

2013年8月28日

報道各位

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

## 東京オフィス賃料 5 四半期連続で上昇、新規供給は限定的

2013年第2四半期(4 - 6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、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2四半期」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

##### 5四半期連続の上昇

月額坪当たり31,494円(共益費込)。前期比0.7%、前年同期比3.1%上昇で5四半期連続の上昇となった。

#### ➤ 空室率

##### 4四半期連続の上昇

空室率4.6%(前期比0.2ポイント、前年同期比1.1ポイント上昇)。最も上昇したのは赤坂・六本木エリア。

#### ➤ ネットアブゾープション<sup>1</sup>

##### 2010年以来初のマイナス

マイナス18千㎡(前期:プラス190千㎡、前年同期:プラス279千㎡)と大きく減少した。理由として新規供給がなかった事、外資系金融機関等の集約、縮小、一部での解約がテナントの動きの大勢になった事が挙げられる。

#### ➤ 供給

##### 今期の新規供給はなし

第2四半期は新規供給はみられなかった。

#### ➤ 12ヵ月見通し

##### 引続き賃料、価格ともに緩やかに上昇

日本の実質GDP成長率は第1四半期に前期比4.1%増(年率換算)となり、「三本の矢」の緊急経済政策が功を奏し始めた状況を示した。景況感と経済指標の改善等を背景に、需要は健全な水準を維持する一方で、新規供給は抑制。したがって、空室率は低下圧力が加わり、賃料は緩やかな上昇傾向を維持。賃料の上昇を織り込み、投資利回りは低下傾向、価格は緩やかに上昇の見通し。

<sup>1</sup> 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

#### 8四半期連続の小幅下落

月額坪当たり15,635円(共益費込)。前期比0.7%、前年同期比1.3%ともに下落。

### ➤ 空室率

#### 前期比6.2ポイント、前年同期比7.1ポイントの大幅上昇

空室率12.4%。「グランフロント大阪」が低い契約率で竣工を迎えたこと等を反映して大幅な上昇となった。

### ➤ ネットアブゾープション

第2四半期36千㎡、上半期の総計57千㎡。需要は主に梅田駅周辺の築浅のAグレードオフィスで吸収された。

### ➤ 供給

#### 大阪Aグレードオフィス市場で最大規模の新規供給

「グランフロント大阪」の竣工により、新規供給は貸床面積145千㎡、ストックは前期比9.9%増となった。

### ➤ 12ヵ月見通し

#### 景況感の改善と需要とともに賃料は上昇の兆し

円高修正や米国経済の回復等から、6月の近畿短観では大企業製造業の業況判断はマイナス9からマイナス1へと回復、3ヵ月先の見通しはプラス11を見込むまで改善。こうした景況感の改善が需要を下支えし、さらに新規供給が抑制されることから、今後12ヵ月にかけて空室率は緩やかに低下するものと予想。大量供給による需給悪化は限定的で、賃料は今後空室率の低下とともに上昇の兆しを見せる見通し。リスクの低減から投資利回りは低下圧力が加わり、価格は賃料の上昇に先行し上昇する見通し。

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5期連続の上昇で、小幅ながらも堅調な上昇を続けています。売買市場では、数百億円を超える大型物件の売買も見られるようになってきました。2013年後半から来年にかけては、景気回復を受けた企業セクターの活発化に加え、新興国から先進国へのグローバル投資マネーの移動が日本の不動産市場を更に押し上げることが期待されます。」としています。

## 東京のリテール(商業施設)市場

### ➤ 賃料

#### 3四半期連続上昇、引き続き緩やかな上昇

月額坪当たり65,893円(共益費込)。前期比0.5%、前年同期比4.4%上昇した。銀座・表参道の上層階における空室の減少を反映した。

### ➤ 価格

#### 投資利回り4.0%、2四半期連続で低下

今期の事例は森トラストリート(REIT)が「渋谷フラッグ」(貸床面積6千㎡)をNOI利回り4.2%で取得。

### ➤ 12ヵ月見通し

#### 小売業界は活況の予測、新規供給は抑制、賃料は上昇へ

2014年に予定されている消費税の増税を前にした駆け込み需要の本格化、さらに航空座席の供給量拡大や円高の緩和を背景とした訪日外客数の増加等に支えられ、今後12ヵ月にかけて小売業界は活況を呈する見通し。こうした状況のもと、多業種の小売業者の新規出店需要が旺盛になり、さらに、年末に向けて季節的に新規出店が活発化すると予測される。一方、新規供給は引き続き抑制される見通しのため、需給ひっ迫から、空室は

今後12ヵ月にかけて一層減少する見通し。したがって、賃料は上昇圧力が加わり緩やかに上昇する見通しである。

## 東京のロジスティクス(物流)市場

### ➤ 賃料

#### 8四半期連続の緩やかな上昇

月額坪当たり5,857円(共益費込)。前期比0.3%、前年同期比0.8%の上昇。賃料の下限の上昇を反映した。

### ➤ 12ヵ月見通し

#### 引き続き需要が供給を上回り、賃料も緩やかに上昇

個人消費の回復や対米国や対アジア貿易の回復を背景に、引き続き3PL業者や通信販売業者からの旺盛な需要がみられる見通し。一方、東京ベイエリアの新規供給は引き続き限定的となる見通し。したがって、需要が供給を上回る状態は今後も継続し、賃料は引き続き緩やかな上昇基調を維持すると予想。

