブル・ワークスペース運営会社が市場から消え始めるにつれて、上限賃料の天井は上がらない見通し。	2.2% ▲ 38,800円	3.0% ▲ 39,000円	0.6% ▲ 40,600円
 <b>空室率</b>	> 総体的に賃料が高額なビルの空室率は既に微増に転じている。2021年以降に至るまで、まだまだ低いとはいえ空室率は2.0%台前半まで漸増する見通し。	0.0pp ▲ 1.1%	0.1pp ▲ 1.2%	0.3pp ▲ 2.8%
 <b>不動産価格</b>	> J-REITの買入れ比率が45%を超えつつあり、資産価格上昇のペースは弊社予想を上回っている。したがって、2019年の価格上昇率を6.0%から8.5%に上方修正する。	7.9% ▲ 300万円	8.5% ▲ 330万円	3.1% ▲ 350万円

出典:コリアーズ・インターナショナル。1米ドル=108円(2019年第3四半期の平均値)。1m<sup>2</sup>=10.76sf、1坪=3.306m<sup>2</sup>

注:賃料=貸付面積のネット実効賃料で、坪当たり月額(円)。不動産価格=貸付面積のm<sup>2</sup>あたり金額(円)。

詳しい内容は、本日発刊の「[東京の賃料はすでに頭打ちになっているのか? 東京オフィスマーケット 2019 Q3 レビュー&アウトルック](#)」をご覧ください。

#### コリアーズ・インターナショナル・グループについて

コリアーズ・インターナショナル・グループ(NASDAQ: CIGI, TSX: CIGI)は世界 68 国で不動産サービスを提供する業界トップクラスの不動産サービス会社です。世界の主たるマーケットで、14,000 人を超える経験豊富な専門家を擁し顧客企業へサービスを提供しております。

#### 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、鑑定およびアドバイザー・サービス、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