## 東京のホテル市場

### ➤ 需要

#### 客室稼働率は前回ピークの2007年を超える75%以上

訪日外客数は2013年5月時点で前年同期比20.9%増の3.3百万人。しかし、訪日外客数第3位の中国からの訪日客数は、領土問題による2国間の緊張が続いている影響で前年同期比28.2%減少した。一方、韓国からの訪日客数は韓国ウォンの上昇の影響をうけ前年同期比で38.3%増加した。国内宿泊需要は2011年3月の東日本大震災以降順調に回復を続けている。円安のほか、2012年に格安航空会社数社が国内の主要な空港を結ぶ便を就航させたことが国内旅行の増加につながっている。

### ➤ 供給

#### 2013年第2四半期も4ツ星及び5ツ星ホテルの新規開業なし

2013年第2四半期中、東京では主なホテル開業はなかった。本年中の主要な4ツ星、5ツ星ホテルの新規開業は12月に予定される御殿山ガーデンホテルラフォーレ東京(客室248室)のリブランディングによる東京マリオットホテル開業以外は計画されていない。

### ➤ 運営パフォーマンス

#### 短期的にはADR<sup>2</sup>の上昇がRevPAR<sup>3</sup>の伸びを牽引

2013年初めから5月までの累計では、東京のホテル運営パフォーマンスはRevPARが30,057円となり、前年同期比で15.1%の増加となった。これは年初来5ヵ月間における客室稼働率とADRの上昇によるものである。

<sup>2</sup>平均客室単価

<sup>3</sup>1日当たり販売可能客室数当り宿泊売上

### ➤ 12ヵ月見通し

#### 国内外の需要が牽引、ホテル市場は今後も成長

国内外の需要は、震災以後の旅行客数の堅調な伸びに支えられ、今後も成長が続くと予想される。客室稼働率が5月時点の年初来平均で75%前後と安定して推移していることからADRが上昇し、それがRevPARの上昇へとつながることも考えられる。一方、株価と対円為替レートの乱高下がいずれ消費に負の影響を及ぼす可能性もある。

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、「多少の寄り戻しがあるものの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を背景に活況を呈すると考えられます。」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

#### 賃貸借は減速、投資はますます好調

域内の不動産市場は2013年第2四半期も引き続きまちまちなトレンド。賃貸借市場では、オフィス・テナントの拡張は抑制状態が続き、リテール・スペースも複数の市場で減速した。一方、投資市場は好調な活動が続いており、商業用不動産の取引総額は前年同期比で大幅に増加した。ほとんどの市場で価格が賃料を上回って上昇したため、利回りは横ばいしないし低下。

### ➤ オフィス

#### 賃貸借活動は低調に推移、賃料は緩やかに上昇

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同期比15%増の150万㎡となり、全体の約40%がインド、20%が中国、残りのほとんどが東南アジアの新興諸国とオーストラリアだった。

賃料は域内ほとんどの市場で横ばいしないし小幅上昇した。ジャカルタは、旺盛な需要と質の高いスペースの欠如から、引き続き最大の賃料上昇率(前四半期比9.8%上昇)を記録している。

### ➤ リテール

#### 新興アジア諸国で好調、先進国は改善

小売業者は依然として中華圏で拡張を続けており(一部高級ブランドの拡張は鈍化しているが)、新興東南アジア諸国が存在感を増している。当期は域内を通じてより緩やかな上昇となった。賃料上昇が最大だったのはジャカルタ(前四半期比2.5%上昇)で、北京、香港が続いた。2013年下半年は、小売業者の需要はほとんどの地域で比較的堅調となる見込みで、ほとんどの市場で緩やかながら賃料の上昇が続くだろう。

### ➤ インダストリアル

#### 小売業者が引き続き需要を牽引

主要市場の製造活動が低迷する中、小売り業者が引き続きインダストリアル・スペースの需要を牽引し、輸出関連セグメントの需要は抑制された。賃料上昇はほとんどの市場で引き続き緩やかなペース(前期比0.5%から3.0%上昇)。ほとんどの中核都市で、今年は緩やかな賃料上昇が予想されている。

### ➤ 投資市場

#### 引続き好調な投資市場 日本の投資活動が牽引

第2四半期の投資活動は前年同期比18%増の330億米ドルに達し、日本、オーストラリア、中国がそのほとんどを占めた。2013年上半年の取引総額は前年同期比21%増の600億米ドルに達した。日本は域内の活動の3分の1近く(米ドルベース)を占め首位。取引総額は前年同期比78%増と、世界の主要投資市場の中でも最大の成長率を記録した。当四半期中の取得総額の約85%が国内投資家によるもので、J-REITのIPO活発化がこれを押し上げた。

価格は当四半期を通じてほとんどのアジア・パシフィック市場で緩やかな上昇が継続した。

➤ 見通し

**貸借、投資活動は今後も活発化、賃料、価格の上昇ペースは鈍化**

企業は短期的にはコスト懸念から慎重姿勢を維持する見通しだが、来年は景気の回復に伴い貸借活動が活発化し始める見通し。世界的な金利上昇の懸念はあるものの、投資家のセンチメントは引き続き高揚した状態が継続。域内投資の2013年通年予想は総額1,100億米ドルの慎重な予想を据え置き、上振れ余地を残している。ほとんどの市場やセクターで、賃料と価格の上昇は2013年下半期に限定的、2014年の典型的な成長率は10%を下回る見通し。また、利回りは小幅低下を予想する。

「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 2 四半期」の詳細は [www.joneslanglasalle.co.jp](http://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カ国、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2億4,200万㎡(約7,300万坪)の不動産を管理しています。また、2012年の取引額は63億ドルに達しました。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477億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カ国、76事業所で25,400名超のスタッフを擁しています。弊社は、2013年インターナショナル プロパティ アワード アジア・パシフィックで「最優秀不動産コンサルタント賞(5つ星賞)」を3カ国で、また「Highly Commended(称賛に値する企業)賞」を8カ国で受賞。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ください。 [www.joneslanglasalle.co.jp](http://www.joneslanglasalle.co.jp)